

R2

**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA**  
**Comune di Faenza**

**Studio Tecnico geom.CAVINA-MONTEVECCHI**

corso Matteotti 27  
Faenza

**arch.PAGANI**

fax 0546-680247

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**

REV. Febbraio 2024

**PROPONENTE**

**Roberto Bucci e C.**  
**Immobiliare srl**

**Relazione Illustrativa**

Foglio 145 Mappali 190parte-188parte-168parte-328parte-320parte-40399parte-189parte  
Foglio 144 Mappali 122parte-171parte-170parte-140parte-141parte138parte-138parte-168parte-167parte-137parte-228parte  
Foglio 145 Mappale 400parte  
Foglio 145 Mappali 401parte-402parte-177parte-178parte-47parte  
Foglio 145 Mappali 187parte-191parte  
Foglio 143 Mappale 477parte-143parte

Con la consulenza specialistica di:

TOPOGRAFIA

Studio Tecnico Topografico  
Pierluigi Donatini Geometra

GEOLOGIA

Dot. Geol. Marabini Stefano

INDAGINI ACUSTICHE-AMBIENTALI-WALSAT

Ing. Conti Franca

RETI DI FOGNATURA ACQUE BIANCHE  
E NERE - LANAZIONI - IDRAULICA

Prisma Ingegneria srl  
Ing. Balelli Carlo

RETE ACQUEDOTTO - RETE GAS

Prisma Ingegneria srl  
Ing. Balelli Carlo

ILLUMINAZIONE PUBBLICA E PRIVATA

Energia Studio di  
Progettazione Implantistica  
P.I. Rambelli Giuliano

STUDIO DEL TRAFFICO

Ing. Longhi Simona

**PROGETTISTA**

## **PREMESSA**

### **Manifestazione di interesse ai sensi dell'Art. 4 L.R. 24/2017**

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", deliberazione cui la Società "Nатурlandia snc" ha aderito presentando in data 17/05/2019 con Prot. 34958 una propria proposta di intervento per consentire una immediata attuazione delle previsioni del PSC riferite all'Ambito 02 "Via S. Orsola – Via Emilia" su parte del terreno di proprietà. Detta Manifestazione di Interesse si riferiva all'identificazione di un'area di intervento pari a circa mq. 26.000,00 di St, sicuramente più contenuta rispetto all'intero Ambito 02 di PSC, all'interno della quale è stato individuato un insediamento residenziale avente S.f. pari a circa mq. 17.200,00 con previsione di una SUL residenziale pari a mq. 5.575,00 in linea con le indicazioni di PSC rapportata alla superficie territoriale coinvolta. Tale nuovo insediamento è stato collocato in adiacenza al complesso residenziale esistente, e come quest'ultimo, è previsto 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 fuori terra inseriti in ampi giardini privati in linea con la tipologia prevalente in tale contesto periurbano.

Sempre all'interno del perimetro dell'area di intervento è stata proposta un'area di interesse collettivo 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, preferendosi tale collocazione alla previsione di 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, venendosi così a creare un'area pubblica a fondo cieco con evidenti criticità sulla sua fruizione in sicurezza. Al contempo è stata 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 della Via S. Orsola nel tratto tra la Via Celle e la Via Graziola, compresa quindi anche 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;

- il collegamento della fognatura nera esistente fino all'area di intervento per consentire l'allaccio anche al vicino complesso residenziale esterno al perimetro dell'Ambito 02 di PSC.

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

Per quanto 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 prevedeva la cessione a distanza di un'area di valore equivalente o maggiore, la seconda prevedeva la riqualificazione di una o più unità abitative facenti parte del patrimonio ERP comunale; la scelta finale veniva rinviata in sede di Accordo Operativo al fine di valutare la soluzione più idonea da parte dell'Amministrazione Comunale. E' stato inoltre ipotizzato un tempo massimo per l'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.

### **Proposta di Accordo Operativo**

La proposta di Accordo Operativo è stata presentata in data 30/10/2020 Prot. 80707/80710/80712/80713/80716 sviluppando nel dettaglio il progetto urbanistico già approvato in sede di Manifestazione di Interesse.

A seguito di un primo esame della documentazione presentata da parte dei vari uffici comunali è pervenuta con pec Prot. 93071/2020 del 10/12/2020 la "SOSPENSIONE TERMINI E TRASMISSIONE RICHIESTE INTEGRATIVE/DOCUMENTALI" con allegate i pareri e le richieste integrative dei vari Settori del Comune di Faenza.

Dall'esame di tali richieste integrative, emerge in via prioritaria l'esigenza di realizzare il percorso ciclopedonale di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola ritenuto dal Tavolo Tecnico Intersettoriale delle Politiche Comunali per la Sicurezza Urbana del Comune di Faenza nel Verbale seduta del 03/12/2020 "*condizione necessaria ai fini dell'agibilità dei nuovi edifici*" precisandosi che "*qualora il quadro economico che supporta l'operazione rendesse necessario individuare voci di spesa per le quali definire economie, si indica di intervenire prioritariamente limitando i costi per l'attrezzatura del verde pubblico e per la cessione della porzione di campo da golf proposta*".

E' stata pertanto ridefinita la proposta progettuale presentata con l'obiettivo di soddisfare le primarie richieste avanzate dall'Amministrazione Comunale da una parte e di mantenere inalterato il quadro economico complessivo dall'altra in modo tale da rendere

economicamente sostenibile il nuovo intervento proposto che prevede, a modifica di quanto precedentemente presentato:

- La realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola;
- La rettifica dell'incrocio con la Via Graziola in base alle indicazioni dettate dai tecnici del Settore Lavori Pubblici;
- La rimodulazione dell'area pubblica di interesse collettivo e della relativa attrezzatura;
- la mancata cessione a distanza dell'area per servizi pubblici (porzione di campo da golf) con conseguente rinuncia all'utilizzo della SUL premiale (pari a mq. 375,00).

Quanto al concorso per l'attuazione di politiche per l'offerta abitativa sociale in accordo con l'Amministrazione Comunale, si è privilegiata la proposta alternativa alla cessione gratuita del 20% della Superficie Fondiaria all'interno del comparto di intervento consistente nell'utilizzo dell'intero importo stimato riferito all'area interna al comparto (20% SF), per realizzare opere atte a rendere agibili e/o a riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP Comunale e/o ad acquisire una o più unità abitative da cedersi gratuitamente all'Amministrazione Comunale: tale proposta dovrà essere compiuta nel rispetto delle tempistiche fissate dal presente Accordo Operativo, con svincolo della relativa fidejussione prestata a garanzia.

Con Determinazione Dirigenziale n. 2164/2021 è stata adottata la conclusione motivata della Conferenza dei Servizi Istruttoria indetta in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'Art. 14 comma 1 L. 241/1990 inerente la proposta di Accordo Operativo ex Art. 4 e 38 L.R. 24/2017 "Area Via S. Orsola – Emilia", Ambito 02 del PSC con allegati i pareri dei vari Settori dell'URF, conseguentemente sono stati inoltrati i nuovi elaborati progettuali a riscontro delle prescrizioni elencate nei vari pareri (Prot. 75469/75470/75471 del 21/09/2021) cui sono seguite le integrazioni volontarie Prot. 80371/2021 e Prot. 85132/2021.

