

PROVINCIA DI FORLI-CESENA - COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PROPRIETA':

VIOCAR S.p.A., con sede a Forlimpopoli, via Duca d'Aosta n. 44

Matteini Home S.r.l., con sede a Forlimpopoli, via Duca d'Aosta n. 70

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 LR 24/2017 Piano Urbanistico Attuativo
Insediamento residenziale Ambito A12-5 Comparto Urbano Est Zona SS9
2° STRALCIO – Scheda n. 51**

RELAZIONE GENERALE

Allegato n. 5

Forlì, 28/12/2021

I Progettisti
Maurizio vitali architetto

Roberto Santolini ingegnere

Indice:

1) Premessa	pag. 3
2) Descrizione del Progetto	pag. 4
3) Aspetti e vincoli paesaggistici	
3a) Verifica archeologica	pag. 5
3b) la relazione geologica	pag. 5
3c) Il clima acustico	pag. 6
3d) VAS	pag. 6
3e) Consorzio di Bonifica	pag. 6
3f) Piano stralcio di Rischio Idrologico	pag. 8
4) RETI	
4a) Rete Enel	pag. 8
4b) Rete Telecom-Fibre ottiche	pag. 8
4c) Rete Pubblica illuminazione	pag. 8
4d) Rete Acqua e gas	pag. 9
4e) Fognatura nera, bianca e invarianza idraulica	pag. 9
5) Segnaletica stradale	pag. 9
6) SL/ SF/Trasferimenti / Standard urbanistici/Aree da cedere	
6a) SL / SF / Trasferimenti	pag. 9
6b) Standard urbanistici	pag. 13
6c) Aree da cedere	pag. 16
7) Tipologie lotti	pag. 18
8) Opere di urbanizzazione primaria	
8a) Opere stradali	pag. 18
8b) Opere atte al superamento barriere architettoniche	pag. 20
9) Elenco elaborati	pag. 21
10) Appendice	pag. 22

1) PREMESSA

Il PSC del Comune di Forlimpopoli approvato con delibera di CC n. 74 del 31/07/2006 ed il 1° POC approvato con del. CC n. 41 del 22/05/2009 aveva individuato nel Comparto A12-05 in un nuovo comparto residenziale di circa 13 ha.

Con l'approvazione del 1° POC fu approvato anche il PUA relativo al 1° stralcio di 10 ha circa; nel dicembre 2009 fu ottenuto il Permesso di Costruire n. 6/2010 relativo alle Opere di Urbanizzazione; e nel giugno 2013 collaudate e poi cedute all'Amministrazione Comunale.

Nel 2017 a seguito del Bando Comunale per l'inserimento di nuove aree RESIDENZIALI nel 2° POC di futura approvazione le nuove proprietà Viocar S.p.A e Matteini Home S.r.l. (gli eredi di Fantini avevano ceduto a Viocar S.p.A. e Matteini Home S.r.l. negli anni precedenti) inoltrarono richiesta di poter realizzare il 2° stralcio (opere di urbanizzazione ed edifici) con un Accordo privato ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/17: la richiesta fu ritenuta valida e congrua dall'Amministrazione Comunale e gli fu assegnata la scheda n. 51 prot. 19384 del 01/12/2017.

Le proprietà ora vogliono procedere con l' Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017 e presentare un PUA che prevederà nuove Opere di Urbanizzazione con collegamenti stradali sulla via Via Rita Levi Montalcini

Elenco proprietà:

VIOCAR S.p.A proprietaria del terreno distinto al NCT di Forlimpopoli al Foglio 24 particelle:

part. n. 2037 di mq.	9,00
part. n. 2123 di mq.	88,00
part. n. 2377 di mq.	1.786,00
part. n. 2383 di mq.	1.454,00
part. n. 2427 di mq.	21.985,00
per un totale di mq.	25.322,00

Matteini Home S.r.l., proprietaria del terreno distinto al NCT di Forlimpopoli al Foglio 24 particelle:

part. n. 2428 di mq. 4.515,00

per un totale complessivo di mq. 29.837,00

Estratto Scheda 51

Verificare allacci reti sottoservizi e stato quali/quantitativo (fogne, gas, acqua...) nella relazione è stato dichiarato che i collegamenti delle reti impiantistiche sono già stati predisposti sulla dorsale principale di via Rita Levi Montalcini;

l'assetto progettuale definitivo delle opere pubbliche da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale dovrà essere redatto ai sensi del nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione nonché concordato con il Settore LL.PP.

*Si prescrive la cessione di un Lotto ad indice zero di adeguate dimensioni;
L'area in parte è sottoposta a parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Archeologici in quanto interessata da aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimento disciplinate dal RUE, Zone ad alto potenziale b2-A; il verde pubblico da realizzarsi a confine con la scuola materna dovrà essere attrezzato;
la presente proposta dovrà coordinarsi con l'assetto urbanistico del 1° stralcio che risulta attuato;
dovranno essere definiti i lotti dell'Ambito A12-05 1° stralcio interessati dallo spostamento della SL;
i permessi di costruire dei fabbricati dovranno essere redatti ai sensi della normativa edilizia regionale vigente (LR 15/17), utilizzando le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR N. 922 del 28/06/2017 e s.m. e i.
Frazionamento e cessione immediata a stipula della convenzione urbanistica, delle aree destinate alla realizzazione degli standard.*

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO - CONSIDERAZIONI SULLA SCHEDA

L'Ambito A12-05 di notevoli dimensioni (13 ha) è stato con il 1° POC nel 2009 approvato un primo stralcio (10 ha) ed un secondo stralcio, quello appunto oggetto di Accordo Operativo di circa 3 ha.

Nel 1° stralcio sono state realizzate diverse tipologie, bifamiliari, a schiera (4) e condomini, dalle nostre analisi a Forlimpopoli non esiste una lottizzazione per villa singola che in particolare dopo l'arrivo nefasto del Covid pare ci sia una buona richiesta.

Facendo perno su questo spunto, sono stati previsti lotti di circa 600 mq. con la previsione di ville singole, che potranno essere realizzate completamente a piano terra (a discapito del giardino) o a 2 piani con maggior spazio verde a disposizione.

Viste le caratteristiche di questa tipologia si è privilegiato di alberare gli spazi privati come da NTA con una quantità di alberi e arbusti superiori alle solite previsioni di RUE per aumentare la riservatezza degli spazi privati e anche questo 2° stralcio non avrà barriere architettoniche, infatti i marciapiedi saranno sopraelevati rispetto alla sede stradale di cm. 2,5, perfettamente percorribile anche per persona diversamente abile.

