

Proprietà A): VIRMANI S.R.L. (P.IVA 03594780409).

Fg 253 particelle 134, 162, 1199, 1203, 1206, 1273, 1280 (parte), 1281, 1283, 1285
di tot. mq. 23.559

Proprietà B): ORLATI DAVIDE (1/2) ED ORLATI LORELLA (1/2)

Fg 253 particelle porzione di 9 (parte), 1272
di tot mq. 1.972

Proprietà C): PARROCCHIA DI S.MARIA ASSUNTA IN CARPENA

Fg 253 particelle 1029, 118, 1201, 1274, 1279, 1284
di tot. mq. 6.501

Inoltre è compreso nel perimetro di PUA un frustolo di terreno di proprietà del COMUNE DI FORLÌ FC Fg 253 particella 226 di mq. 48

1.1 - TAB 1: RIPARTIZIONE PERCENTUALE FRA LE PROPRIETA' DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DEL COMPARTO ADF13A (Superfici reali a seguito di rilievo planimetrico).

A) VIRMANI S.R.L.	mq.	23.559	73,4%
B) ORLATI DAVIDE (1/2) ED ORLATI LORELLA (1/2)	MQ.	1.972	6,1%
C) PARROCCHIA DI S.MARIA ASSUNTA IN CARPENA	MQ.	6.501	20,3%
D) PARTICELLA FG. 253 P. 226 DI COMUNE DI FORLÌ	mq.	48	0,2%
<hr/>			
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	32.080	100,0%

2 - DATI URBANISTICI

Il Comparto ADF13 è urbanisticamente individuato nel POC del Comune di Forlì (FC) come:

ADF – AMBITI DI RICOMPOSIZIONE E RIDISEGNO NELLE FRAZIONI.

NTA POC art 12

1. L'attuazione dei comparti attuativi ADU, ADF, AC, PI, PA, PTA, H, ZNI e delle Zone dotate di assetto infrastrutturale ed insediativo, avviene:

... mediante PUA, qualora il progetto non rispetti integralmente le indicazioni di POC, senza tuttavia apportare modifiche ai contenuti prescrittivi del medesimo POC (questi ultimi sono costituiti da: perimetrazione; quantità edificatorie e di standard; usi ammessi; nonché da scelte di natura strutturale e/o che influenzano altre parti del territorio.

Il comparto ADF13a prevede ambiti destinati a:

- residenza con possibilità di terziario (R + T);
- attrezzature religiose (in sottozona Ae1 : Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali sociali ricreative (NTA POC art. 132);
- attrezzature sportive (sottozona Af4 : Spazi attrezzati per il gioco e lo sport (NTA POC art. 137).

Le norme di attuazione, oltre a quelle stabilite negli articoli di POC sopracitati sono riportate nel documento Schede Normative di POC, che individua una specifica "SCHEDE NORMATIVA COMPARTO ADF13A " :

2.1 - TAB 2: SINTESI DELLA "SCHEDE NORMATIVA" DI POC ADF13A APPROVATO CON DELIB. 122/17

POC	ADF 13 – CARPENA - comparto a	
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	33.224
AMBITI DI INTERVENTO EDILIZIO		
Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	6.895
Altre superfici fondiarie (attrezzature religiose)	mq.	6.980
Verde privato	mq.	1.760
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	1.222
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	0
Residenza: Superficie complessiva	mq.	3.487
Usi terziari: Superficie complessiva	mq.	500
Altri usi: Attrezzature sportive Superficie complessiva	mq.	660
Attrezzature religiose superficie complessiva	mq.	3.839
DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	16.367
Verde pubblico di quartiere	mq.	356
Area per attrezzature sportive	mq.	4.416
Parcheggi pubblici	mq.	4.010
Principali percorsi ciclabili	mq.	3.450
Spazi pedonali pubblici	mq.	1.737
Strade di progetto	mq.	2.398
attrezzature pubbliche:		
Religiose (6.980 x 0.55) =	3.839 mq. di St	
Sportive	660 mq. di St	

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,13 mq/mq

2.2 - RIMODULAZIONE SUPERFICIE TERRITORIALE E AGGIORNAMENTO SCHEDA POC ADF13A A SEGUITO DI RILIEVO

A seguito del Rilievo altimetrico dell'area, si apportano i seguenti aggiustamenti alla superfici della SCHEDA di POC ADF13a:

gli ambiti di intervento (superfici fondiarie) rimangono inalterati;

le aree da cedere come dotazioni pubbliche diminuiscono di mq. 33.224 – 32080 = mq. 1.144

Infatti, erroneamente, la strada vicinale bianca che lambisce i campi sportivi esistenti è stata inserita all'interno del perimetro di PUA, mentre emerge dalla consultazione della *tavola di "perimetrazione dell'area del comparto su base catastale"* fornita dal Comune di Forlì che tale strada, destinata a "percorso ciclabile" è esclusa: quindi la previsione "principali percorsi ciclabili" cala da mq. 3.450 – 2.306 = mq. 1.144.

