



# ACER

Azienda Casa  
EmiliaRomagna  
della Provincia  
Forlì-Cesena

Azienda con Sistema di Gestione certificato in  
conformità alle Norme ISO 9001:2000 e SA 8000:2001

Viale G. Matteotti, 44 47100 FORLÌ  
Tel. 0543 451011 Fax 0543 451012  
www. aziendacasa.fc.it e-mail caso@aziendacasa.fc.it  
C.f e P. IVA 00139940407

## COMUNE di CESENATICO

"D.G.R. n. 1104 del 16 luglio 2008" e s.m.i.

Piano Nazionale per l'Edilizia Abitativa"

Proposta di Programma di riqualificazione urbana per la  
costruzione di un edificio di ERP comprendente n. 18 alloggi,  
nell'area ex colonia Prealpi (P.P. n. 37), in via G.Galilei,  
loc.Valverde, Comune di Cesenatico.

oggetto:

RELAZIONE DESCRITTIVA

COLLABORATORE ALLA PROGETTAZIONE

aggiornamenti :

data :

geom. SANDRA LUCCHI

REVISIONE N. 0 Maggio 2017

scala ///

tav. n

PROGETTAZIONE

RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

arch. PAOLO SEVERI

ing. PAOLO BERGONZONI

# R.D.

## RELAZIONE DESCRITTIVA

### 1 PREMESSA

La presente relazione è redatta in conformità al punto a) dell'art. 6 della D.G.R. nr. 1104/2008 al fine di descrivere il progetto di fattibilità tecnica ed economica redatto da ACER FC, incaricata dal Comune di Cesenatico per le funzioni tecniche, per la conferma del finanziamento del bando regionale "Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale e riqualificazione urbana" relativamente alla realizzazione di un fabbricato di E.R.P. per complessivi 18 alloggi nel comparto "Ex colonia Prealpi".

Si precisa che per le opere di urbanizzazione nelle vie Galilei, Archimede e Pitagora, perimetranti 3 lati del lotto, rimane valido quanto già precedentemente presentato dal Comune di Cesenatico.

La riqualificazione diretta del comparto (opere di urbanizzazione e costruzione nuovo edificio E.R.P.) determinerebbe, indirettamente, anche una riqualificazione delle aree immediatamente circostanti, fungendo altresì da baricentro fra le propaggini del nucleo urbano, realizzate ante guerra (Centro urbano), con lo sviluppo edilizio degli anni Sessanta (Valverde – Villamarina), nella parte urbanizzata del territorio fra la linea costiera e la ferrovia.

### 2 RIFERIMENTI LEGISLATIVI

La Legge Regionale dell'Emilia Romagna nr. 19 del 1998 e successive modificazioni ed integrazioni promuove la riqualificazione urbana, per favorire una più equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture ed il miglioramento della qualità ambientale ed architettonica dello spazio urbano al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che investono le aree urbanizzate.

Il programma di riqualificazione urbana è lo strumento che definisce gli interventi di riqualificazione da realizzare ed i relativi obiettivi di qualità ed è caratterizzato dalla pluralità delle funzioni, delle tipologie di intervento e degli operatori nonché dal coinvolgimento delle risorse pubbliche.

Il programma di riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 4 della sopra citata Legge Regionale incide sulla riorganizzazione della città e persegue: il miglioramento delle condizioni di salubrità e sicurezza; l'arricchimento della dotazione di servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti; la riduzione della congestione urbana, garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme; il risparmio dell'uso delle risorse naturali disponibili ed in particolare il contenimento delle risorse energetiche; la realizzazione di offerta abitativa, con particolare riferimento a quella della locazione; la qualità sociale e la nuova occupazione.

All'interno del territorio urbanizzato del Comune Cesenatico, è stato individuato un ambito nel quale sussistono le condizioni e conseguentemente la possibilità di raggiungere obiettivi congruenti con quelli fissati dalla Legge Regionale di specie e che tale zona è costituita dall'ambito denominato "città delle colonie a sud di Cesenatico" sulla fascia a mare di Levante.