Nonostante lo standard del verde previsto dalla scheda (mq. 1.312,96) sia stato assorbito per il futuro ampliamento della scuola, con lo spirito di "qualificare" il comparto è stato previsto un extra standard di verde pubblico di mq. 1.404,44 così distribuito:

- una parte limitrofa alla scuola per ampliamento della stessa mq. 1.517,60 (extra standard mq. 204,64);
- limitrofo al verde sopraccitato un'area a verde attrezzato di mq. 550,20;
- infine una ultima parte di mq. 648 fra i lotti n. 8/12/9-10/14-15 con depressione del terreno per laminazione acque bianche;

Questo 2° stralcio è organizzato con tre disposte a pettine sulla via Rita Levi Montalcini, su cui si affacciano i lotti n. 1/11/16/21/26 mentre su via della Madonna si affacciano

i lotti n. 6 e 30 . Il nuovo comparto si collega con il 1° Stralcio oltre al viale Rita Levi Montalcini sia con via Anna Kulishof e via Ilaria Alpi.

3) ASPETTI E VINCOLI PAESAGGISTICI

3a) Verifica archeologica

L'ambito ricade interamente in zona di tutela della struttura centuriata, a questo proposito è stata inoltrata alla Soprintendenza Archeologica di Ravenna in data 27/10/2021 richiesta di nulla osta all'esecuzione di scavi; in data 24/12/2021 prot. n. 19418 è pervenuto il nulla osta con scavo sorvegliato solo oltre cm. 50.

3b) La relazione geologica

La relazione geologica è stata redatta dal Dott. Mario Casadio (Allegato n. 11) ed è stata redatta la dichiarazione di fattibilità geotecnica (Allegato n. 12);

Le conclusioni sinteticamente si possono così riassumere:

“L'intervento oggetto di questa relazione consiste nella urbanizzazione di un'area agricola. L'urbanizzazione prevede perciò nuovi edifici, nuova viabilità, parcheggi e aree verdi.

L'area morfologicamente è pianeggiante e dal punto di vista idrologico si trova lontana dai corsi d'acqua principali.

Geologicamente l'area è interessata da depositi che formano il Sintema Emiliano Romagnolo sono in questa area formati dall'Unità di Ravenna (AES8) che è costituito da terreni argillosi da mediamente consistenti a molto consistenti intercalati ad argille sabbiose e limose e a terre limo sabbiose.

La falda ha un andamento generale in direzione nord est e una profondità variabile, misurata all'interno di fori di prova, di circa 5 m dal piano di campagna.

Dal punto di vista sismico il terreno appartiene alla classe C e i terreni hanno una probabilità di liquefazione nulla.

I risultati geotecnici riferiti al comportamento del terreno sotto carico, hanno lo scopo di valutarne l'idoneità alla esecuzione dell'opera, ma rimangono indicativi e dovranno essere verificati dal progettista una volta stabilite le dimensioni e il tipo di fondazione di progetto.

Da quanto sopra accertato, l'intervento è realizzabile, occorre però attenersi ai seguenti consigli operativi:

- 1. Le fondazioni superficiali dovranno essere impostate su terreno compatto per cui andrà asportato tutto il terreno superficiale più scadente e di riporto se presente;*
- 2. Anche se la falda è stata rintracciata a profondità più bassa rispetto ai piani fondali ipotizzati, è bene considerare la possibilità di impermeabilizzare tutti i piani e i perimetri fondali con getto di materiale idrofugo nelle fondazioni per evitare fastidiose macchie di umidità o infiltrazioni nelle stesse;*
- 3. Occorre eseguire correttamente le fogne e i sistemi drenanti le acque meteoriche;*
- 4. Allontanare il terreno di risulta in discarica autorizzata.*

3c) Valutazione previsionale di clima acustico

Si allega lo studio è stato effettuato dal Dott. Michele Casadio di Forlì (vedi Allegato n. 13) che in estrema sintesi conclude:

“le indagini fonometriche, effettuate presso l’area oggetto di studio, e la modellazione matematica, con l’inserimento della sagoma del massimo ingombro delle villette di progetto, hanno dimostrato il rispetto dei limiti assoluti previsti dalla Classificazione Acustica del Comune di Forlimpopoli. Si è verificato che in facciata agli edifici di progetto i livelli di rumore sono consoni alla Classe III, classe che risulta totalmente compatibile con la destinazione d’uso residenziale. Nella progettazione si dovranno comunque attuare tutte le misure più idonee affinché siano rispettati anche i requisiti acustici passivi degli edifici previsti da D.M. 05/12/97”.

3d) Verifica di Assoggettabilità a VAS

Si allega lo studio è stato effettuato dal Dott. Michele Casadio di Forlì (vedi Allegato n. 14) che in estrema sintesi conclude:

“dall’analisi delle componenti ambientali soggette ad impatto, descritte nel precedente capitolo, si conclude che non vi sono fattori ambientali tali che, dopo l’insediamento in progetto, possano produrre un impatto negativo o significativo rispetto alla salute umana, sia sull’area di progetto che sull’ambiente circostante. L’analisi degli impatti ambientali mostra come l’intervento in progetto risulta essere compatibile con le condizioni per uno sviluppo sostenibile, e quindi nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, dalla salvaguardia della biodiversità e di un’equa distribuzione dei vantaggi connessi all’attività economica. Dall’analisi della tipologia di intervento, in relazione alla stima degli impatti ambientali, si conclude che il progetto in esame non sia assoggettabile a procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica)”.