2.3 - TAB 3 - RIDIMENSIONAMENTO DELLA SCHEDA NORMATIVA ADF13A DI POC A SEGUITO DI RILIEVO

Dotazione di aree pubbliche		
Verde pubblico di quartiere	356	356
Area per attrezzature sportive	4.416	4.416
Parcheggi pubblici	4.010	4.010
Principali percorsi ciclabili	3.450	2.306
Spazi pedonali pubblici	1.737	1.737
Strade di progetto	2.398	2.398
TOTALE	16.367	15.223
Ambiti di intervento (Fondiaro)		
Ambiti di edificazione (Residenziale e terziario)	6.895	6.895
Altre sup fondiarie (Attrezzature religiose)	6.980	6.980
Verde privato	1.760	1.760
Spazi privati accessibili al pubblico	1.222	1.222
	16.857	16.857
SUPERFCIE TERRITORIALE	33.224	32.080
Superfici complessive		
<i>Residenza</i>	3.487	3.487
<i>Usi terziari</i>	500	500
<i>Attrezzature sportive</i>	660	660
<i>Attrezzature religiose</i>	3.839	3.839

3 - ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER STRALCI FUNZIONALI

Le previsioni della Scheda urbanistica e di questo Progetto suddividono il Comparto ADF13a in 3 "Ambiti" ben delineati e delimitati, per i quali si prevede un'attuazione distinta ed autonoma da parte dei 3 diversi Proprietari. Nello specifico, Scheda e Progetto individuano :

- un Ambito di intervento di carattere residenziale su Via B Brandi;
- un Ambito di intervento che prevede l'allungamento della Via E. Magnani per realizzare un lotto residenziale;
- un Ambito di intervento per la realizzazione di un nuovo "centro parrocchiale", con strada e parcheggio di nuova realizzazione con accesso da fine di Via E. Magnani.

TENUTO QUINDI CONTO CHE

- i 3 Ambiti, per volontà dei singoli attuatori, hanno aspettative, previsioni attuative e modalità di intervento non simultanee.
- i 3 Ambiti prevedono urbanizzazioni, accessi, reti e sottoservizi assolutamente autonomi e direttamente "funzionali".

SI CHIEDE

di potere indicare in Convenzione urbanistica modalità che consentano l'attuazione non contemporanea di questi ambiti costituendo, già in fase di Progetto, distinti Stralci funzionali per i quali l'attuazione e la chiusura dei lavori, il collaudo e la cessione delle aree urbanizzate al Comune, oltre alla realizzazione delle opere private possa avvenire in momenti non contemporanei.

3.1 - SUDDIVISIONE DEL COMPARTO ADF13A IN 2 STRALCI FUNZIONALI

Stralcio 1A	mq.	15.997	50%
Stralcio 1B	mq.	3.092	10%
STRALCIO 1 - TOTALE	mq.	19.089	60%
STRALCIO 2	mq.	12.991	40%
TOTALE COMPARTO	mq.	32.080	100%

STRALCIO 1A + STRALCIO 1B

L'ambito residenziale previsto dalla Scheda di POC viene attuato in due aree distinte del Comparto, comprese le relative opere di urbanizzazione pubbliche.

Queste aree di intervento a carattere residenziale sono denominate:

- STRALCIO 1A (area sud-est del Comparto per la realizzazione di un "residence multiresidenziale" con ingresso da Via B Brandi)
- STRALCIO 1B (area nord-ovest del Comparto per la realizzazione di un Lotto residenziale al termine di Via E.Magnani).