Successivamente con note URF sono pervenute le seguenti comunicazioni:

- Prot. 106625 del 29/12/2021 "Trasmissione riscontri e verifiche di ottemperanza" con allegate le note del Settore Territorio – Servizio Urbanistica – Ufficio di Piano (Prot. URF 106621 del 29/12/2021) e Settore Lavori Pubblici – Ufficio di supporto (Prot. URF 99589 del 07/12/2021);
- Prot. 35034 del 28/04/2022 "Individuazione circa i rilievi delle struttura tecnica operativa a supporto del comitato urbanistico di Area Vasta inerenti proposte di Accordi Operativi";
- Prot. 60361 del 08/07/2022 "Comunicazione quantificazione valore area destinata a ERS";

che hanno determinato ulteriori modifiche agli elaborati che risultano integrati, a sostituzione di quanto precedentemente presentato, in data 07/11/2022 con Prot. 95066/95070/95072/95073. La documentazione così prodotta è stata poi sottoposta al Parere della CQAP la quale, esaminato il progetto, si è espressa nelle sedute del 29/12/2022, del

29/04/2023 ed in ultimo nella seduta del 07/07/2023, a seguito delle quali sono state effettuate modifiche ad alcuni elaborati progettuali integrati con Prot. 36819/2023, Prot. 61206/2023, Prot. 67926/2023, Prot. 75744/2023. Sono poi pervenuti ulteriori pareri con Prot. URF 6609 del 19/01/2024 cui si è dato riscontro con integrazione documentale Prot. 11741/2024. Infine, in data 31/01/2024 con Prot. URF 10994 è pervenuto il verbale della Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del CUAV, che riporta prescrizioni cui si è dato riscontro in data 26/02/2024 Prot. 20410/20414/20415/20416. Il progetto così modificato è stato sottoposto nuovamente al parere della CQAP che si è espressa nella seduta del 23/02/2024 cui è seguita nuova integrazione Prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ed infine si è espresso il CUAV \_\_\_\_\_.

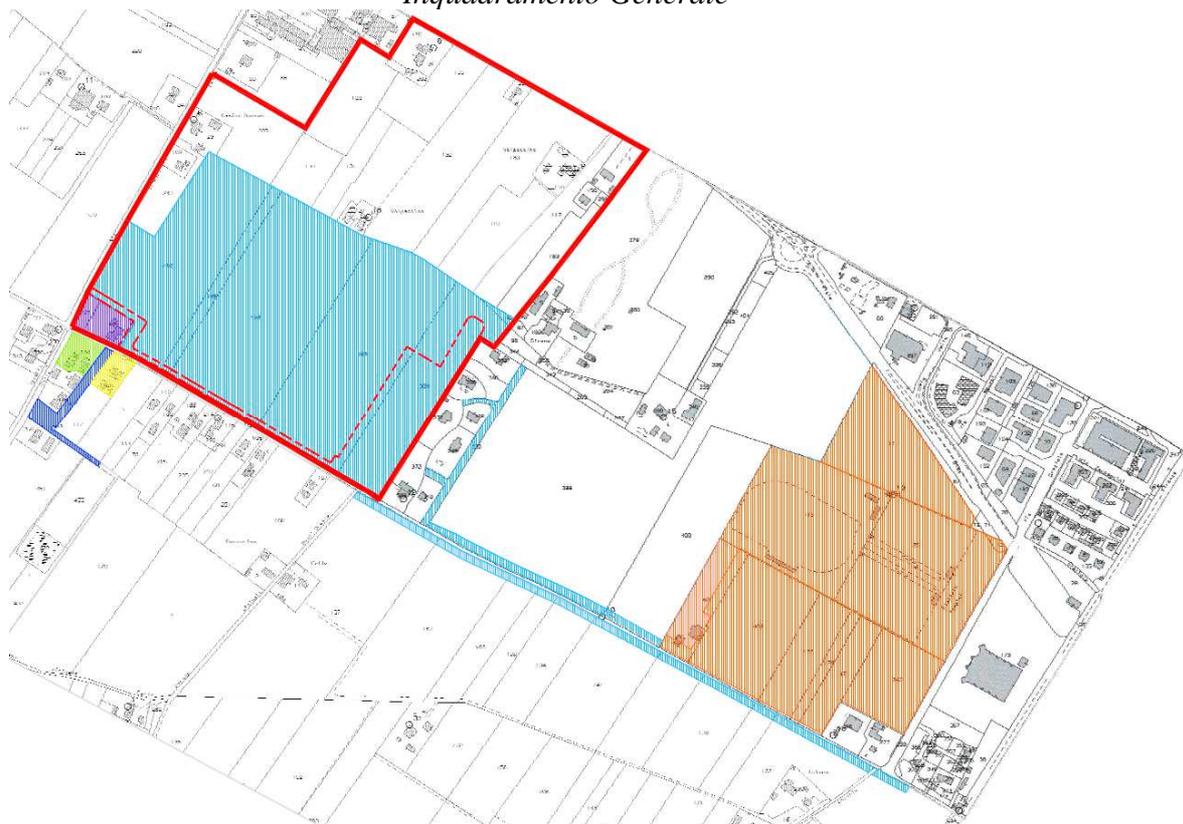
## **PROPRIETA'**

L'area da trasformare ubicata in Faenza Via S. Orsola risulta per la quasi totalità di proprietà della Società "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl" con sede in Faenza Via Mengolina n. 22 e più precisamente quella 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, 40; risulta in corso di perfezionamento l'acquisizione delle aree ubicate lungo la Via S. Orsola necessarie alla realizzazione delle opere pertinenti l'interesse pubblico (adeguamento della Via S. Orsola con collegamento ciclo pedonale extra ambito) e precisamente Foglio 145 Mappale 399 parte, 400 parte e 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; i relativi atti saranno stipulati a breve e comunque prima della stipula del presente Accordo Operativo.

Le rimanenti aree necessarie al completamento dell'intervento pari a circa mq. 2.571,00 catastalmente censita al N.C.T. Foglio 145 Mappali 401 parte, 402 parte, 177 parte, 178 parte, 47 parte risultano di proprietà del Comune di Faenza oltre ovviamente a tutta l'area identificata nell'attuale sede della Via S. Orsola nel tratto oggetto di adeguamento con il presente progetto. Per tali aree andrà formalizzato tra il Settore Lavori Pubblici ed il Direttore dei Lavori, prima dell'esecuzione delle opere, un apposito verbale di consegna delle superfici interessate dall'intervento che autorizzi il lottizzante ad occupare le aree senza onere alcuno definendo tempistiche e responsabilità.

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 in 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 precisandosi che tali opere non vanno ad interessare i passi carrai esistenti che pertanto rimangono esclusi da tale intervento.

## Inquadramento Generale



	Perimetro Ambito 02 "Via S.Orsola-via Emilia" circa ha. 35.00,00
	Perimetro Comparto di intervento circa ha. 02,60,00