3e) CONSORZIO DI BONIFICA

L’area oggetto di accordo Operativo è lambita sia a Sud che ad Est dallo Scolo Consorziale 5° Ramo Ausetta tombinato;

- considerato che tale Scolo Consorziale ha avuto una funzione di bonifica della zona allora paludosa e con acqua stagnante negli anni del dopoguerra ma ad oggi è da tempo ormai l’area attorno risulta tutta urbanizzata e quello Scolo Consorziale raccoglie solo l’acqua piovana di tre piccoli lotti con abitazioni ed un piccolo fosso tombinato lungo il percorso pedonale nei giardini sul retro alle case disposte su via della Madonna; della lottizzazione Ambito 5 1° stralcio non confluisce alcuna fognatura pubblica / privata nello scolo Consorziale 5° Ramo Ausetta;
- proprio con l’urbanizzazione del presente comparto non vi sarebbe più alcuna porzione di terreno agricolo drenato dallo scolo ed i modesti conferimenti di acqua meteorica sopra descritti potrebbero essere recepiti in maniera ottimale dalla nuova fognatura bianca in progetto nel comparto stesso.
- Considerata l’esigenza del Comune di poter realizzare una nuova sezione in ampliamento della scuola materna, non si potrebbe realizzare se permanesse tale

Scolo nel lotto destinato a verde pubblico come richiesto dallo standard urbanistico; unitamente al Comune di Forlimpopoli, a seguito di vari incontri con i Tecnici del Consorzio di Bonifica si è concordato e stabilito di richiedere al Consorzio di Bonifica quanto segue:

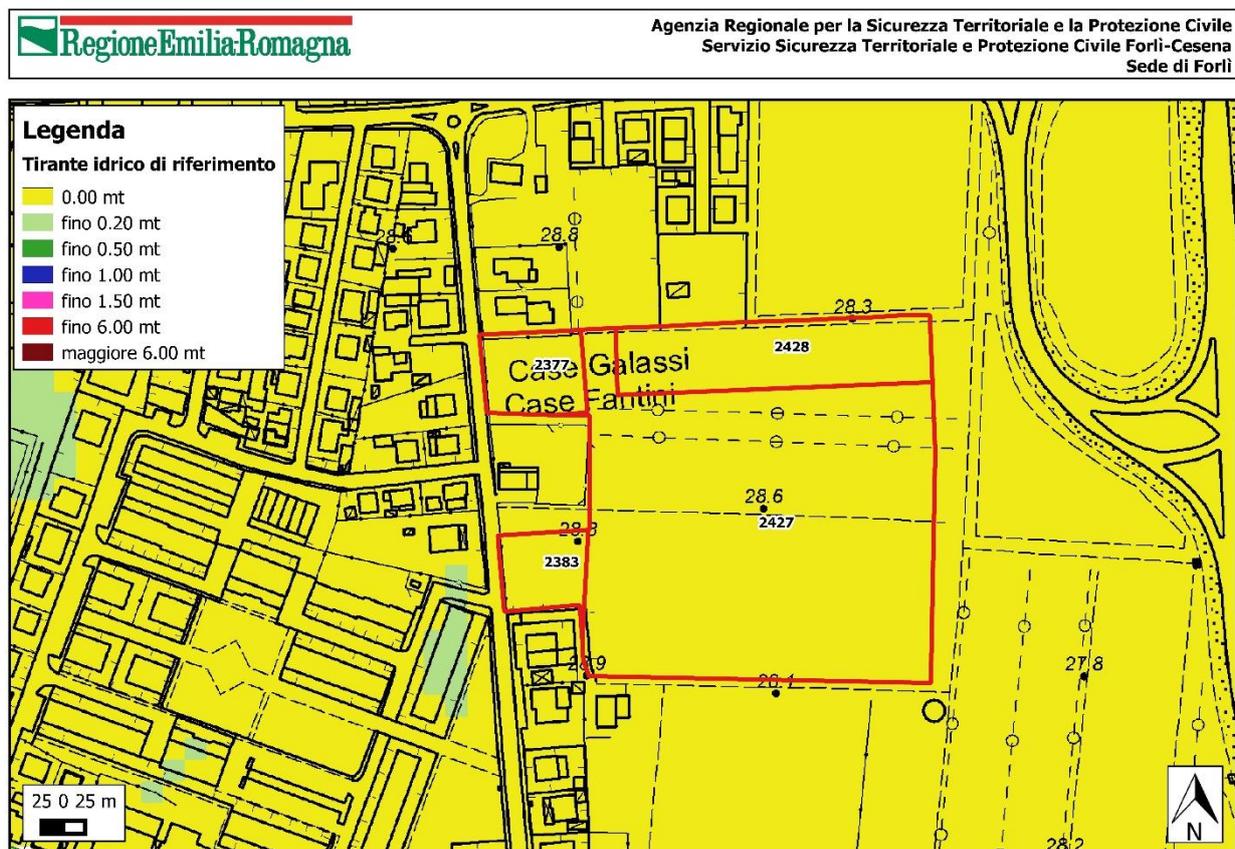
- 1) Parere idraulico del Consorzio di Bonifica sulle fognature e sull'invarianza idraulica del PUA 2° stralcio Ambito A12-05;
- 2) Lo scolo Consorziale 5° Ramo Ausetta tombinato lato sud sia declassificato a fognatura pubblica comunale che attualmente risulta corrispondere alla particella 2123 che è di proprietà di Viocar S.p.A., precisando che il 1° tratto dello Scolo Consorziale 5° Ramo Ausetta in corrispondenza del lotto 27 e del lotto 28 a sud sia stabilita la servitù per passaggio fognatura pubblica su proprietà privata Foglio 24 part. 2123 di proprietà di Viocar S.p.A.;
- 3) Lo Scolo Consorziale 5° Ramo Ausetta lato nord che risulta già tombinato sulla pista ciclabile della via Rita Levi Montalcini che di fatto se il primo tratto sarà declassificato a fognatura pubblica comunale con immissione nella nuova rete del 2° stralcio Ambito A12-05, tale secondo tratto di scolo risulterà completamente scarico di acqua, in quanto nessun scarico né stradale né condominiale è stato convogliato su tale scolo consorziale già in proprietà comunale, e per semplificare l'intera problematica della nuova lottizzazione tenuto presente dei vincoli che uno scolo seppur tombinato porta con sé (fiancheggiamento reti attraversamenti stradali media e basse tensione Enel, reti gas e acqua, Pubblica Illuminazione, Telecom, future recinzioni ecc.) si richiede pertanto la declassificazione anche di questo 2° tratto per le considerazioni sovraesposte.

Che a seguito degli incontri svoltosi presso la sede del Consorzio di Bonifica, nelle date 20/10 e 23/11, a cui hanno partecipato l'Ing. Vanni e Geom. Mariannini per il Consorzio di Bonifica, Arch. Pollini e Ing. Maestri per il Comune di Forlimpopoli oltre al sottoscritto, ing. Plazzi e arch. Camporesi per Viocar S.p.A i tecnici del Consorzio di Bonifica si sono così espressi:

- 1) Sarà rilasciato parere idraulico per la nuova lottizzazione;
- 2) Hanno convenuto (e ne hanno già discusso al Comitato Tecnico) nella declassificazione dello Scolo Consorziale 5° Ramo Ausetta tratto a sud; In linea di massima sono d'accordo per nella declassificazione anche per il tratto ad est ma si riservano di confrontarsi in sede di Comitato Tecnico. Pertanto insieme al parere idraulico sarà rilasciata anche la declassificazione dello scolo sopracitato.