STRALCIO 2

Riguarda l'Ambito per attrezzature religiose (sottozona Ae1: Centri religiosi, parrocchiali e relative attività culturali sociali ricreative) per il quale i Soggetti Attuatori, ed in particolare l'Ente Parrocchiale, non hanno in programma, a breve, di realizzare alcuna struttura, non hanno idea delle dimensioni, delle destinazioni d'uso e della tipologia di eventuale edificazione e pertanto, per non condizionare lo svolgimento delle altre opere, intendono realizzare e cedere le urbanizzazioni pubbliche in uno Stralcio funzionale autonomo con destinazione "Ae1".

3.2 - STRALCI FUNZIONALI :

ADF13A - DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PRIVATE E PUBBLICHE

La Tabella 4 sottostante riporta la suddivisione all'interno dei singoli Stralci della quantità di aree pubbliche e aree private che risulta proporzionale in tutti i 3 casi: circa 47% le aree pubbliche, circa 53% le aree fondiarie.

TAB.4 : DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PRIVATE E PUBBLICHE ADF13A

	Scheda POC rilievo		STRALCIO 1A		STRALCIO 1B		STRALCIO 2	
Dotazione di aree pubbliche	15.223	47%	7.963	50%	1.249	40%	6.011	46%
Ambiti di intervento (Fondiaro)	16.857	53%	8.034	50%	1.843	60%	6.980	54%
SUPERFICIE TERRITORIALE	32.080	100%	15.997	100%	3.092	100%	12.991	100%
				50%		10%		40%
Superfici complessive								
Residenza	3.487		3.137		350		0	
Usi terziari	0		0		0		0	
Attrezzature sportive Af4	0		0		0		0	
Attrezzature religiose Ae1	3.839		0				3.839	

4 - PROGETTO DELLE OPERE PUBBLICHE

4.1 - IPOTESI PROGETTUALE STRALCIO 1A

Lo STRALCIO N.1A, con accesso da Via B.Brandi, governa l'attuazione dei seguenti interventi :

- un insediamento di carattere residenziale connotato come "residence" - un grande lotto fondiario con unico accesso - all'interno del quale troveranno ordine le diverse aree funzionali private : i sedimi fondiari dei fabbricati ma anche i percorsi, i parcheggi e il verde condominiale.

La presente Proposta progettuale prevede la realizzazione di 6 ville bifamiliari e di 2 palazzine mutlipiano ciascuna destinata a 4 e 5 Appartamenti, per un totale di 21 Unità abitative per una Sc impegnata pari a mq. 3.137;

- un parcheggio pubblico con accesso da Via B.Brandi di circa 40 posti auto;
- la piazza "di paese" in fregio a Via B Brandi compresa fra la "Maestà" ed il "Monumento ai caduti", che si pone baricentrica alla frazione ed alle sue zone pubbliche di maggiore interesse;
- l'adeguamento funzionale del marciapiede della via Brando Brandi per tutto il fronte del Comparto fino al monumento ai caduti, fuori Comparto;
- la sistemazione a verde pubblico di tutta la l'area compresa fra la Polisportiva ed il nuovo insediamento fondiario. L'area sarà piantumata e dotata di pista ciclabile sul confine del Lotto fondiario, per garantire al Comune la possibilità di integrare gli Spazi attrezzati della Polisportiva con nuove aree di tipo Af4.

CALCOLO DATI URBANISTICI E DI STANDARD:

NTA POC art. 16 comma 2.2 – Destinazioni residenziali

Sc prevista	mq. 3.137	
ab equivalenti (1ab/mq.45 di Sc)	$3.137/45 = 70$ ab. eq.	
Parch Pubblico	$16 \text{ mq} \times 70 \text{ ab eq.} = \text{mq. } 1.120 / 25 \text{ mq.xp.a.} =$	45 p.a.
Verde attrezzato + alberato	$26 \text{ mq} \times 70 \text{ ab eq.} =$	mq. 1.820

4.2 - IPOTESI PROGETTUALE STRALCIO 1B

Lo STRALCIO N.1B, con accesso da Via E.Magnani , governa l'attuazione dei seguenti interventi :

- un lotto Residenziale di Sc 350;
- la prosecuzione di Via Magnani fin quasi al confine di comparto con la realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 10 posti auto;
- una fascia di verde alberato a fianco della strada e del parcheggio;

CALCOLO DATI URBANISTICI E DI STANDARD:

NTA POC art. 16 comma 2.2 – Destinazioni residenziali

Sc prevista	mq. 350	
ab equivalenti (1ab/mq.45 di Sc)	$350/45 = 8$ ab. eq.	
Parch Pubblico	$16 \text{ mq} \times 8 \text{ ab eq.} = \text{mq. } 128 / 25 \text{ mq.xp.a.} =$	5 p.a.
Verde attrezzato + alberato	$26 \text{ mq} \times 8 \text{ ab eq.} =$	mq. 208

Per equilibrare la distribuzione dei nuovi posti auto con le attuali presenze il Progetto prevede di spostare 5 Posti auto dal Parcheggio Stralcio 1 A al Parcheggio Stralcio 1B , mantenendo pertanto

inalterato il dimensionamento complessivo di 50 nuovi posti auto.