### Legenda

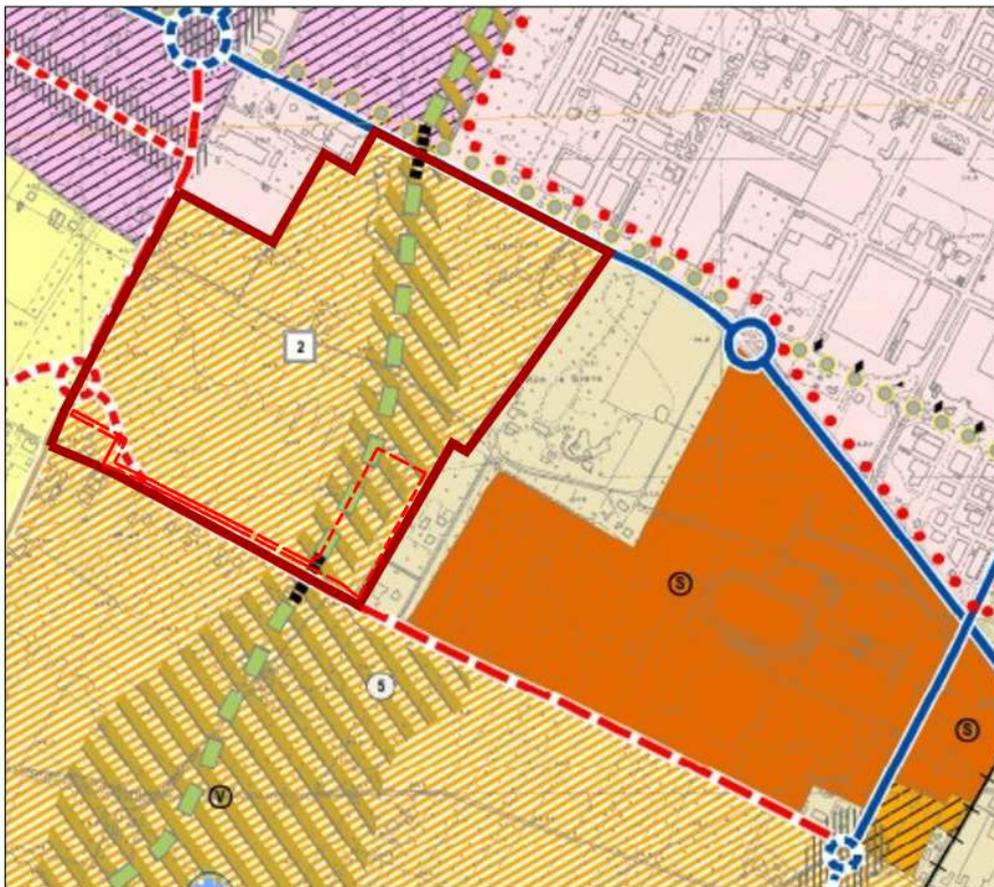
	Roberto Buccl e C. Immobiliare srl Foglio 145 Mappali 169parte-188parte-189parte 190parte-328parte-320parte 40-399parte-400parte Foglio 144 Mappali 137parte-167parte-168parte 138parte-139parte-141parte 140parte-170parte-171parte 122parte-228parte
	Comune di Faenza Foglio 145 Mappali 401parte-402parte-177-178 47-303-25-113-11-73-217
	Rossi Giuliano e Scalini Roberta Foglio 145 Mappali 187-191
	Mainetti Gino Foglio 143 Mappale 238
	Malnetti Maurizlo Foglio 143 Mappale 477
	Mainetti Fulvio Malnetti Mirella Mainetti Tiziana Sintoni Lulgi Foglio 143 Mappale 143-144-145

L'area in esame 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 i parametri di trasformazione, rinviando al POC la progettazione di dettaglio con possibilità di attuare anche solo porzioni dell'Ambito definito dal PSC come esplicitato nella Deliberazione C.URF n. 29 del 29/07/2021 avente ad oggetto "Interpretazione autentica dei PSC redatti in forma associata circa la possibilità di attuare per sub aree gli Ambiti di espansione soggetti a POC". Il tutto viene meglio illustrato nell'elaborato R1a "Previsione degli Strumenti Urbanistici Comunali vigenti: stralci cartografici".

Di seguito si riporta lo stralcio cartografico dell'Ambito 02 "Area Via S. Orsola – Via Emilia" di PSC con evidenziato il perimetro del comparto di intervento che risulta essere estremamente minoritario.

### Stralcio di PSC - Tav. 3.13 PROGETTO: scenario

- Perimetro Ambito 02 "Area via S.Orsola-via Emilia"
- - - Perimetro Comparto di 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 e dall'ampio parco di "Villa Abbondanzi" denominata "Le Sirene".

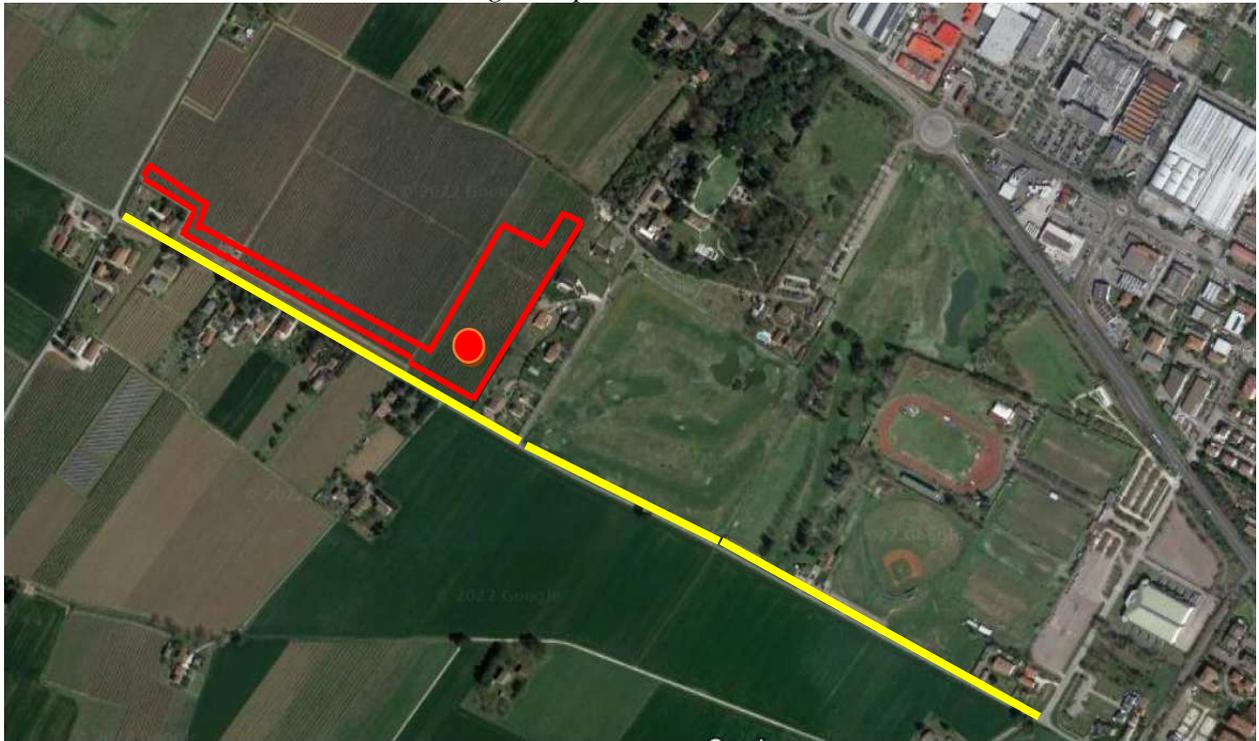
Confina a Nord - Ovest con un territorio agricolo caratterizzato da una matrice a filari e seminativo, a Est con il complesso residenziale di recente realizzazione costituito da edifici a bassa densità disimpegnati da una viabilità privata perpendicolare alla Via S. Orsola, a Sud confina con la Via S. 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. Il comparto di intervento avente superficie territoriale pari circa a mq. 26.000 degrada invece verso valle in direzione Nord.