3f) PIANO DI STRALCIO RISCHIO IDROGEOLOGICO

Come da Piano Stralcio Idrogeologico sotto allegato il Tirante Idrico sotto allegato l'area risulta con Tirante idrico pari a zero



Cartografia dei tiranti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento" Allegato 6 della direttiva inerente le verifiche idrauliche del Piano Stralcio Rischio Idrogeologico, dell'Autorità dei Bacini Romagnoli, adottata dal Comitato Istituzionale con delibera 2/3 del 20/10/2003

4) RETI

4a) Rete Enel (Tav. n. 6a)

Il progetto della rete Enel redatto dall'ing. Navacchia in questa fase preliminare dell'Accordo Operativo è stata progettata la linea di media tensione e una nuova cabina, l'Ing. Navacchia si è già confrontato con i tecnici di Enel e si attende apposito parere tecnico.

4b) Rete Telecom - Fibre Ottiche (Tav. n. 6b)

Il progetto della rete Telecom e fibre ottiche redatto dall'ing. Navacchia

4c) Rete Pubblica Illuminazione (Tav. n. 6c)

Il progetto della Pubblica Illuminazione è stato redatto dall'ing. Navacchia, in continuità con il 1° stralcio, sia nelle tipologie dei lampioni stradali che quelli della pista ciclabile, si resta in attesa di parere di Hera Luce.

4d) Reti acqua e gas (Tav. n. 6d)

Il progetto delle reti acqua e gas redatto dall'ing. Navacchia è stato discusso con il tecnico Maltoni di Hera, si è in attesa del relativo parere.

4e) Fognatura nera e bianca – Vedi Tav. n. 6e Progetto redatto dall'Ing. Massimo Plazzi - e allegato relazione fognature e invarianza idraulica (allegato n. 15)

Si rinvia al progetto e alla relazione allegati; in generale si può aggiungere: la rete delle fognature nere si collegherà con quella esistente sulla via Rita Levi Montalcini; le fognature bianche, declassificato lo scolo Consorziale 5° Ramo Ausetta, saranno convogliate con tubazioni scatolari in CLS nella rete esistente sempre su via Rita Levi Montalcini previo laminazione internamente al comparto; la laminazione avverrà con il sovradimensionamento delle tubazioni delle fognature e con una depressione nel verde pubblico. I volumi in eccesso dell'invarianza pubblica andranno a ridurre quelli dei singoli lotti che comunque dovranno adempiere al volume di laminazione degli spazi privati come da allegato 15 e tabella specifica. I lotti avranno un indice di permeabilità pari al 40% della SF, di cui il 20% a verde ed il 20% semipermeabile.

5) Segnaletica stradale

Sarà realizzata la segnaletica verticale ed orizzontale come prescritto dal codice della strada a secondo le indicazioni degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.

La segnaletica di cui al punto precedente dovrà essere installata, prima dell'apertura al pubblico delle aree, previa indicazione e ordinanza da richiedersi preventivamente all'Ufficio competente dell'Amministrazione comunale.

- 6) 6a) SL (SUPERFICIE LORDA) / SF (SUPERFICIE FONDIARIA) Tabella 1 – Trasferimenti SL Tav. 2 - Tabella 2 e 3**
6b) STANDARD URBANISTICI Tav. 3 Tabella n. 4
6c) AREE DA CEDERE Tav. 3 e Tabella 5

6a) S.L. (Superficie Lorda)

Come da DGR n 922 del 28/06/2017 – Allegato II Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)

Voce 17. Superficie Utile Lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie

Voce 19. Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20)
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a mt. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a mt. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a mt. 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a mt. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

La scheda n. 51 assegna all'area con indice 0,10 mq/mq una SL di mq. 2.984,00 e che da scheda 2017 si prevedevano le seguenti implementazioni di SL :

- Matteini Home s.r.l. mq. 600 + mq. 855 (trasferimento) per un totale di mq. 1.455 di SL;
- Viocar s.p.a mq. 2.384 + mq. 2.200 (trasferimento) per un totale di mq. 4.584 di SL

Con una SL complessiva della scheda pari a **mq. 6.039 di SL**.

Ora il progetto prevede la seguente riduzione di trasferimento di SL rispetto la previsione della scheda n. 51:

- Matteini Home s.r.l. mq. 600 + **mq. 150** dal 1° stralcio Ambito A12-05 lotto n. 5 per un totale **di mq. 750**;
- Viocar s.p.a. mq. 2.384 + **mq. 1.211** (mq. 953,03 da 1° stralcio macrolotto 2 sub C + mq. 257,97 da Sant'Andrea) per un totale di **mq. 3.595**

Complessivamente la SL dell'Accordo Operativo relativo alla scheda n. 51 somma a **mq. 4.345,00** che risulta così distribuita nei 28 lotti come da Tabella 1

Il lotto 30 è ad indice "zero" e sarà da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Tabella 1

AMBITO A12-05 2° STRALCIO		
Lotto	Sup. Fondiaria mq.	SL Progetto mq.
1	664,00	150,00
2	634,00	150,00
3	637,00	150,00
4	639,00	150,00
5	638,00	150,00
6	1.094,00	260,00
7	576,00	135,00
8	606,00	135,00
9 - 10	1.051,00	260,00
11	665,00	135,00
12	605,00	135,00
13	600,00	135,00
14 - 15	1.055,00	260,00
16	643,00	135,00
17	617,00	135,00
18	623,00	135,00
19	591,00	135,00
20	610,00	135,00
21	665,00	135,00
22	620,00	135,00
23	615,00	135,00
24	600,00	135,00
25	600,00	135,00
26	629,00	135,00
27	734,00	260,00
28	759,00	260,00
29	607,00	135,00
30 Lotto zero	609,00	0
Totale	18.986,00	4.345,00

Proprietà **MATTEINI HOME s.r.l.**
Sup. Fondiaria mq. 3.212
SL totale mq. 750 costituita da:
 SL assegnata mq. 600 + mq. 150
trasferimento dal 1° stralcio
 Ambito A12-05 lotto n. 5