4.3 - IPOTESI PROGETTUALE STRALCIO 2

Lo STRALCIO N.2 con accesso da Via E.Magnani, comprende il grande Lotto Fondiario destinato ad “attrezzature religiose Ae1”, come previste nelle NTA POC art. 155 – *Culto , centri religiosi e relative attività culturali, sociali ricreative* e le aree di urbanizzazione pubblica a stretto servizio.

La prospettiva di attuazione è unilateralmente legata ad esigenze insediative della Curia fino ad ora inespresse : per semplicità, la previsione insediativa rappresentata nella presente Proposta riguarda la realizzazione di un “Centro Parrocchiale”, composto da una nuova Chiesa e da edifici destinati ad attività culturali, sociali ricreative collaterali.

Il progetto urbanistico tiene conto di un possibile insediamento avente Superficie totale massima rispetto alla superficie Fondiaria (UF 0,55 mq/mq) e le dotazioni urbanistiche sono reperite rispetto a questa previsione di massima edificazione.

Lo STRALCIO N.2, pertanto, governa l'attuazione dei seguenti interventi :

- un insediamento connotato come “nuovo Centro Parrocchiale” (di cui il disegno proposto è solo una mera ipotesi esplicativa di organizzazione della massima edificabilità con Sc pari a mq. 3.626;
- un parcheggio pubblico con accesso da Via Magnani di circa 60 posti auto;
- un verde pubblico molto più ampio di quello previsto da “standard”, all'interno del quale è individuato il tracciato della strada pubblica di collegamento Via E Magnani - Via Farabegoli prevista dalla Scheda urbanistica. Il Progetto non prevede la realizzazione di questa Strada in quanto non funzionale all'insediamento ADF13a e soprattutto infrastutturalmente costosa e inutile vista la remota possibilità di realizzarne il tratto di innesto nella via Farabegoli attraverso il Comparto .

Il Soggetto Attuatore conferma comunque la disponibilità a realizzarne la parte di competenza su richiesta dell'Amministrazione comunale.

CALCOLO DATI URBANISTICI E DI STANDARD:

NTA POC art. 16 comma 2.2 – Destinazioni terziarie

Sc prevista (UF 0,55 mq/mq)	mq. 6.594 x 0,55 =	Sc . mq. 3.626	
Parch Pubblico	mq. 3.626 x 0,40 =	mq. 1.450 / 25 mq.xp.a. =	58 p.a.
Verde alberato	mq. 3.626 x 0,60 =	mq. 2.175	

5 - PROGETTO DELLE AREE PRIVATE - LOTTI FONDIARI

5.1 - USI AMMESSI

Salvo diversa indicazione nella scheda normativa, gli usi ammessi dalle norme tecniche di attuazione (NTA) dello strumento urbanistico generale entro gli ambiti di cui alle schede seguenti sono quelli sotto riportati.

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [R] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- A - residenziale

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo [T] sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

- B - turistico-ricettiva, limitatamente all'uso B1

- C - produttivo, limitatamente all'uso C6 (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq)

- D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D9, D11,

- E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E8, E9; gli usi E2, E3, E4, E5 sono ammessi limitatamente alla classe dimensionale e alla superficie di vendita (SV) specificata in ogni singola scheda. Per la realizzazione delle strutture di vendita devono essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 6bis delle NTA. di RUE.

- G - funzioni pubbliche, limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16

5.2 - PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Negli ambiti ADF gli interventi di nuova edificazione dovranno soddisfare le indicazioni planimetriche della scheda di assetto urbanistico in scala 1:2.000, fatte salve le modifiche che in base alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale, potranno essere introdotte attraverso il Piano Attuativo.

In ogni caso dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri minimi di qualità insediativa:

Numero dei piani abitabili: 3 compreso il piano terra o rialzato

Altezza massima di ciascun fronte: 12,00 m.

Rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,45 - Rapporti maggiori – calcolati in base al previgente parametro della massima superficie copribile – sono ammessi per i soli procedimenti che, alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi (21/05/2012), risultino già autorizzati o in istruttoria;

Superficie permeabile (calcolata sul piano relativo ad un intero comparto) SP > 27%

Distanza minima dai confini di proprietà: m.5,00, comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo;

Distanza minima tra gli edifici: m. 10,00, comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti;

Distanza minima dalle strade: m. 8,00 dal filo stradale, riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati; per le strade a fondo cieco m.5,00.

PARCHEGGI PERTINENZIALI (PE)

In merito ai PARCHEGGI PERTINENZIALI (PE) all'interno dei lotti fondiari, il PUA rispetta le Dotazioni minime Capo 2.2 art. 2.2.1 – Dimensionamento delle NTA del RUE Unione Approvato con Delibera di C.C. n. 122 del 19/12/2017:

Per la attività A1 *10 mq ogni 29 mq di SC (al meno 1 p.a. all'aperto + 1 p.a. al chiuso)*

Per la attività D11 – G7 (di tipo religioso.) *3 p.a./87 SC*

5.3 - IPOTESI PROGETTUALE LOTTO 1 - "RESIDENCE"

Il Lotto, costituito a "Residence", con 1 solo accesso e una strada di distribuzione interna

condominiale accoglie:

- N° 6 CASE BIFAMILIARI di 2 Unità Abitative (PT + P1) con Sc = mq. 330 x 6 = mq. 1.980
- N°1 PALAZZINA di 4 Unità Abitative. (PT + P1+ P2) - di Sc = mq. 527
- N°1 PALAZZINA di 5 Unità Abitative. (PT + P1+ P2) - di Sc = mq. 630

L'insediamento edilizio rispetta i seguenti parametri:

	<i>6 Bifamiliari</i>	<i>2 Palazzine</i>
n° piani	2	3
h. fronte	9,60	10,60

Le distanze dai confine e tra fabbricati sono indicate nelle tavole di progetto e si riferiscono ad una sagoma di massimo ingombro dei fabbricati da rispettare nell'attuazione.

Ogni UNITÀ ABITATIVA, come si desume dalle tavole di progetto, comprende almeno 1 GARAGE interno al fabbricato ed 1 POSTO AUTO esterno.

$$\begin{aligned} \text{Rapporto massimo di copertura: } R.C. &= 0,45 \\ \text{Sup coperta mq. } 2.095 / \text{SF mq. } 8.034 &= 0,26 < 0,45 \end{aligned}$$

5.4 - IPOTESI PROGETTUALE LOTTO 2 "BIFAMILIARE"

Il Lotto fondiario è destinato a n°1 CASA BIFAMILIARE per 2 Unità abitative (PT + P1) con Sc = mq. 350

n° piani	2
h. fronte	9,60

Le distanze dai confine e tra fabbricati sono indicate nelle tavole di progetto e si riferiscono ad una sagoma di massimo ingombro dei fabbricati da rispettare nell'attuazione.

Ogni UNITÀ ABITATIVA, come si desume dalle tavole di progetto, comprende almeno 1 GARAGE interno al fabbricato ed 1 POSTO AUTO esterno.

$$\begin{aligned} \text{Rapporto massimo di copertura: } R.C. &= 0,45 \\ \text{Sup coperta mq. } 160 / \text{SF mq. } 1.843 &= 0,09 < 0,45 \end{aligned}$$

5.5 - IPOTESI PROGETTUALE LOTTO 3 "CENTRO PARROCCHIALE"

Il Lotto riguarda l'attuazione di un "Centro Parrocchiale" di cui al momento non si conoscono dimensioni, tipologia e reali destinazioni d'uso:

L'ipotesi di progetto (puramente indicativa) allegata a questo PUA prevede:

NUOVA CHIESA (E SERVIZI ANNESSI) (PT+P1) con Sc. = mq. 1.000;

EDIFICIO PER ATTIVITÀ CULTURALI, SOCIALI RICREATIVE (PT+P1+P2) con Sc. = mq. 1.800;

per una Sc totale prevista è di mq. 3.627.

Le distanze dai confine e tra fabbricati sono indicate nelle tavole di progetto e si riferiscono ad una sagoma di massimo ingombro dei fabbricati da rispettare nell'attuazione.

