

COMMITTENTE

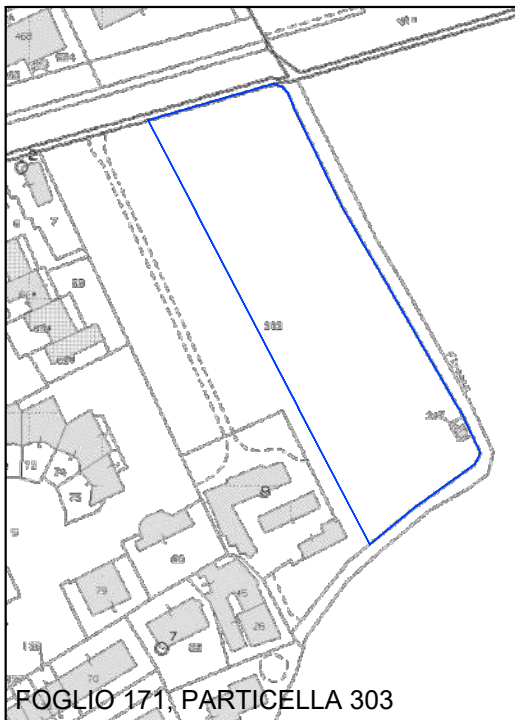
COABI
 Società Cooperativa
 Via Cavour, 30 - FAENZA
 www.coabi.it
 coabi@coabi.it
 Tel. 0546.26028
 Fax. 0546.680085

**PROGETTO**

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO
 EX ART. 4 DELLA L.R. 24 DEL 21/12/2017**

COMUNE DI FAENZA - AMBITO 04 - FIUME LAMONE - VIA FIRENZE - AREA "GHILANA"

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
 SCALA 1:1000**



FOGLIO 171, PARTICELLA 303

**OGGETTO TAVOLA**

**RELAZIONE
 TECNICA**

STATO**TIMBRI****TAVOLA**

DOC03

SCALA

CODICE COMMESSA 0142

DATA 15.01.2021

PROGETTISTI

Arch. Maria Cristina Violani
 Arch. Riccardo Casamassima
 Geom. Andrea Bertoni

V I O L A N I A S S O C I A T I

ARCH. RICCARDO CASAMASSIMA ING. GUIDO VIOLANI ARCH. MARIA CRISTINA VIOLANI GEOM. GIOVANNI VIOLANI

Via Bergantini, 6 - 48018 Faenza RA Italy - Tel (+39) 0546 680844 (r.a.) Fax (+39) 0546 699446

riccardo.casamassima@violaniassociati.it www.violaniassociati.it segreteria@violaniassociati.it

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

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.