Proprietà **VIOCAR s.p.a**
Sup. Fondiaria mq. 15.774
SL totale mq. 3.595 costituita da:
 SL assegnata mq. 2.384
 +
mq. 953,03 trasferimento dal
1° stralcio Ambito A12-05
 Macrolotto 2 SUB C
 (Lotti 11, 12, 13, 14, 15 e 16)
 +
mq. 257,97 trasferimento da
 area in località Sant'Andrea
 individuata al foglio catastale
 n.7 particella n.78

Trasferimenti SL

Per soddisfare la SL delle tipologie edilizie sono stati necessari i seguenti trasferimenti di ogni proprietà:

Proprietà Viocar Sant'Andrea

Saranno trasferiti mq. 257,97 di SL da area di proprietà **Viocar s.p.a in località Sant'Andrea** distinta al foglio n. 7 part. 78 **all'Ambito A12-05 2° stralcio** nei lotti di proprietà di **Viocar s.p.a.** distinti al foglio 24 part. 2377 – 2427 – 2123 - 2383

S.F. mq. 533 x indice di utilizzazione fondiaria 0,55 = mq. 293,15; coefficiente di conversione pari a 0,88 tra zona di origine E1 (Sant'Andrea) e zona di atterraggio D1 (2° stralcio Ambito A12-05) SL trasferita = mq. 293,15 x 0,88 = **mq. 257,97**.

Proprietà Matteini Home S.r.l.

Saranno trasferiti mq. 150 di SL dal lotto 5 (distinto al foglio 24 part. n. 2263) del **1° Stralcio Ambito A12-05 di proprietà di Matteini Home S.r.l. ai lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5** (localizzati al foglio 24 part. 2428 oggetto di futuro frazionamento) **dell'Ambito A12-05 2° stralcio di proprietà Matteini Home S.r.l.** e quindi tali lotti acquisiranno una SL complessiva di **mq. 750**

Tabella 2

Ambito A12-05 2° stralcio con SL di mq. 750 di cui mq. 600 già presente nell'area in oggetto e mq. 150 da TRASFERIRE dall'Ambito A12-05 1° stralcio rispettivamente dal lotto n. 5 come da sottostante tabella

AMBITO A12-05 - 1° Stralcio						
Proprietà Matteini Home S.r.l.						
Lotto	Particella catastale	Sup. Fondiaria mq.	SUL Stato attuale appr. con Det. 252 del 19/06/2019	Trasferimento SUL mq.	SUL Modificata mq.	
1	2259	889,00	564,00		564,00	
2	2260	719,00	264,00		264,00	
3	2473	1.018,00	475,60		475,60	Già costruito
4	2262	668,00	264,00		264,00	
5	2263	833,00	340,00	-150,00	190,00	
6	2264	696,00	264,00		264,00	
7	2265	861,00	554,00		554,00	
8	2266	622,00	260,00		260,00	
9	2267	602,00	260,00		260,00	
Totale		6.908,00	3.245,60	-150,00	3.095,60	

Proprietà Cina s.r.l.

Saranno ceduti a Viocar s.p.a mq. 953,03 dal 1° stralcio Ambito A12-05 Macrolotto 2 sub C lotti 11-12-13-14-15 e 16 distinti al foglio 24 part. n. 2273 – 2274 – 2275 – 2276 – 2277 - 2278 di proprietà Cina S.r.l all'Ambito A12-05 2° stralcio di proprietà Viocar s.p.a. nelle particelle distinte al foglio 24 part. 2377 – 2427 – 2123 - 2383 (oggetto di futuro frazionamento)

Tabella 3

AMBITO A12-05 - 1° Stralcio Macrolotto 2 Sub C					
Proprietà Cina s.r.l.					
lotto	particella catastale	Sup. Fondiaria mq.	SUL attuale appr. con Del. C.C. n. 49 del 29/09/2021	Diminuzione SUL per trasferimento * mq.	SUL modificata mq.
				32,6493%	
11	2273	543	226,52	73,96	152,56
12	2274	510	226,52	73,96	152,56
13	2275	689	226,52	73,96	152,56
14	2276	1.119,00	880,35	287,42	592,93
15	2277	1.120,00	713,52	232,96	480,56
16	2278	1.377,00	645,56	210,77	434,79
Totale		5.358,00	2.918,99	953,03	1.965,96

Residenz. mq. 1.765,96 +
mq. 200 Terziario
Direzionale da
individuare in un lotto che
verrà precisato con
Variante non sostanziale

* I lotti 11,12,13,14,15 e 16 cedono al 2° stralcio Ambito A12-05 mq. 953,03 di SUL pari ad una diminuzione di 32,6493% per ogni singolo lotto.

6b) Standard Urbanistici

Come risulta dalla Tav. n. 3 Planimetria con individuazione – calcolo standard / aree da cedere

Il verde pubblico da scheda risulta mq. 1.312,96 ed invece il progetto ne prevede mq. 2.717,40 con un esubero di mq. 1.404,44; il verde pubblico è stato localizzato: mq. 1517,60 limitrofo alla scuola per realizzare l'ampliamento che sarà realizzato da parte del Comune;

mq. 550,20 limitrofo da utilizzarsi quale verde pubblico attrezzato;

mq. 648,40 localizzato in posizione baricentrica del comparto ed in adiacenza dei lotti n. 8/13/9-10/14/15;

Il parcheggio pubblico da scheda risulta mq. 869,00, il progetto ne prevede mq. 1.470,10 con un esubero di mq. 601,10. I parcheggi pubblici sono stati localizzati: mq.91,00 limitrofi al verde pubblico e sul proseguimento della via I. Alpi;

mq. 418,30 in posizione baricentrica del comparto e in adiacenza dei lotti n. 18/23/19/24;

mq. 936,30 a nord-ovest verso via della Madonna;

La pista ciclabile da standard risulterebbe mt. 179,04 ed il progetto ne prevede mt. 201,30 con un esubero di mt. 22,26 x 2,50 mt. = mq. 55,65.