I POSTI AUTO PERTINENZIALI ., in questa configurazione, risultano circa :

Sc 2.800 x 3 / 87 x 0,80 (riduzione PUA) = p.a. 77

(i parcheggi privati nelle planimetrie di progetto sono 79)

Rapporto massimo di copertura: R.C. = 0,45

Sup coperta mq. 1.360 / SF mq. 6.594 = 0,20 < 0,45

6.0 - DIMENSIONAMENTO DELLA SUPERFICIE PERMEABILE DEL COMPARTO ADFG13A

Come previsto dalla Scheda normativa di POC, la Superficie permeabile è calcolata sul piano relativo all'intero comparto e deve essere $SP > 27\%$

CALCOLO SUP PERMEABILE DEL COMPARTO

Stralcio 1A AREA PUBBLICA			
Area Permeabile	5.397,00	100%	5.397,00
Area Semipermeabile	963,00	50%	481,50
Area impermeabile	1.603,00	0%	0,00
Tot Permeabile			5.878,50
Tot Impermeabile			2.084,50
Totale aree pubbliche			7.963,00
AREA FONDIARIA 1			
Area Permeabile	2.791,00	100%	2.791,00
Area Semipermeabile	2.551,00	50%	1.275,50
Area impermeabile	597,00	0%	0,00
Edificio	2.095,00	0%	0,00
Tot Permeabile			4.066,50
Tot Impermeabile			3.967,50
Tot Fondiaria 1			8.034,00
Stralcio 1B AREA PUBBLICA			
Area Permeabile	552,00	100%	552,00
Area Semipermeabile	128,00	50%	64,00
Area impermeabile	569,00	0%	0,00
Tot Permeabile			616,00
Tot Impermeabile			633,00
Totale aree pubbliche			1.249,00
AREA FONDIARIA 2			
Area Permeabile	1.194,00	100%	1.194,00
Area Semipermeabile	0,00	50%	0,00
Area impermeabile	489,00	0%	0,00
Edificio	160,00	0%	0,00
Tot Permeabile			1.194,00
Tot Impermeabile			649,00
Tot Fondiaria 2			1.843,00
Stralcio 2 AREA PUBBLICA			
Area Permeabile	4.173,00	100%	4.173,00
Area Semipermeabile	1.110,00	50%	555,00
Area impermeabile	1.114,00	0%	0,00
Tot Permeabile			4.728,00
Tot Impermeabile			1.669,00
Totale aree pubbliche			6.397,00
AREA FONDIARIA 2 C Parrocchiale			
Area Permeabile	1.915,00	100%	1.915,00
Area Semipermeabile	988,00	50%	494,00
Area impermeabile	2.331,00	0%	0,00
Edificio	1.360,00	0%	0,00
Tot Permeabile			2.409,00
Tot Impermeabile			4.185,00
Tot Fondiaria 2			6.594,00
TOTALE PERMEABILE			18.892,00
TOTALE IMPERMEABILE			13.188,00
Totale			32.080,00
Sup Permeabile del comparto			0,59
$> 0,27$			

7.0 - MITIGAZIONI AMBIENTALI

Opere di urbanizzazione

Il Progetto insediativo ADF13a prevede un'attuazione per “Stralci funzionali” e le opere di urbanizzazione devono consentire l'autonomia dei diversi ambiti del PUA.

in particolare, per quello che riguarda FB, FN, gas e acqua, pubblica illuminazione,

- le nuove urbanizzazioni dello Stralcio 1A si collegano ai sottoservizi esistenti su Via B Brandi;
- le nuove urbanizzazioni dello Stralcio 1B si connettono alle urbanizzazioni di Via E Magnani;
- le nuove urbanizzazioni dello Stralcio 2, si connettono anch'esse alle urbanizzazioni di Via E Magnani senza alcuna interferenza con quelle dello Stralcio 1B.

Le opere di urbanizzazione sono progettate nel rispetto delle *Linee guida per la formazione di strumenti attuativi - Approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 73 del 11/03/2019*

Gli schemi di progetto saranno conseguenti al rilascio dei pareri di competenza di tutti gli Enti preposti che saranno allegati al Progetto di PUA.