### 3 AREA DI INTERVENTO

Rispetto al nucleo formativo dell'aggregato urbano della città di Cesenatico, l'area su cui insiste la proposta di intervento è posta a sud /sud-est come meglio evidenziato nella sottostante figura 1, in località Valverde, tra la ferrovia e la linea di costa adriatica su un terreno pianeggiante con dimensioni di circa ml. 56 x 53 circa e superficie fondiaria di circa mq. 2.960.







L'area è in totale stato di abbandono, ed è stato demolito l'edificio che ospitava la colonia Prealpi. L'unica struttura rimasta è la palazzina su via Alberti (figura 3).



figura 3

Le dotazioni di urbanizzazione primaria (intese come spazi di sosta, percorsi pedonali protetti, reti sotto-servizi, pubblica illuminazione e verde pubblico) risultano in parte assenti e quelle realizzate in larga parte in precario stato manutentivo.



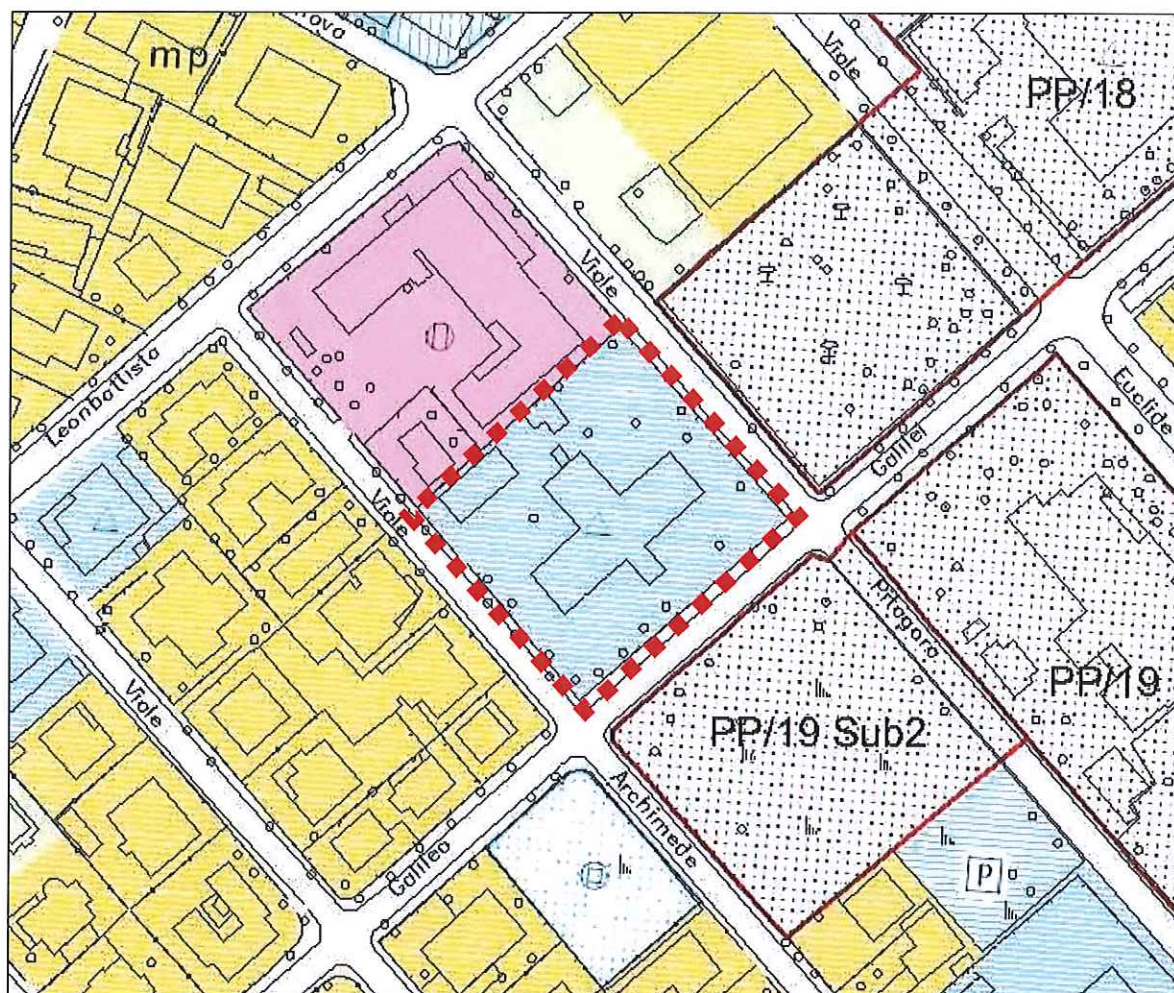


Dal punto di vista della normativa tecnica l'area è normata:

- a) dal PRG approvato con deliberazione della Giunta Provinciale della Provincia di Forlì- Cesena n° 705 del 19-12-2000 e pubblicato sul BUR della Regione Emilia Romagna in data 24-01-2001 come "D4a – zona ricettiva ordinaria e strada".
- b) dal P.T.C.P. individuata alla tav. nr. 2 come "colonie marine e salvaguardia della morfologia costiera".
- c) dalle N.T.C. come zona sismica di II categoria.

I dati autorizzativi riferiti alla colonia Prealpi, sono i seguenti:

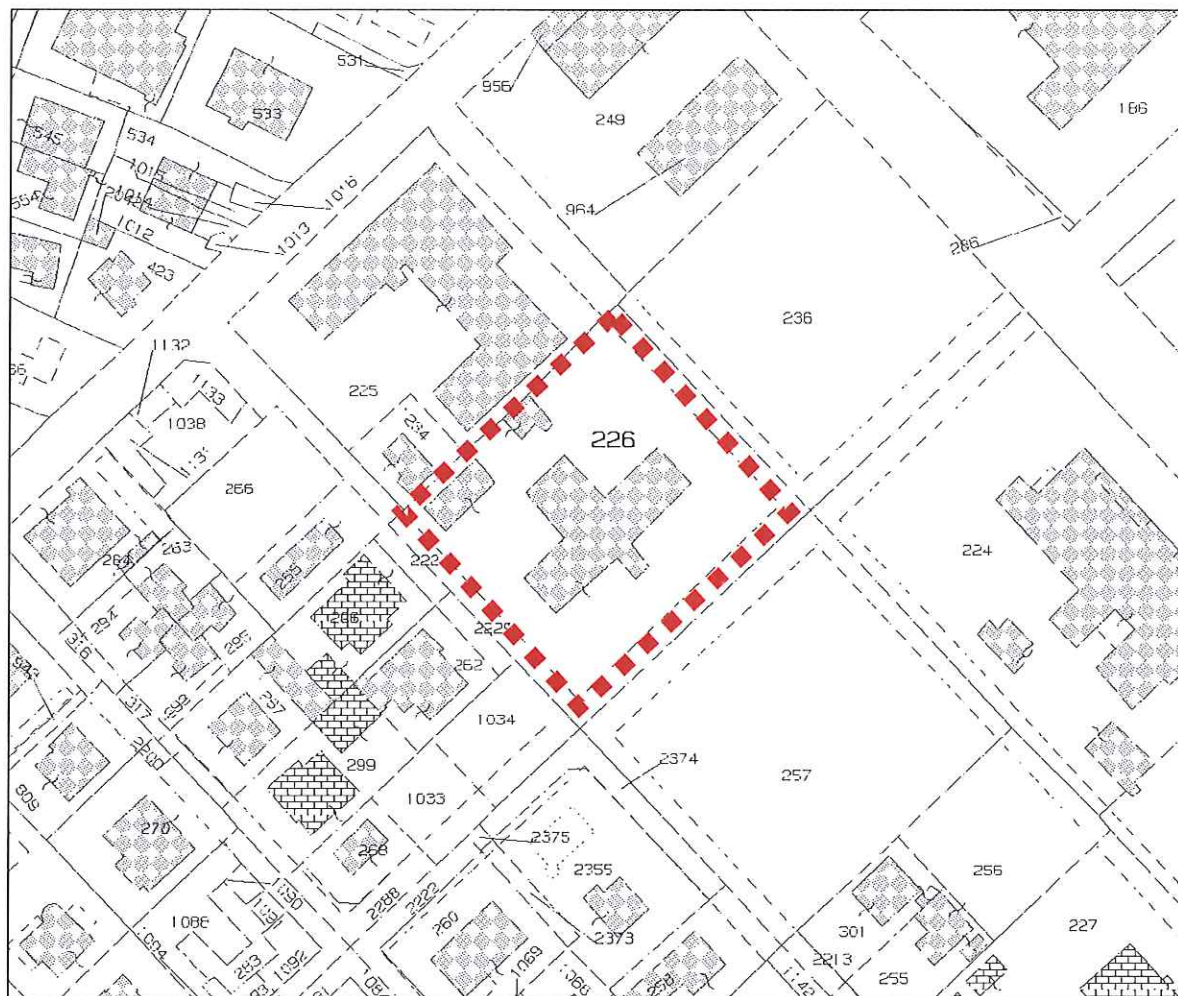
- a) Licenza Edilizia N. 26 del 06-02-1959 presentata a nome di Colletti Fulvio
- b) Pratica n. 26 del 20-01-1959 (2° strada Villamarina) Oggetto: Colonia di piani 3 vani 40 - Inizio lavori del 16-02-1959 - Fine lavori del 20-01-1960
- c) Data abitabilità del 04-07-1960 bollo 26 pag. 25





