

R2

UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
Comune di Faenza

Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI

corso Matteotti 27 arch.PAGANI fax 0546-680247
Faenza tel.0546-28197

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
Ex art. 4 L.R. 24/2017 DELL'AREA DENOMINATA
"Via S.Orsola-Via Emilia" Ambito 02 del PSC

UBICAZIONE: Via S.Orsola

PROPONENTE

NATURLANDIA S.N.C.
di Bucci Stefano e Bentini Giovanni

Relazione Illustrativa

Foglio 145 Mappell 190parte-188parte-169parte-326parte-320parte-40
319parte-002parte-337parte-175-174parte-189parte
Foglio 144 Mappell 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte
139parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte
Foglio 145 Mappale 114parte
Foglio 145 Mappell 213parte-341parte-177parte-178parte-47parte
Foglio 145 Mappell 187parte-191parte
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

PROGETTISTA

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA	-Studio Tecnico Topografico Pierluigi Donatini Geometra
GEOLOGIA	-Dott. Geol. Marabini Stefano
INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-WALSAT	Ing. Conti Franca
RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE E NERE - LANAIONI - IDRAULICA	-Pisma Ingegneria srl Ing. Balelli Carlo
RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS	-Pisma Ingegneria srl Ing. Balelli Carlo
ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA	-Energia Studio di Progettazione Implantsica P.I. Rambelli Giuliano
STUDIO DEL TRAFFICO	Ing. Longhi Simona

PREMESSA

L'entrata in vigore della Legge Regionale n. 24/2017 ha introdotto la facoltà per le Amministrazioni Comunali di dare attuazione alle previsioni del PSC tramite approvazione di Accordi Operativi ai sensi dell'Art. 38 della predetta legge, previa delibera di indirizzo del Consiglio Comunale preceduta dalla raccolta di Manifestazioni di interesse da parte dei Soggetti Interessati.

L'Unione dei Comuni della Romagna Faentina ha provveduto a pubblicare la Deliberazione n. 8 del 30/01/2019 "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 24/2017". La Società "Nатурlandia snc" ha aderito presentando in data 17/05/2019 con Prot. 34958 una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 02 "Via S. Orsola – Via Emilia" su parte del terreno di proprietà. Detta Manifestazione di Interesse è riferita all'identificazione di un'area di intervento pari a circa mq. 26.000,00 di St, molto più contenuta rispetto all'intero Ambito 02 di PSC, all'interno della quale viene individuato un insediamento residenziale avente S.f. pari a circa mq. 17.200,00 ed un indice edificatorio in linea con le indicazioni di PSC rapportata alla superficie territoriale coinvolta che definisce una SUL massima pari a mq. 5.575,00. Tale nuovo insediamento viene collocato in adiacenza al complesso residenziale esistente, e come quest'ultimo è disimpegnato da una viabilità privata interna perpendicolare alla Via S. Orsola. La tipologia edilizia proposta è quella rappresentata da edifici singoli sviluppati su un massimo di due piani abitativi inseriti in ampi giardini privati in linea con la tipologia prevalente in tale contesto periurbano.

Sempre all'interno del perimetro dell'area di intervento viene proposta un'area a verde attrezzata con un piccolo parcheggio pubblico, di complessivi mq. 8.800 circa parallela alla Via S. Orsola configurando un percorso lineare per attività ricreative e di svago. Tale sviluppo lineare in adiacenza alla Via S. Orsola è stato preferito a quanto delineato dal PSC che nell'ipotesi di trasformazione dell'intero Ambito 02 indicava uno sviluppo delle aree pubbliche perpendicolare alla Via S. Orsola fino a collegare la Via Emilia. Tale ipotesi configurata nel progetto proposto, dove viene prevista l'attivazione di una minima parte dell'intero Ambito 02, avrebbe creato un'area pubblica a fondo cieco con evidenti criticità sulla sua funzione in sicurezza. Al contempo è prevista la realizzazione di nuovi servizi strategici al servizio della collettività costituiti da opere pubbliche delineate nel PSC quali:

- l'allargamento a ml. 6,50 della sede stradale di tutta Via S. Orsola, compresa la parte non pertinente l'Ambito 02, con la cessione di una fascia di terreno di profondità minima pari a ml. 5,00 ad essa fiancheggiante per consentire la futura realizzazione della pista ciclopedonale;
- l'estensione della fognatura nera fino all'area di intervento con doppia tubazione per consentire l'allaccio anche al vicino complesso residenziale esistente esterno al perimetro dell'Ambito 02 di PSC.

Inoltre viene proposta la cessione di circa mq. 16.875 di campo da golf esistente a compensazione della quota di SUL premiale secondo i parametri definiti nel PSC.

Per quanto poi riguarda la cessione al Comune del 20% della Superficie fondiaria quale concorso all'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale, è stata proposta una modalità alternativa alla cessione interna al perimetro di intervento ipotizzando due soluzioni: la prima prevede la cessione a distanza di un'area di valore equivalente o maggiore, la seconda prevede la riqualificazione di una o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERP comunale. In ogni caso la scelta finale veniva rinviata in sede di Accordo Operativo al fine di valutare la soluzione più idonea all'Amministrazione Comunale. E' stato poi ipotizzato un tempo massimo di ultimazione delle opere di urbanizzazione pubbliche e private quantificabile in 5 anni dalla data di stipula dell'Accordo Operativo.

La Manifestazione di Interesse così avanzata dalla Società "Naturlandia snc" è stata ritenuta coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale pertanto approvata con Deliberazione C.URF. n. 2 del 28/02/2020 autorizzando la presentazione dell'Accordo Operativo.

La presente proposta di Accordo Operativo (AO) che assume valenza ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) cui attribuire valore di concessione edilizia ai sensi dell'Art. 31 comma 5 L.R. 20/2000 s.m.i., si pone l'obiettivo di definire nel dettaglio l'assetto urbanistico complessivo dell'intervento proposto in sede di Manifestazione di Interesse più sopra descritta.

Sarà inoltre definita la soluzione alternativa in merito alle prestazioni aggiuntive (cessione del 20% della Sf).

PROPRIETA'

L'area in esame risulta nella gran parte in proprietà della Società "Nатурlandia snc di Bucci Stefano e Bentini Giovanni" [REDACTED]; è ubicata in Faenza Via S. Orsola ed è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 145 Mappali 190 parte, 189 parte, 188 parte, 169 parte, 328 parte, 320 parte, 319 parte, 202 parte, 337 parte.

La stessa Società "Nатурlandia snc" in virtù di atto preliminare di compravendita Notaio _____ detiene titolo per presentare il presente progetto, ad occupare la porzione di area necessaria ad eseguire l'allargamento della sede stradale di Via S. Orsola, catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Faenza al Foglio 144 Mappali 122 parte, 171 parte, 170 parte, 140 parte, 141 parte, 139 parte, 138 parte, 168 parte, 167 parte, 137 parte, 228 parte ed al Foglio 145 Mappale 114 parte della superficie complessiva pari a circa mq. 4.164,00 (si precisa che la superficie complessiva esatta sarà desunta a seguito di frazionamento da eseguirsi successivamente all'esecuzione delle opere in oggetto) prima della cessione all'Amministrazione Comunale.