Con un totale complessivo di esubero di standard urbanistici pari a:

- Verde	mq. 1.404,44
- Parcheggio pubblico	mq. 601,10
- Pista ciclabile	mq. 55,65

TOTALE	mq. 2.061,19

Aumento SF

A fronte di questo notevole “esubero” degli standard con circa mq. 2.061,19 e considerato che la SF del nuovo comparto risulta un po' “compressa” sia per la quantità maggiorata di Standard urbanistico (+ mq. 2.061,19) sia per la cessione del lotto “0” (mq. 609) si è considerato nel progetto di anettere una striscia di terreno delimitata dal cordolo del marciapiede di via Rita Levi Montalcini ed il confine catastale del 2° Stralcio già ceduta al Comune durante la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione quale spazio di risulta dai frazionamenti effettuati preventivamente rispetto al progetto del PUA e delle Opere di urbanizzazione di proprietà Comunale quale margine di sicurezza per appunto i lavori di 1° Stralcio. Ad oggi la esigua striscia di verde di larghezza di poco superiore al metro e con superficie di mq 163 si trasformerebbe in un verde stradale incolto, non mantenuto e di sgradevole impatto per la nuova lottizzazione. La nostra proposta sarebbe quella di annetterla ai lotti n. 1/11/16/21/26 in affaccio sul viale Rita Levi Montalcini. Tale cessione del Comune in nostro favore sarebbe giustificata con diverse motivazioni:

- 1) “esubero” degli standard con circa mq. 2.061,19;
- 2) Cessione del lotto ad indice zero: lotto n. 30 mq. 609;
- 3) La cessione del verde pubblico limitrofo alla scuola come standard andava benissimo così come era , ma la necessità di ampliamento del Comune ha reso necessario in un primo momento di spostare lo scolo consorziale 5° Ramo Ausetta poi richiederne la declassifica a fognatura comunale, è stato necessario convincere il Consorzio di Bonifica e questo è stato possibile con uno sforzo progettuale non indifferente, inoltre l'eliminazione della tubazione dello scolo consorziale le cui acque saranno convogliate nella nuova rete fognaria che dovrà essere sovradimensionata con evidenti maggiorazioni dei costi.

Pertanto si ritiene equilibrata e giustificata la richiesta di annessione della striscia di verde sopracitata.

Tabella 4

STANDARD URBANISTICI - AMBITO A12-05 2°STRALCIO		
	RUE e SCHEDA n.51	PROGETTO
SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	mq 29.837,00	mq 29.837,00
SUPERFICIE TERRITORIALE DA RILIEVO		mq 29.536,00
SUPERFICIE FONDIARIA Matteini Home s.r.l mq 3.212,00 Viocar S.p.a. mq 15.774,00 (comprensiva del Lotto Zero)		mq 18.986,00
SUPERFICIE LORDA (SL) S.t. mq 29.837 x 0,10 mq/mq	Matteini Home s.r.l mq 600,00 Viocar S.p.a. (mq 2.383,70) arrotondato a mq 2.384,00	(mq 2.983,70) arrotondato a mq 2.984,00 da scheda n. 51
SL DA TRASFERIMENTO Matteini Home s.r.l mq 150,00 dal 1°stralcio Ambito A12-05 Lotto n. 5 Viocar S.p.a. mq 1.211,00 (mq 953,03 da 1°stralcio macrolotto 2 SUB C+ mq 257,97 da Sant' Andrea *)		mq 1.361,00
SL TOTALE Matteini Home s.r.l (mq 600 + mq 150 da trasferimento) = mq 750 Viocar S.p.a. (mq 2.384 + mq 1.211 da trasferimento) = mq 3.595		mq 4.345,00
 VERDE PUBBLICO Verde Pubblico 16 mq /100 mq SL + aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione 19 + 9 mq/100 mq SL mq (2.984 x 16)/100 = mq 477,44 mq (2.984 x 19 + 9)/100 = mq 835,52	mq 1.312,96	mq 2.717,40 (mq 1.520,00 + mq 549,00 + mq 648,40)
 PARCHEGGI PUBBLICI Parcheggi Pubblici (4 + 16 = 20 mq)/ 100 mq SL mq (2.984 x 20)/100 = mq 596,80 + Parch. Pubbl. 20 mq/ 100mq SL da trasferimento mq (1.361 x 20)/100 = mq 272,20	mq 869,00	mq 1.470,10 (mq 919,60 + mq 26,20 + mq 418,30 + mq 106,00)
 PISTA CICLABILE Pista Ciclabile 6ml / 100mq SL mq (2.984 x 6) /100 = mq 179,04	ml 179,04	ml 201,30

* Trasferimento di SL mq 257,97 da area in località Sant'Andrea individuata al foglio catastale n.7 particella n. 78 :
S.F. mq. 533 x indice di utilizzazione fondiaria 0,55 = mq. 293,15
0,88 coefficiente di conversione tra zona di origine E1 (Sant' Andrea) e zona di atterraggio D1 (2°stral. Ambito A12-05)
SL trasferita = mq. 293,15 x 0,88 = mq. 257,97

6c) Aree da cedere vedi Tav. 3

Aree da cedere e striscia di verde stradale di proprietà Comunale da cedere ai lottizzanti.

Generalmente le aree da cedere in un PUA si quantificano detraendo dalla Superficie Territoriale da Rilievo (Str) la Superficie Fondiaria (SF) dei lotti, nell'Accordo Operativo della scheda n. 51 la situazione presenta alcune particolarità per cui come evidenziato dalla Tabella 5 il calcolo non risulta così lineare, precisamente:

- la St. da rilievo risulta mq. 29.536;

Sommando gli standard (verde, parcheggi pubblici, pista ciclabile) mq. 4.771,60 poi naturalmente vanno sommati:

- marciapiedi, strade compreso verde stradale (che non fa standard) e area per cabina Enel per complessivi mq. 5.889,60 per un totale provvisorio di mq. 10.662,00 oltre al lotto ad indice zero mq. 609,00 per complessivo provvisorio mq. 11.271,00.