Dal punto di vista patrimoniale l'area risulta di proprietà comunale e censita al N.C.E.U. come segue:

a) foglio 39 particella 226



#### **4 ANALISI E OBIETTIVI**

La difficoltà per molte persone di affrontare il mercato dell'affitto, nella realtà odierna caratterizzata da una recessione economica perdurante, è amplificato, a Cesenatico, dai fenomeni turistici propri delle località balneari con un mercato fortemente distorto rispetto alle effettive possibilità economiche dei residenti. Inoltre la città di Cesenatico è inserita negli elenchi delle città ad alta tensione abitativa in quanto il rapporto tra l'estensione territoriale del Comune e la popolazione residente e la popolazione stagionale rappresenta criticità non trascurabili.

Per questo, pur tenendo conto dell'esistente patrimonio comunale ERP a canone sociale di circa 204 alloggi, appare necessario, per non dire indispensabile, promuovere interventi pubblici per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale.

Le motivazioni che hanno portato alla scelta dell'ambito urbano sopra descritto, sono finalizzate a incidere sulla qualità urbana della zona al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale e provvedere ad una più equilibrata distribuzione dei servizi.

La proposta progettuale, nella ricerca di nuovi modelli abitativi al fine di garantire una migliore qualità urbana e di scambio socio-culturale all'interno dei quartieri, avvia un percorso verso il rispetto ambientale e la minimizzazione dei consumi energetici attraverso azioni concrete che vanno dalla previsione di un ciclo economico circolare (eco-compatibilità dei materiali, riuso dei componenti, ecc.) fino all'ottimizzazione delle fonti di energia rinnovabile e dei sistemi di contenimento energetico atti a garantire la realizzazione di un organismo edilizio NZEB (edificio a energia quasi zero).

Gli obiettivi che si intende raggiungere, possono quindi essere così sintetizzati:

- a) **Qualificazione energetica dell'organismo edilizio al livello NZEB;**
- b) **Eco-sostenibilità dei materiali e dei componenti costitutivi;**
- c) **Facilitazione della fruibilità e dell'accessibilità degli spazi e degli alloggi;**
- d) **Innovazione sul profilo architettonico e tipologico-abitativo;**
- e) **Interventi per la coesione e la qualità sociale degli assegnatari;**
- f) **Integrazione funzionale dell'organismo edilizio rispetto alle condizioni al contorno;**

Dettagliatamente in merito al **punto a)** si precisa che:

con la realizzazione di un edificio NZEB (con gestione sostenibile delle risorse bioclimatiche) si introducono soluzioni progettuali ed impiantistiche con sperimentazione di standard prestazionali che, anche attraverso un ciclo di vita caratterizzato dal concetto di "economia circolare", offriranno ai fruitori un elevato confort e che garantiscono un alto grado di eco-sostenibilità nelle fasi di costruzione, vita e dismissione dell'intero organismo edilizio.