Inoltre una piccola porzione di area necessaria al completamento dell'intervento in oggetto risulta di proprietà del Comune di Faenza, e più precisamente l'area censita al N.C.T. al Foglio 145 Mappali 217 parte, 341 parte, 177 parte, 178 parte, 47 parte della superficie complessiva pari a circa mq. 2.536,00, oltre ovviamente tutta la viabilità di Via S. Orsola oggetto del presente intervento.

Infine è da segnalare la necessità di realizzare tombinamenti di brevi tratti del fosso stradale di Via S. Orsola in prossimità dell'incrocio con la Via Celle, per mantenere la continuità della sezione stradale prevista da progetto e a causa della presenza di recinzioni esistenti con accessi ad abitazioni di altre proprietà. Per l'esecuzione di tali opere di tombinamento essendo l'asse fosso da intendersi come confine di proprietà, è stato acquisito l'assenso di tutte le proprietà coinvolte mediante sottoscrizione di dichiarazioni di proprietà allegate al presente Accordo Operativo.



Inquadramento Generale

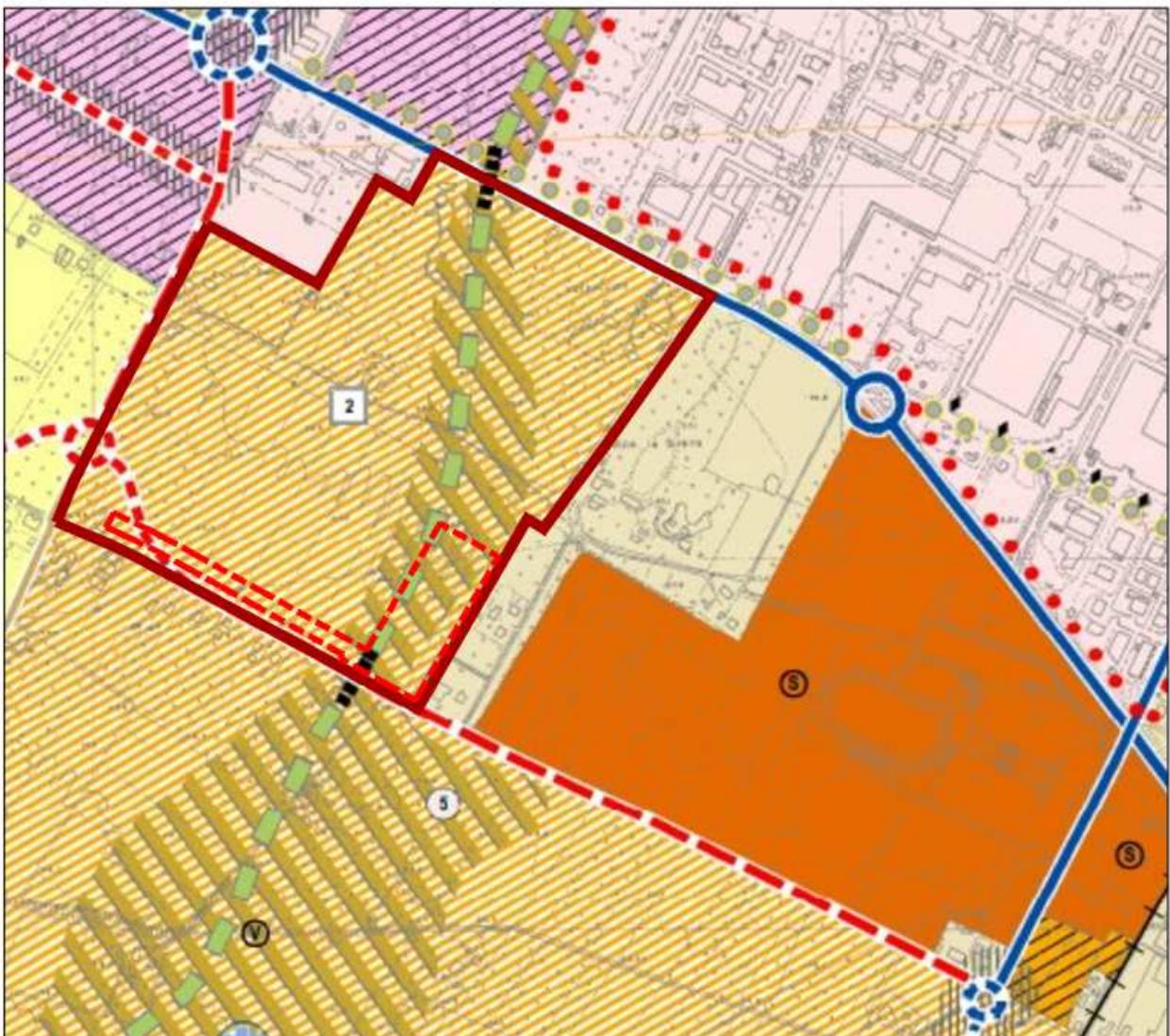
	Perimetro Ambito 02 "Via S. Orsola-via Emilia" circa ha. 35.00.00
	Perimetro proposta di intervento circa ha. 02.60.00
Legenda	
	Naturlandia s.n.c. di Bucci S. e Bentini G. Foglio 145 Mappali 169-174-175-188-189-190-320 202-319-328-337-114parte Foglio 144 Mappali 137parte-167parte-168parte 138parte-139parte-141parte 140parte-170parte-171parte 122parte-228parte
	Comune di Faenza Foglio 145 Mappali 213-215-341-177-178-47-303 25-113-11-73-217
	Rossi Giuliano e Scalini Roberta Foglio 145 Mappali 187-191
	Mainetti Gino Foglio 143 Mappale 238
	Mainetti Maurizio Foglio 143 Mappale 477
	Mainetti Fulvio Mainetti Mirella Mainetti Tiziana Sintoni Luigi Foglio 143 Mappale 143-144-145
	Perimetro Golf Club

Tale area di intervento risulta identificata dal RUE vigente in “Ambiti sottoposti a POC” di cui all’Art. 32.5 delle Norme di Attuazione, inoltre risulta inserita dal PSC all’interno degli “Ambiti di Nuova Previsione di Insediamenti Prevalentemente Residenziali”, per l’area in esame lo stesso PSC rinvia alla specifica scheda di VALSAT denominata “Ambito 02 – Via S. Orsola Via Emilia” che ne definisce la capacità insediativa, le funzioni ammesse, le dotazioni territoriali minime e le prestazioni di qualità urbana. Il tutto viene meglio illustrato nell’elaborato R1a “Previsione degli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti: stralci cartografici”.