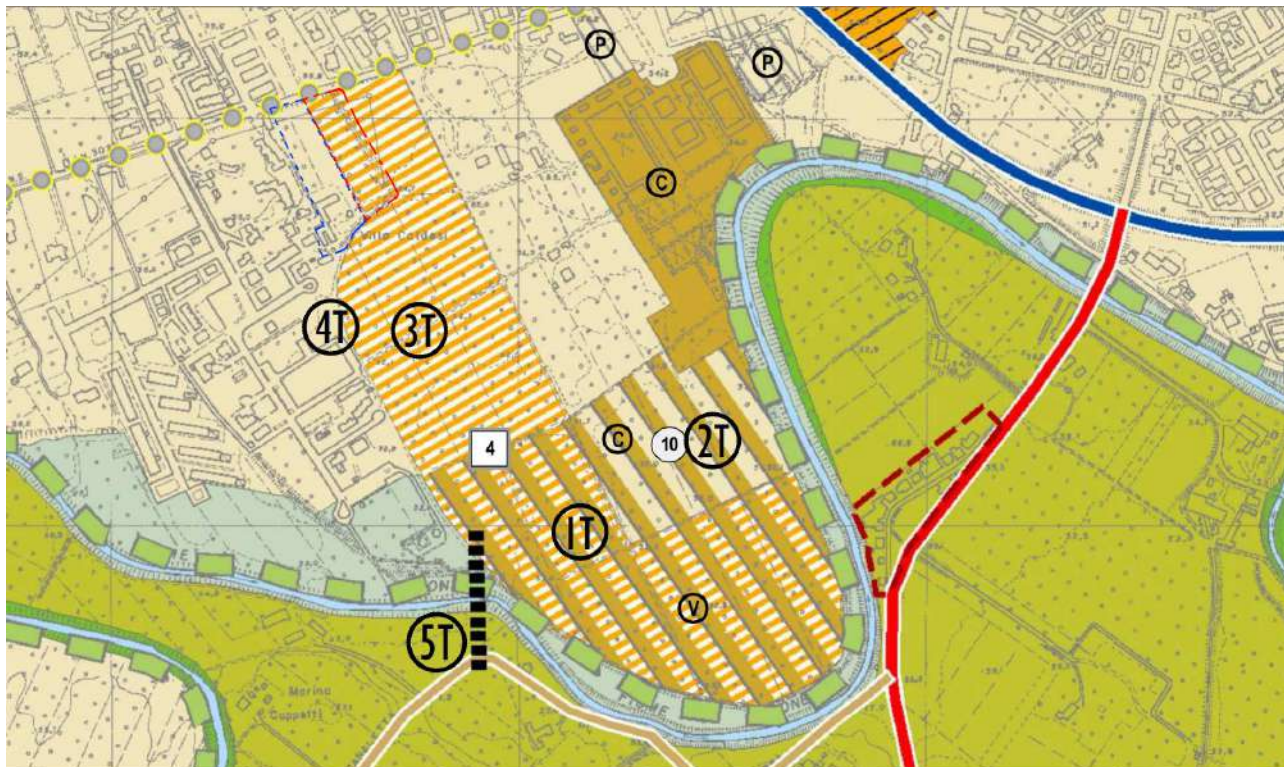
L'Unione dei Comuni della Romagna Faentina ha provveduto a pubblicare la Deliberazione n. 8 del 30/01/2019 "Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 24/2017".

La Società Cooperativa "CO.ABI." ha aderito presentando in data 18/05/2019, Prot. 35562 del 20/05/2019, una propria proposta di intervento per dare immediata attuazione a parte delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 04 Fiume Lamone – via Firenze "Area Ghilana", perfezionando poi la proposta attraverso successive rielaborazioni, come da prospetto sotto riportato (stralciato dalla delibera di approvazione C.URF n.2 del del 28/02/2020), così da raggiungere la definitiva approvazione della stessa.

N.°	COMUNE	Data di presentazione	N° Protocollo	Ambito PSC	Esito votazione
10	Faenza	18.05.2019 30.09.2019 07.01.2020	35562 del 20.05.2019 77091 del 01/10/2019 974 del 08/01/2020	n°4_Nuovi insediamenti prevalentemente residenziali. Fiume Lamone via Firenze	Approvata

Detta Manifestazione di Interesse è riferita all'identificazione di un'area di intervento pari a circa mq. 7.130,00 di St, molto più contenuta rispetto all'intero Ambito 04 di PSC (si tratta del 3,96% dell'intera ST d'ambito), all'interno della quale viene previsto l'uso esclusivamente residenziale. Il progetto considera l'utilizzo totale degli indici privati per le funzioni residenziali - 85% - sommati a quelli per le funzioni extra residenziali - 15% - per una complessiva SUL di mq 1711 interamente da realizzare nell'area di comparto oggetto della presente proposta, questo indirizzo è stato perseguito ritenendo che l'area in oggetto per le sue dimensioni e per la superficie realizzabile al suo interno, in rapporto all'intero ambito, non possa essere considerata alla stregua del nuovo quartiere previsto originariamente dal PSC. Pertanto si è ritenuto non adeguato inserire attività extra residenziali anche per mantenere le caratteristiche dell'area al contorno che risulta quasi totalmente residenziale e per evitare di sovraccaricare la viabilità esistente di carattere quasi

rurale. Nonostante ciò il calcolo dello standard è stato effettuato considerando sia le funzioni residenziali che quelle extra residenziali.



