

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

**INTEGRAZIONE ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 LR 24/2017
Piano Urbanistico Attuativo come da scheda n. 51 –
Ambito A12-5 2° STRALCIO
Comparto Residenziale presentato il 31/12/2021 prot. n. 23987-23989-23990-
23991 e successive integrazioni**

RELAZIONE GENERALE

INTEGRATIVA

Allegato n. 5-Int._S

Forlì, 07/12/2022

I Progettisti
Maurizio vitali architetto

Roberto Santolini ingegnere

Indice:

1) Premessa	pag. 3
2) Estratto dalla relazione dell'Accordo Operativo presentato il 31/1/21 e il 08/08/22	pag. 3
3) Descrizione del Progetto – Considerazioni sulla scheda	pag. 4
4) Aspetti e vincoli paesaggistici	pag. 7
4a) Verifica archeologica	pag. 7
4b) la relazione geologica	pag. 7
4c) Valutazione previsionale di clima acustico	pag. 8
4d) Verifica di Assoggettabilità a VAS	pag. 8
4e) Consorzio di Bonifica	pag. 8
4f) Piano stralcio di Rischio Idrologico	pag. 10
5) RETI	
5a) Rete Enel	pag. 10
5b) ReteTelecom-Fibre ottiche	pag. 11
5c) Rete Pubblica illuminazione	pag. 11
5d) Rete Acqua e gas	pag. 11
5e) Fognatura nera, bianca e invarianza idraulica	pag. 11
6) Segnaletica stradale	pag. 12
7) SL/ SF/Trasferimenti / Standard urbanistici/Aree da cedere	
7a) SL / SF / Trasferimenti	pag. 12
7b) Standard urbanistici	pag. 17
7c) Aree da cedere	pag. 20
8) Tipologie lotti	pag. 22
9) Opere di urbanizzazione primaria	
9a) Opere stradali	pag. 22
9b) Opere atte al superamento barriere architettoniche	pag. 24
10) Elenco elaborati	pag. 25

1) PREMESSA

La Relazione integrativa all'Accordo Operativo presentato il 31/12/2021 prot. n. 23987 e seguenti e successiva integrazione in data 08/08/2022 prot. n. 15447 e seguenti, prevede le seguenti modifiche riassunte sinteticamente:

- spostamento di parcheggi pubblici con modifiche planimetriche, con l'aggiunta di percorso ciclopedonale che dal parcheggio limitrofo al lotto 6 arriva fino a via della Madonna;
- modifiche tipologiche lotti 27 e 28;
- leggera riduzione SL lotti 6 e 29;
- proposta di acquisto di Viocar del lotto ad indice zero.

2) Estratto dalla relazione tecnica dell'AO presentato il 31/12/2021 e il 08/08/2022

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.

3) DESCRIZIONE DEL PROGETTO - CONSIDERAZIONI SULLA SCHEDA – MODIFICHE INTEGRATIVE NOVEMBRE/DICEMBRE 2022 –

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 realizzati diverse tipologie, bifamiliari, a schiera (4) e condomini, dalle nostre analisi a Forlimpopoli non esiste una lottizzazione per ville singole l'arrivo nefasto del Covid pare **abbia stimolato l'esigenza di autonomia e da sondaggi effettuati presso agenzie immobiliari pare potrebbe avere un certo interesse.**

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 aumentare la quantità di area verde permeabile nei lotti privati come da NTA, con una quantità superiore alle solite previsione di RUE e di prediligere che le alberature e gli arbusti in parte siano posizionate verso i fronti strada, anche per aumentare la riservatezza degli spazi privati. Anche questo 2° stralcio (come il 1°) non avrà barriere architettoniche, infatti i marciapiedi saranno sopraelevati rispetto alla sede stradale di cm. 2,5, perfettamente percorribile anche per persona diversamente abile.

