



COMUNE DI CESENATICO

Settore 4 - Sviluppo del Territorio

PROGRAMMA P.I.P.E.R.S. - EX COLONIA PREALPI

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER INTERVENTO E.R.P. E POTENZIAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI



R.U.P.: Ing. Simona Savini

Progettista: Arch. Paolo Cavallucci

Collaboratori: Geom. P.Bernardini, Ing. V.Giuliani, Geom. F.Laderchi, Arch. A.Passerini

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Dirigente Settore 4

ALLEGATO

A

29.03.2019

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA



Comune di Cesenatico

Provincia di Forlì - Cesena

Settore Sviluppo del Territorio

Servizio Programmazione Territoriale - S.I.T.

CAP 47042 - Provincia Forlì-Cesena

Via M. Moretti 4-C.F. 00220600407-Tel. 0547/79111-Fax 0547/79285

PEC cesenatico@cert.provincia.fc.it

PROGRAMMA INTEGRATO DI PROMOZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.I.P.E.R.S.) – EX COLONIA PREALPI - CON POTENZIAMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI (AREA EX SCUOLA).A COMPLETAMENTO DI INTERVENTO PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP).

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Premessa

L'attuale progetto di variante modifica sostanzialmente gli obiettivi del previgente Programma Integrato di Promozione di edilizia residenziale sociale e riqualificazione Urbana (PIPERS) denominato "Ex Colonia Prealpi", regolato dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 04/07/2012 tra la regione Emilia-Romagna, il Comune di Cesenatico e il soggetto attuatore privato Fincarducci Srl.

Il PIPERS, che fruisce di un contributo Statale, ha l'obiettivo di riqualificare una parte di tessuto urbano inserito all'interno di un più vasto ambito denominato "Città delle colonie a sud di Cesenatico", sulla fascia a mare di levante che il comune ha individuato con delibera C.C. n. 15 del 25.02.2009, ai sensi dell'art. 2 della LR19/98. Il programma si concentra in particolare su un immobile (ex colonia) confiscato dalla magistratura a una società posseduta da organizzazioni criminali di tipo mafioso ed assegnata al Comune con il vincolo di utilizzazione per finalità sociali.

Il PIPERS si attua attraverso:

- 1) L'intervento di demolizione e ricostruzione della ex-colonia per realizzare un nuovo organismo atto a ospitare n. 32 alloggi di edilizia residenziale, un alloggio custode e una sala collettiva (contributo concesso €2.689.573,90 su un costo totale di realizzazione di € 5.379.147,80);
- 2) La realizzazione di un edificio con funzioni di centro di aggregazione sociale e di quartiere con un campo bocce e la sistemazione urbanistica delle vie a coronamento con nuovi parcheggi pubblici, la sistemazione di marciapiedi e illuminazione, la piantumazione di essenze arboree (costo dell'intervento €960.426,10).

Il soggetto attuatore Fincarducci Srl è stato individuato dal Comune, quale proprietario dei principali immobili oggetto dell'intervento, nell'ambito della procedura negoziata attivata per la realizzazione di un vasto comparto denominato "Ex Nuit", caratterizzato da strutture dismesse e assoggettato a programma di intervento operativo regolato da Accordo di programma a sé stante, in cui ricade anche l'area della ex Prealpi.

Degli interventi previsti sono formalmente iniziati in data 30/01/2013 con la demolizione dell'edificio esistente e la sistemazione dell'area, a seguito della quale è stata erogata la prima rata del contributo, pari a € 806.872,17 nella disponibilità del Comune. Con l'avvenuta demolizione del fabbricato i lavori si sono interrotti definitivamente.

Le cause dell'interruzione dei lavori sono da ricondursi in generale alla crisi economica che ha fortemente limitato le iniziative nel settore dell'edilizia, oltre a problemi di ricapitalizzazione e di riassetto societario che ha investito la stessa società. Il Tribunale di Forlì ha emesso in seguito sentenza di fallimento n. 98 del 30/11/2017. Il PIPERS avrebbe dovuto pervenire alla conclusione dei lavori entro il termine del 30/01/2016, pertanto il ritardo appare particolarmente grave.