Di seguito si riporta unicamente lo stralcio cartografico dell’Ambito 02 “Area Via S. Orsola – Via Emilia” di PSC.

Stralcio di PSC - Tav. 3.13 PROGETTO: scenario

-  Perimetro Ambito 02 "Area via S.Orsola-via Emilia"
-  Perimetro Intervento



ANALISI DEL CONTESTO ESISTENTE

L'area in esame è collocata in un contesto periurbano di alta pianura dove il tessuto consolidato, definito dal perimetro del territorio urbanizzato, è a contatto diretto con il territorio agricolo. E' situata in confine con la Via S. Orsola nella zona Ovest della città di Faenza in continuità con il territorio urbano esistente ed in prossimità del Polo Sportivo costituito dal campo da golf, dall'ampio parco di "Villa Abbondanzi" denominata "Le Sirene" e da tutto il verde organizzato a servizio del "Relais Le Sirene".

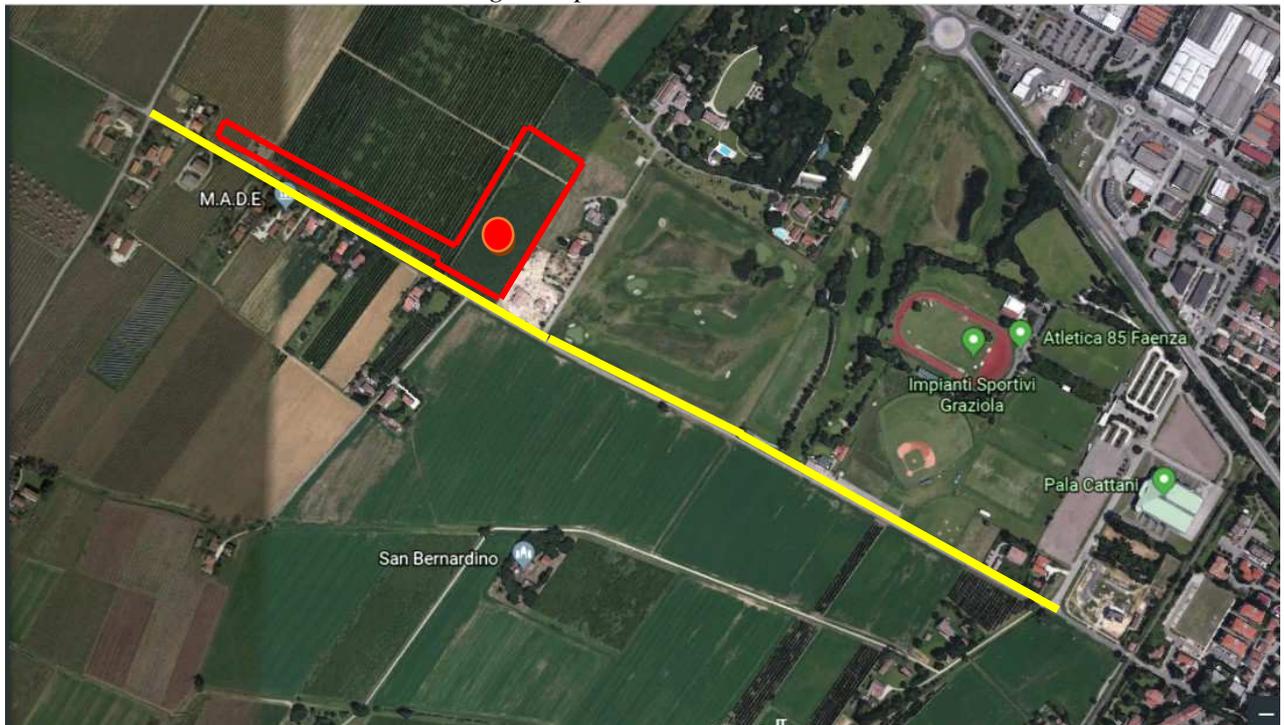
Confina a Nord - Ovest con un territorio agricolo caratterizzato da una matrice a filari e seminativo, a Est con il complesso residenziale di recente realizzazione costituito da edifici a bassa densità disimpegnati da una viabilità privata perpendicolare alla Via S. Orsola, immersi nel verde dei giardini privati, a Sud confina con la Via S. Orsola. Il lato a monte della Via S. Orsola è caratterizzato da un tessuto prettamente agricolo con la presenza di nuclei abitativi che presentano una tipologia riconducibile a quella rurale.

La Via S. Orsola nel tratto che corre dall'incrocio con Via Graziola alla Via Celle, presenta una larghezza media pari a circa ml. 4,30; su entrambi i lati della strada sono presenti dei fossi di modeste dimensioni per la raccolta delle acque meteoriche, coperti, in alcuni tratti in corrispondenza dei passi carrai. Tali fossi presentano quote di scorrimento che degradano verso Est in direzione dello scolo Cerchia Sinistra che corre parallelo a Via Monte di Pietà ed attraversa la Via S. Orsola con manufatto di tombamento proprio in corrispondenza con l'incrocio con la Via Graziola. L'area di intervento avente superficie territoriale pari circa a mq. 26.000 degrada invece verso valle in direzione Nord.

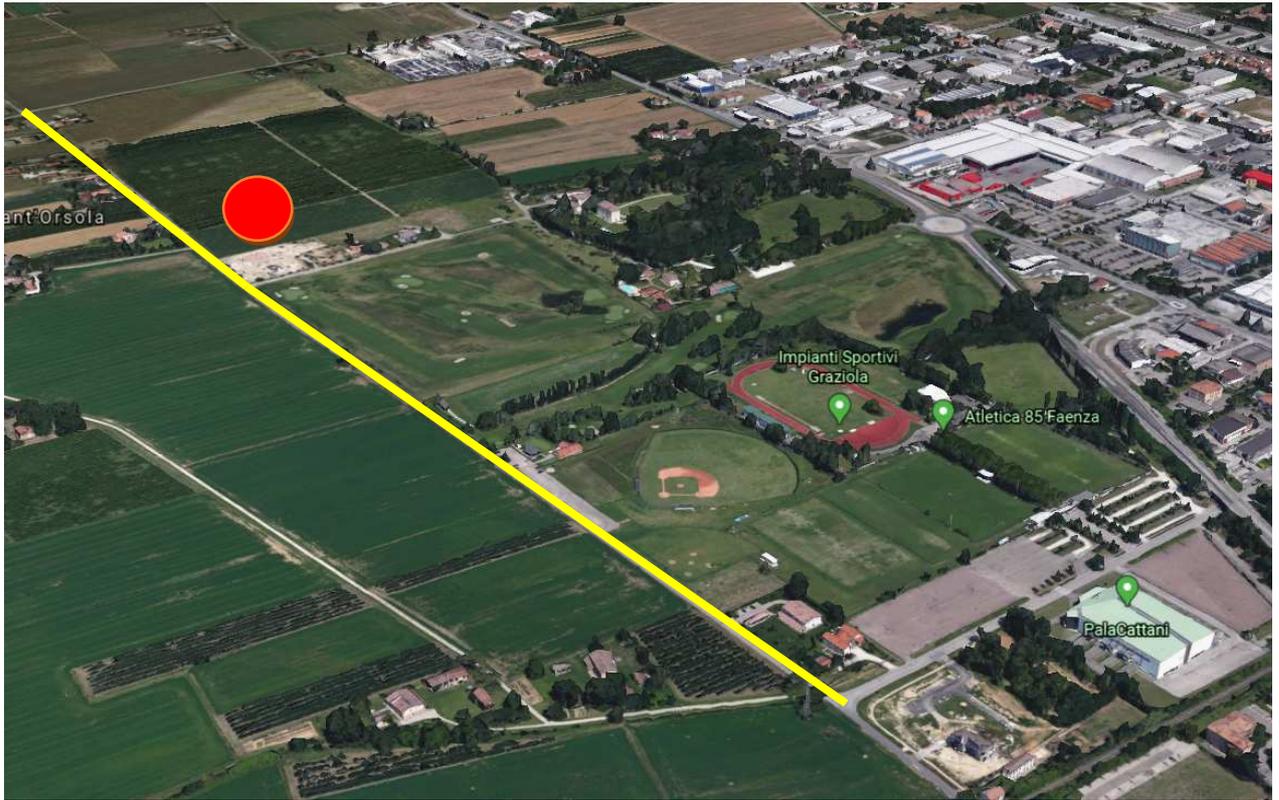
Di seguito si inseriscono alcune immagini fotografiche da Google Earth per meglio descrivere il contesto paesaggistico entro il quale è localizzata l'area di intervento.



