

ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/17 e s.m.i.
relativo alla scheda di P.O.C. 17B

REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESIDENZIALE E RELATIVE OPERE PUBBLICHE

nel lotto sito in via Sant'Andrea a Forlimpopoli

Richiedente: **Montanari Laura**
C.F. MNT LRA 51S56 D705N

Progettista: Arch. Riccardo Bacchi

STUDIO BACCHI
ARCHITETTI ASSOCIATI
architettura + urbanistica

V.le F. Corridoni
23 47121 Forlì(FC)
Italy - tel+fax 0543
26167
Info @
studiobacchiarchitetti.it
www.studiobacchiarchi
tetti.it
P.IVA 03203150408

Elaborato

Oggetto

Rt

Relazione Tecnica

Comune di Forlimpopoli (FC)

ACCORDO OPERATIVO

ai sensi dell'art.38 della L.R. 24/17 e s.m.i.
relativo alla scheda di P.O.C. 17B

REALIZZAZIONE DI EDIFICIO RESEDENZIALE E RELATIVE OPERE PUBBLICHE

nel lotto sito in via Sant'Andrea a Forlimpopoli

Richiedente: Montanari Laura MNT LRA 51S56 D705N
Progettista: Arch. Riccardo Bacchi _Studio Bacchi Architetti Associati_Forlì

RELAZIONE TECNICA

Richiedente

MONTANARI LAURA C.F. MNT LRA 51S56 D705N

In qualità di Proprietaria dell'area sita in via Sant'Andrea catastalmente individuata al catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 7 particelle nn. 474 (in parte) e 475.

Premessa

In data 01/12/2017 prot. n.0019364 la sottoscritta Laura Montanari presentava "Proposta di intervento da inserire nel secondo POC del Comune di Forlimpopoli" per l'area in oggetto.

In data 23/01/2019 con Prot. N.0001726 il Responsabile del VI Settore Arch. Raffaella Mazzotti inviava risposta alla proposta dalla richiedente con il seguente esito: "La proposta con **PARERE FAVOREVOLE** della commissione tecnica, risulta **ammissibile** alle condizioni riportate nella specifica scheda riassuntiva di valutazione n.39"

Dati urbanistici

L'area è classificata, nella tavola di RUE (3° VAR al RUE 2016), come A-20 Ambito Agricolo periurbano (Art.3.9.4 delle NTA), compresa all'interno delle previsioni inerenti la Scheda di RUE previgente n.17B, confinante con l'edificato si configura come una ricucitura funzionale. Gli ambiti agricoli periurbani sono zone di contatto con il sistema insediativo urbano, che interagiscono con esso in termini di relazioni ecologiche, paesaggistiche, funzionali e necessitano di reciproche esigenze di protezione.

SCHEDA DI VALUTAZIONE n.39

ST mq. 1.307

Sf mq. 880

tabella 1 – Scheda urbanistica

Potenzialità edificatoria	SL residenziale 310 mq	Indice 0,24 mq/mq
----------------------------------	------------------------	-------------------

Dotazioni Territoriali	Uso	Parametro Standard	Richiesti da Scheda
	A1-residenza	Per PUA	SL 310,00 mq
Verde		V=16mq ogni 100mq di SL	49,60 mq
Parcheggi		P1=4mq ogni 100mq di SL + P2=16mq ogni 100mq SL	62,00 mq
Pista ciclabile		6ml ogni 100mq di SL	18,60 mq

Stato di fatto

Attualmente l'area oggetto di intervento risulta coltivata a verde, è già stata realizzata da parte dell'A.C. la pista ciclabile lungo la via Sant'Andrea ed un muretto basso in elementi prefabbricati delimita quest'ultima dall'area verde. E' già presente un passo carraio in ingresso all'area di intervento che attraverso un vialetto ghiaiato porta ai campi posti sul retro dell'area. L'area è servita da tutte le reti dei sottoservizi, presenti su Via Sant'Andrea: come Fogne Bianche, Fogne nere, Enel, Telecom, Gas e Acquedotto.

Progetto

Il progetto prevede la realizzazione di 2 lotti fondiari da destinare a nuova costruzione di edificio residenziale di tipologia "bifamiliare" e la realizzazione di dotazioni territoriali da cedere al Comune di Forlimpopoli FC costituite da un'area a parcheggio pubblico con aiuola e marciapiedi.

In particolare:

Dotazioni territoriali:

Le dotazioni territoriali previsti da progetto misurano, complessivamente mq. 427,00

La dotazioni di progetto prevedono un'area pubblica costituita da viabilità carrabile e pedonale di accesso al parcheggio pubblico e ai lotti fondiari, un'aiuola verde e il parcheggio pubblico costituito da 8 stalli auto (di cui uno riservato a portatori d'handicap).