Ora per completare il calcolo, alcune considerazioni sulla SF:

- 1) Porzione di SF (proprietà di Viocar) del lotto 27 non compresa nella St. perché recintata da muretto in C.A. ma utilizzata ed annessa di fatto alla part. n. 209 di altra proprietà mq. 4,50;
- 2) Porzione di Sf dai lotti 1 – 11 – 16 – 21 – 26 non comprese dalla St. rilevata attualmente verde stradale e di proprietà dell'Amministrazione Comunale di sdemanializzare e cedere ai lottizzanti mq. 163,00
- 3) Sf dei lotti 1 – 29 mq. 18.377,00

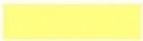
Quindi Sf contenuta nella St rilevata:

mq. 18.377,00 – mq. 163,00 – mq. 4,50 = mq. 18.209,50

- 4) Area privata di Viocar porzione di part. 2123 su cui insiste lo scolo consorziale 5° Ramo Ausetta recintata ed utilizzata dalle proprietà della part. 208, non compresa nella Sf dei lotti 27 e 28 ma compresa nella St. mq. 55,50

In definitiva le aree da cedere sommano a mq. 11.271,00

Tabella 5

AREE DA CEDERE		mq.
	Verde Pubblico	2.717,40
	Parcheggi Pubblici	1.470,10
	Pista Ciclabile (Largh. 2,50 m)	584,90
	Marciapiedi	2.147,95
	Strade (compreso verde stradale)	3.716,80
	Aree cabine Enel	24,85
TOTALE AREE DA CEDERE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE		10.662,00
	LOTTO ZERO DA CEDERE (lotto n. 30)	609,00
	Porzione della SF dei lotti n. 1, 11, 16, 21 e 26 <u>esterna alla Superficie Territoriale</u> , attualmente destinata a verde stradale di risulta e ceduta alla Amministr. Comunale con le opere di urbanizzazione del 1° stralcio. AREA PUBBLICA DA CEDERE AL PRIVATO, PREVIA PROCEDURA DI SDEMANIALIZZAZIONE	163,00
	Porzione della SF del lotto n. 27, <u>esterna alla Superficie Territoriale</u> , perimetrata su muretto esistente in c.a. ma ricadente nella particella 209 di altra proprietà privata	4,50
	Superficie Fondiaria di progetto dei lotti da n. 1 a n. 29 (escluso Lotto ZERO n. 30 e comprensiva delle due porzioni di mq. 163 e mq. 4,50)	18.377,00
	Superficie Fondiaria <u>interna alla Sup. Territoriale</u> (escluso lotto ZERO) mq. 18.377 - mq. 163 - mq. 4,50 =	18.209,50
	Area privata di proprietà Viocar s.p.a. coincidente con porzione della particella 2123 su cui insiste lo scolo consorziale 5° Ramo Ausetta, perimetrata su muretto esistente in c.a. e utilizzata dalla proprietà limitrofa con edificio su particella 209. Non ricompresa nella Superficie Fondiaria dei lotti n. 27 e 28, ma interna alla Superficie Territoriale	55,50

AREE RICOMPRESE NELLA SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO A12-05 2° STRALCIO	
Aree da cedere per opere di urbanizzazione	10.662,00
Lotto ZERO da cedere (Lotto n. 30)	609,00
Superficie Fondiaria interna alla Superficie Territoriale	18.209,50
Area privata di proprietà Viocar s.p.a. utilizzata dalla proprietà limitrofa	55,50
SUP. TERRITORIALE DA RILIEVO AMBITO A12-05 2° STRALCIO	29.536,00

7) TIPOLOGIE LOTTI

Volutamente le tipologie proposte sono puramente indicative proprio per lasciare la massima libertà compositiva ad ogni progettista che dovrà intervenire; le tipologie, tenuto conto che trattasi per la gran parte di case monofamiliari, si sono così ipotizzati:

- una ipotesi con l'edificio che articola la propria SL e SA solo a piano terra;
- una seconda ipotesi con l'edificio che articola SL e SA su due piani (Piano Terra e Piano Primo);
- sono indicati genericamente nella Tav. 2 e 3 il massimo ingombro e la permeabilità minima pari al 40% della Sf.;
- solo per cinque lotti è prevista una tipologia bifamiliare con una SL di mq. 260 cadauno e Sf variabile da mq. 700 a mq. 1.000.

Come risulta dalla Tabella 1, il PUA prevede n. 28 lotti con una SL di mq. 4.345 con una UF che avrà un valore medio pari a 0,22 mq/mq.

- Parcheggi pertinenziali

Per ogni appartamento è previsto un garage coperto, e parcheggi pertinenziali soprastanti all'interno delle aree cortilizie come individuati nella Tav. n. 6, nel caso del lotto commerciale lo standard pertinenziale sia dei parcheggi degli appartamenti sia dei negozi; e comunque il posizionamento finale dei parcheggi pertinenziali sarà definito dai progetti dei permessi a costruire.

8) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

8a) Opere stradali

- Strade e parcheggi

1. La profondità minima dello scavo di cassonetto dovrà essere pari a cm 60 e comunque di entità tale da asportare tutto il terreno vegetale, con compattazione del piano di posa (vedi relazione geotecnica).
2. Il sottofondo, dello spessore minimo compreso di cm 30, dovrà essere realizzato con materiale edile/stradale macinato e certificato,
3. La fondazione stradale dovrà essere realizzata con misto granulometrico stabilizzato dello spessore compreso di cm 30 opportunamente costipato con l'ausilio di mezzi meccanici in strati di spessore inferiore a cm 20.
5. Lo strato di collegamento dovrà essere realizzato in conglomerato bituminoso (bynder) dello spessore di cm. 10 disteso con vibrofinitrice alla temperatura non inferiore ai 120° C. con pezzatura max degli inerti non superiore ai mm. 20
6. Prima della realizzazione del manto di usura dovrà essere preparata la superficie di stesa allo scopo di garantire il perfetto ancoraggio allo strato sottostante attraverso mano d'attacco con emulsione bituminosa.

7. Il tappeto d'usura, posto in opera con vibrofinitrice ad una temperatura non inferiore ai 120° C, dovrà essere realizzato in conglomerato bituminoso dello spessore compreso minimo di mm 30, con pezzatura max. degli inerti non superiore ai mm 9, sigillatura con emulsione bituminosa in ragione di 0,25 Kg/mq e sabbia fine.
8. La cordonatura per delimitazione dei marciapiedi dovrà essere costituita da elementi prefabbricati in conglomerato cementizio vibrato aventi le seguenti caratteristiche:
 - Sezione di cm 10 o 12/25x100;
 - Posa in opera su fondazione in calcestruzzo R'cK 200, sezione di cm 30x15 armato con due ferri dello spessore di 8 mm a correre.
9. Dovranno essere effettuate, alla presenza del collaudatore incaricato dal Comune di Forlimpopoli, le opportune prove di carico sullo strato di fondazione stradale in misto granulometrico stabilizzato. Il valore di deformazione ME della portata della fondazione stradale, misurato nell'intervallo fra 1.5 e 2.5 Kg/cm², non dovrà essere inferiore a 800 kg/cm². La misurazione di tale valore e la sua relativa certificazione dovranno essere predisposte da un tecnico o ditta abilitata. La posa della sovrastruttura stradale può essere effettuata solamente a seguito dall'esito positivo delle prove di carico sulle fondazioni.
10. Le strade avranno una larghezza:
 - il viale d'accesso dalla Via Emilia mt. 7,00 (via Rita Levi Montalcini);
 - la viabilità interna mt. 6.00 (come nel 1° stralcio);
11. Parcheggi. Ogni posto auto avrà una dimensione di mt. 2,50 x 5,00 o mt. 2,00 x 5,00; saranno realizzati con betonelle montate su fuga larga di mm. 20 su ghiaietto posato con sottofondo permeabile, da considerarsi ai fini della permeabilità come semipermeabili.