Nel corso del 2015, prima della scadenza temporale per la realizzazione di lavori stabilita dall'Accordo vigente, l'Amministrazione comunale ha manifestato l'intenzione di ridiscutere i contenuti e il percorso operativo del programma per valutarne le possibilità di rilancio. A tale proposito si è riunita la Conferenza di Programma che nelle sedute del 05/05/2015 e del 29/07/2015 ha:

- preso atto delle difficoltà della Fincarducci e delle relative richieste di proroga per la ripresa degli interventi;
- preso atto dell'impossibilità, da parte del Comune, di escutere le fidejussioni emesse a favore della Srl Fincarducci a garanzia dell'intervento, poiché il soggetto garante delle fidejussioni è risultato interessato da procedura fallimentare dal dicembre 2013;
- valutata l'opportunità di un subentro del Comune nel ruolo di soggetto attuatore, tenendo anche conto di una possibile rimodulazione del programma sul piano funzionale, finanziario e operativo nella conferma delle finalità pubbliche.

Nel 2016 la Regione e il Comune, stante la protratta difficoltà di Fincarducci Srl a rispettare le tempistiche e gli impegni presi, hanno concordato sulla necessità di intervenire sull'Accordo di programma, con la revisione del quadro complessivo dei soggetti partecipanti e del progetto stesso in relazione alla disponibilità economica in assenza di cofinanziamento privato.

Rilevata la perdurante incapacità di Fincarducci nell'adempiere agli impegni assunti, la Conferenza di Programma nella seduta del 31/08/2017 ha quindi stabilito di procedere alla contestazione dell'inadempimento a carico del soggetto attuatore secondo le modalità previste dall'art. 12 dell'Accordo di programma. E' stata quindi inoltrata a Fincarducci Srl prima una diffida ad adempiere agli impegni assunti, e successivamente di avvio di procedimento amministrativo per decretarne la decadenza dal ruolo di soggetto attuatore.

In data 19/03/2018 la società, per tramite del curatore fallimentare, ha restituito la disponibilità dell'area al Comune come si evince dal verbale di riconsegna.

Nella seduta del 26/04/2018 la Conferenza ha quindi disposto la decadenza di Fincarducci Srl dal ruolo di soggetto attuatore e ha preso atto delle proposte del Comune che prevedono:

- il subentro del Comune nel ruolo di soggetto attuatore;
- la proposta di rimodulazione del PIPERS stesso in conseguenza del mancato apporto delle risorse private.

Il Comune, insieme ad ACER della provincia di Forlì-Cesena nel ruolo di progettista incaricato della redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, ha elaborato e fatto pervenire una proposta alternativa che tiene conto del sovrvenuto mancato apporto finanziario privato (€ 3.650.000,00), ed estende il PIPERS fino a comprendere il lotto adiacente (ex area scolastica) al fine di incrementare le dotazioni territoriali della zona.

La proposta rimodulata, nel confermare le finalità iniziali (incremento dell'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale e opere di miglioramento dell'organizzazione spaziale) prevede un intervento articolato in tre stralci funzionali:

- **la struttura residenziale da destinare a locazione a canone sociale (ERP), costituita da 18 alloggi,**
- **gli interventi di urbanizzazione sugli assi perimetrali, complementari al lotto di ERP, per migliorare la mobilità interna al comparto e il collegamento con il contesto urbano;**

- la realizzazione di parcheggi pubblici a margine dell'intervento, per il miglioramento dell'accessibilità e l'adeguamento dello standard urbanistico.

Il progetto di sistemazione degli assi principali è all'incirca il medesimo presentato in sede di richiesta di finanziamento, per quanto riguarda l'edificio ERP e gli interventi su accessibilità e mobilità, la proposta rimodulata è conforme alle finalità e ai contenuti dell'art. 4, comma 1, del Dpcm 16/7/2009 e dell'articolo 5 del Bando regionale per l'attivazione dei Programmi integrati per l'edizia residenziale sociale e la riqualificazione urbana approvata con DGR n. 1502/2010 e allegato all'Accordo Stato Regione sottoscritto il 19/10/2011.