Il Parcheggio sarà interamente realizzato in betonelle in cls del tipo drenante (tipo Drenaparck) al fine di mantenere il più possibile la permeabilità dell'area ed è collegato alla Via Sant'Andrea da un'accesso carrabile dotato di un marciapiede pedonale di larghezza ml. 1,20 in lieve salita, visto il dislivello tra la pista ciclabile stessa (quota +25.45) ed il parcheggio di progetto (quota +25.85) ed è separato, dalla pista ciclabile, da un'aiuola continua leggermente rialzata.

Si garantisce l'accesso all'area "proprietà B" direttamente da questo parcheggio pubblico, senza dovere aprire un nuovo passo carraio su Via Sant'Andrea;

Il lato dei lotti fondiari è delimitato da marciapiede realizzato con autobloccanti continui, posto a quota leggermente rialzata (cm 2,5) rispetto al piano del parcheggio, così da evitare le 3 rampe dei 3 passi carrai previsti.

Area Fondiaria:

L'area fondiaria prevista dalla "scheda" misura mq 880 e sarà suddivisa in tre parti di diversa utilizzazione:

- 1) Lotto 1 di SF mq 388,10 a cui è attribuita una SL di mq 155,00 dotata di ingresso autonomo dal parcheggio pubblico;
- 2) Lotto 2 di SF mq 404,30 a cui è attribuita una SL di mq 155,00 dotata di ingresso autonomo dal parcheggio pubblico;
- 3) Vialetto privato 3 di mq. 87,60 con ingresso autonomo per l'accesso alle aree private retrostanti l'ambito in oggetto e pavimentazione permeabile;

tabella 2 – Tabella di progetto delle dotazioni territoriali

Dotazioni Territoriali	Uso	Parametro Standard	Richiesti da Scheda	PROGETTO
	A1-residenza	Per PUA	SL 310,00 mq	SL 310,00 mq
Verde		V=16mq ogni 100mq di SL	49,60 mq	Da monetizzare
Parcheggi (stalli)		P1=4mq ogni 100mq di SL + P2=16mq ogni 100mq SL	62,00 mq	103,50 mq
Pista ciclabile		6ml ogni 100mq di SL	18,60 mq	Circa 40 mq già frazionata ed utilizzata dall'A.C.
Viabilità e marciapiedi				323,50 mq

Riassumendo:

Tabella 3 – UTILIZZAZIONE DELL'AREA

Area pubblica da cedere	mq.	427,00		
Lotto 1	mq	388,10	SL	155,00
Lotto 2	mq	404,30	SL	155,00
Vialetto privato 3	mq	87,60	SL	0,00
Totale SF	mq.	880,00		
Totale ST	mq.	1.307,00	SL	310,00

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione sono progettate con riferimento alle disposizioni del Settore LL.PP. del Comune di Forlimpopoli oltre alle prescrizioni degli Enti interessati alla realizzazione dei nuovi sottoservizi.

Il progetto riguarda la realizzazione del Parcheggio pubblico, composto da viabilità carrabile, stalli auto, aiuola e marciapiede pedonale.

Le misure minime di riferimento riguardano gli stalli auto (2,50x5,00 e 3,20 x 5,00 in caso di posti destinati a portatori d'handicap), della corsia carrabile ml 6,00, dei marciapiedi ml. 1,50.

la pavimentazione è realizzata interamente in betonelle (spess cm 8,00) tipo “drenaparck” al fine di mantenere il piu possibile la permeabilità dell'area ed è collegato alla Via Sant'Andrea da un'accesso carrabile di larghezza ml. 5,50 (con a lato un marciapiede pedonale di larghezza ml. 1,20) in lieve salita, visto il dislivello tra la pista ciclabile stessa (quota +25.45) ed il parcheggio di progetto (quota +25.85).

La stratigrafia, da estradosso a intradosso, sarà:

- masselli autobloccanti (sp.cm. 8)
- allettamento in ghiaietto (sp. cm. 4).
- telo geotessile 300gr/mq.
- strato di stabilizzato naturale (sp.cm. 30),
- strato di sabbia anticapillare gruppo A3 (sp.cm. 20),
- eventuale sottofondazione di riempimento realizzata con terreni granulosi/sabbiosi gruppi A1, A2-4, A2-5, A3 di spessore adeguato alla profondità dello scavo effettuato sulle risultanze delle prove su piastra necessarie a definire la quota di appoggio dell'intera stratigrafia.

I marciapiedi e il posto auto riservato a portatori d'handicap sono realizzati in betonelle continue senza fessure per il drenaggio delle acque.