- Marciapiedi e piste ciclabili

1. Lo scavo di scarifica dovrà presentare una profondità minima di cm 30.
2. Le sottofondazioni e i rilevati dovranno essere costituiti da terreni granulari appartenenti ai gruppi A1, A3, A2-4, A2-5, di spessore adeguato in funzione della profondità di scavo.
3. La formazione dei marciapiedi e delle piste ciclabili dovrà rispettare la seguente successione di strati:
 - a. strato di stabilizzato dello spessore compreso minimo di cm 20;
 - b. massetto di conglomerato cementizio R'ck 200 Kg/cm² dello spessore di cm 10 armato con rete elettrosaldata del 6 mm, maglia 15x15 cm (in corrispondenza dei passi carrai l'armatura dovrà essere raddoppiata);
 - c. tappeto di usura "colorato" in conglomerato bituminoso dello spessore minimo di cm 2
compresso con pezzatura max. degli inerti non superiore ai mm 6, compresa sigillatura con emulsione bituminosa in ragione di kg 0,25/mq e sabbia fine.

4. La delimitazione fra marciapiede e zona verde dovrà essere eseguita attraverso messa in opera di cordonatura in cemento bianco di cm 10/25x100 realizzata su sottofondo e con rinfianchi in calcestruzzo cementizio R'ck 200.
5. Le fondazioni delle future recinzioni dei lotti in fregio ai marciapiedi dovranno essere realizzate in quota con il tappeto di usura del marciapiede stesso al fine di contenerlo.
6. Nel caso in cui il marciapiede stradale dovrà essere previsto in confine con altre proprietà esterne al comparto, un idoneo contenimento, entro i confini di proprietà. In tal caso i proprietari delle aree esterne al comparto dovranno realizzare a proprie spese la recinzione a confine con il marciapiede, senza alterare lo stesso.
7. La pista ciclabile avrà un larghezza minima di mt. 2,50 mentre i marciapiedi avranno una larghezza minima di mt. 1,50, nel caso che siano affiancate saranno divisi da un cordolo con una larghezza di cm. 20.

8b) Opere atte a garantire il superamento barriere architettoniche

Il PUA prevede l'eliminazione totale delle barriere architettoniche in quanto prevede i marciapiedi ad una quota di cm. 2,5 superiore a quella stradale, pertanto non saranno necessarie rampe di raccordo, restano le pendenze per il naturale deflusso dell'acqua relative a marciapiedi (pendenza 1 / 2%) e le strade (pendenza 2,5 / 3%) come da Tav. n. 2 e Tav. n. 7

9) ELENCO ELABORATI GRAFICI E ALLEGATI

Elaborati grafici

Tav. n. 1	Rilievo planialtimetrico con sovrapposizione foglio catastale	1:250
Tav. n. 2	Planimetria generale e trasferimento di SL	Varie
Tav. n. 3	Planimetria con individuazione -calcolo standard / aree da cedere	1:500
Tav. n. 4	Planivolumetrico	1:1000
Tav. n. 5	Tipologie	1:200
Tav. n. 6a	Rete Enel	1:500
Tav. n. 6b	Rete Telecom e fibre ottiche	1:500
Tav. n. 6c	Rete Pubblica illuminazione	1:500
Tav. n. 6d	Rete Gas e Acqua	1:500
Tav. n. 6e	Rete fognatura bianca e nere	1:500
Tav. n. 7	Viabilità secondaria, parcheggi pubblici e Sezione stradale	varie

Allegati

- Allegato n. 1) Atti notori proprietà
- Allegato n. 2) Dichiarazione delle proprietà sui trasferimenti di SL
- Allegato n. 3) Procure delle proprietà
- Allegato n. 4) Visura Camera di Commercio delle proprietà
- Allegato n. 5) Relazione generale
- Allegato n. 6) Estratti catastali
- Allegato n. 7) Scheda d'Ambito n. 51
- Allegato n. 8) Estratti di RUE Tav. 1B e 2B
- Allegato n. 9) Schema di Convenzione
- Allegato n. 10) Norme tecniche di attuazione
- Allegato n. 11) Relazione geologica
- Allegato n. 12) Dichiarazione di fattibilità geotecnica
- Allegato n. 13) Valutazione previsionale di Clima acustico
- Allegato n. 14) Verifica di Assoggettabilità a VAS
- Allegato n. 15) Relazione fognature e invarianza idraulica
- Allegato n. 16) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Allegato n. 17) Documentazione fotografica con punti di scatto
- Allegato n. 18) Diritti di segreteria Comune €. 300,00

10) APPENDICE

Norme tecniche di Attuazione

Per quanto riguarda le NTA in questa fase propositiva sono state inserite quelle del 1° stralcio, durante l'iter dell'Accordo Operativo saranno da aggiornare con un confronto con il RUP

Schema di Convenzione

Per quanto riguarda lo Schema di Convenzione tipo in questa fase 2° stralcio sono stati inseriti i dati relativi al 2° stralcio, diversi punti sono da aggiornare / sviluppare con un confronto con il RUP.

Computo metrico estimativo

Il Computo metrico estimativo risulta parziale, ovvero sono stati computati solo i lavori stradali edili, tutte le reti saranno computate non appena gli Enti Erogatori rilasceranno un parere ed eventuali prescrizioni sul progetto delle reti

Norme Tecniche di Attuazione

In questa fase propositiva sono state inserite le NTA del 1° stralcio, durante l'iter dell'Accordo Operativo saranno da aggiornare con un confronto con il RUP