STRALCIO SCHEDA D'AMBITO DERIVANTE DA P.S.C. ASSOCIATO - TAVOLA 3_13 DI PROGETTO - AMBITO 04_FIUME LAMONE - VIA FIRENZE (SCALA 1:2000)

LEGENDA DA TAV. 3_13 P.S.C. ASSOCIATO
IDEOGRAMMA INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI DI PROGETTO

- | | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|
| | AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI | | PERCORSO CICLOPEDONALE
IN AMBITO NATURALISTICO | | INTERVENTO STRATEGICO
STRUTTURALE (NUOVO CIMITERO) |
| | SPAZIO COLLETTIVO COMUNALE
⊙VERDE ⊙CIMITERO | | ATTRAVERSAMENTO CICLOPEDONALE | | |

LEGENDA RIELABORAZIONE

- | | | | | | |
|--|------------------------------------|--|--|--|---|
| | PARCO FLUVIALE | | NUOVO CIMITERO | | AREA OGGETTO DI ACCORDO OPERATIVO
(PERIMETRO DI COMPARTO) |
| | NUOVO CIMITERO | | PASSERELLA CICLOPEDONALE
SUL LAMONE | | AREA A VERDE PRIVATO GIÀ OGGETTO DI PARERE
PREVENTIVO N. 44191 DEL 18/06/2020 SOGGETTA
A PROSSIMO INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO |
| | REALIZZAZIONE PARCHEGGI
E VERDE | | | | |





STRALCIO R.U.E. - TAVOLA 13.1 (SCALA 1:2000)

LEGENDA DA TAV. 13.1 R.U.E.

- AREE URBANE DI CONSERVAZIONE DEL VERDE PRIVATO
- AMBITI SOTTOPOSTI A P.O.C. (ART.32.5)

LEGENDA RIELABORAZIONE

- AREA OGGETTO DI ACCORDO OPERATIVO (PERIMETRO DI COMPARTO)
- AREA A VERDE PRIVATO GIÀ OGGETTO DI PARERE PREVENTIVO N. 44191 DEL 18/06/2020 SOGGETTA A PROSSIMO INTERVENTO DI RECUPERO EDILIZIO

DISCIPLINA GENERALE INDIVIDUATA DALLA SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'AMBITO 04 DEL P.S.C.

ESTENSIONE TERRITORIALE	18 ettari circa
DESTINAZIONE	nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. 12 L.R. 20/2000)
TIPO D'INSEDIAMENTO	ad altezza medio-bassa, a bassissimo consumo energetico (rif. 3.1 relazione P.S.C.)

DATI ULTERIORI DEFINITI IN SEDE DI "MANIFESTAZIONE DI INTERESSE" IN ACCORDO CON L'A.C.

S.L. ATTIVITÀ COMPATIBILI EXTRARESIDENZIALI	non prevista (vedi relazione tecnica "manifestazione di interesse")
S.T.	7.130 mq (3,96% area ambito 04)
S.L. RESIDENZIALE	1.711 mq

Analisi del contesto ambientale

La proprietà, oggetto in parte del presente bando, confina a nord con Via Firenze, asse principale di collegamento con la città; a Est e a sud con altra strada pubblica denominata sempre Via Firenze, ad Ovest con un lotto di proprietà dello stesso soggetto proponente.

Ad oggi il tratto stradale interno confinante con i vari appezzamenti di terreno risulta chiuso in quanto privo di collegamento con il tessuto delle infrastrutture presenti nell'intorno.