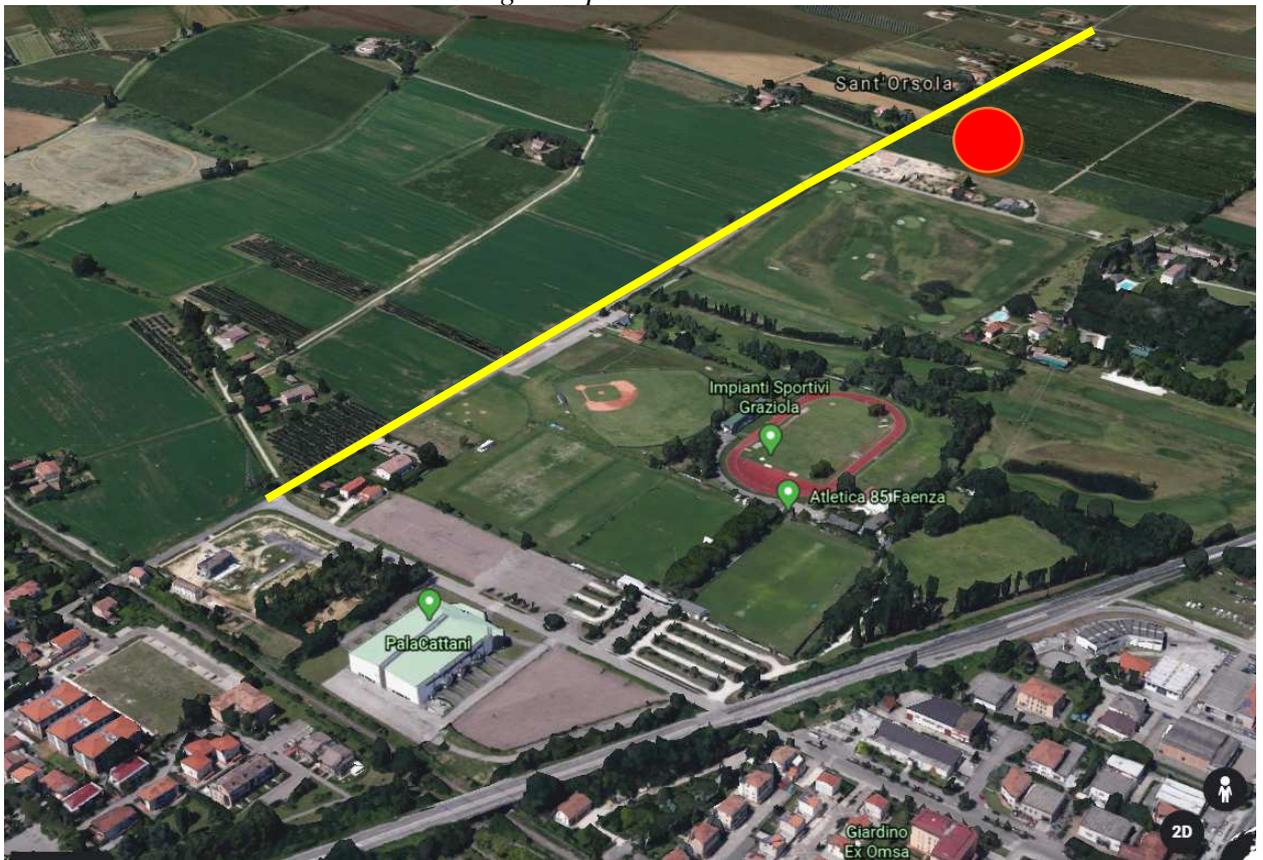
Google maps a media scala



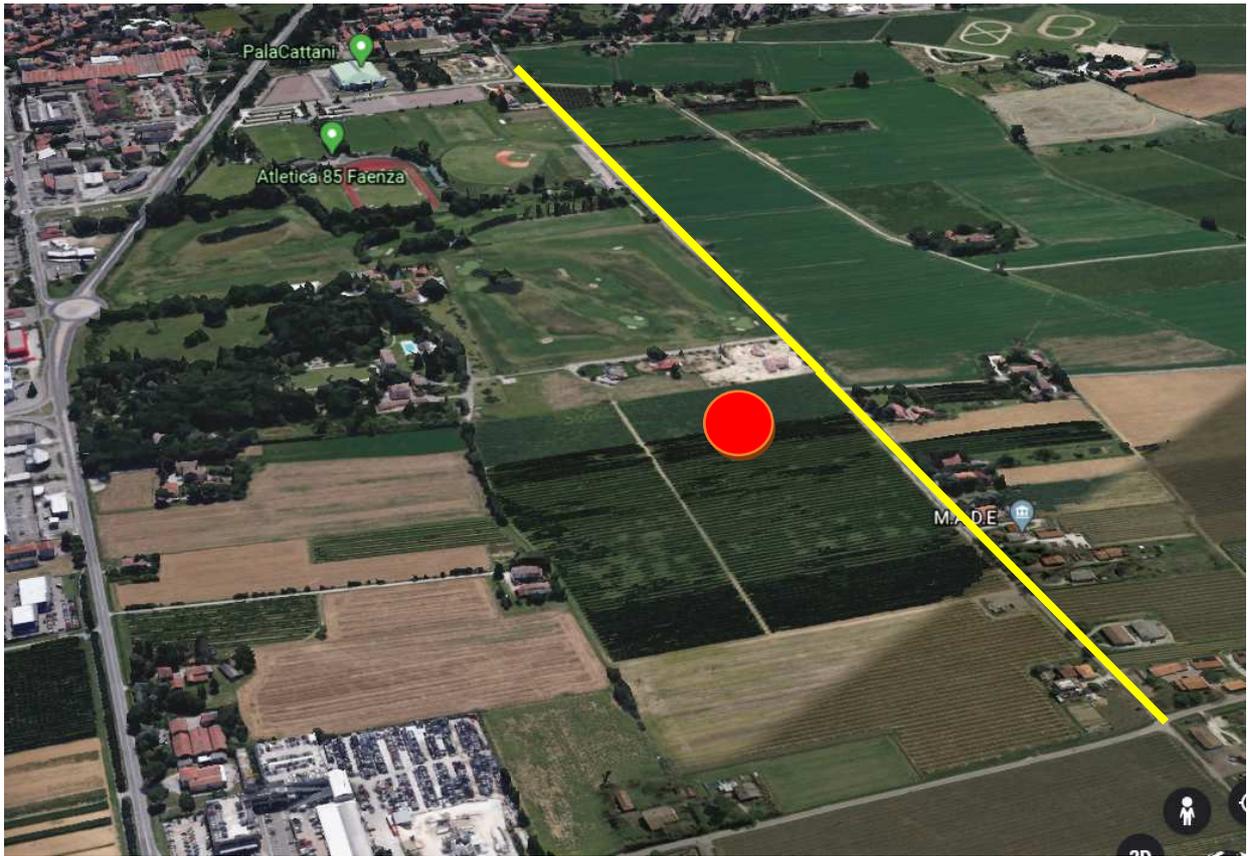
Google maps 3d – Vista 1



Google maps 3d – Vista 2



Google maps 3d – Vista 3



Google maps 3d – Vista 4



Google maps 3d – Vista 5

SCELTE PROGETTUALI

Il presente Accordo Operativo ricalca sostanzialmente definendola nel dettaglio la progettazione urbanistica proposta ed approvata in sede di Manifestazione di Interesse descritta nella premessa.

Il principio fondamentale alla base del progetto è innanzitutto il contenimento del consumo del suolo mediante l'attivazione di una piccola area rispetto alla previsione del PSC, in continuità fisica con il territorio urbano esistente, qualificando il tessuto circostante mediante la realizzazione di infrastrutture strategiche a servizio della collettività ed il perseguimento della sostenibilità ambientale e della qualità urbana dell'intervento privato.

Il progetto riguarda la previsione di un nuovo insediamento a destinazione residenziale collocato in continuità fisica con il complesso residenziale già esistente ed accessibile dalla Via S. Orsola interessando una superficie territoriale di intervento pari a circa mq. 26.000,00 costituita da un'area pubblica attrezzata per spazi collettivi (verde e parcheggi) pari a circa mq. 8.800,00 (maggiore della quota di 1/3 della St) collocata lungo la Via S. Orsola configurando un percorso lineare ideale per attività di svago e ricreative facilmente fruibile dalla collettività, e a circa mq. 17.200,00 di area privata.

E' previsto inoltre l'utilizzo di una quota di SUL rapportata alla St impegnata ed in coerenza alla quota di SUL minima prevista dal PSC per tale Ambito. Ne risulta una SUL di progetto complessiva, pubblica e privata, pari a mq. 5.575,00 precisandosi che una piccola quota di tale SUL complessiva viene reperita secondo i parametri della premiabilità definiti dal PSC prevedendo la cessione di area per servizi pubblici a distanza che nel caso specifico viene individuata in una porzione di area destinata a campo da golf di superficie pari a mq. 16.875,00.

I nuovi servizi pubblici, strategici di progetto in parte delineati dal PSC, si sostanziano nell'adeguamento dell'intero tratto della Via S. Orsola avente una lunghezza di circa ml. 1.430,00 che parte dalla Via Graziola fino all'incrocio con la Via Celle, allargandone la sede stradale dagli attuali 4,30 ml. di media ai 6,50 ml. di progetto, mantenendo dove possibile, i fossi laterali a cielo aperto.