L'aiuola che separa il parcheggio dalla pista ciclabile è lievemente rialzata in quanto, all'interno di questa striscia di terreno è ricavato lo spazio per alloggiare una tubazione (pead dn 600) con il compito di fornire volumi di invaso per garantire l'invarianza idraulica, come si puo desumere dalla Relazione di invarianza idraulica e dalla Tav. 4a Rete FB e dalla Tav 2 Sezioni ambientali.

Tra il posto auto riservato a portatori d'handicap e la rampa di accesso al parcheggio è prevista un'aiuola che puo contenere un albero di II grandezza.

I sottoservizi di nuova realizzazione sono limitati alla rete della FB, che si prevede in pead con pozzetti in cls e chiusini e caditoie in ghisa, mentre per le reti del gas - acqua – Fogne nere, Enel e Telecom trattasi di soli allacci ai lotti fondiari;

Per la Pubblica Illuminazione si prevede l'utilizzo del palo già esistente per sostenere una nuova armatura (a led) a servizio del nuovo parcheggio.

Tirante Idrico.

In merito alla Direttiva inerente le verifiche idrauliche e gli accorgimenti tecnici da adottare per conseguire gli obiettivi di sicurezza idraulica definiti dal Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, ai sensi degli artt. 2 ter, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 del Piano Adottata dal Comitato Istituzionale con delibera n. 3/2 del 20 ottobre 2003 e s.m.i., come modificata dalla Variante di coordinamento PGRA-PAI, adottata dal C.I. con delibera 2/2 del 7/11/2016:

consultata la Tavola Allegato 6 Rif. Tavv 240 NO -240 SO dove l'area è classificata con “*tirante idrico di riferimento fino a 50 cm.*” e consultato l'art.6 della Direttiva:

6. Tiranti idrici di riferimento e accorgimenti tecnico-costruttivi (art. 6 comma 4). In relazione al tirante idrico di riferimento, ferma restando la competenza dei Comuni a fornire le indicazioni specifiche nell'ambito dei propri regolamenti edilizi ed urbanistici, si possono riportare le seguenti indicazioni: - Per aree con tiranti idrici attesi non superiori a 0,5 m: occorre garantire che non vi siano aperture dei vani utilizzati al di sotto del tirante idrico di riferimento. Pertanto occorre evitare aperture degli scantinati, scannafossi, rampe di rimesse interrato sprovviste di protezioni idonee, e ogni altra situazione in cui possa verificarsi ingresso d'acqua in locali abitabili o comunque frequentabili dalle persone

si dichiara che nel presente Accordo operativo tale “indicazione” trova riscontro nella previsione di costruzioni previste prive di piani interrati e seminterrati.

Superamento delle barriere architettoniche

Il presente intervento di nuova urbanizzazione e di nuova costruzione rispetta i requisiti previsti per il superamento delle barriere architettoniche:

il riferimento è la Legge 13 del 09.01/89 e il DM 236/89 per gli articoli relativi alla costruzione di spazi esterni pubblici di pertinenza (art. 1) e di nuovi edifici privati ad uso privato.

Per quel che riguarda gli spazi pubblici, la progettazione prevede la piena accessibilità: l'area di parcheggio è collegata alla pista ciclopedonale di Via S.Andrea tramite rampa di pendenza 6% riservata ai pedoni (separata dall'accesso carrabile) ;

è previsto un posto auto riservato ai disabili con larghezza non inferiore a ml. 3,20 e si può accedere con raccordo contenuto entro i cm. 2,5 agli ingressi ai lotti residenziali.

Per quel che riguarda la realizzazione delle palazzine residenziali il progetto sarà conforme alle disposizioni contenute nella Legge n. 13 del 09/01/1989 ed a quelle del D.M. n. 236 del 14/06/1989, ed in particolare sono rispettati i requisiti di adattabilità previsti dal D.M. n. 236 del 14/06/1989 ai punti 3.4)g e 6.2. Il progetto infatti prevede:

una scala interna di dimensione adattabile ad un servoscala per accesso al piano primo;

nel soggiorno c'è spazio per ricavare eventuale camera da letto e addattare il wc alle esigenze di accesso a persona disabile; anche il wc al piano 1 delle camere da letto è facilmente adattabile in quanto è possibile la eliminazione del bidet, la realizzazione di doccia a pavimento al fine di ottenere anche senza modifiche sostanziali del locale, uno spazio laterale di accostamento alla tazza w.c. e di definire sufficienti spazi di manovra.

PROGETTO DELLE AREE PRIVATE - LOTTI FONDIARI

L'area fondiaria è destinata a insediamento Residenziale.