L'area ricadente all'interno dell'Ambito ha una superficie di circa **7130 mq** (St) ed è caratterizzata da un appezzamento di terreno coltivato, un percorso di pini in adiacenza ad un tratto di strada pubblica e da una cabina Enel in corrispondenza del tratto curvilineo lato Sud.

Tale parte di strada, consultando le mappe napoleoniche, un tempo costeggiava i campi fino a connettersi a sud con il Fiume Lamone.

Tutta l'area di medesima proprietà presenta un dislivello tra la strada Via Firenze e il tratto sottostante. Tale variazione è notevole soprattutto nel tratto iniziale ove per i primi 15 metri il terreno coltivato presenta un dislivello di circa 2 metri rispetto alla strada principale.

L'area di cui alla presente proposta di intervento si colloca 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 di cui fino a pochi decenni fa era parte integrante compreso nella cosiddetta "fascia degli orti".

Lo sviluppo urbano di questa area iniziò a partire dagli anni Cinquanta per la zona tra via Gramsci e la Circonvallazione e Sessanta per il quartiere di piazza Martiri Spagnoli mentre intorno al 1970 nei pressi dell'Orto Ghilana venne realizzata la signorile lottizzazione S.Margherita con edifici immersi nel verde. Successivamente, durante gli anni Ottanta fu edificato il quartiere dell'Orto Bertoni con edifici di varie tipologie, quartiere collegato alla via Firenze da un'unica strada.

La proprietà è composta sia dall'area oggetto dell'AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Rif. Scheda Ambito 04 - Fiume Lamone Via Firenze - sia dall'area con costruzioni di edilizia storica. Gli edifici esistenti infatti, uniche costruzioni relativamente limitrofe all'area di nuova edificazione, sono costituiti da una casa padronale detta della Ghilana (di cui si hanno notizie fin dal Catasto del 1778) con un retrostante proservizio agricolo e una precaria tettoia di collegamento e da altri fabbricati di tipo colonico e di servizio edificati alla fine del XIX secolo a servizio dell'adiacente proprietà ora della Fondazione Bertoni. Di grande pregio storico e ambientale l'orto, coltivato fino a poco tempo fa, prospiciente la villa che gli fa da sfondo ben visibile, percorrendo via Firenze, oltre l'antico viale di accesso ancora percepibile e caratterizzato all'ingresso della proprietà dai due pilastri in laterizio che sorreggono la cancellata.



VISTA DEL COMPARTO OGGETTO DELL'A.O. DA OVEST



VISTA DEL COMPARTO OGGETTO DELL'A.O. DA NORD OVEST



VISTA DEL COMPARTO OGGETTO DELL'A.O. DA SUD EST

Le scelte progettuali

I principi fondamentali alla base del progetto sono:

- 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 tramite la realizzazione di infrastrutture strategiche a servizio della collettività ed il perseguimento della sostenibilità ambientale e della qualità urbana dell'intervento privato. Tutto ciò si concretizza nell'edificazione di un intervento a basso impatto per numero, tipologia e localizzazione delle nuove costruzioni, previsto all'interno di una zona perimetrale compatta con il fronte minore prospiciente la via Firenze, oltre il filtro di verde pubblico e il fronte maggiore lungo la strada chiusa di comparto. In tal modo l'edificato risulta comunque accorpato al tessuto della città esistente senza invadere l'aspetto naturalistico specifico dell'area, riducendo al minimo l'utilizzo del terreno agricolo e senza aprire nuovi fronti insediativi al di fuori delle infrastrutture che segnano il confine della città.
- il **recupero** e restituzione, anche alla fruizione e percezione pubblica, del patrimonio edilizio di valore da tempo in rovina pur se fuori comparto ma in un'unica operazione immobiliare. L'antica villa Ghilana e gli altri edifici di valore, retrostanti e siti all'interno della stessa proprietà adiacenti al comparto oggetto del bando sono già stati oggetto di parere preventivo per il prossimo intervento di recupero a residenze. L'intervento di nuova edificazione per circa mq 1.711 di SL proseguirà in seguito all'intervento di restauro per circa mq 1.000 di patrimonio storico architettonico esistente ed attualmente inutilizzato. Il recupero delle architetture comporterà un riappropriarsi da parte della città di un ambiente da sempre conosciuto anche come leggendario... *la villa del fantasma della Ghilana, a sfondo del rinnovato giardino, attraversato dal lungo viale di accesso fino ai pilastri dell'ingresso su via Firenze.*
- la **tutela e valorizzazione del verde esistente** che verrà mantenuto come pubblico nella fascia su via Firenze e avrà nel progetto il duplice scopo di distanziare dalla strada principale e inframmezzare le nuove edificazioni, nella ricerca della sintesi fra natura ed architetture, e contemporaneamente tutela e valorizzazione del verde privato legato storicamente e visivamente per i faentini alla Villa Ghilana. Sarà salvaguardato inoltre il filare esistente di pini che costeggia tutta la viabilità da via Firenze creando una fascia di rispetto di profondità ml 2,50 su terreno privato ma aperto, sulla strada di comparto per tutta la sua lunghezza. Parallelamente a questi un filare di aceri campestri farà da filtro con il parco della villa Ghilana al confine con il nuovo insediamento. Le siepi di alloro e pyracantha caratterizzeranno inoltre tutte le recinzioni tra proprietà private e pubbliche.

- la **realizzazione di infrastrutture**: a causa dell'esigua superficie della proprietà e della sua localizzazione decentrata rispetto all'ambito complessivo non potranno essere realizzate le grandi infrastrutture previste quali per esempio il parco fluviale, l'ampliamento del cimitero e la passerella sul fiume Lamone, in ogni caso calcolate come costi in quota parte. L'unico intervento ipotizzabile risulta essere quello destinato alla **viabilità**:
 - l'adeguamento della sezione stradale della viabilità di accesso al comparto e della relativa intersezione sulla via Firenze, ai fini di sicurezza per la circolazione di mezzi, pedoni e cicli predisponendo adeguati e protetti attraversamenti, marciapiede, pubblica illuminazione
 - la pista ciclabile che, parallelamente alla nuova strada si dirigerà a sud per completare, all'interno della stessa proprietà ma fuori comparto, il collegamento con la via Orto Caporal e l'Orto Bertoni, quando sarà possibile l'attraversamento della proprietà della Fondazione Bertoni. Tale percorso collega l'area oggetto di scheda/ambito, mediante attraversamento stradale, con l'attuale percorso ciclopedonale presente in tutto lo sviluppo della Via Firenze.
 - accessi pedonali al rivalino: sulla base dei progetti di massima presentati a suo tempo all'Amministrazione, reperiti presso gli uffici lavori pubblici, si è scelto di proporre, anche in accordo con Amministrazione stessa, quale opera di interesse pubblico finanziariamente sostenibile, la realizzazione di due accessi pedonali al rivalino del fiume Lamone, dall'Orto Bertoni e dal parcheggio nel retro del cimitero.

Opere di interesse pubblico

- a) Cessione del 20% di S.F. per Housing Sociale: In sede di Manifestazione d'Interesse sono state prese in considerazione più azioni compensative successivamente valutate e discusse con l'Amministrazione Comunale pervenendo alla conclusione maggiormente produttiva ed efficace per l'interesse pubblico e cioè la totale monetizzazione per un importo meglio specificato nella relazione economico-finanziaria da destinarsi all'Housing sociale o in alternativa la realizzazione di opere di manutenzione, recupero, adeguamento impiantistico su immobili ERS già di proprietà dell'Amministrazione Comunale che la stessa indicherà alla società CO.ABI per un valore di pari importo.