Il progetto di adeguamento prevede anche la cessione di un'area destinata a verde permeabile collocata lungo tutto il tratto della Via S. Orsola a valle di essa che presenta una profondità minima pari a ml. 5,00, affinché possa contenere una futura pista ciclopedonale.

Questa scelta progettuale di adeguare anche il tratto della Via S. Orsola non pertinente l'ambito di intervento, con allargamento della sede stradale e creazione di una fascia a verde

perimetrale, si configura come maggiormente qualificante l'interesse pubblico in quanto risolve in buona parte la problematica legata alla sicurezza stradale nel transito dei veicoli.

Con riferimento poi all'impiantistica territoriale lungo la Via S. Orsola è da rilevare come risultano esistenti alcune reti idonee ad eseguire gli allacci a servizio del futuro insediamento residenziale quali acquedotto e rete gas. Per la rete di telefonia vengono predisposte le nuove infrastrutture concordate con l'ente competente, così pure per la rete elettrica dove viene previsto l'interramento della linea Mt esistente con la previsione di una nuova cabina Enel. Con riferimento alla fognatura nera esistente solo per un breve tratto in prossimità della Via Celle il presente progetto prevede la sua estensione per consentire l'allaccio sia del nuovo insediamento residenziale sia del vicino complesso residenziale esistente attualmente privo di allaccio al collettore pubblico.

In questa fase progettuale viene definito il percorso scelto dalla proprietà in merito a concorso all'attuazione delle politiche per l'offerta abitativa sociale; non sarà ceduta all'interno dell'Area di intervento la quota del 20% della S.F. di progetto bensì, in alternativa, viene proposta la cessione all'Amministrazione Comunale di una o più unità abitative di pari o maggiore valore aventi caratteristiche funzionali idonee a soddisfare le richieste attuali per tale categoria di immobili (2/3 camere da letto, ambiente cucina e soggiorno, 1/2 bagni). Tali unità abitative saranno definite ed individuate all'interno del territorio comunale in accordo con l'Amministrazione Comunale sulla base di specifica proposta avanzata dalla proprietà e saranno cedute in sede di deposito del documento collaudo delle opere di urbanizzazione pubbliche riferite all'area di intervento previste dal presente Accordo Operativo.

Il valore economico di riferimento nell'individuazione di tali unità viene desunto dalla Perizia di Stima allegata al presente Accordo Operativo, redatta sul valore dell'area considerata urbanizzata corrispondente al 20% della Superficie Fondiaria di progetto (circa mq. 3.440,00) con una propria potenzialità edificatoria (mq. 1.560,00 di SUL).