Dettagliatamente in merito al **punto b)** si precisa che:

il progetto individua nell'eco-sostenibilità, intesa come: ottimizzazione bioclimatica, riduzione del consumo di energia, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, uso razionale delle risorse idriche e qualificazione dei materiali e dei componenti costitutivi dell'edificio, l'obiettivo da perseguire. In merito all'ottimizzazione bioclimatica si prevede di adottare accorgimenti progettuali (per esempio introduzione di logge per schermare l'insolazione), sistemi di isolamento termo-acustici ad elevate prestazione nell'involucro edilizio, e tecnologie atte a massimizzare il benessere dei fruitori (VMC, pompe di calore, raffrescamento, ecc.). In merito alla riduzione del consumo di energia si prevede l'installazione di pannelli solari per produzione ACS e moduli FV oltreché a sistemi passivi per la



gestione del benessere igro-termico interno. In merito all'uso razionale delle risorse idriche si prevede l'installazione di sistemi erogatori differenziati ed ossigenatori nei punti di prelievo negli alloggi e un sistema per la raccolta delle acque meteoriche, il loro convogliamento in cisterne ed il loro utilizzo per fini non potabili. In merito alla qualificazione dei materiali e dei componenti si prevede che essi siano dotati di specifica Dichiarazione di Prestazione (con tracciabilità dal luogo di produzione al cantiere) e provenienti da massimo 100 km di distanza dall'area di costruzione.

Dettagliatamente in merito al **punto c)** si precisa che:

il progetto individua l'accessibilità, intesa come da L. 13/1989, il livello da garantire per tutti gli spazi comuni e per tutti gli alloggi. La fruibilità è invece garantita attraverso un sistema complesso di scelte formali e spaziali tra cui la "flessibilità" compositiva del numero e della tipologia degli alloggi ospitati nell'edificio che rispondono alle esigenze peculiari del Comune (bilocali per anziani, trilocali per giovani coppie) ma anche alle necessità generali del nostro tempo (monolocali per padri separati); inoltre la fruibilità è valorizzata anche a livello extra edificio attraverso percorsi e spazi di non pertinenza esclusiva degli assegnatari ma "aperti" alla comunità (spazi verdi e strutturati sul fronte principale ed attraverso la salvaguardia di spazi verdi pubblici sul prospetto retro (il bilancio tra volume edificato demolito -7.000 mc - e costruito - 6.000 mc - garantisce una sorta di compensazione ambientale). Infine la "fruibilità di gestione" è garantita da sistemi di tele-rilevamento e controllo da remoto dei sistemi tecnologici ed impiantistici dell'edificio e dei singoli alloggi.

Dettagliatamente in merito al **punto d)** si precisa che:

il progetto affronta il tema dell'innovazione architettonica "calando" il nuovo edificio nel contesto urbano esistente senza fare di esso un'emergenza volumetrica (il volume si riduce rispetto alla vecchia colonia e mantiene le stesse altezze degli edifici limitrofi) ma caratterizzandolo attraverso una fluidità dei volumi che richiama il profilo della città (si veda tavola A - concept); inoltre la proposta introduce direttamente dentro l'organismo edilizio i colori (tipici dell'architettura costiera e balneare) ed il verde (con alberature e cespugli nelle logge) con lo scopo di cristallizzare una matrice compositiva ma allo stesso tempo contestualizzarla al contemporaneo. Innovativa, nelle intenzioni della proposta progettuale, è anche (come già descritto al punto c) la possibilità di ospitare diverse tipologie di alloggio (monocale, bilocale, trilocale e quadrilocale) che rispondono alle diverse esigenze riscontrabili nel social housing odierno (padri separati, ragazze madri, giovani coppie, anziani, case famiglia, ecc.). da evidenziare infine che gli alloggi garantiscono i criteri di arredabilità di cui al R.V. 7.2.