Gli indici e parametri di riferimento sono quelli di RUE vigente (Del CC 45 del 20/09/2017) art. 3.4.4

Sub ambiti residenziali di completamento A10a:

H max	m 9,50
N max piani ft	3
Dcp	m 5,00
Dcs	m 5,00
Ivl	0,5
Sp	25%
Alberature	1p/20 Sp

Le definizioni previste nelle NTA del presente Accordo operativo sono le DTU di cui alla DGR 922/17 e ss.mm.

Gli obiettivi di intervento sono quelli previsti nel RUE vigente art. 3.3

In merito ai parcheggi privati all'interno dei lotti fondiari, il PO rispetta le Dotazioni minime dell'Art. 4.9 Tabella dotazioni territoriali minime e parcheggi privati in relazione ai gruppi funzionali e ai tipi d'intervento: Tabella coordinata con Tabella 2.2.1.1 (Dimensionamento) del RUE UNICO e Vedere ulteriori specifiche all'art. 2.4.1 del RUE UNICO

Per la attività A1 *10 mq ogni 33 mq di SL (al meno 1 p.a. all'aperto + 1 p.a. al chiuso)*

Progetto:

Il PO prevede la suddivisione dell'area fondiaria disponibile mq. 880 in:

- 1) Lotto 1 di SF mq 388,10 a cui è attribuita una SL di mq 155,00 dotata di ingresso autonomo dal parcheggio pubblico;
- 2) Lotto 2 di SF mq 404,30 a cui è attribuita una SL di mq 155,00 dotata di ingresso autonomo dal parcheggio pubblico;
- 3) Vialeto privato 3 di mq. 87,60 con ingresso autonomo per l'accesso alle aree private retrostanti l'ambito in oggetto e pavimentazione permeabile – SENZA EDIFICABILITA

La costruzione prevista è un edificio bifamiliare di 2 p.f.t. , con Piano Terra a zona giorno e P1 a zona notte (3 camere) con scala interna.

Ogni UNITÀ ABITATIVA comprende almeno 1 GARAGE interno al fabbricato ed 1 POSTO AUTO esterno.

La zona del soggiorno ha propria esposizione su piu lati (Unità 1 ad Ovest e NO, Unità 2 ad Ovest e SO) verso la campagna e sempre con abbondanza di luce e con un portico.

La tipologia con le misure e la descrizione degli ambienti è descritta nella Tav 5 Tipologia fabbricato.

Verifica parametri:

	<i>parametro RUE</i>	<i>progetto PO</i>	
H max	m 9,50	m 5,90	
N max piani ft	3	2	
Dcp	m 5,00	>5	
Dcs	m 5,00	22	
Ivl	0,5	>0,5	
Lotto 1	Area permeabile 100%	172,50	
	Area semipermeabile 50%	68,20	
	Tot permeabile	206,60	/ Lotto 388,10 = Sp 53%
Alberature	1p/20 Sp	404,30 x 0,25 /20	= p. 5
Parcheggi privati	RUE : SL 155/33 x 10 = mq 47	progetto mq. 50	(1 autorimessa interna + posto auto esterno)

Lotto 2	Area permeabile 100%	162,50		
	Area semipermeabile 50%	68,20		
	Tot permeabile	196,60	/	Lotto 404,30 = Sp 48%
Alberature	1p/20 Sp	388,10 x 0,25 /20		= p. 5
Parcheeggi privati	RUE : SL 155/33 x 10 = mq 47			progetto mq. 50 (1 autorimessa interna + posto auto esterno)

Elaborati di progetto

Il progetto di Accordo Operativo è costituito da elaborati relazionali, elaborati grafici ed elaborati di indagine.

Elaborati Costituenti la Proposta di Accordo operativo:

- All.1* Stralci cartografici e normativi di PSC/RUE/POC
- All.1.* Documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa
- All.1.* Documentazione Catastale
- Dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti la proprietà
- Rt.* Relazione Tecnica

- Tav. 1* Planimetria stato attuale
- Tav. 2* Planimetria Progetto Urbano+ Sezione Ambientale+Segnaletica
- Tav. 3* Individuazione Aree da cedere
- Tav. 5* Tipologia fabbricato

Elaborati Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

- Tav. 4a* Rete Fogna Bianca
- Tav. 4a.1* Relazione Invarianza Idraulica
- Tav. 4b* Rete Fogna Nera + Rete Gas + Rete Acquedotto + Pubblica Illuminazione
- Tav. 4c* Rete linee Enel
- Tav. 4d* Rete linee Telecom

Forlì 20/10/2020

Arch. Riccardo Bacchi
(f.to digitalmente)