Verde pubblico

Per la realizzazione delle aree a verde pubblico Il Progetto di PUA fa riferimento alle *Linee guida per la formazione di strumenti attuativi - Approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 73 del 11/03/2019*, ed in particolare ai capitoli:

Titolo 5 Capo 5 Verde pubblico;

art 61 Sezioni stradali - aiuola alberata posizionata in fregio al marciapiede;

art. 62 Parcheggi pubblici);

art. 82 Depressioni in area verde;

e al *Regolamento del verde pubblico e privato del Comune di Forlì – (Del CC 45/2019)*, in particolare:

Art. 17 - Progettazione di nuova urbanizzazione e per la riqualificazione di aree verdi esistenti

Art. 20 - Alberature stradali

Art. 21 - Verde per parcheggi

Allegato D: danneggiamenti e protezioni

Il progetto del Verde comprese eventuali deroghe al Regolamento saranno concordati con il Dirigente dell'ufficio Verde con apposita tavola siglata.

8.0 - VINCOLI E TUTELE

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

Tav VA 35

Potenzialità archeologica Zona B PSC art. 36

TAV. VN 35

Tutela idrogeologica PSC art. 49 e Vulnerabilità idrogeologica art. 50

Area a vulnerabilità elevata.

Il Progetto di PUA non prevede la realizzazione di vani interrati, di cisterne e depositi inquinanti; gli scavi previsti nell'urbanizzazione saranno pertanto di modesta entità;

Il PUA prevede le misure per l'invarianza idraulica senza realizzare appositi volumi e vasche interrati, come descritto in apposita Relazione.

Saranno rispettate le norme di cui all'art. 50 del PSC.

Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica: Unità fluviale (art. 35)

Il Progetto di PUA prevede la realizzazione di un insediamento edilizio residenziale a basso impatto volumetrico connesso all'edificato esistente e la previsione insediativa, fra il retro dell'area polisportiva e l'esistente insediamento artigianale di via Querzoli di un Centro Parrocchiale.

Il Progetto di PUA implementa e caratterizza le dotazioni pubbliche proprio al centro della Frazione Carpena riempiendo il vuoto urbano ora presente con dotazioni al momento assenti o dimensionalmente limitate disegnando tutto il nuovo fronte Nord della via Brando Brandi. In particolare il verde a carattere "sportivo" e per il tempo libero con costituzione di strade, sottoservizi, parcheggi pubblici sempre a "carattere urbano".

TAV. VP 35

Stralcio per il rischio idrogeologico art. 32

Area di potenziale allagamento (art. 6 PSRI)

Il PSRI e le tavole allegare individuano, in queste aree, un'altezza del tirante idraulico non superiore a cm. 50; il dato, desunto quando il Polo di Pieveacquedotto non era ancora urbanizzato, non tiene conto dell'altezza del rilevato stradale rispetto al piano di campagna, che è il nuovo riferimento per tutte le nuove urbanizzazioni. Le aree fondiarie, rispetto al rilevato stradale, saranno impostate a quota maggiore di circa 50 cm e non si prevedono manufatti interrati.

Per tutto ciò il nuovo insediamento non è soggetto a questo tipo di rischio.

Zone ed elementi della centuriazione (art. 21B PTCP)

Il progetto di PUA è incardinato sull'asse stradale esistente Via B. Brandi (e Via Magnani) e l'orientamento delle nuove urbanizzazioni, delle aree fondiarie, dei fabbricati è impostato su tale orientamento rispettoso delle preesistenze.

9 - PROGETTO UNITARIO COMPARTO ADF 13A – Via B.Brandi – E. Magnani, Loc. Carpena (FC) - DATI DI PROGETTO

Lo Stralcio 1 è relativo all'insediamento Residenziale, lo Stralcio 2 è relativo al Centro Parrocchiale (sottozona Ae1)