Anello di collegamento ciclo pedonale tra via Firenze e Orto Bertoni: la presente proposta di A.O. prevede l'attuazione tramite pista ciclo pedonale che sarà realizzata in parte sull'area di comparto, poi proseguirà sull'area di proprietà dello stesso proponente adiacente al comparto e infine su area

da acquisire dalla Fondazione Bertoni – sfociando sulla via Orto Caporal del quartiere Orto Bertoni - con la quale sono già state avviate le procedure di accordo. Le aree verranno quindi cedute come opere pubbliche e stimate come specificato nella relazione economico-finanziaria.

Opere sul Parco Fluviale: come in precedenza spiegato non potendo realizzare le opere previste nell'intervento complessivo essendo il comparto in oggetto solo una piccola parte, circa il 3,96 % dell'intero ambito, il proponente ha ritenuto comunque di dover finalizzare il proprio intervento nel Parco Fluviale che è vissuto con particolare interesse dalla cittadinanza faentina. Per questo motivo si è deciso di realizzare secondo un progetto di massima in possesso dell'Amministrazione Comunale due accessi pedonali al rivaletto del fiume Lamone: uno dall'Orto Bertoni e uno dal parcheggio nel retro del Cimitero ampliando quindi idealmente l'anello di collegamento della pista ciclo pedonale.

Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti

Il progetto prevede la suddivisione dell'area di Superficie Fondiaria mq 4.340 in un massimo di sei lotti per altrettante residenze di Superficie Lorda indicativa mq 285 ciascuna, ciò non toglie che, a seconda delle successive esigenze, si possano eventualmente accorpare lotti ed edificato, mantenendo comunque una tipologia mono e bifamiliare, anche allo scopo di realizzare il più possibile una costruzione compatta, ma non estesa, per il minimo consumo di suolo.

In merito alla compatibilità idraulica dell'intervento in oggetto vengono previsti due sistemi di laminazione per il rallentamento di afflusso delle acque meteoriche in fognatura pubblica: quella riguardante i singoli lotti privati calcolata indicativamente considerando l'obbligo di permeabilità del 40% - per una portata totale di mc 126 e quindi considerando genericamente i sei lotti previsti inizialmente: mc 21 per ciascuna proprietà, che potranno essere assolti presumibilmente con l'inserimento di vasche di accumulo in base alle specifiche progettazioni – e quella riguardante le aree pubbliche, realizzate tutte con asfalto drenante o pavimentazione in battuto di ghiaia filtrante, la cui portata totale è stata calcolata in mc 24 e che sarà assolta tramite il sovradimensionamento della rete fognaria delle acque bianche garantendo una portata superiore al necessario.

L'intervento prevede la cessione di aree verdi permeabili di cui la principale risulta collocata lungo tutto il tratto del comparto sulla via Firenze avendo quindi funzione di filtro e allontanamento del nuovo edificato rispetto alla viabilità principale, tale area sarà dotata di due pini e una siepe di nuova piantumazione.

Le ulteriori dotazioni territoriali del comparto si sostanziano nell'adeguamento della strada esistente e nella realizzazione del parcheggio pubblico e della pista ciclabile.

Il progetto di adeguamento del tratto di strada interno al comparto prevede l'allargamento fin dalla sua immissione sulla via Firenze con dotazione di attraversamenti protetti, della segnaletica orizzontale e verticale, illuminazione pubblica su pali, il marciapiede fronteggiante le proprietà private e l'adeguamento graduale delle pendenze anche in considerazione degli ingressi ai lotti di nuova edificazione riuniti a coppie.

Il parcheggio pubblico alberato previsto per tredici posti auto disposti a pettine, sarà posizionato in fondo al comparto sul lato a sud e risulterà schermato dai pini esistenti e di nuova piantumazione e dalle siepi di *Pyracantha*. Le dotazioni tecnologiche saranno costituite dall'illuminazione pubblica e da una colonnina per la ricarica elettrica delle auto.