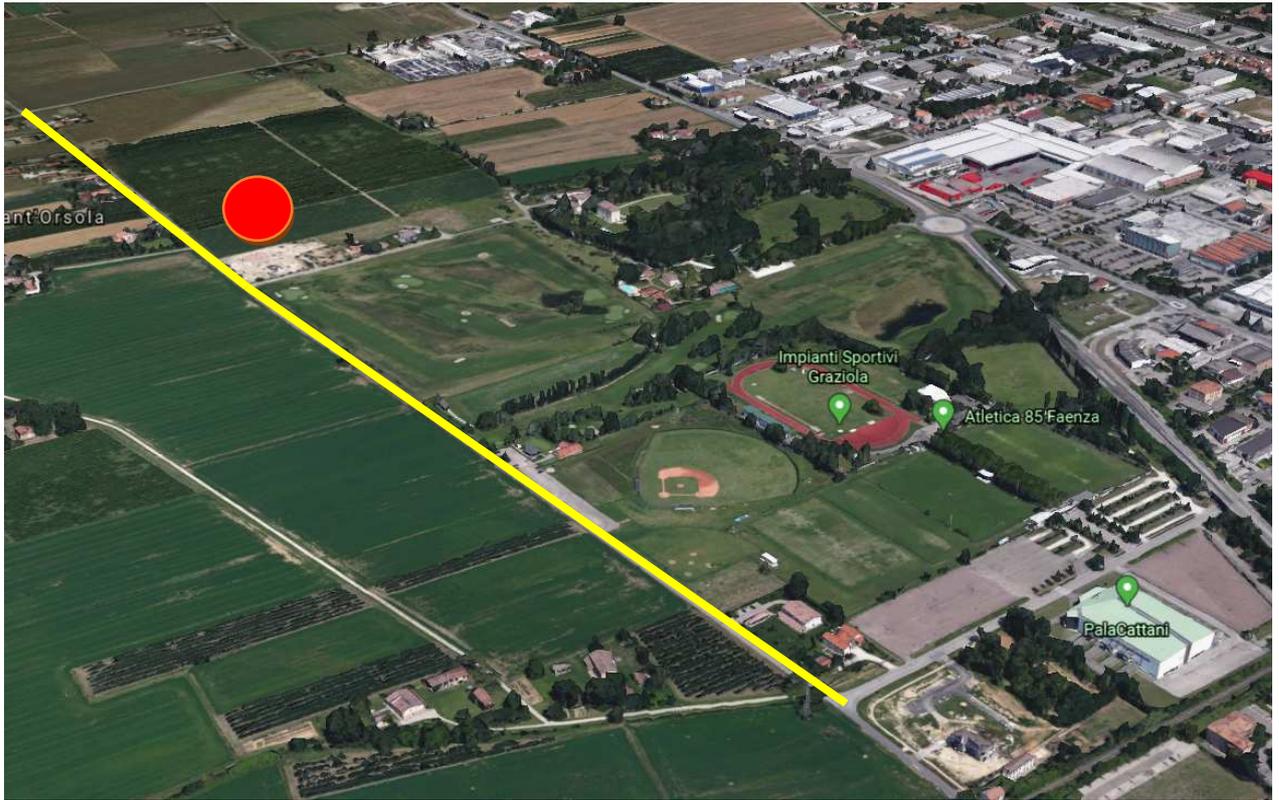
Di seguito si inseriscono alcune immagini fotografiche da Google Earth per meglio descrivere il contesto paesaggistico entro il quale è localizzata l'area di intervento.