Dettagliatamente in merito al **punto e)** si precisa che:

nella composizione degli alloggi è prevalsa l'inclusione tra tipologie differenti che possono ospitare situazioni/persone socialmente differenti con l'obiettivo dell'inclusione e dell'integrazione nella "piccola comunità" condominiale, resa ancor più limitata dalla scelta di servire gli alloggi da due vani scala distinti per evitare l'effetto socialmente non felice dell'unité d'habitation. Il progetto architettonico andrà poi integrato da un vero e proprio progetto sociale che possa portare ad esempio ad una banca del tempo dove ogni assegnatario contribuisce per quello che può al benessere degli altri garantendo così un miglioramento generale del convivere.



---

Dettagliatamente in merito al **punto f)** si precisa che:

il nuovo edificio è pensato per integrarsi funzionalmente (si veda tavola A – concept) con l'ambiente urbano e sociale al contorno attraverso la condivisione di spazi, collegamenti e funzioni che non vengono lasciate ad uso esclusivo degli abitanti del condominio ma rimangono aperti ai fruitori locali ed occasionali. Ad esempio l'area a verde che viene ripristinata sul retro dell'organismo abitativo sarà un trait d'union tra le vie Archimede e Pitagora, mentre gli spazi esterni strutturati su via Galilei potranno accogliere anche i non residenti.

## **5 CRITERI DI PROGETTAZIONE**

In funzione degli obiettivi sopra descritti in fase di progettazione si è provveduto a soddisfare i requisiti dimensionali, tipologici e prestazionali richiesti dal bando e quelli attesi dall'amministrazione comunale.

I requisiti dimensionali generali soddisfatti sono:

- a) Individuazione della soluzione che consente la realizzazione di nr. 18 alloggi nelle tipologie monolocale, bilocale, trilocale e quadrilocale come miglior risposta alle esigenze abitative da soddisfare nel Comune di Cesenatico (si veda tavola B).
- b) Riduzione del volume costruito rispetto al volume preesistente della colonia Prealpi (diminuzione di circa 1.000 mc) al fine di diminuire il carico urbanistico e contemporaneamente valorizzare gli spazi esterni pubblici e condominiali.
- c) Massimizzare il numero di abitanti equivalenti in funzione delle tipologie abitative sopradescritte al fine di garantire il maggior numero di posti letto.

I requisiti tipologici soddisfatti sono:

- a) Realizzazione di un edificio plurialloggio e multipiano innovativo dal punto compositivo attraverso una rivisitazione della tipologia in linea che viene equiparata al profilo stereotipato della città di Cesenatico (si veda tavola A e C). Attraverso la rotazione di volumi si raggiunge l'obiettivo compositivo sopradescritto e di concerto si ottimizzano le collocazioni ed esposizioni degli alloggi con conseguente miglioramento del benessere dei fruitori in conformità con le indicazioni emerse dallo studio dell'analisi del sito; inoltre così facendo si migliora anche l'esposizione delle falde di copertura ospitanti i sistemi di F.E.R. consentendo un ottimale sfruttamento dell'energia solare. Mentre l'introduzione del verde all'interno degli alloggi posti ai piani superiori (vasche con alberi ed arbusti nelle logge) oltre che migliorare l'aspetto estetico e di fruizione consente anche un ulteriore grado di schermatura solare nel periodo estivo. La scelta di servire gli alloggi da due corpi scale distinti è invece supportata dalla volontà di frazionare socialmente l'organismo edilizio al fine di evitare difficili e complessi equilibri socio-abitativi.
- b) Per gli spazi esterni i criteri tipologici perseguiti sono:
  - b.1) apertura all'uso di tutti i cittadini degli spazi strutturati (sedute e area verde) antistanti via Galilei per favorire l'integrazione sociale non solo a livello condominiale ma urbano locale, senza la realizzazione di barriere fisiche (assenza di recinzioni e percorsi accessibili);
  - b.2) realizzazione di due isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti in aree ben definite e protette;
  - b.3) realizzazione di posti auto esterni coperti ad uso esclusivo degli assegnatari;