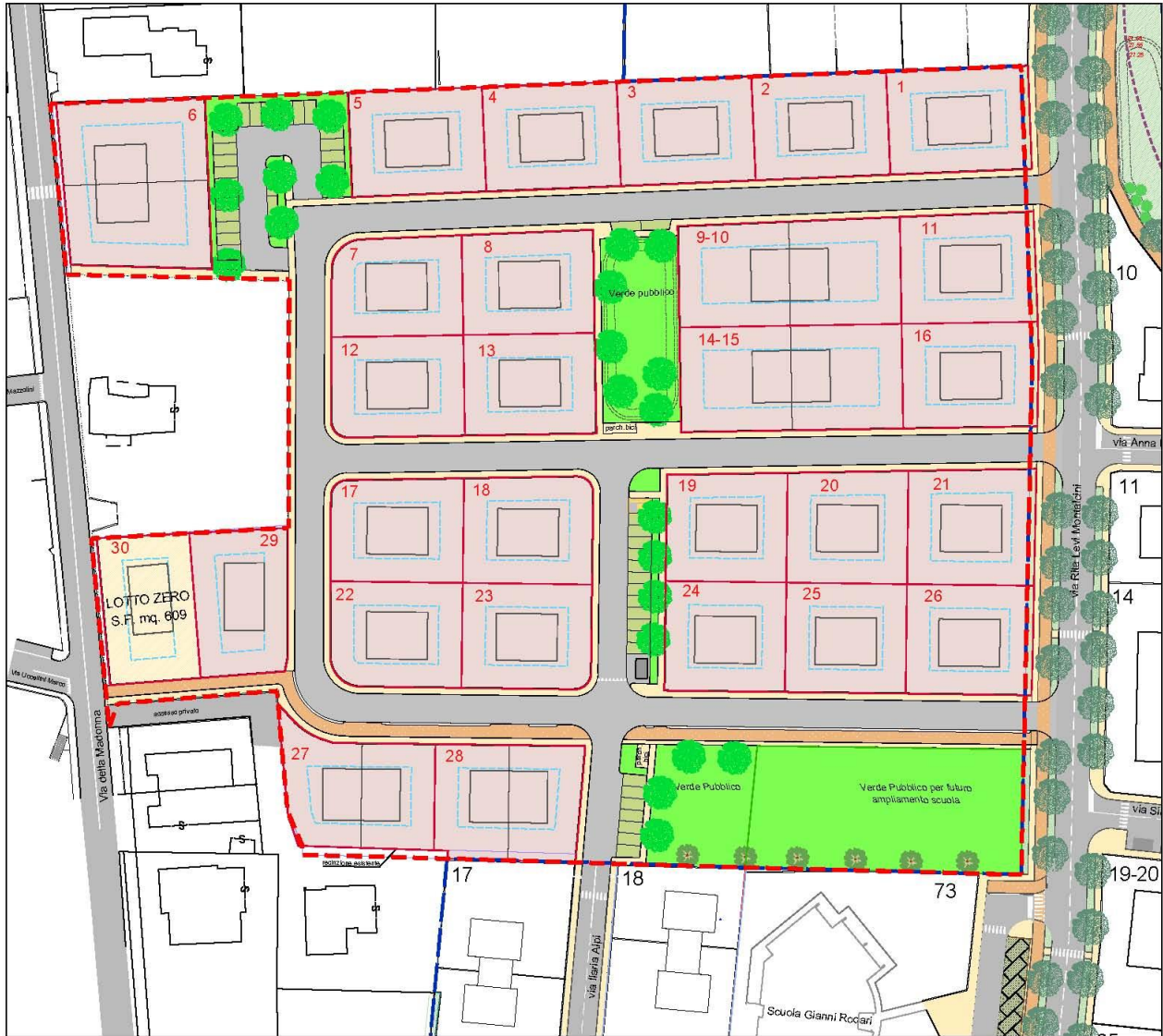
Questo 2° stralcio è organizzato con tre sedi viarie disposte a pettine sulla via Rita Levi Montalcini, collegate fra di loro con una parallela alla via della Madonna; su via Rita Levi Montalcini si affacciano i lotti n. 1/11/16/21/26, mentre su via della Madonna si affacciano i lotti n. 6 e 29. Il nuovo comparto si collega con il 1° Stralcio prevalentemente attraverso il viale Rita Levi Montalcini, ma anche da via Ilaria Alpi e da via Anna Kulishof; con via della Madonna il collegamento è sia pedonale che ciclabile.

Dopo l'integrazione di agosto 2022 e verificate le difficoltà che prevedeva lo spostamento del parcheggio pubblico fra il lotto 3 e 4 si è stabilito di comune accordo con l'Amministrazione Comunale e le proprietà di:

- ripristinare il parcheggio limitrofo al lotto 5 e al lotto 6 in maniera simile alla proposta del 31/12/2021, il parcheggio avrà una superficie di mq. 842,10 con n. 24 posti auto, di cui n. 2 con predisposizione per ricariche auto elettriche;
- è stato previsto un tratto di percorso ciclopeditonale (larghezza mt. 2,50) che partendo dal parcheggio sopradescritto si collega con via della Madonna passando di fianco e di fronte al lotto 6 e che potrebbe in futuro proseguire verso Nord, unitamente ad una strada carrabile, verso via Papa Giovanni;
- si confermano i 6 posti auto sull'area verde limitrofa al lotto 8 e al lotto 9/10; ed il parcheggio con n. 8 posti auto di fronte al lotto 29 appartenenti alle integrazioni di agosto 2022;
- i lotti 27 e 28 torneranno nella stessa tipologia della proposta di dicembre 2021 ovvero con due lotti bifamiliari con mq. 260 di SL ciascuno;
- per i lotti su via della Madonna n. 6 e 29 si prevedono piccoli condomini con n. 4 appartamenti ciascuno, con questa presente proposta (dicembre 2022) si riduce la loro SL da mq. 375 (proposta di agosto 2022) a mq. 360 pur mantenendo i 4 appartamenti e si riduce leggermente la SF del lotto 6 per la creazione del percorso ciclopeditonale sopraindicato;
- su via della Madonna per continuità con il percorso ciclopeditonale, pista ciclabile e marciapiede sono stati previsti n. 4 attraversamenti pedonali, nella fase della progettazione del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione si potrà valutare se quelli previsti siano esuberanti o meno.