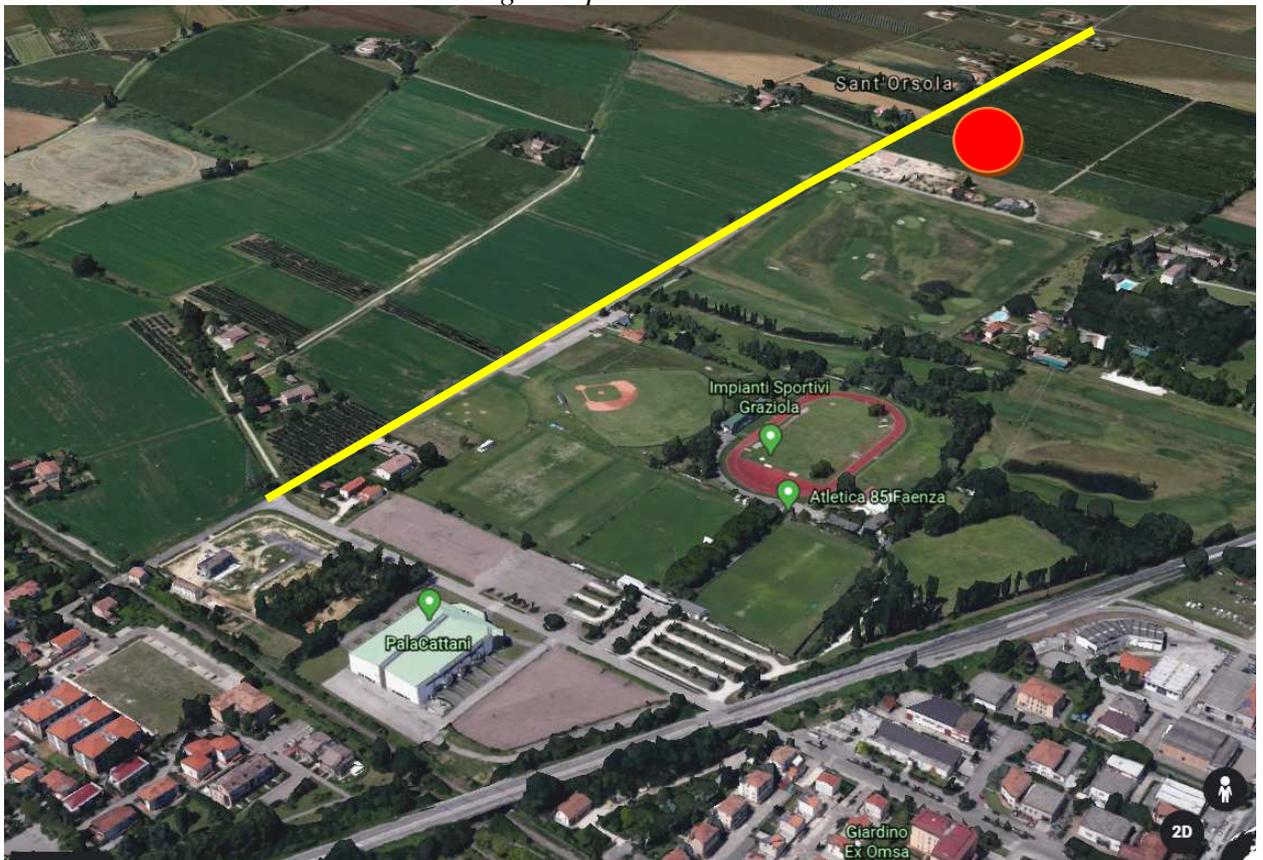
*Google maps a media scala*



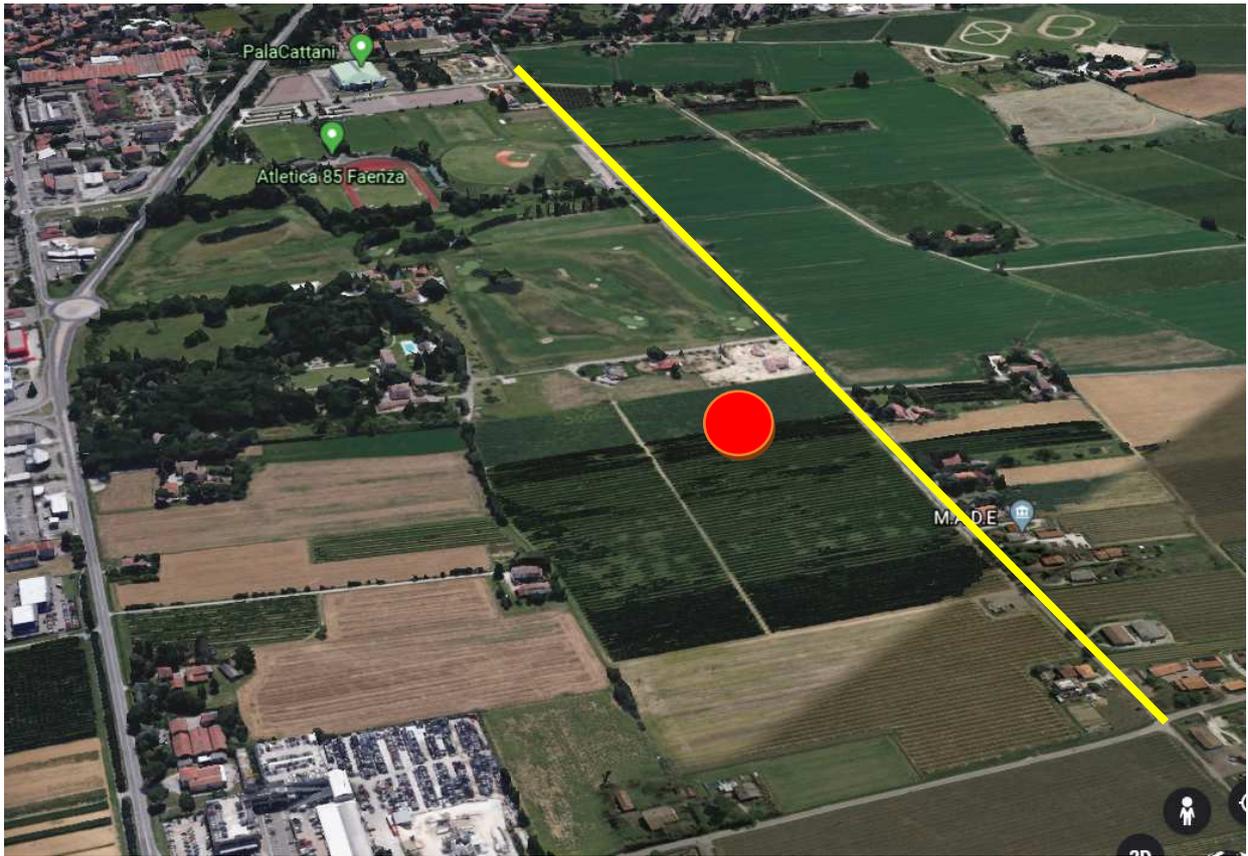
*Google maps 3d – Vista 1*



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 definendola più nel dettaglio e ciò anche in considerazione delle richieste integrative citate nella premessa, la progettazione urbanistica inizialmente proposta ed approvata in sede di manifestazione di interesse.

Il principio fondamentale alla base del progetto rimane innanzitutto il contenimento del consumo del suolo mediante l'attivazione di una piccola porzione di 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 principalmente residenziale collocato in continuità fisica con il complesso residenziale già esistente ed accessibile dalla Via S. Orsola interessando una superficie di intervento pari a circa mq. 26.000,00 costituita da un'area pubblica per attrezzature di interesse collettivo (verde e parcheggio) pari a circa mq. 6.225,00 collocata lungo la Via S. Orsola configurando un percorso lineare facilmente fruibile dalla collettività, circa mq. 17.200,00 di area privata edificabile e circa mq. 2.575,00 di area privata per bacino di laminazione.

E' previsto inoltre l'utilizzo di una quota di SUL di progetto massima realizzabile pari a mq. 5.200,00.

I nuovi servizi pubblici strategici di progetto, in parte delineati dal PSC ed atti a soddisfare le richieste pervenute dall'Amministrazione Comunale, si sostanziano nell'adeguamento dell'intero tratto della Via S. Orsola (anche per il tratto extra ambito) 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 della Via S. Orsola prevede anche la realizzazione e la cessione del tratto di pista ciclopedonale che collega la Via Graziola al nuovo insediamento in progetto (opera extra ambito), con la predisposizione per la futura installazione dell'illuminazione pubblica. Tale percorso ciclabile di larghezza pari a ml. 2,50 viene realizzato all'interno della fascia di verde larga circa ml. 5,00 che corre adiacente alla Via S. Orsola.

La scelta progettuale di adeguare anche il tratto della Via S. Orsola non pertinente l'ambito di intervento, con allargamento della sede stradale e creazione del percorso ciclopedonale extra ambito, si configura come maggiormente qualificante l'interesse pubblico collettivo in quanto

migliora la sicurezza della circolazione stradale in un tratto molto frequentato da chi pratica attività sportiva.

Con riferimento all'impianistica territoriale, lungo la Via S. Orsola risultano esistenti alcune reti infrastrutturali idonee a garantire 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, come pure per la rete elettrica dove viene previsto anche l'interramento della linea Mt esistente e la realizzazione di una nuova cabina Enel. Con riferimento alla fognatura nera questa risulta esistente solo per un breve tratto in prossimità della Via Celle; il presente progetto prevede un doppio allaccio sia del nuovo insediamento sia del vicino complesso residenziale esistente attualmente privo di allaccio al collettore pubblico. Viene previsto anche lo spostamento di piccoli tratti di rete Telecom aerea esistente a fianco della Via S. Orsola per consentire l'allargamento della sede stradale, gestite direttamente dall'Ente Gestore.

Viene altresì avanzata la proposta in merito al concorso all'attuazione delle politiche per l'offerta abitativa sociale in Accordo con l'Amministrazione Comunale: non sarà ceduta all'interno del comparto di intervento la quota del 20% della S.F. di progetto bensì, in alternativa, viene prevista la realizzazione e cessione di opere atte a rendere agibile e/o a riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP Comunale e/o a cedere gratuitamente all'amministrazione Comunale una o più unità abitative per un valore corrispondente al valore stimato del terreno da cedere all'interno del comparto, come definito nella comunicazione Prot. URF 60361 del 08/07/2022. La scelta delle unità abitative da riqualificare e/o delle nuove unità sarà fatta in accordo con l'Amministrazione Comunale e dovrà essere definita entro le tempistiche fissate nella Convenzione Urbanistica facenti parte il presente Accordo Operativo. In alternativa a quanto sopra, la Società "Roberto Bucci e C. Immobiliare srl", in considerazione degli eventi alluvionali dello scorso Maggio 2023, si rende disponibile a versare all'Amministrazione Comunale l'intera somma di € 363.114,24 per tali fini.



 Perimetro Comparto di Intervento mq. 26.000,00 circa
Area Privata Edificabile circa mq. 17.200,00
Area Privata Bacino di Laminazione privato circa mq. 2.575,00
Area per attrezzature di Interesse collettivo da cedere gratuitamente all' A.C. circa mq. 6.225,00

NUOVI SERVIZI STRATEGICI DI INTERESSE PUBBLICO	
Adeguamento di Via S.Orsola nel tratto compreso da via Celle alla via Graziola	 area da cedere gratuitamente alla A.C. per allargamento sede stradale circa mq.4.679,00  nuovo tratto di fognatura acque nere per allaccio della nuova area residenziale
Nuovo percorso ciclopedonale extra ambito di collegamento della nuova area residenziale alla via Graziola Area complessiva mq.4.481,00	 area da cedere gratuitamente alla A.C. circa mq.1910,00  area di proprietà comunale circa mq.2.571,00

CALCOLO SUL di PROGETTO priva di SUL premiale
Indice Privato da PSC 0.10 - 0.14 mq/mq St mq. 26.000 x 0,14 = 3.640,00 mq.
Indice Pubblico da PSC 0,06 - 0,10 mq/mq St mq. 26.000 x 0,06 = 1.560,00 mq.
SUL Complessiva di PROGETTO mq. 5.200,00 (3.640,00 + 1.560,00)

FUNZIONI
15% della SUL a destinazione extra residenziale max mq.780,00 85% della SUL a destinazione residenziale max mq.4.420,00

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il presente Accordo Operativo contempla l'intero progetto urbanistico che definisce da un lato tutta la progettazione dei nuovi servizi strategici di interesse pubblico inerenti l'adeguamento del tratto di Via S. Orsola in oggetto con la realizzazione del percorso ciclopedonale extra ambito di collegamento del nuovo insediamento alla Via Graziola, descritti negli elaborati di progetto ed identificati con la sigla A.V. (Architettonico Viabilità n...), e dall'altro definisce il progetto delle aree pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo e delle aree private pertinenti il comparto di intervento che presenta una Superficie complessiva pari a circa mq. 26.000,00, elaborato nelle Tavole identificate con la sigla A.U. (Architettonico Urbanizzazione n...).