Tav. A3 progetto – assetto generale

<p> Perimetro Area di Intervento St. circa mq. 26.000</p> <p> Area privata a destinazione residenziale S.f. circa mq. 17.200,00</p> <p> Area Pubblica attrezzata (spazio collettivo) circa mq. 8.800 (maggiore 1/3 St)</p> <p> Standard Urbanistici</p>	
NUOVI SERVIZI STRATEGICI	<p> Area pubblica a verde permeabile fiancheggiante la via S.Orsola circa mq. 9.603,00</p> <p> Adeguamento Via S.Orsola (allargamento della sede stradale a 6,50 ml.)</p> <p> Tratto non Pertinente l'Ambito 02 di PSC</p> <p> Nuovo tratto di fognatura Acque Nere</p>
	<p> Area destinata a campo da golf da cedere all'A.C. mq. 16.875,00</p>

VERIFICA CAPACITA' INSEDIATIVA DELL'INTERVENTO IN PROGETTO CON LE PREVISIONI DI PSC		
St. Ambito 02	mq. 350.000,00	$\frac{26.000 \times 75.000}{350.000} = 5.571,42$ SUL minima da PSC
SUL Minima Ambito 02	mq. 75.000,00	
St di Progetto	mq. 26.000,00	

CALCOLO SUL di PROGETTO
Indice Privato da PSC 0.10 - 0.14 mq/mq St mq. 26.000 x 0,14 = 3.640,00 mq.
Indice Pubblico 0.06 - 0.10 mq/mq St mq. 26.000 x 0,06 = 1.560,00 mq.
Indice Pubblico per acquisizione di aree per servizi pubblici 0.03 - 0.06 mq/mq SUL Privata a distanza mq. 375,00 375,00 x 0,45 = mq. 16.875,00 (cessione di area destinata a campo da golf)
SUL Complessiva di PROGETTO mq. 5.575,00

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il presente Accordo Operativo contempla l'intero progetto urbanistico proposto in sede di Manifestazione di Interesse ed è organizzato in modo tale da definire da un lato tutta la progettazione inerente l'adeguamento della via S.Orsola, nel tratto in oggetto, descritta negli elaborati di progetto identificati con la sigla A.V. (Architettonico Viabilità n...), e dall'altro definisce il progetto delle aree pubbliche e private pertinenti il nuovo insediamento residenziale avente una Superficie Territoriale di intervento pari a mq. 26.000,00, elaborato nelle Tavole identificate con la sigla A.U. (Architettonico Urbanizzazione n...)

Adeguamento Via S. Orsola

Come già precisato, il tratto della Via S. Orsola interessato da tale intervento è quello compreso tra l'incrocio con la Via Graziola e l'incrocio con la Via Celle per una lunghezza di circa ml. 1430,00. Il progetto prevede l'allargamento della sede stradale fino a ml. 6,50 modificandone leggermente il tracciato rispetto all'attuale andamento a seguito di pertinenze esistenti non modificabili costituite da recinzioni di corti esistenti, mantenendo dove possibile i fossi stradali a cielo aperto riprofilandoli. Il fosso stradale a monte viene in parte spostato, risezionato con dimensioni in sezione maggiori e/o uguali all'esistente, mentre il fosso stradale a valle, attualmente in più parti non più esistente, viene in parte spostato e risezionato in tutto il tratto con dimensioni idonee. Nel tratto in corrispondenza dell'area a verde pubblico per spazi collettivi, viene prevista una sezione maggiorata del fosso stradale a valle in modo da contenere il volume di laminazione necessario a garantire l'invarianza idraulica calcolata sull'aumento della superficie impermeabile conseguente all'allargamento della sede stradale.

In prossimità dell'incrocio con la Via Celle viene previsto il tombinamento per entrambi i fossi stradali per circa 70 ml. per consentire la realizzazione della larghezza di progetto della sede stradale in presenza di situazioni non modificabili; la raccolta delle acque piovane sarà garantita con la realizzazione di una rete di caditoie.

Anche in prossimità dell'incrocio con la via Graziola, per consentire la realizzazione di un idoneo raccordo stradale a seguito dell'allargamento della Via S. Orsola, si prevede il prolungamento del tombamento dello Scolo Cerchia Sinistra, a monte dell'incrocio, con sezione scatolare idonea ed il conseguente collegamento al fosso di Via S. Orsola e con il tombamento del tratto di canale che corre a Sud della stessa Via S. Orsola.

Il tutto viene meglio descritto negli elaborati di progetto e nelle Relazioni Specifiche allegate al presente Accordo Operativo.

Come nuova opera infrastrutturale viene poi progettato un nuovo tratto di fognatura acque nere prevedendo due condotte separate allacciate al collettore pubblico esistente in prossimità dell'incrocio con la Via Celle nel medesimo punto in accordo con l'ente competente. Una condotta servirà all'allaccio del nuovo insediamento residenziale in progetto; la seconda condotta viene realizzata per consentire l'allaccio del confinante complesso residenziale esistente. A causa delle quote stradali che risultano crescenti in direzione Ovest non risulta possibile realizzare un allaccio a gravità, pertanto viene previsto un impianto di sollevamento privato posizionato all'interno dell'area privata.

Risultano esistenti le reti infrastrutturali quali acquedotto e rete gas, idonee a garantire il futuro allaccio del nuovo insediamento residenziale. Con riferimento alla rete Telecom viene prevista l'estensione della rete esistente con lo spostamento di una linea su pali che interferisce con l'allargamento della sede stradale. Anche per la rete Enel si prevede l'interramento di parte della linea aerea Mt con l'estensione della rete a servizio del nuovo insediamento e la realizzazione di una nuova Cabina Elettrica Enel.

Sarà infine realizzata tutta la nuova segnaletica stradale orizzontale e verticale ad integrazione e completamento dell'esistente.

Il progetto prevede oltre all'allargamento della sede stradale anche la realizzazione di una fascia di area da destinarsi a verde permeabile collocata sul lato a valle della Via S. Orsola così ridisegnata. Tale area pubblica avente una larghezza minima di ml. 5,00 misurata dal confine stradale, viene ceduta all'Amministrazione Comunale per consentire la futura realizzazione di un percorso ciclo pedonale.

Tutte le opere più sopra descritte potranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale in maniera autonoma con lo svincolo della relativa fidejussione a garanzia.



Tav. AV.2 Progetto planimetria generale

LEGENDA	
	Perimetro di intervento nuovo insediamento Residenziale St d'intervento mq. 26.000,00
	Area a verde permeabile fiancheggiante la Via S.Orsola circa mq.9.603 di cui:
	mq.7.067 da cedere gratuitamente all'A.C.
	mq.2.536 area già in proprietà del Comune di Faenza
	Area necessaria all'allargamento sede stradale circa mq.4.679 da cedere all'A.C.

Nuovo Insediamento Residenziale

Il progetto di trasformazione urbanistica a carattere residenziale interessa un'area avente una superficie territoriale complessiva pari a circa mq. 26.000,00 all'interno della quale vengono definite nel dettaglio le aree pubbliche (spazi collettivi – standard urbanistici) e le aree private (lotti privati residenziali).