Il bando regionale Pipers prevedeva, per la realizzazione di alloggi ERP destinati alla locazione permanente a canone sociale di proprietà pubblica, un contributo che poteva coprire fino al 100% del costo parametrico calcolato sulla superficie complessiva; prevedeva inoltre una contribuzione fino al 50% del costo per le opere di urbanizzazione (nel limite del 25% delle risorse assegnate) connesse con gli interventi residenziali e finalizzate a migliorare la qualità degli spazi pubblici e la mobilità interna dell'ambito da riqualificare, la sua accessibilità dal contesto urbano e il collegamento con i servizi pubblici e privati (art. 5).

Area oggetto dell'intervento

L'area di intervento è compresa nell'ambito di riqualificazione urbana, denominato "Città delle colonie a sud di Cesenatico", sulla fascia a mare di levante che il comune ha individuato con delibera C.C. n. 15 del 25.02.2009, ai sensi dell'art. 2 della LR19/98.

Il perimetro dell'area è delimitato da Viale Pitagora, G. Galilei, Archimede e parte di L.B. Alberti delle dimensioni di circa mq. 8.142. con al centro, spostato lateralmente verso ovest, un lotto residenziale privato di circa mq. 290,00. L'intero isolato è di forma rettangolare con i lati di circa di m. 72,50 x 117,40.

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.

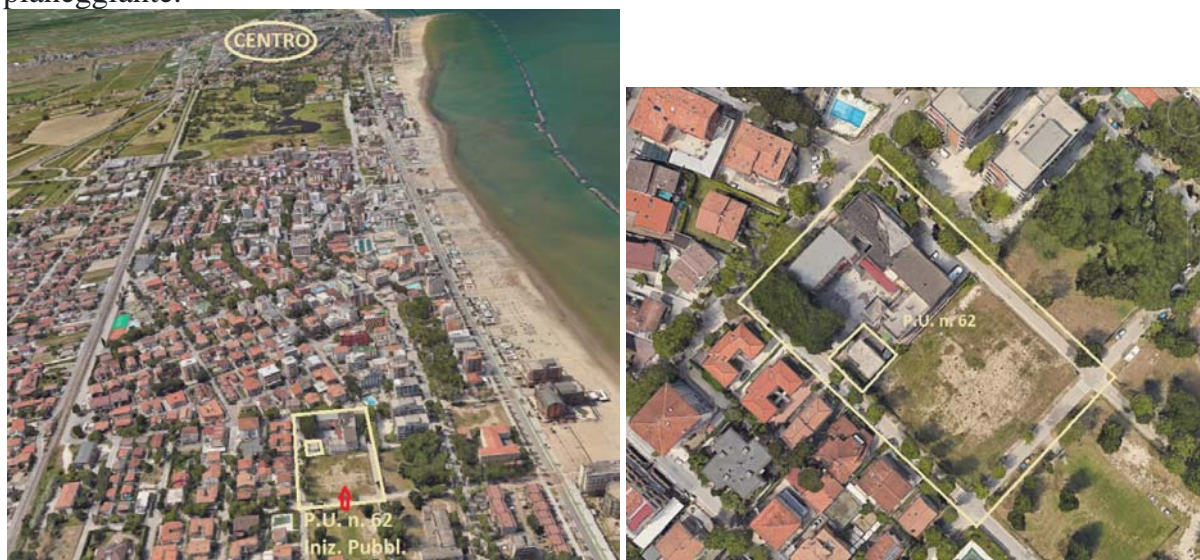


figura 1

Usi e stato di consistenza degli immobili

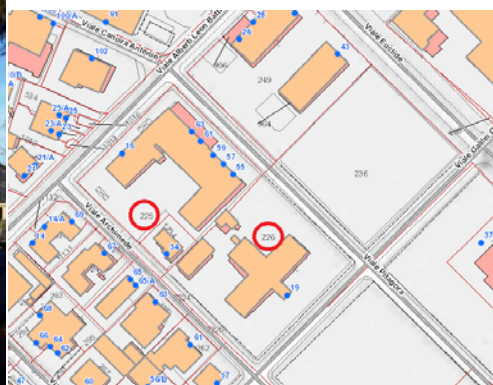
- Attualmente l'area è costituita da un terreno su cui sorgeva la colonia Prealpi demolita con comunicazione di inizio lavori presentata in data 31/01/2013 dal legale rappresentante della Soc. Fincarducci catastalmente individuata al foglio 39 particella