Tutte le opere di urbanizzazione primaria più sopra descritte vengono distinte in due stralci attuativi autonomi così definiti:

- Stralcio attuativo A: comprendente tutte le opere per nuovi servizi strategici di interesse pubblico (adeguamento della Via S. Orsola - realizzazione del tratto di pista ciclopedonale extra ambito);
- Stralcio attuativo B: comprendente tutte le opere per infrastrutture di interesse collettivo interne al comparto di intervento.

Le opere pubbliche pertinenti ciascun stralcio attuativo potranno essere collaudate e cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale in maniera autonoma ed in tempi diversi con lo svincolo delle relative fidejussioni, nel rispetto delle percentuali meglio definite in ambito di Convenzione Urbanistica.

Sarà possibile presentare le agibilità dei futuri edifici privati una volta presentati i documenti di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria pubbliche riferite ad entrambi gli stralci attuativi anche senza avere perfezionato la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale circa gli adempimenti riferiti agli impegni ERP.

### **Nuove infrastrutture di Interesse Pubblico (Adeguamento Via S. Orsola e realizzazione di percorso ciclopedonale extra ambito) Stralcio Attuativo A**

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. 1.430,00 comprendendo pertanto anche il tratto non pertinente l'Ambito 02 in oggetto. 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 riprofilati a cielo aperto. Il fosso stradale a monte viene in parte spostato, risezionato con dimensioni 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 di interesse collettivo, 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 una lunghezza di circa 70 ml., al fine di realizzare la prevista larghezza stradale, essendo in presenza di situazioni non modificabili riferite agli accessi carrai esistenti, 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.

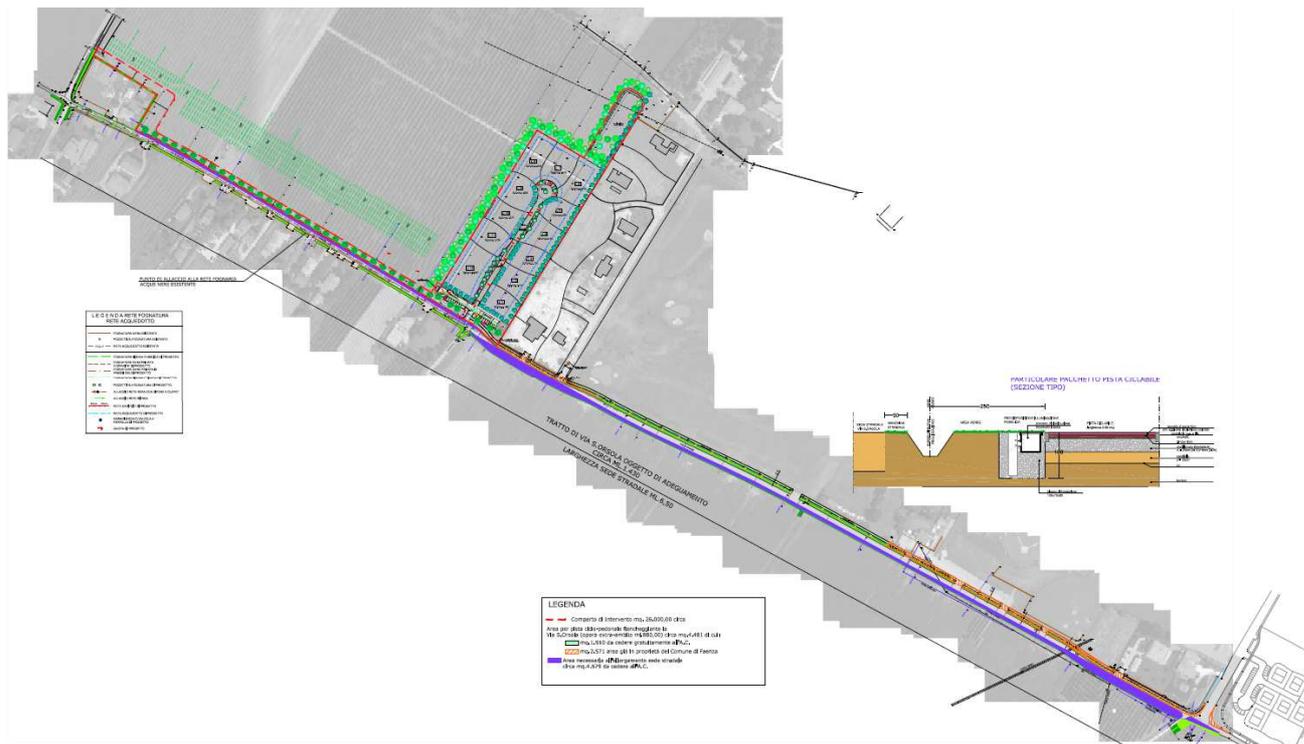
Il tutto viene meglio descritto negli elaborati di progetto e nelle Relazioni Specifiche allegate al presente Accordo Operativo.

Viene poi previsto l'allaccio alla rete fognaria acque nere prevedendo due condotte separate collegate al collettore pubblico esistente in prossimità dell'incrocio con la Via Celle in accordo con l'ente competente; una condotta servirà all'allaccio del nuovo insediamento in progetto; la seconda condotta viene realizzata per consentire l'allaccio del confinante complesso residenziale esistente attualmente sprovvisto. A causa delle quote stradali che risultano crescenti in direzione Ovest non risulta possibile realizzare un allaccio a gravità, pertanto vengono previsti due impianti di sollevamento privati posizionati all'interno delle aree private con manutenzione a carico dei privati.

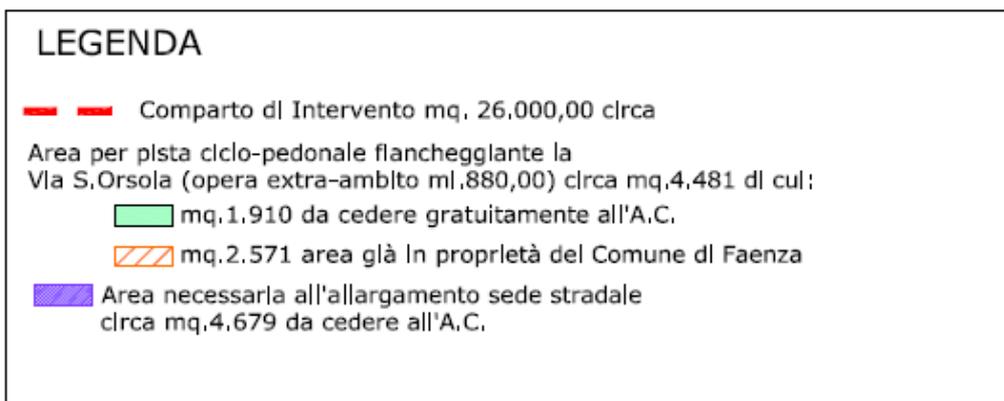
Risultano esistenti le reti infrastrutturali quali acquedotto e rete gas, idonee a garantire il futuro allaccio del nuovo insediamento residenziale. Con riferimento alla rete Telecom viene prevista l'estensione della rete esistente con lo spostamento di una linea su pali che interferisce con l'allargamento della sede stradale a cura dell'Ente Gestore. 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.