Per il lotto ad indice zero, ex lotto 30 della versione presentata il 31/12/2021, si allega perizia di stima avanzata da Viocar (allegato n. 20-Int) in quanto Viocar è intenzionata a realizzare un condominio nei lotti ex 29 e 30, accorpati ora nel lotto 29.

PLANIMETRIA con individuazione LOTTO ZERO (versione del 31/12/2021)



Sono confermati l'Aumento di SL previsto dall'integrazione del 08/08/2022, ovvero:
Aumento SL di trasferimento

Entrambe le proprietà hanno aumentato la SL di trasferimento, precisamente:

- Matteini da mq. 150 a mq. 207 con trasferimento dal lotto 5 1° stralcio Ambito A12-05 proprietà Matteini , con una SL totale di **mq. 807**;
- Viocar da **mq. 953,03 a 1.278,03** dal 1° stralcio Ambito A12-05 da proprietà Cina; si conferma il trasferimento di **mq. 257,97** da Sant'Andrea sempre di proprietà Viocar , per un totale di **mq. 1.536,00 a cui si aggiunge la SL assegnata da Scheda mq. 2384 per un totale di mq. 3.920,00.**

Complessivamente considerando anche la SL assegnata si avrà una SL di mq. **4.727,00** rispetto a mq. 4.345,00 della proposta del 31/12/2021.

4) ASPETTI E VINCOLI PAESAGGISTICI (invariati rispetto alla Relazione del 31/12/2021 e all'integrazione del 08/08/2022)

4a) 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.

4b) 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.*

4c) 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 fanno 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”.

4d) 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)”.

4e) CONSORZIO DI BONIFICA

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

- 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 che non si potrebbe realizzare se permanesse tale Scolo nel lotto destinato a verde pubblico per futuro ampliamento.

Unitamente al Comune di Forlimpopoli, a seguito di vari incontri con i Tecnici del Consorzio di Bonifica si concordò e si stabilì di inoltrare richiesta al Consorzio di Bonifica per la sclassifica dei vari tratti del 5° Ramo Ausetta (PEC dal Comune di Forlimpopoli in data 21/04/2022 prot. 11928).

Il Consorzio di Bonifica della Romagna con Parere Idraulico del 08/08/2022 prot. 23175, anticipato dalla Delibera n. 0462/2022/CA prot. n. 30412/CES/5092 del 08/07/2022, si è espresso con parere favorevole alla sclassifica dello scolo consorziale come di seguito specificato:

- I) La sclassifica del primo tratto tombinato (circa ml. 60) dello scolo consorziale Ausetta 5° Ramo sul lato Sud-Ovest del comparto A12-05 a fognatura bianca privata con servitù pubblica a favore del Comune di Forlimpopoli per la parte ricadente nel lotto 28 e nell'area cortilizia limitrofa al lotto 27. Tale tratto verrà intercettato dalla fognatura bianca di progetto del 2° stralcio, deviando nella futura fogna pubblica l'acqua piovana di tre piccoli lotti residenziali con accesso da Via della Madonna ed un piccolo fosso tombinato sul confine del 1° stralcio;
- II) La sclassifica e rimozione del secondo tratto tombinato (circa ml. 95) dello scolo consorziale Ausetta 5° Ramo sul lato sud-est del comparto in corrispondenza del lotto ove l'Amministrazione Comunale prevede l'ampliamento futuro del complesso scolastico Gianni Rodari;
- III) La sclassifica dello scolo consorziale Ausetta 5° Ramo su tutto il lato Est del comparto fino ad arrivare alla Via Papa Giovanni XXIII (circa ml. 285), nel tratto già tombinato sottostante alla pista ciclabile di via Rita Levi Montalcini, in quanto ormai deputato esclusivamente al collettamento di acque di fognatura bianca ad ubicato su aree di proprietà comunale.

Sono fatte salve le sotto specificate prescrizioni essenziali:

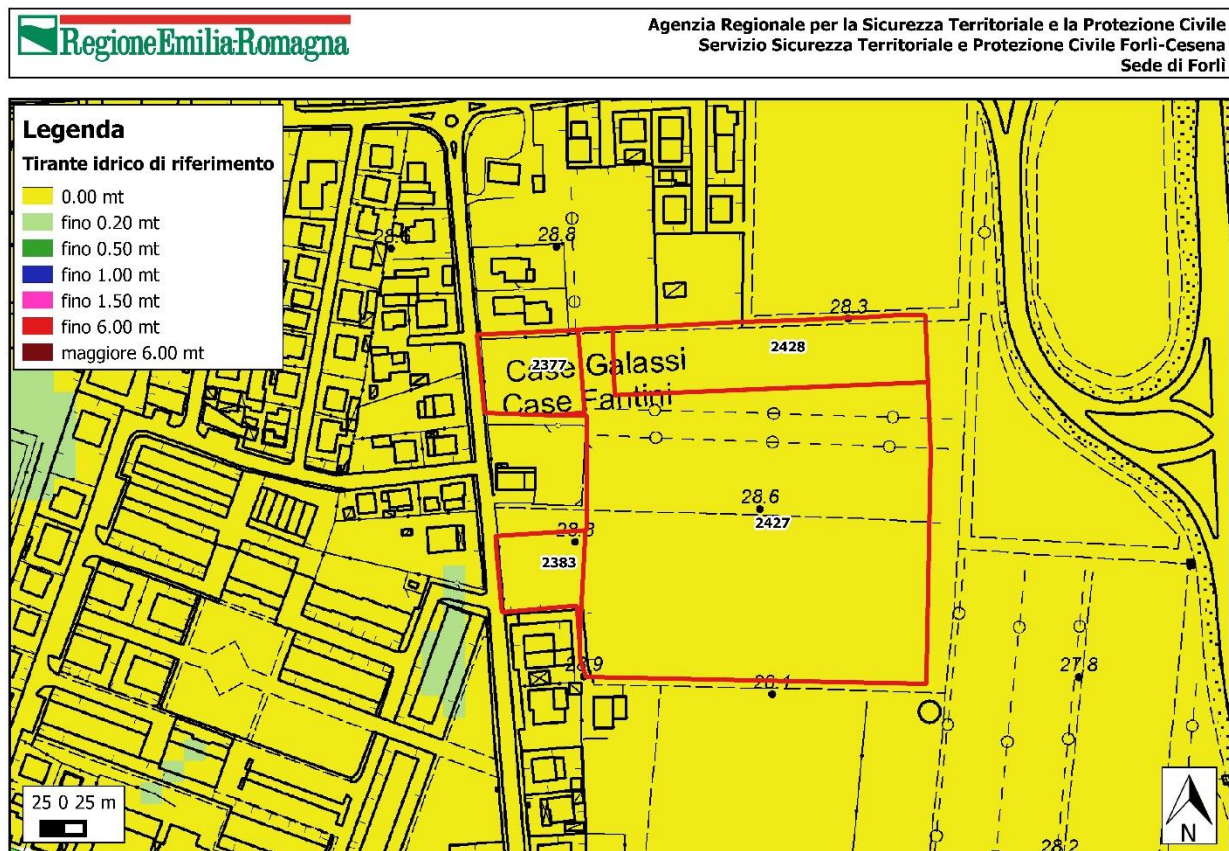
- Sarà a carico del richiedente l'obbligo di realizzare misure compensative volte ad assicurare una capacità d'invaso della rete fognaria bianca di progetto, almeno pari a quella dei tratti di canale sclassificato, dandone evidenza negli elaborati a corredo dell'Accordo Operativo del PUA A12-05 2° Stralcio.
- Dovrà essere inoltrata allo scrivente Consorzio di Bonifica il progetto di dettaglio della "nuova rete fognaria bianca", con allegati gli elaborati grafici e la verifica degli invasi, per il parere di compatibilità idraulica di competenza.

Con questo parere il Consorzio di Bonifica ha concesso la sclassifica completa dell'intero scolo permettendo così l'ampliamento della scuola materna e semplificando l'intera problematica della nuova lottizzazione tenuto presente dei vari vincoli che uno

scolo consorziale seppur tombinato porta con sé (fiancheggiamento e attraversamento reti di tutti i sottoservizi, prescrizioni per recinzioni, distanze fabbricati ecc.).

4f) PIANO DI STRALCIO RISCHIO IDROGEOLOGICO **(Invariato rispetto alla relazione del 31/12/21 e all'integrazione del 08/08/22)**

Come da Piano Stralcio Idrogeologico e 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

5) RETI

I progetti delle reti sono sostanzialmente invariati rispetto al progetto del 31/12/2021 e dell'integrazione del 08/08/2022. Sono state solo adeguate alle modifiche planimetriche dell'Integrazione.

5a) Rete Enel (Tav. n. 6a-Int. S)

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.

5b) Rete Telecom - Fibre Ottiche (Tav. n. 6b-Int._S)

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

5c) Rete Pubblica Illuminazione (Tav. n. 6c-Int._S)

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

5d) Reti acqua e gas (Tav. n. 6d-Int._S)

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.

5e) Fognatura nera e bianca – Vedi Tav. n. 6e- Int._S 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 previa laminazione interna 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 con tabella specifica.