226 del catasto urbano. La suddetta area faceva parte di un più ampio intervento della Società, nel particolare l'ex colonia Prealpi, attraverso la delibera di C.C. n. 30/2010 approvava la "Proposta di programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile (PRUACS) – P.P. n. 37 – ex colonia Prealpi" per partecipare al Programma innovativo della Regione E.R. per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile.

- L'area più a nord ed in confine con la suddetta è composta da tre corpi di fabbrica collegati e compenetranti l'uno all'altro, con accessi e vani scala indipendenti, che assumono una forma geometrica a "c" o a ferro di cavallo, destinata dal vigente PRG a PU. N 62 "ex area scolastica di viale L.B. Alberti" e la cui attuale previsione urbanistica destina a residenziale e parcheggi pubblici. Uno dei corpi di fabbrica è stato adibito ad uso scolastico, i restanti due corpi di fabbrica sono stati adibiti ad uso residenziale e destinati ad alloggi per l'Edilizia Residenziale Pubblica". Il complesso si trova in uno stato manutentivo mediocre, presenta alcune criticità strutturali e infiltrazioni sulla copertura ed è inutilizzato dal 2014. Il complesso immobiliare è identificato catastalmente al foglio 39 particella 225 del catasto urbano.



Vista area ex Prealpi ed ex scuola sullo sfondo



Catasto

Gli spazi pubblici

La viabilità di accesso è costituita da due assi principali a doppia percorrenza di marcia, ossia viale L. B. Alberti a nord e G. Galilei a sud e da due strade perpendicolari, viale Archimede di immissione e viale Pitagora ambedue a senso unico.

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 in larga parte in precario stato manutentivo.

Gli spazi pubblici esistenti sono in gran parte nelle condizioni di origine della lottizzazione, solo il viale L.B. Alberti è stato riqualificato in epoca recente ed è quindi dotato di marciapiede. Le altre strade a coronamento risultano in condizioni degradate per fasce in terra, erbose o stabilizzato, senza delimitazione fra spazi pedonali e spazi per la sosta.

Le condizioni delle infrastrutture a rete sono del tutto carenti. La rete fognante delle acque bianche è inesistente determinando vasti e prolungati ristagni d'acqua dopo gli eventi atmosferici, mentre la rete di illuminazione pubblica risale agli anni '60 ed è completamente da ristrutturare.



V.le L. B. Alberti



V.le G. Galilei



V.le Archimede



V.le Pitagora

Il patrimonio arboreo.

Da una valutazione generale dello stato vegetativo le piante dominanti sono Platani, Pioppi bianchi e aceri con caratteristiche di infestanti date le diffuse condizioni di abbandono.

La maggior parte delle alberature presenta problemi di malessere. Molte piante sono disposte lungo le strade esistenti e all'interno dell'edificio ex scuola, per cui il nuovo assetto comporta in diversi casi il loro abbattimento.