Come già precedentemente evidenziato le aree pubbliche vengono plasmate lungo la Via S. Orsola parallelamente ad essa e si configurano come aree verdi attrezzate con un piccolo parcheggio alberato. Sono inoltre progettate in continuità fisica con l'area pubblica destinata a verde permeabile per futura pista ciclopedonale, creando così un ampio spazio collettivo che

per il tratto che corre dal nuovo insediamento residenziale fino alla Via Celle presenta una profondità pari a circa ml. 31,15 dal nuovo confine stradale.

Il disegno del verde viene poi fatto proseguire anche in territorio agricolo esternamente al perimetro di intervento, di proprietà del lottizzante, con la previsione di alberature autoctone di alto fusto piantumate lungo tutto il perimetro con l'area privata creando così una fascia – filtro atta a mitigare il nuovo insediamento. Si precisa che tali alberature essendo previste esternamente al perimetro di intervento non concorrono al conteggio del verde richiesto dalle norme di RUE per la futura edificazione.

Le alberature previste all'interno dell'area privata e come indicazione, all'interno dei lotti privati, vanno ad integrare e completare tutto il disegno del verde dell'intero comparto di intervento.

Il piccolo parcheggio pubblico alberato è progettato nell'area che si interpone tra l'area privata e la Via S. Orsola ed è costituito da diversi stalli a pettine, dotato di opportuna segnaletica ed illuminato. Dal parcheggio si accede poi all'area privata costituita da 13 lotti residenziali serviti da una viabilità interna privata a doppio senso di marcia con rotatoria di ritorno all'estremità; lungo tale viabilità privata sono previsti alcuni posti auto realizzati con pavimentazione porosa, definiti da aiuole verdi alberate.

La SUL massima individuata nel presente progetto risulta pari a mq. 5575,00 comprensiva della SUL inizialmente attribuita all'offerta abitativa sociale.

A ciascun lotto privato viene attribuita una propria quota di SUL con un'altezza massima da rispettare nella previsione di un costruito a bassa densità con un massimo di due piani abitativi fuori terra a tipologie uni/bifamiliare fatte salve le flessibilità consentite ed elencate nelle Norme Urbanistiche ed Edilizie (Tav. R3) allegata al presente Accordo Operativo.

Gli edifici privati dovranno essere progettati nel rispetto delle regole della Bioedilizia come definite nell'elaborato Tav. P5 "Attività Edilizia e Procedimenti" del RUE vigente.

La futura edificazione privata dovrà altresì rispettare gli obiettivi di qualità fissati degli artt. 26.3 "Prestazione e Sostenibilità" e 26.4 "Prestazione Identità" delle Norme del RUE vigente.

Infine il presente Accordo Operativo definisce, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la proposta alternativa alla cessione del 20% della Superficie Fondiaria all'interno del Comparto di intervento quale concorso alle politiche per l'offerta abitativa sociale.

Viene prevista in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione pubbliche riferite all'area di intervento la cessione gratuita di una o più unità abitative ultimate ad agibili individuate all'interno del territorio urbano, vicino ai servizi primari, di valore equivalente o maggiore della cessione di area pari al 20% Sf, definita e quantificata da apposita perizia giurata allegata al presente Accordo Operativo.

Il progetto prevede in corrispondenza dell'area privata e del piccolo parcheggio pubblico che si interpone alla Via S. Orsola, un rialzamento della quota attuale del terreno di circa 30 cm. di media in coerenza con quanto indicato dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale con nota del 14/07/2020 Prot. 8292 in merito al tirante idrico. Tutto il resto dell'area di intervento compreso la fascia di verde permeabile per futura pista ciclopedonale seguirà l'andamento delle quote stradali di Via S. Orsola che degradano verso l'incrocio con la Via Graziola.

Al fine di garantire la compatibilità idraulica dell'intervento vengono previsti due sistemi di laminazione delle portate delle acque meteoriche una pertinente l'area pubblica costituita da un piccolo avvallamento del terreno collocato nel verde pubblico opportunamente dimensionato. Il bacino di laminazione pertinente l'area privata, dopo attente valutazioni dal punto di vista idraulico, si è ritenuto più sostenibile dal punto di vista ambientale e tecnicamente più adeguato, realizzarlo come unico invaso a cielo aperto collocato esternamente al comparto nello spazio che si interpone tra l'area privata ed il recapito finale di scarico in territorio agricolo di proprietà del lottizzante. Tale bacino sarà realizzato con modellatura del terreno contornato da alberature autoctone di alto fusto, quale prestazione ecologico-ambientale, fisicamente e spazialmente legato alla sostenibilità della trasformazione urbanistica in progetto.



Tav AU2a Planimetria Progetto – Tratto A



Tav AU2b Planimetria Progetto – Tratto B

AREA PRIVATA mq. 17.200	Lotti Privati mq. 15.557
	Viabilità privata con posti auto e aiuole mq. 1.643

Lotti Privati	Sup. Fondiaria pertinente	SUL Residenziale	H max	Area verde Permeabile 30% della SF
1	mq. 1.185	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 355,50
2	mq. 1.174	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 352,20
3	mq. 1.175	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 352,50
4	mq. 1.146	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 343,80
5	mq. 1.094	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 328,20
6	mq. 1.519	mq. 460,00	ml. 6,50	mq. 455,70
7	mq. 1.278	mq. 460,00	ml. 6,50	mq. 383,40
8	mq. 1.370	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 411,00
9	mq. 1.323	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 396,90
10	mq. 1.077	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 323,10
11	mq. 1.129	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 338,70
12	mq. 1.059	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 317,70
13	mq. 1.028	mq. 419,50	ml. 6,50	mq. 308,40
	mq. 15.557	mq. 5.575		

DATI DI PROGETTO

Il presente Accordo Operativo definisce il progetto Urbanistico nel suo complesso quantificando tutte le aree pubbliche da cedere all'Amministrazione Comunale e le aree private; di seguito vengono specificati tutti i dati progettuali ad esso riferiti.



Aree Pubbliche e private

LEGENDA	
	Perimetro Area di Intervento mq. 26.000 circa
	Fascia di rispetto stradale 20mt
	Area privata con destinazione residenziale S.f.mq. 17.200,00 circa
	Area Pubblica circa mq. 8.800 (> 1/3 S.t)
	Area pubblica a verde permeabile da cedere mq. 9.603,00 di cui Area da cedere gratuitamente all' A.C. mq. 7.067,00 (la rimanente area risulta già di proprietà Comunale)
	Allargamento della sede stradale a 6,50 ml. Area da cedere all' A.C. circa mq. 4.679,00
	Area interna al campo da Golf da cedere gratuitamente all' A.C. a compensazione della SUL premiale Superficie catastale mq. 16.875

Adeguamento Via S. Orsola

L'allargamento della sede stradale fino a raggiungere la quota di ml. 6,50 del tratto interessato della Via S. Orsola avente una lunghezza pari a ml. 1430, con fossi laterali a cielo aperto, necessita di una superficie di terreno aggiuntiva rispetto all'esistente pari a circa mq. 4.679,00 da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

L'area da destinarsi a verde permeabile fiancheggiante la Via S. Orsola di larghezza minima pari a ml. 5,00 dal confine stradale per consentire la realizzazione di una futura pista ciclopedonale di almeno ml. 2,50 di larghezza con aiuola di separazione misurata dal ciglio del fosso stradale di circa ml. 1,50, interessa una superficie di terreno pari a circa mq. 9.603,00 dei quali circa mq. 7.067,00 da cedere gratuitamente all'A.C. e circa mq. 2.536,00 di area già di proprietà comunale.