I lotti avranno un indice di permeabilità **minimo autoimposto** pari al 40% della SF, **di cui almeno la metà (20% della SF) a verde ed il restante semipermeabile.**

Le modifiche apportate per la realizzazione di alcuni posti auto a pettine sul lato corto a nord del verde pubblico dotato di depressione per invarianza idraulica hanno determinato una lieve riduzione della dimensione planimetrica della depressione di laminazione, inoltre **nel parere idraulico del Consorzio di Bonifica del 08/08/2022, (anticipato dalla Delibera consorziale del 08/07/2022)** con l'accoglimento della sclassifica per intero del 5° Ramo Ausetta si *“fa obbligo di realizzare misure compensative volte ad assicurare una capacità d'invaso della rete fognaria bianca di progetto almeno pari a quella dei tratti di canale sclassificato”*, pertanto, in attesa di poterci confrontare con i tecnici del Consorzio per chiarire la prescrizione, si rinvia la revisione del calcolo dell'invarianza alla fase esecutiva della progettazione con il Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, avendo anche acquisito il chiarimento dal Consorzio sopracitato.

6) Segnaletica stradale

La Tav. n. 8-Int._S Segnaletica stradale è stata aggiornata con le ultime modifiche apportate alla planimetria di progetto e integrata via PEC in data 15/11/22 prot. n. 23031.

- 7) 7a) SL (Superficie Lorda)/ SF (Superficie Fondiaria) Tabella 1/
TRASFERIMENTI SL Tav. 2-Int._S e Tabelle 2 e 3
7b) STANDARD URBANISTICI Tav. 3-Int._S e Tabella n. 4
7c) AREE DA CEDERE Tav. 3-Int._S e Tabella 5

7a) SL (Superficie Lorda) / SF (Superficie Fondiaria)

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 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.**

Il progetto del 31/12/2021 prevedeva 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**

per un totale complessivo delle due proprietà pari a SL mq. 4.345,00.

Il progetto integrativo dell'agosto 2022 prevedeva un aumento di SL di trasferimento per entrambe le proprietà rispetto al progetto di dicembre 2021, precisamente:

- Matteini Home s.r.l. **mq. 600** (da scheda) + **mq. 207** dal 1° stralcio Ambito A12-05 lotto n. 5 per un totale **di mq. 807;**
- Viocar s.p.a. **mq. 2.384** (da scheda) + **mq. 1.278,03** (mq. 1.278,03 da 1° stralcio macrolotto 2 sub C + **mq. 257,97** da Sant'Andrea) per un totale di **mq. 3.920.**

per un totale complessivo delle due proprietà pari a SL mq. 4.727,00.

L'attuale versione dicembre 2022 riconferma quanto sopradescritto relativo al progetto di agosto 2022, modificando solamente la SL relativa ad alcuni singoli lotti, come già anticipato al paragrafo 3, ripristinando (come a dicembre 2021) la tipologia bifamiliare nei lotti 27 e 28 con SL mq. 260 e diminuendo leggermente la SL dei condomini previsti ai lotti 6 e 29 da mq. 375 a mq. 360 e infine riassegnando la proprietà del lotto 5 a Matteini Home s.r.l. riconfermando la tipologia monofamiliare, ma con SL maggiorata a mq. 162.

Complessivamente la SL dell'Accordo Operativo ammonta a **mq. 4.727,00** che risulta così distribuita nei 27 lotti come da Tabella 1.

Per quanto riguarda la Superficie Fondiaria dell'Accordo Operativo essa risulta essere pari a mq. 18.689, in diminuzione rispetto alla versione di agosto 2022, prevalentemente a causa dell'inserimento del percorso ciclopedonale limitrofo al lotto 6 che ha ridotto la superficie di tale lotto. Inoltre a seguito della riassegnazione del lotto 5 alla proprietà Matteini Home s.r.l. le SF delle singole proprietà hanno subito leggere modifiche.

Tabella 1

AMBITO A12-05 2° STRALCIO		
Lotto	Sup. Fondiaria mq.	SL Progetto mq.
1	664,00	161,00
2	634,00	161,00
3	637,00	161,00
4	639,00	162,00
5	638,00	162,00
6	1.040,00	360,00
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	973,00	360,00
Totale	18.689,00	4.727,00

Lotti MATTEINI HOME s.r.l.
Sup. Fondiaria mq. 3.212
SL totale mq. 807

costituita da:
 SL assegnata mq. 600
 +
mq. 207 trasferimento
dal 1° stralcio Ambito A12-05
 lotto n. 5

Lotti VIOCAR s.p.a
Sup. Fondiaria mq. 15.477
SL totale mq. 3.920

costituita da:
 SL assegnata mq. 2.384
 +
mq. 1.278,03 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 dei lotti e l'acquisizione del lotto "0" da parte di Viocar, sono stati necessari i seguenti trasferimenti di ogni proprietà:

Proprietà Viocar a 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.

Area Sant'Andrea 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 Cina s.r.l.

Saranno ceduti a Viocar s.p.a mq. **1.278,03** 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). I lotti del **Macrolotto 2 sub C** si modificheranno come da seguente tabella 2 e saranno oggetto di futura variante tipologica non sostanziale.

Complessivamente la proprietà Viocar avrà una SL di mq. 2.384,00 (assegnata) + mq. 1.278,03 (da Cina s.r.l.) + mq. 257,97 (da Sant'Andrea) per un totale di mq. **3.920,00**.