La pista ciclabile in progetto risulta l'elemento maggiormente caratterizzante l'intervento dal punto di vista delle dotazioni territoriali in quanto realizza il percorso ad anello tra la via Firenze e il quartiere residenziale dell'Orto Bertoni attraversando il comparto di nuova edificazione e proseguendo tramite cessione di aree fino alla via Orto Caporal e si può considerare suddivisa in cinque tratti:

1. da via Firenze fino alla sovrapposizione con la strada, a sud del comparto vicino la cabina enel realizzata separatamente dalla viabilità carrabile e quindi in sede protetta;
2. da qui fino al confine del comparto, vicino al parcheggio pubblico in coincidenza con la strada;
3. dal confine del comparto sul tratto terminale della strada pubblica fino all'area privata di proprietà del soggetto proponente;
4. sulla proprietà, oggetto di cessione, del soggetto proponente fino al confine con la Fondazione Bertoni;
5. sulla Fondazione Bertoni in area da acquisire, attrezzare e poi cedere fino alla via Orto Caporal.

I tratti 1 e 2 sono compresi nelle opere di urbanizzazione e quantificati nella Relazione Economico Finanziaria.

Il manto stradale di tutte le opere pubbliche sopra descritte sarà realizzato in asfalto drenante.



**PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
VERDE E VIABILITÀ**

- PROPRIETÀ CABINA ENEL
- SUP. TERRITORIALE: COMPARTO DELL'AMBITO PER NUOVI INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI Ref. Scheda Ambito D4 - Frume Lamone Via Firenze
- EDIFICI ESISTENTI E SOGGETTI A RECUPERO E RIPLASMAZIONE
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PRIVATO
- OSCILLAZIONE DEL FUTURO CONFINE TRA IL NUOVO INSEDIAMENTO E IL PARCO DELLA VILLA GHILANA
- STRADA IN ASFALTO
- AREE PEDONALI, CICLABILI E DI MANOVRA DEI PARCHEGGI IN BATTUTO DI GHIAIA CHIARO
- PISTA CICLABILE IN SEDE PROTETTA
- PISTA CICLABILE COINCIDENTE CON LA SEDE STRADALE ALL'INTERNO DEL COMPARTO
- PISTA CICLABILE COINCIDENTE CON LA SEDE STRADALE FUORI DAL COMPARTO
- PISTA CICLABILE SU AREA DI PROPRIETÀ PRIVATA DEI PROPONENTI, DA CEDERE
- PISTA CICLABILE SU AREA DI PROPRIETÀ DELLA FONDAZIONE BERTONI CHE I PROPONENTI SI IMPEGNA A REALIZZARE A SEGUITO DELL'ACQUISIZIONE DELL'AREA
- ALBERI ESISTENTI: PINI
- ALBERI DI PROGETTO: PINI
- ALBERI DI PROGETTO: ACERO CAMPESTRE
- SIEPI DI PROGETTO: ALLORO
- SIEPI DI PROGETTO: PYRACANTHA

La nuova urbanizzazione ha tenuto conto delle norme riguardanti il superamento delle barriere architettoniche, in particolare sono previste superfici non sdrucciolevoli, adeguata segnaletica orizzontale e verticale e pendenze inferiori o uguali al 5% lungo tutta la viabilità pubblica. Lo stesso dovrà essere previsto per la progettazione privata dei singoli lotti, ai sensi del D.M. 236/1989 e della L. 13/1989.