Le condizioni della pianificazione

Dal punto di vista della normativa tecnica comunale e sovra comunale 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 la cui destinazione di origine era "D4a – zona ricettiva ordinaria e strada". Con successiva variante la destinazione dell'area ha cambiato destinazione passando a P.P. n. 37 (delibere di C.C. n. 15- 16/2009 e 30/2010) in cui è previsto un intervento ERS, servizi sociali, strade e parcheggi grazie al contributo regionale (Delibera regionale n. 1865 del 29/11/2010) e da un'area con edificio annesso destinata a PU. N 62 "ex area scolastica ed edilizia residenziale pubblica di viale L.B. Alberti" la cui attuale previsione urbanistica prevede residenziale (B1) e parcheggi pubblici;
- b) dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato il 14/09/2006, il identifica l'area in "colonie marine e salvaguardia della morfologia costiera" e da "zone urbanizzate in ambito costiero";

miglioramento della viabilità previsti, sia per l'inserimento di funzioni (abitative permanenti e ricreative) che vanno nella direzione di voler rendere vitale la zona tutto l'anno, mentre attualmente lo è solo nel periodo turistico, data la massiccia presenza di strutture ricettive, aperte solo pochi mesi. Con questa scelta si vuole innescare meccanismi tali da far sì che altre attività (commerciali, artigianali, servizi vari,...) si possano insediare in questa parte città, in modo da creare un tessuto ricco di offerte per il residente, ma in particolare per il turista; condizioni fondamentali per rendere attrattivo il proprio territorio tutti i giorni dell'anno, ciò che avviene al momento solo nelle aree più vicine al centro storico .

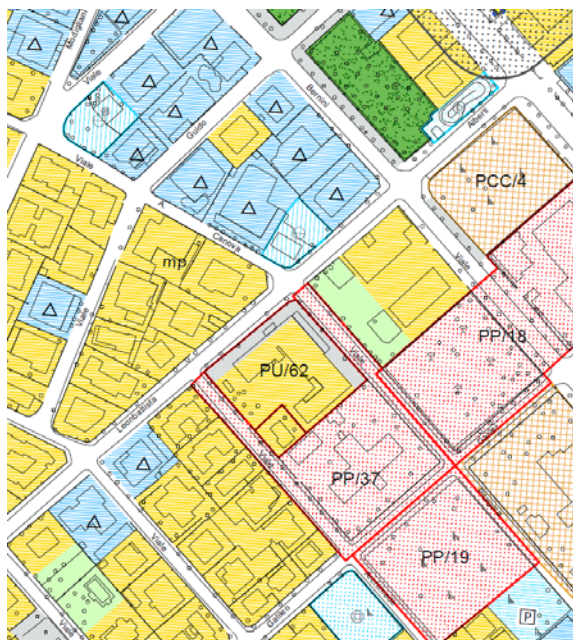
I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG

L'intervento costituisce variante al PRG determinando le seguenti modifiche sia cartografiche che normative.

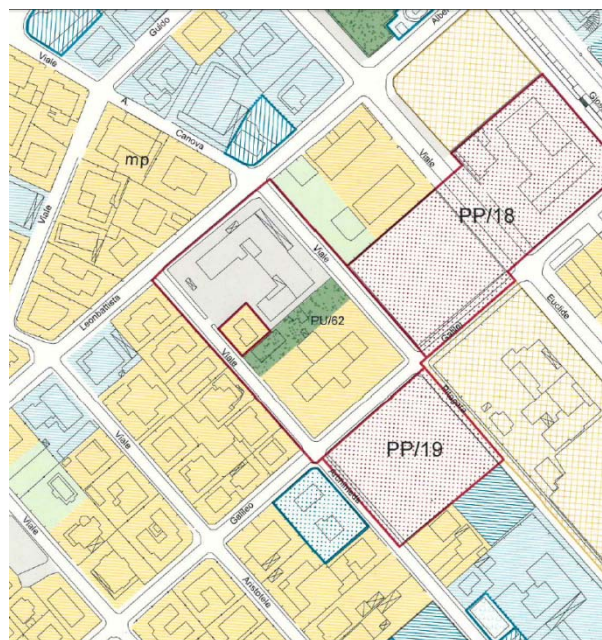
Modifica alla cartografia

Sulla cartografia del vigente P.R.G. viene modificata la zonizzazione riferita al PP/37 e al PU/62 unificando, in un unico perimetro d'intervento, l'intera area a Progetto Unitario n. 62 di iniziativa pubblica. Dal progetto unitario viene escluso il lotto isolato interno con destinazione residenziale di completamento "B1" di proprietà privata. La nuova definizione del PU/62 comporta una diversa risagomatura del perimetro d'intervento consistente nel riallineamento sul confine con:

- viale Pitagora e di conseguenza il restringimento del PP/18;
- viale G. Galilei e contestuale restringimento sul confine del PP/19;
- leggero allargamento sul viale L.B. Alberti.