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 cessione extra ambito di una fascia di area collocata sul lato a valle della Via S. Orsola della larghezza minima di ml. 5,00 misurata dal confine stradale, che dalla Via Graziola corre fino al nuovo insediamento residenziale, nella quale è prevista la realizzazione del percorso ciclo pedonale. Tale percorso ciclo pedonale avrà una larghezza di ml. 2,50 con aiuola di separazione dal ciglio del fosso stradale dove sarà realizzata la predisposizione per un futuro impianto di illuminazione pubblica.



Tav. AV.2 Progetto planimetria generale



**Opere per attrezzature di interesse collettivo interne al Comparto di intervento (Stralcio Attuativo B)**

Il progetto di trasformazione urbanistica a carattere residenziale interessa un comparto di intervento pari a circa mq. 26.000,00 all'interno del quale vengono definite le aree pubbliche (spazi di interesse collettivo/standard urbanistici) e le aree private (lotti privati e bacino di laminazione).

Come già precedentemente evidenziato le aree pubbliche di interesse collettivo vengono plasmate lungo la Via S. Orsola parallelamente ad essa e si configurano come aree a verde attrezzato con un piccolo parcheggio alberato. Sono inoltre progettate in continuità fisica con l'area pubblica extra comparto entro la quale viene realizzato il percorso ciclopedonale a

collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola creando così la possibilità di un futuro percorso fino alla Via Celle.

Lungo il confine dell'area privata, esternamente ad essa, su area privata agricola di proprietà del lottizzante, viene progettata una fascia filtro di alberature autoctone di alto fusto atta a mitigare il nuovo insediamento che potrà essere acquisita ed inglobata nei lotti privati confinanti con l'obbligo della manutenzione delle alberature. Si precisa che tali alberature essendo previste esternamente al comparto di intervento non concorrono al conteggio del verde richiesto dalle norme di RUE per la futura edificazione.

Le alberature previste all'interno della viabilità 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, corredato di opportuna segnaletica ed impianto di illuminazione pubblica. Dal parcheggio si accede poi all'area privata edificabile costituita dai 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. Sempre dal parcheggio pubblico si accede anche al lotto che dovrà ospitare funzioni extra residenziali.

La SUL massima individuata nel presente progetto risulta pari a mq. 5.200,00 comprensiva della SUL inizialmente attribuita all'offerta abitativa sociale.

A ciascun lotto privato viene attribuita una propria quota di SUL massima nel rispetto della SUL complessiva attribuita al comparto pari a 5.200,00 mq. con un'altezza massima da rispettare pari a ml. 7,00 per la funzione residenziale e ml. 7,50 per la funzione extra residenziale nella previsione di un costruito a bassa densità con un massimo di due piani abitativi fuori terra.

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 e dovrà essere conforme alle Norme Urbanistiche ed edilizie allegate al presente Accordo Operativo.

Infine viene prevista, 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, consistente nella realizzazione di opere

atte a rendere agibili e/o a riqualificare una o più unità abitative facenti parte il patrimonio ERP comunale e/o alla cessione di una o più unità abitative. Il valore di tali cessioni dovrà eguagliare il valore attribuito al terreno che si sarebbe dovuto cedere all'interno del comparto di intervento (20% Sf), come definito nella comunicazione Prot. URF 60361 del 08/07/2022.

Il progetto inoltre prevede un rialzamento della quota attuale del terreno di circa 30 cm. di media, per tutta l'area privata e per l'area occupata al piccolo parcheggio pubblico 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 a verde per spazi collettivi ed il tratto di pista ciclopedonale extra ambito seguirà l'andamento delle quote stradali di Via S. Orsola che degradano verso l'incrocio con la Via Graziola.

Eventuali dislivelli all'interno dei lotti privati in confine con proprietà esistenti e/o area agricola e/o aree pubbliche, saranno risolti con pendenza del terreno e/o con muretti di contenimento.

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 a fianco del piccolo parcheggio pubblico opportunamente dimensionato. Il bacino di laminazione pertinente l'area privata, dopo attente valutazioni di carattere idraulico, sulla sostenibilità ambientale e la fattibilità tecnica, è stato ritenuto più opportuno realizzarlo come unico invaso a cielo aperto collocato a Nord del comparto di intervento, nello spazio che si interpone tra l'area privata edificabile ed il recapito finale di scarico, costituito dal fosso campestre esistente in territorio agricolo di proprietà del lottizzante. Tale bacino sarà realizzato con modellatura del terreno fisicamente e spazialmente legato alla sostenibilità della trasformazione urbanistica in progetto contornato da alberature autoctone di alto fusto, esterne al perimetro del comparto quale contributo alla prestazione ecologico-ambientale.



AREA PRIVATA circa mq.19.775	Superficie Fondiaria Edificabile mq. 17.200	Lotti Privati circa mq. 15.557
		Strada Privata circa mq. 1.643
	Bacino di Laminazione circa mq. 2.575	