In sede di collaudo di tali opere pubbliche saranno definite le esatte superfici da cedere all'A.C. desunte da rilievo topografico di quanto realizzato.

Per consentire la realizzazione di tutte le opere previste dal presente progetto che ricadono in area comunale, andrà formalizzato prima dell'inizio dei lavori tra il Settore Lavori Pubblici e la Direzione Lavori un apposito verbale di consegna delle aree interessate dagli interventi stessi senza onere alcuno per il lottizzante.

Nuovo Insediamento Residenziale

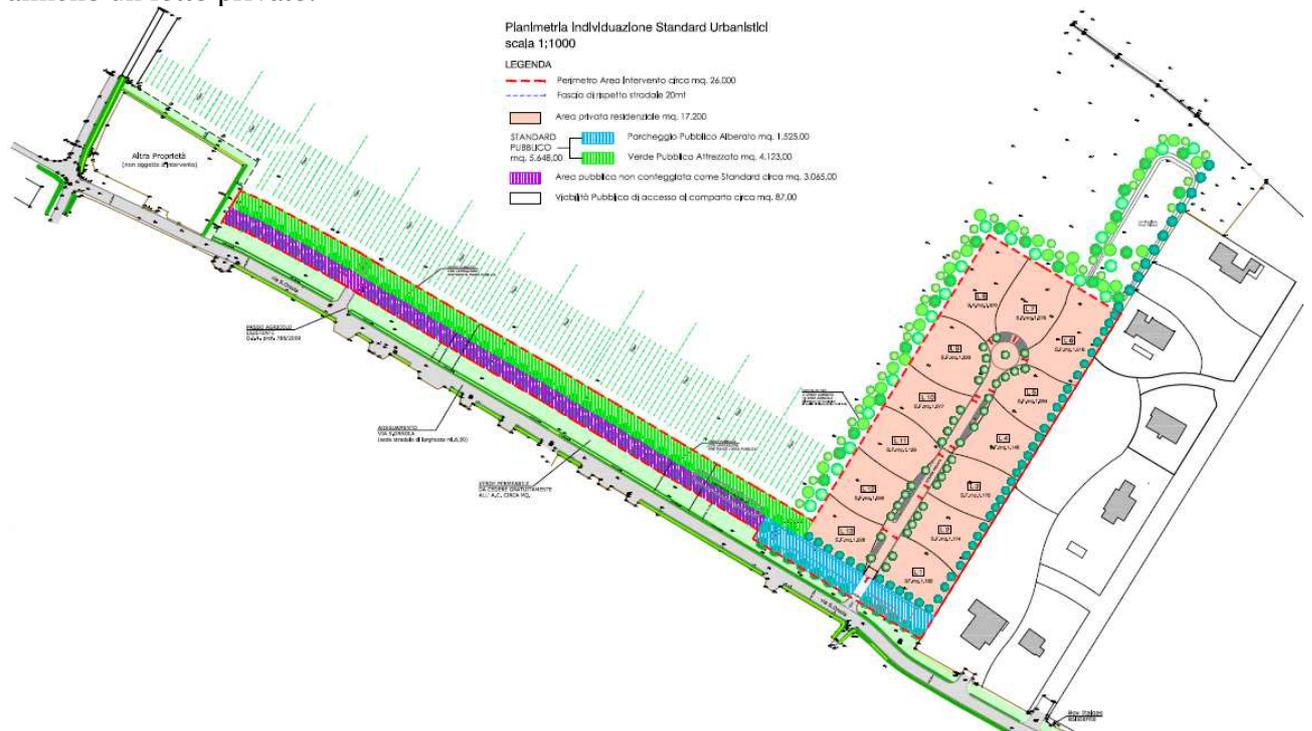
Il presente progetto interessa un'area di intervento pari a circa mq. 26.000,00 di superficie territoriale complessiva costituita da circa mq. 17.200,00 di area privata con destinazione residenziale e circa mq. 8.800,00 di area pubblica (maggiore della quota richiesta del PSC pari ad 1/3 della St).

Esterna al perimetro di intervento, ma necessaria alla sua attuazione, è l'area pubblica destinata a campo da Golf della superficie pari a mq. 16875,00 da cedere gratuitamente all'A.C. a fronte della SUL premiale definita in sede di "manifestazione di Interesse" di cui alla premessa.

L'area pubblica pari a circa mq. 8.800,00 comprende la quota di standard urbanistici pari a circa mq. 5.648,00 di cui circa 1.525,00 destinata a parcheggio alberato e circa mq. 4.123,00 destinata a verde attrezzato. La rimanente area pubblica non conteggiata come standard risulta destinata per circa mq. 3.065,00 a verde attrezzato e per circa mq. 87,00 a viabilità di accesso al comparto.

Lo standard Pubblico previsto da progetto risulta eccedente rispetto a quanto richiesto dalle norme vigenti, presentando un esubero pari a circa mq. 463,25 da considerarsi standard

pubblico anticipato in carico alla Società Naturlandia fino a quando rimarrà proprietaria di almeno un lotto privato.



Standard Urbanistici

STANDARD URBANISTICI 30mq / 100mc
<p>S.U.L. Complessiva mq. 5.575,00</p> <p>Ipotesi Volumetria mc. 17.282,50</p> <p>Calcolo Standard da reperire: $17.282,50 \times 30\text{mq}/100\text{mc} = \text{mq. } 5.184,75$</p>
<p>Standard di Progetto mq. 5.648,00</p> <p>di cui Parcheggio Pubblico mq. 1.525,00</p> <p style="text-align: center;">Verde Pubblico mq. 4.123,00</p>

Con riferimento alla capacità insediativa il presente Accordo Operativo, in coerenza con la Manifestazione di Interesse approvata, prevede una quota di SUL residenziale complessiva pari a mq. 5.575,00 comprensiva della SUL inizialmente attribuita all'offerta abitativa sociale che come già detto sarà reperita esternamente al comparto.

Tale SUL complessiva viene suddivisa nei 13 lotti privati individuati all'interno dell'area privata fatte salve le flessibilità consentite e descritte nelle Norme Urbanistiche ed Edilizie allegate al presente Accordo.