Stralcio P.R.G. vigente



Stralcio P.R.G. variante

Modifica alle NTA

La modifica delle NTA vigenti consistono nella eliminazione, all'interno dell'art. n. 168 e 168 bis, del PP/37 e parziale modifica PU/62 il quale unifica l'intero comparto assoggettandolo a iniziativa pubblica. Questa modifica comporta un notevole decremento del volume edilizio da destinare a ERP e contestualmente l'eliminazione della destinazione

residenziale “B1” nel vigente PU/62, il potenziamento delle dotazioni territoriali ed aumento dello standard pubblico (parcheggio e verde pubblico). In conseguenza a un diverso ed aumentato perimetro del PU/62 di iniziativa pubblica vengono modificati i valori del PP/18 e del PP/19 diminuendo la superficie del comparti in conseguenza di una minore superficie stradale.

Art. 168

Elenco e determinazione dei piani urbanistici attuativi

omissis

P.P. n. 18	(P.U.A.) – P.I.O. Via Euclide – Via Galilei	Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St) mq. 7.650 7.425	7.650 7.425
- Superficie fondiaria	(Sf) mq. 3.359	3.359
- Destinazione: D4a	(D) mq. 3.359	3.359
- Superficie stradale	(Ss) mq. 1.302 1.077	1.302 1.077
- Superficie verde pubblico	(G2) mq. 1.879	1.879
- Superficie parcheggi pubblici	(G3) mq. 1.110	1.110
- Superficie utile netta realizzabile	preesistente	
- Superficie utile aggiuntiva per D4g	10% preesistente	

P.P. n. 19	(P.U.A.) – P.I.O. Via Euclide – Via Galilei (eseguibile a stralci)	Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St) mq. 3.843 3.636	3.843 3.636
- Superficie fondiaria	(Sf) mq. 3.161	3.161
- Destinazione: D4a	(D) mq. 1.253	1.253
- Superficie stradale	(Ss) mq. 682 475	682 475
- Superficie verde pubblico	(G2) mq. 960	960
- Superficie parcheggi pubblici	(G3) mq. 948	948
- Superficie utile netta realizzabile	mq. 760	
- Superficie utile aggiuntiva per D4g	10% mq. 76	

P.P. n. 37	(P.U.A.) – P.I.O. Via Archimede – Via Galilei – Via Pitagora	Valori S.I.T.
- Superficie del comparto	(St) mq. 4.904	4.904
- Superficie fondiaria	(Sf) mq. 2.906	2.906
- Destinazione: residenziale di cui	(B1) mq. 2.592	2.592
- Superficie complessiva	(Sc) mq. 2.900	
- Superficie stradale	(Ss) mq. 1.898	1.898
- Superficie centri civici sociale di cui	(G1/b2) mq. 314	314
- Superficie utile lorda	(Sul) mq. 200	
- Superficie parcheggi pubblici	(G3) mq. 100	100

Art. 168 bis

Elenco e determinazione dei progetti unitari

omissis

P.U. n. 62 di iniziativa pubblica “Ex area scolastica di viale Leon Battista Alberti angolo viale Pitagora”

- Superficie di Comparto	(St)	mq. 2.630 8.142
- Destinazione: residenziale (ERP)	(B1)	mq. 1.930 2.184
- Superficie parcheggi pubblici	(G3)	mq. 700 2.637
- Superficie verde pubblico	(G2)	mq. 743
- Superficie stradale	(Ss)	mq. 2.578

Preserizioni:

Il piano si attua per intervento diretto, previa convenzione urbanistica secondo i seguenti casi:

ristrutturazione edilizia

nuova costruzione

in base ai seguenti parametri:

utilizzo della superficie esistente rapportata al parametro della superficie complessiva (Sc) nel rispetto del DM 1444/68 e dei distacchi minimi previsti dal codice civile e fermo restando le disposizioni antisismiche. Per quanto non riportato si applicano i parametri della zona omogenea (B).