- b.4) realizzazione di spazi verdi ad uso esclusivo degli alloggi al piano terra per garantire la possibilità agli assegnatari di eliminare la sindrome "Nature Deficit Disorder" attraverso il contatto quotidiano con il giardino e la sua flora;
- c) Gli alloggi sono delle seguenti tipologie:
- c.1) 4 monocali (per anziani soli o padri separati) posti al piano terra;
  - c.2) 6 bilocali (per giovani coppie o ragazze madri) posti al piano terra e piano primo;
  - c.3) 4 trilocali (per nuclei piccoli nuclei familiari) posti al piano primo e secondo;
  - c.4) 4 quadrilocali (per nuclei familiari allargati con possibile presenza di collaboratori familiari socialmente utili) posti al piano primo, secondo e terzo;
- d) Per quanto riguarda le scelte tipologiche degli alloggi è necessario sottolineare che tutti gli alloggi sono "accessibili" conformemente alla L.13/1989 e che sono previsti sistemi per favorire anche altre tipologie di diversamente abili (a titolo di esempio campanelli visivi per non udenti, citofono nella zona letto per persone allettate, ecc.).

I requisiti prestazionali soddisfatti sono:

- a) Realizzazione di un organismo edilizio ad energia quasi zero (NZEB) attraverso una progettazione energeticamente consapevole che comprende:
- a.1) realizzazione di sistemi per la riduzione della dispersione di energia (isolamenti termici a cappotto, infissi ad elevate prestazioni termo-acustiche, isolamenti massivi, ecc.);
  - a.2) installazione di terminali di impianto a basso consumo (illuminazione a led, riduttori del consumo di acqua, ecc.);
  - a.3) installazione di sistemi ad alta efficienza per la produzione di calore e ACS (pompe di calore, generatori a condensazione, ecc.);
  - a.4) installazione di sistemi per la produzione di energie rinnovabili (pannelli per produzione ACS, moduli FV, cisterne per raccolta acque meteoriche, ecc.);
- b) Realizzazione di un organismo edilizio eco-sostenibile:
- b.1) certificazione D.o.P. di tutti i materiali e componenti utilizzati con tracciabilità certificata degli stessi;
  - b.2) provenienza (per trasporti su gomma) entro i 100 km dei materiali da costruzione a salvaguardia dell'ambiente;
  - b.3) utilizzo di materiali eco-compatibili dotati di opportune certificazione e/o attestazioni che ne garantiscano sia la composizione che le modalità di produzione;
  - b.4) scelta della collocazione e orientamento dell'edificio in funzione del miglior approvvigionamento dell'energia solare, dello sfruttamento dei venti dominanti (che nel caso in esame sono favorevoli per intensità e direzione al miglioramento della ventilazione naturale soprattutto nel periodo estivo);
  - b.5) introduzione del controllo microclimatico indoor (VMC) al fine di evitare dispersioni termiche invernali e/o guadagni solari estivi, con conseguente miglioramento del benessere dei fruitori;
  - b.6) introduzione di sistemi di basic domotica con finalità di gestione da remoto dei sistemi tecnologici dell'edificio e di ausilio all'interno degli alloggi (oscuramenti motorizzati, chiudi tutto, ecc.);
  - b.7) valorizzazione delle aree verdi esterne per l'abbattimento del "calore urbano" generato dall'urbanizzazione dei suoli;
  - b.8) creazione di aree idonee alla raccolta differenziata dei rifiuti;



## 5 BENEFICI ATTESI

Nell'insieme l'obiettivo che si cerca di perseguire è quello di fruire di uno spazio abitativo e collettivo che offra una sensazione diffusa di benessere per quanto riguarda gli **aspetti sociali** (tramite soluzioni che incentivano l'integrazione e la coesione), gli **aspetti sensoriali** (tramite ambienti con temperatura e livello di umidità controllati, illuminazione naturale costante, ecc.), gli **aspetti dimensionali** con distribuzione e grandezze adeguate degli ambienti (arredabilità, accessibilità, ecc.).

In sostanza, si persegue l'obiettivo di un edificio, corredato degli spazi esterni di pertinenza e non, che gli assegnatari possano chiamare "la casa del buon vivere" (**wellness house concept**: una metodologia progettuale, costruttiva, di gestione e di fruizione dell'organismo edilizio che mette il benessere della persona al centro dell'attenzione favorendo uno stato di benessere ed equilibrio psicofisico che si riverbera inevitabilmente sulla socialità generale).