Tabella 2

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.
				43,7833%	
11	2273	543,00	226,52	99,18	127,34
12	2274	510,00	226,52	99,18	127,34
13	2275	689,00	226,52	99,18	127,34
14	2276	1.119,00	880,35	385,44	494,91
15	2277	1.120,00	713,52	312,40	401,12
16	2278	1.377,00	645,56	282,65	362,91
Totale		5.358,00	2.918,99	1.278,03	1.640,96

Residenz.
mq.1.440,96 + 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.1.278,03 di SUL pari ad una diminuzione di 43,7833% per ogni singolo lotto.

Proprietà Matteini Home S.r.l.

Saranno trasferiti mq. **207** 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., come da tabella 3 sottostante, all'Ambito A12-05 2° stralcio di proprietà Matteini Home S.r.l. nella particella distinta al fg. 24 part. 2428 oggetto di futuro frazionamento con una SL complessiva di mq. 807 (mq. 600 assegnata + mq. 207 trasferita 1° stralcio)

Totale SL (Viocar) mq. 3.920,00 + (Matteini) mq. 807,00 = mq. 4.727,00

Tabella 3

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
4	2262	668,00	264,00		264,00
5	2263	833,00	340,00	-207,00	133,00
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	-207,00	3.038,60

Già costruito

7b) STANDARD URBANISTICI

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

Il verde pubblico minimo da scheda e RUE risulta **essere mq. 1.517,55** ed invece il progetto ne prevede **mq. 2.653,00** con un esubero di **mq. 1.135,45**; il verde pubblico è stato così localizzato:

mq. 1.520,00 limitrofo alla scuola per realizzare l'ampliamento che sarà costruito da parte del Comune;

mq. 549,00 limitrofo **al verde per ampliamento scuola**, da utilizzarsi quale verde pubblico attrezzato;

mq. 584,00 localizzato in posizione baricentrica del comparto ed in adiacenza ai lotti n. 8/13/9-10/14-15 **e nel quale si andrà a realizzare una depressione artificiale per contenere parte del volume di laminazione**;

Il parcheggio pubblico minimo come da scheda e RUE risulta mq. 945,40, il progetto ne prevede **mq. 1.409,70** con un esubero di **mq. 464,30**. I parcheggi pubblici sono stati così localizzati:

mq. 138,50 limitrofi al verde pubblico e sul proseguimento della via I. Alpi, **comprensivo di parcheggio bici**;

mq. 219,10 in posizione baricentrica del comparto e in adiacenza ai lotti 19 e 24;

mq. 120,00 **limitrofi al lotto 29**;

mq. 842,10 a nord-ovest del comparto **limitrofi ai lotti 5 e 6, facilmente raggiungibili da via della Madonna con un percorso ciclopeditone**, ma accessibili dalla viabilità del nuovo comparto;

mq. 90,00 a nord del verde pubblico con depressione per laminazione.

La pista ciclabile minima da standard risulterebbe **mt. 206,94** ed il progetto ne prevede **mt. 340,50** con un esubero di **mt. 133,56 x 2,50 mt. = mq. 333,90** (**superficie pista ciclabile in esubero, prendendo come larghezza pista ciclabile la dimensione minima di mt. 2.50, non considerando che a volte il percorso ciclopeditone è largo mt. 3.00, oltre ovviamente al cordolo di spessore cm. 50 di divisione dalla sede stradale**).

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

- Verde	mq. 1.135,45
- Parcheggio pubblico	mq. 464,30
- Pista ciclabile	mq. 333,90

TOTALE	mq. 1.933,65
--------	---------------------

Aumento SF

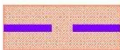
A fronte di questo notevole “esubero” degli standard circa **mq. 1.933,65** e considerato che la SF del nuovo comparto risulta un po' “compressa” sia per la quantità maggiorata di Standard urbanistici sia per la cessione del lotto “0” (mq. 609) si è considerato nel progetto di annettere una striscia di terreno, delimitata dal cordolo del marciapiede di via Rita Levi Montalcini ed il confine catastale del 2° Stralcio, già ceduta al Comune