In assenza di stipula di convenzione l'intervento massimo consentito è fino alla straordinaria manutenzione. L'area a destinazione pubblica dovrà essere ceduta urbanizzata ed a titolo gratuito al

~~Comune a scomputo delle opere d'Urbanizzazione primaria. Il Piano Unitario potrà prevedere una diversa collocazione del parcheggio pubblico. Dovranno essere effettuate specifiche verifiche di rischio di liquefazione dei terreni di fondazione.~~

Legenda:

- ~~XXXXX~~ testo inserito in adozione;
- ~~XXXXX~~ testo vigente eliminato in adozione

In attesa del procedimento teso alla conformazione urbanistica delle aree sulle quali si intende realizzare l'intervento pubblico, l'approvazione del presente progetto definitivo avviene in linea tecnica, allo scopo di consentirne l'assunzione della Conferenza di Servizi secondo quanto disposto dagli articoli 14 della Legge n. 241/1990 e/o dall'art. 53 della L.R. n. 24/2017.

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;**
- g) **Potenziamento degli standard di parcheggio pubblico e dell'urbanizzazione primaria.**

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 un fluidità dei volumi che richiama il profilo della città, 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 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. Inoltre con la nuova previsione dei parcheggi pubblici, realizzati sia sui due assi stradali di Viale Pitagora e G. Galilei e sia con la demolizione dell'edificio, dell'area ex scuola, viene alleviato il carico urbanistico e migliorato lo standard della zona. Tale opera di urbanizzazione primaria favorisce la decongestione della viabilità pubblica tramite la costruzione di spazi di parcheggi pubblici anche in previsione della realizzazione dei 18 alloggi.

Oltre al mero dato quantitativo, il progetto ha voluto arricchire la dotazione di aree pubbliche con una articolata trama di percorsi e di spazi pedonali alberati.

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 regionale e quelli attesi dall'amministrazione comunale. L'impianto urbanistico prevede, per i viali Archimede, G. Galilei, Pitagora e porzione di viale L. B. Alberti, una viabilità di coronamento su cui è organizzato il progetto. In particolare sui primi tre viali viene sistemata la carreggiata stradale e la creazione di idonei marciapiedi pedonali, inoltre sono previsti parcheggi pubblici lungo i due viali G. Galilei e Pitagora, quest'ultimo è dotato di isola ecologica. A nord dell'isolato viene realizzato un parcheggio pubblico a servizio della collettività e del verde pubblico di collegamento fra i due assi stradali che ha la funzione di un importante polmone verde scarsamente presente in zona. Mentre sul viale G. Galilei sorgerà l'unico edificio a destinazione ERP (Edilizia Residenziale Pubblica).

Requisiti dimensionali

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.
- 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;

- d) Demolizione del corpo di fabbrica esistente adibito ad ex uso scolastico e ad uso residenziale di alloggi per l'Edilizia Residenziale Pubblica per un volume di circa 9.600 mc e la creazione di uno spazio per parcheggi a raso.

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": 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).

Il progetto persegue obiettivi di qualità sotto il profilo urbanistico, ambientale/paesaggistico e di efficienza energetica che nella sua globalità migliora la sistemazione dei viali e la creazione di nuovi parcheggi e arricchisce l'intervento con la creazione di nuovi sottoservizi e il miglioramento di quelli esistenti.

In generale il Progetto Unitario n. 62 di iniziativa pubblica assume i principi fondamentali della Legge Regionale n. 24/2017 sulla tutela e l'uso del territorio, ossia: garantisce i livelli minimi essenziali dei sistemi infrastrutturali, delle attrezzature urbane, contenere e/o migliorare il consumo del suolo quale bene comune e non rinnovabile, favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano.