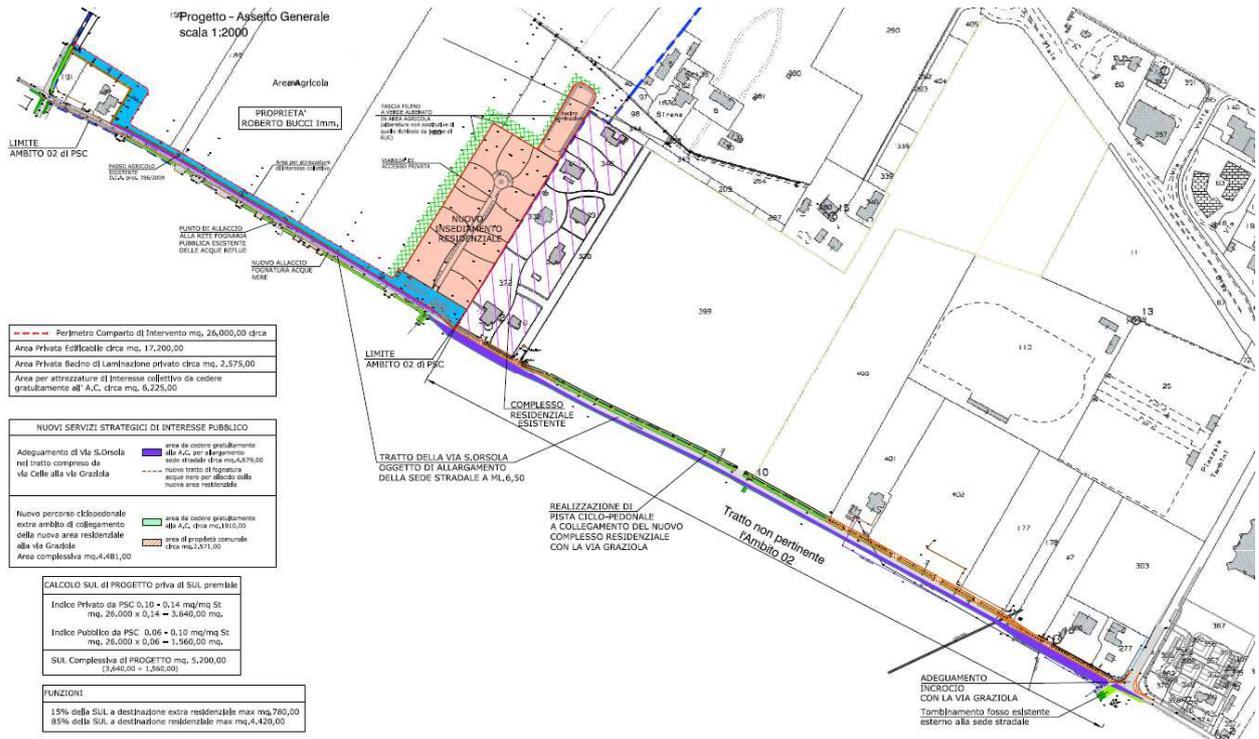
Lotti Privati	Sup. Fondiaria pertinente	Sup. Fondiaria Utilizzabilità Privata	SUL MAX	H max	Area verde Permeabile 30% della SF
1	mq. 1.185	mq. 144,54	mq. 419,50 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 355,50
2	mq. 1.174	mq. 143,20	mq. 385,00 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 352,20
3	mq. 1.175	mq. 143,32	mq. 419,50 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 352,50
4	mq. 1.146	mq. 139,78	mq. 385,00 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 343,80
5	mq. 1.094	mq. 133,44	mq. 385,00 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 328,20
6	mq. 1.519	mq. 185,20	mq. 420,50 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 455,70
7	mq. 1.278	mq. 155,88	mq. 431,00 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 383,40
8	mq. 1.370	mq. 167,11	mq. 419,50 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 411,00
9	mq. 1.323	mq. 161,37	mq. 385,00 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 396,90
10	mq. 1.077	mq. 131,37	mq. 385,00 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 323,10
11	mq. 1.129	mq. 137,71	mq. 385,00 <small>residenziale</small>	ml. 7,00	mq. 338,70
12	mq. 2.087	mq. -----	mq. 780,00 <small>extra residenziale</small>	ml. 7,50	mq. 626,10
	mq. 15.557	mq. 1.643	mq. 5.200		
	Tot. Sup Fondiaria mq. 17,200				

## **DATI DI PROGETTO**

La presente proposta di Accordo Operativo definisce il Progetto Urbanistico nel suo complesso quantificando tutte le aree pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo interne al comparto di intervento e le nuove infrastrutture di interesse pubblico quali l'allargamento della Via S. Orsola e la realizzazione extra ambito del percorso ciclo-pedonale, da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale.

Vengono inoltre quantificate e disciplinate le aree private interne al comparto di intervento.

Di seguito si riportano i dati progettuali delle aree pubbliche e private.



### Aree Pubbliche e private

--- Perimetro Comparto di Intervento mq. 26.000,00 circa
Area Privata Edificabile circa mq. 17.200,00
Area Privata Bacno di Laminazione privato circa mq. 2.575,00
Area per attrezzature di Interesse collettivo da cedere gratuitamente all' A.C. circa mq. 6.225,00

NUOVI SERVIZI STRATEGICI DI INTERESSE PUBBLICO	
Adeguamento di Via S.Orsola nel tratto compreso da via Celle alla via Graziola	<ul style="list-style-type: none"> <li>area da cedere gratuitamente alla A.C. per allargamento sede stradale circa mq.4.679,00</li> <li>nuovo tratto di fognatura acque nere per allaccio della nuova area residenziale</li> </ul>
Nuovo percorso ciclopedonale extra ambito di collegamento della nuova area residenziale alla via Graziola Area complessiva mq.4.481,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>area da cedere gratuitamente alla A.C. circa mq.1910,00</li> <li>area di proprietà comunale circa mq.2.571,00</li> </ul>

CALCOLO SUL di PROGETTO priva di SUL premiale
Indice Privato da PSC 0,10 - 0,14 mq/mq St mq. 26.000 x 0,14 = 3.640,00 mq.
Indice Pubblico da PSC 0,06 - 0,10 mq/mq St mq. 26.000 x 0,06 = 1.560,00 mq.
SUL Complessiva di PROGETTO mq. 5.200,00 (3.640,00 + 1.560,00)

FUNZIONI
15% della SUL a destinazione extra residenziale max mq.780,00
85% della SUL a destinazione residenziale max mq.4.420,00

**Nuove infrastrutture di interesse pubblico: Adeguamento Via S. Orsola e realizzazione extra ambito di percorso ciclopedonale**

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 fiancheggiante il tratto della Via S. Orsola extra ambito di larghezza minima pari a ml. 5,00 entro la quale viene previsto il percorso ciclo pedonale di collegamento del nuovo insediamento con la Via Graziola, presenta una superficie complessiva pari a circa mq. 4.481,00 dei quali circa mq. 2.571,00 risultano già di proprietà comunale. Il nuovo percorso ciclo pedonale avrà una larghezza di ml. 2,50 interposta dalla viabilità da un'aiuola verde per complessivi ml. 5,00 di larghezza e sarà dotato di predisposizione per futura illuminazione pubblica.

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

**Comparto di intervento: aree pubbliche per infrastrutture di interesse collettivo – nuovo insediamento residenziale.**

Il presente progetto interessa un comparto di intervento pari a circa mq. 26.000,00 costituita da circa mq. 6.225,00 di area pubblica per infrastrutture di interesse collettivo, circa mq. 17.200,00 di area privata edificabile e circa mq. 2.575,00 di area privata per bacino di laminazione.

L'area pubblica di interesse collettivo comprende la quota di standard urbanistico costituito da circa 948,42 a parcheggio alberato e circa mq. 4.958,58 a verde attrezzato; la viabilità pubblica di accesso al comparto risulta pari a circa mq. 303,00 ed il corpo tecnico costituito dalla nuova cabina Enel pari a mq. 15,00 circa.

Lo standard Pubblico previsto da progetto pari a circa mq. 5.907,00 risulta eccedente rispetto a quanto richiesto dalle norme vigenti, presentando un esubero pari a circa mq. 1.016,40 da considerarsi standard pubblico anticipato in carico alla Società proponente fino a quando rimarrà proprietaria di almeno un lotto privato.



### Standard Urbanistici

<b>STANDARD URBANISTICI</b> Residenziale 30mq/100mc Ricettivo 1mq/1mq
SUL Residenziale massima mq. 4.420,00 Ipotesi Volume (mq. 4.420 x 3,10) mc 13.702 <b>Calcolo STANDARD da reperire</b> mc 13.702 x 30/100 = mq. 4.110,60
SUL Ricettiva massima mq. 780,00 <b>Calcolo STANDARD da reperire</b> mq. 780,00 x 1 = mq. 780,00
<b>Totale STANDARD da reperire mq. 4.890,60</b>

Con riferimento alla capacità insediativa il presente Accordo Operativo, prevede una quota di SUL complessiva massima realizzabile all'interno del comparto di intervento pari a mq. 5.200,00 dei quali mq. 4.420,00 a destinazione residenziale distribuito nei vari lotti privati e mq. 780,00 per funzioni extra residenziali, da collocarsi nel lotto frontistante l'area pubblica. L'altezza massima del nuovo edificato viene prevista in ml.7,00 per la funzione residenziale e ml. 7,50 per la funzione extra residenziale in modo da realizzare un massimo di due piani abitativi fuori terra.

Il Progettista  
Arch. Pagani Paola  
(firmato digitalmente)