al termine delle Opere di Urbanizzazione del 1° stralcio quale spazio di risulta dai frazionamenti effettuati preventivamente rispetto alla realizzazione delle Opere di urbanizzazione e a margine di sicurezza per l'esecuzione dei lavori stessi. L'esigua striscia di verde di larghezza di poco superiore al metro e con superficie complessiva di mq 163 si trasformerebbe in un verde stradale incolto, non manutentato e di sgradevole impatto per la nuova lottizzazione. La nostra proposta è stata 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 di circa **mq. 1.933,65**;
- 2) La cessione del verde pubblico limitrofo alla scuola sarebbe stato sufficiente a soddisfare lo standard, ma l'ampliamento della struttura scolastica richiesto dal Comune ha reso necessario un ulteriore sforzo, inizialmente con l'ipotesi di spostamento dello scolo consorziale 5° Ramo Ausetta e infine con la richiesta di sclassifica a fognatura comunale; per questo è stato necessario convincere il Consorzio di Bonifica ed 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 della lottizzazione, comporterà un sovradimensionamento della fognatura con evidente maggiorazione 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 15.477,00			mq 18.689,00	
SUPERFICIE LORDA (SL) S.t. mq 29.837 x 0,10 mq/mq	Matteini Home s.r.l mq 600,00	(mq 2.983,70) arrotondato a mq 2.984,00 da scheda n. 51	mq 2.984,00	
	Viocar S.p.a. (mq 2.383,70) arrotondato a mq 2.384,00			
SL DA TRASFERIMENTO Matteini Home s.r.l mq 207,00 dal 1°stralcio Ambito A12-05 Lotto n. 5 # Viocar S.p.a. mq 1.536,00 (mq 1.278,03 da 1°stralcio macrolotto 2 SUB C + mq 257,97 da Sant' Andrea *)			mq 1.743,00 (di cui mq. 464,97 considerati come esterni all'Ambito A12-05) #	
SL TOTALE Matteini Home s.r.l (mq 600 + mq 207 da trasferimento) = mq 807 Viocar S.p.a. (mq 2.384 + mq 1.536 da trasferimento) = mq 3.920			mq 4.727,00	
	VERDE PUBBLICO (SL di calcolo mq. 3.448,97) Verde Pubblico 16 mq /100 mq SL + aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione 19 + 9 mq/100 mq SL verde pubblico mq (SL 2.984 x 16)/100 = mq 477,44 aree per attrezz. mq (SL 2.984 x 19 + 9)/100 = mq 835,52 + standard SL da trasferimento esterno all'Ambito A12-05 verde pubblico mq (SL 464,97 x 16)/100 = mq 74,40 aree per attrezz. mq (SL 464,97 x 19 + 9)/100 =mq 130,19		mq 1.517,55	mq 2.653,00 (mq 1.520,00 + mq 549,00 + mq 584,00)
	PARCHEGGI PUBBLICI (SL di calcolo mq. 4.727) Parcheggi Pubblici (4 + 16 = 20 mq)/ 100 mq SL mq (SL 2.984 x 20)/100 = mq 596,80 + Parcheggi Pubbl. 20 mq/ 100mq SL da trasferimento mq (SL da trasferimento 1.743 x 20)/100 = mq 348,60		mq 945,40	mq 1.409,70 (mq 842,10 + mq 90,00 + mq 120,00 + mq 219,10 + mq 138,50)
	PISTA CICLABILE (SL di calcolo mq. 3.448,97) Pista Ciclabile 6ml / 100mq SL (SL 2.984 x 6) /100 = ml 179,04 + standard SL da trasferimento esterno all'Ambito A12-05 (SL 464,97 x 6) /100 = ml 27,90		ml 206,94	ml 340,50 (ml 200,80 + ml 31,20 + ml 108,50)

[#] SL mq 207 trasferiti dal lotto n. 5 Ambito A12-05 1°stralcio che ai fini del calcolo degli standard vengono considerati come esterni all'Ambito in quanto producono standard nel 2°stralcio a compensazione di un trasferimento di SUL pari a mq. 207 da Via Ordellaifi (A10a consolidato) al lotto n. 5 senza aumento di standard esistenti nel 1°stralcio.

^{*} 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

7c) AREE DA CEDERE vedi Tav. 3-Int._S

Generalmente le aree da cedere in un PUA si quantificano detraendo dalla Superficie Territoriale da Rilievo (St) 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. 5.038,20** a cui naturalmente vanno sommati:

- marciapiedi, strade compreso verde stradale (che non fa standard) e area per cabina Enel per complessivi **mq. 5.920,80** per un totale **delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale pari a mq. 10.959,00.**

Ora per completare **la verifica delle aree ricomprese all'interno della ST**, 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 da sdemanializzare e cedere ai lottizzanti mq. 163,00;
- 3) Sf dei lotti 1 – 29 **mq. 18.689,00, come da tabella 1 e comprensiva delle due porzioni ai punti precedenti.**

Quindi Sf contenuta nella St rilevata:

mq. 18.689,00 – mq. 163,00 – mq. 4,50 = mq. 18.521,50.

Inoltre all'interno della St è presente anche un'area privata di proprietà Viocar, porzione di part. 2123 su cui insiste lo scolo consorziale 5° Ramo Ausetta, recintata ed utilizzata dalla proprietà della part. 209, non compresa nella Sf dei lotti 27 e 28 mq. 55,50

In definitiva le aree da cedere sommano a **mq. 10.959,00** come da Tav. 3-Int._S e Tabella 5 seguente.