Il progetto del verde privato e pubblico sarà di particolare importanza negli interventi di nuova edificazione in considerazione dell'ambientazione del comparto in zona cittadina ma rurale allo stesso tempo e in dialogo diretto con gli edifici storici come la Villa Ghilana con il suo parco e le altre costruzioni adiacenti. Pertanto si è posta particolare attenzione all'utilizzo delle nuove piantumazioni di alberature di pini e aceri e siepi in alloro e pyracantha che, come illustrato nella Tav. 04 costituiranno le recinzioni tra i lotti privati e l'area pubblica. In particolare lungo il confine longitudinale con il parco della villa Ghilana è stato previsto uno spazio di profondità circa ml 3 da mantenere come filtro verde per consentire un'adeguata realizzazione del confine con eventuali compensazioni di livelli e piantumazioni di schermatura. Tale area farà parte dei lotti privati senza concorrere al computo di standards e volume, né dovrà essere utilizzata per la laminazione.

È previsto il mantenimento dei filari di pini già attualmente presenti, la rimozione di 5 alberi a sud-est per consentire il passaggio della nuova viabilità che costeggia il comparto e la piantumazione di 3 pini a completamento del filare esistente nel verde pubblico di progetto e in una piccola porzione di verde nei pressi del parcheggio a sud. Il progetto urbano prevede anche la piantumazione di una barriera verde di alberi (acero campestre) sul confine tra i lotti privati e la proprietà della Villa Ghilana. Sul fronte pubblico ad est si dovrà prevedere un'adeguata barriera verde di arbusti (alloro) visibile dalla viabilità pubblica.

In merito all'impiantistica territoriale si rileva la presenza lungo la via Firenze di alcune reti idonee ad eseguire gli allacci al futuro insediamento residenziale quali acquedotto, gas e Telecom, diversamente la rete elettrica si svilupperà dalla cabina Enel preesistente per la quale si è già verificata l'adeguata entità sufficiente a soddisfare il fabbisogno sia degli edifici esistenti che dei lotti oggetto del presente Accordo Operativo. L'allaccio alla rete fognaria presente su via Firenze non sarebbe stato possibile per incompatibilità di livelli pertanto si è progettato l'allaccio sia per la fognatura bianca che per la fognatura nera ai pozzetti esistenti in via Orto Caporal utilizzando per il passaggio delle reti le aree da cedere alla proprietà pubblica coincidenti con la parte finale della pista ciclopedonale in parte di proprietà del soggetto proponente l'A.O. e in parte da acquisire dalla Fondazione Bertoni.

Lotti privati di nuova edificazione

Il progetto dei nuovi lotti prevede una diversa suddivisione tra loro della Superficie Fondiaria totale di mq 4.340 e una generica attribuzione di mq 285 circa di S.L. per ogni lotto. Tali suddivisioni sono indicative prevedendo fin d'ora la possibilità di accorpare e modificare reciprocamente le superficie dei vari lotti e la S.L.

Tra gli elementi vincolanti si evidenzia la linea di massimo ingombro riferita al confine esterno del comparto, consentendo il futuro accorpamento dei lotti, che prevede una distanza di ml 3 dal confine a nord della proprietà con l'area a verde sulla via Firenze e dal confine a sud con il parcheggio alberato, di ml 5 dall'area pubblica, cioè il marciapiede, in confine longitudinale a est ed è invece coincidente con il confine a ovest con il parco della Ghilana in considerazione della presenza della zona a filtro profonda ml 3 di cui si è in precedenza parlato.

L'altezza massima da rispettare è definita in ml 8,50 prevedendo per il costruito un impatto limitato con un massimo di due piani fuori terra e possibilità di piano interrato. Nella Tav. 04 vengono riportate per indicare l'altezza massima alcune tipologie di edifici da non ritenersi vincolanti.

La futura edificazione dovrà inoltre rispettare i requisiti di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico e utilizzo di energie rinnovabili, maggiore percentuale di superficie permeabile minimo 40% e gli obiettivi di qualità riportati negli artt. 26.3 "Prestazione e sostenibilità" e 26.4 "Prestazione Identità" delle norme del RUE vigente e nella Valsat relativa al comparto oggetto del presente A.O.



VISTA TRIDIMENSIONALI DELL'AREA DA SUD



VISTA TRIDIMENSIONALI DELL'AREA DA NORD