Caratteristiche generali dell'intervento

L'intervento comprende la sistemazione urbanistica dei viali di coronamento con formazione di nuovi parcheggi pubblici, ampi marciapiedi, idonea illuminazione, nuove essenze arboree, isola ecologica, viabilità a senso unico per il viale Pitagora e Archimede.

Gli interventi infrastrutturali previsti vanno nella direzione di accrescere la qualità degli spazi pubblici, e risolvere le carenze oggi presenti, quali: manto d'asfalto stradale usurato e sconnesso, opere di urbanizzazione esistenti in stato di degrado in quanto deficitarie di fognature bianche, marciapiedi, parcheggi pubblici e illuminazione.

Inoltre va tenuto conto che la difficoltà per molte famiglie di affrontare il mercato dell'affitto, nella realtà locale è aggravata dalla diffusione delle attività turistiche in località balneari. Non a caso Cesenatico è inserito negli elenchi delle città ad alta tensione abitativa. Appare quindi fortemente necessario, per non dire indispensabile, promuovere interventi pubblici per l'acquisizione e/o realizzazione di alloggi da destinare alla locazione permanente a canone sociale di proprietà pubblica. Il progetto risponde a questi obiettivi con l'intento di perseguire più elevati standard di sostenibilità ambientale con il miglioramento dell'efficienza energetica, il contenimento delle emissioni climalteranti e l'utilizzo di sistemi innovativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Caratteristiche tecniche dell'intervento e opere di urbanizzazione

Oltre alla già avvenuta demolizione della colonia Prealpi e la previsione di un nuovo edificio ERP, del quale si rimanda alla relazione in esso allegata, il Progetto Unitario di iniziativa pubblica n. 62 prevede la totale demolizione della ex scuola con la realizzazione di parcheggi pubblici per il miglioramento dell'accessibilità e l'adeguamento dello standard urbanistico e l'urbanizzazione degli assi perimetrali.

In merito alle urbanizzazioni, sia stradale che dei nuovi parcheggi, si prevede la realizzazione di un ampio numero di parcheggi per il soddisfacimento del carico urbanistico dovuto alla presenza di alberghi e abitazioni nelle immediate vicinanze. Lungo i due assi stradali di viale Pitagora e viale G. Galilei sono previsti n. 15 posti auto di cui uno per disabili e il nuovo parcheggio (ex scuola) è dotato di 98 posti auto, 4 dei quali destinati alle persone disabili.

Nella realizzazione di tali opere sono previste le seguenti urbanizzazioni primarie:

- la pavimentazione del parcheggio "a raso" e lungo gli assi stradali sarà realizzata in conglomerato bituminoso, tale pavimentazione avrà le opportune pendenze ove apposite caditoie, dimensionate in base alla pioggia prevista, convoglieranno le acque alla fognatura;
- le reti delle fognature delle acque bianche, completamente di nuova realizzazione, andranno ad immettersi nella rete pubblica esistente su viale L. B. Alberti;
- illuminazione a led dei parcheggi (ex scuola), con sostituzione, lungo gli assi stradali, dell'illuminazione esistente ed obsoleta;
- ampie alberature per la mitigazione e l'ombreggiamento dei passanti e delle auto;
- dotazione di idonea segnaletica stradale su tutto l'ambito di intervento;
- dotazione di marciapiedi e rampe in materiale autobloccante saranno di larghezza maggiore a m. 1,50;
- per rendere usufruibile i parcheggi ai portatori di handicap, sono previste rampe, di pendenza massima pari a 0,08, che consentono il collegamento delle aree di sosta con i marciapiedi

Inoltre la fascia di verde pubblico di divisione tra l'edificio ERP ed il nuovo parcheggio sarà dotata di alberature e arredi.

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica, verificato lo stato attuale del sito, si provvederà a migliorare la situazione mediante pavimentazione drenante con l'ampliamento di zone a verde e quindi permeabili. Si rimanda per le invarianze idrauliche alle relazioni allegate. Mentre quanto concerne la "Relazione geologica" la stessa non è corredata negli elaborati del presente progetto in quanto si rimanda agli elaborati prodotti per la costruzione dell'edificio ERP dell'area "Ex colonia Prealpi".