Tabella 5

AREE DA CEDERE		mq.
	Verde Pubblico	2.653,00
	Parcheggi Pubblici	1.409,70
	Pista Ciclabile / Ciclopedonale (Largh. 2,50 / 3,00 m)	975,50
	Marciapiedi	1.961,20
	Strade (compreso verde stradale)	3.934,75
	Aree cabine Enel	24,85
TOTALE AREE DA CEDERE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE		10.959,00
	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 Amministrazione 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 (comprensiva delle due porzioni di mq. 163 e mq. 4,50)	18.689,00
	Superficie Fondiaria <u>interna alla Sup. Territoriale</u> mq. 18.689 - mq. 163 - mq. 4,50 =	18.521,50
	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 RICOMPRESSE NELLA SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO A12-05 2° STRALCIO		
Aree da cedere per opere di urbanizzazione		10.959,00
Superficie Fondiaria interna alla Superficie Territoriale		18.521,50
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

8) TIPOLOGIE LOTTI vedi Tav.5-Int._S

Volutamente le tipologie proposte sono puramente indicative e **rappresentano degli schemi tipologici** 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 ipotizzate:

- una **prima** 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);
- **una terza con sottotetto parzialmente abitabile;**
- per n. 4 lotti (n. 9-10, 14-15, 27, 28) è prevista una tipologia bifamiliare con una SL di mq. 260 cadauno e Sf **variabile da mq. 734 a mq. 1.055.**
- per n. 2 lotti (n. 6 e 29) sono previsti piccoli condomini (SL **mq. 360** con n. 4 appartamenti) articolati su 3 piani: piano terra garage e un appartamento con corte esclusiva, piano primo con n. 2 appartamenti, piano secondo con attico **rientrante e ampio** terrazzo;
- sono indicati genericamente il massimo ingombro nella Tav. 2-Int._S e **nelle NTA art. 3 e** la permeabilità minima pari al 40% della Sf. **nelle NTA art.5.**

Come risulta dalla Tabella 1, il PUA prevede n. 27 lotti con una SL di mq. **4.727,00** con una UF che avrà un valore medio pari a **circa 0,25** mq/mq.

- Parcheggi pertinenziali

Per ogni appartamento è previsto un garage coperto, e parcheggi pertinenziali all'interno delle aree cortilizie come individuati nella Tav. n. **5-Int._S**, e comunque il posizionamento finale dei parcheggi pertinenziali sarà definito dai progetti dei permessi a costruire.

9) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

9a) 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. 2,10 x 6,00; 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 per le piste ciclabili e betonelle in cls per i marciapiedi; compresso con pezzatura max. degli inerti non superiore ai mm 6, compresa sigillatura con emulsione bituminosa in ragione di kg 0,25/m² 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. 10.*

9b) 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-Int_S e Tav. n. 7-Int_S.

10) ELENCO ELABORATI GRAFICI E ALLEGATI **INTEGRATIVI**

Elaborati grafici

Tav. n. 1	Rilievo planialtimetrico con sovrapposizione foglio catastale	1:250
Tav. n. 2-Int._S	Planimetria generale e trasferimento di SL	Varie
Tav. n. 3-Int._S	Planimetria con individuazione -calcolo standard / aree da cedere	1:500
Tav. n. 4-Int._S	Planivolumetrico	1:1000
Tav. n. 5-Int._S	Tipologie	1:200
Tav. n. 6a-Int._S	Rete Enel	1:500
Tav. n. 6b-Int._S	Rete Telecom e fibre ottiche	1:500
Tav. n. 6c-Int._S	Rete Pubblica illuminazione	1:500
Tav. n. 6d-Int._S	Rete Gas e Acqua	1:500
Tav. n. 6e-Int._S	Rete fognatura bianca e nere	1:500
Tav. n. 7-Int._S	Viabilità secondaria, parcheggi pubblici e Sezione stradale	varie
Tav. n. 8-Int._S	Segnaletica stradale	1:500

Allegati

- Allegato n. 1) Atti notori proprietà
Allegato n. 2-Int.) 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-Int._S) Relazione generale integrativa
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-Int._S) Schema di Convenzione
Allegato n. 10-Int._S) 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-Int.) Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
Allegato n. 16a-Int._S) Quadro tecnico economico
Allegato n. 17-Int.) Documentazione fotografica con punti di scatto
Allegato n. 18) Diritti di segreteria Comune €. 300,00
Allegato n. 19-Int.) Verde Pubblico S. Andrea (Mappa catastale, Planimetria di progetto, Relazione tecnica, computo metrico estimativo, documentazione fotografica)
Allegato n. 20-Int.) Perizia di Stima Lotto "0"
Allegato n. 21a-Int._S e 21b-Int._S) Relazione Economica Finanziaria e allegati

Legenda

Tavole e allegati indicati in rosso: oggetto della presente integrazione;

Tavola e allegati indicati in nero: già presentati in data 31/12/2021 prot. n. 23987-29989-23990-23991;

Allegati indicati in blu: già presentati in data 08/08/2022 prot. n. 15447-15448-15449;

Allegato indicato in verde: già presentato in data 06/10/2022 prot. n. 19890;

Tavola indicata in marrone: già presentata in data 15/11/2022 prot. n. 23031.