TAB. 5 : PROGETTO DI UTILIZZAZIONE DELL'AREA

	Scheda POC rilievo	PUA	Stralcio 1A	Stralcio 1B	Stralcio 2
Dotazione di aree pubbliche					
Verde pubblico di quartiere	356				
Area per attrezzature sportive	4.416				
Verde di quartiere e sportivo	4.772	9.392	4.545	594	4.253
<i>Di cui per standard (Sc/45 x 26)</i>			1.812	202	2.176
Parcheggi pubblici	4.010	4.464	2.348	338	1.778
<i>Di cui per standard (Sc/45 x 16)</i>			1.115	124	1.450
<i>posti auto (/25)</i>			45	6	60
Principali percorsi ciclabili	2.306	728	362		366
Spazi pedonali pubblici	1.737	656	656		
Strade di progetto	2.398	317		317	
Area Cabina Enel		52	52		
TOTALE	15.223	15.609	7.963	1.249	6.397
Ambiti di intervento (Fondiaro)					
Ambiti di edificazione e pertinenze	6.895				
Verde privato	1.760				
Spazi privati accessibili al pubblico	1.222				
<i>Residenziale e Terziario</i>	9.877	9.877	8.034	1.843	0
<i>Attrezzature religiose (Ae1)</i>	6.980	6.594	0	0	6.594
TOTALE	16.857	16.471	8.034	1.843	6.594
TOTALE COMPARTO	32.080	32.080	15.997	3.092	12.991
Superficie insediabile Sc					
<i>Residenziale</i>	3.487	3.487	3.137	350	
<i>Usi terziari</i>	500				
<i>Attrezzature sportive Af4</i>	660				
<i>Attrezzature religiose Ae1 (UF 0,55)</i>	3.839	3.626			3.626
TOTALE	8.486	7.113	3.137	350	3.626

10 - -INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE (rif Tav. 3)

Si fa presente che all'interno del PUA è presente un frustolo già di proprietà Comune di Forlì, in parte destinato ad ampliamento di Via Magnani (Stralcio 1B) ed in parte a nuovo parcheggio dello Stralcio 2.

La tabella lo evidenzia.

TAB. 6 - PROGETTO: AREE PUBBLICHE DA CEDERE

AREE PUBBLICHE DA CEDERE	Stralcio 1A		
Verde Af4 Via B Brandi	4.907		
Parcheggio pubb 1 Via B Brandi	2.348		
NUOVA PIAZZA Via B Brandi	656		
Area Cabina Enel	52		
TOTALE	7.963		
AREE PUBBLICHE DA CEDERE	Stralcio 1B		
Verde pubblico Via E Magnani	594		
Parcheggio pubb 2 Via E Magnani	338	<i>Fg. 253 p. 226</i>	
STRADA PUBBLICA Via E Magnani	286		31
TOTALE	1.218		
AREE PUBBLICHE DA CEDERE	Stralcio 2		
VERDE PUBBLICO	4.319	<i>Fg. 253 p. 226</i>	
PARCHEGGIO NUOVA STRADA	2.061		17
TOTALE	6.380		
		TOT COMPARTO	
TOTALE COMPARTO ADF 13a	15.561	48	15.609

OPERE PUBB FUORI COMPARTO	Stralcio 1A
Completamento Piazza Via Brandi	55
Ciclabile davanti al monumento caduti	55

OPERE PUBB FUORI COMPARTO	Stralcio 2
Ingresso al Parcheggio	155
Totale fuori comparto	265

Elaborati di progetto

Il progetto urbanistico ed edilizio relativo allo strumento attuativo è costituito da elaborati relazionali, elaborati grafici ed elaborati di indagine.

Elenco elaborati del Progetto:

Elaborati Approvazione del PUA:

- a. Stralci cartografici e normativi di PSC/POC/RUE
- b. Documentazione fotografica con indicazione dei punti di presa
- c. Perimetrazione del comparto e degli stralci funzionali su Base Catastale
- d. Documentazione Catastale
- e. Dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti la proprietà
- f. Relazione Tecnica
- g. Norme Tecniche di Attuazione dello strumento attuativo
- i. (Relazione geologica e fattibilità geotecnica)
- H (Impatto acustico)
- L (VALSAT valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale)

- Tav. 1 Rilievo
- Tav. 2 Planimetria generale di progetto
- Tav. 3 Aree da cedere
- Tav. 4 Schemi delle tipologie edilizie

Elaborati Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

Asseverazione del progettista di conformità (Modulo Allegato 4)

Nulla Osta ente gestore della Fognatura Nera, Gas e Acquedotto

- Tav. 5a Rete Fogna Nera + Rete Gas + Rete Acquedotto + Rete linee Telematiche
- Tav. 5b Rete Fogna Bianca
- Tav. 5b1 Rete Fogna Bianca - Profili
- Tav. 5c Relazione di Invarianza Idraulica
- Tav. 5d Rete linee Enel
- Tav. 5e Rete linee Telecom
- Tav. 5f Rete linee Pubblica Illuminazione
- Tav. 5g Valutazione preventiva di spesa
- Tav 6 Sezioni ambientali
- Tav 7 Reti Tavola sinottica
- Tav 8 Tavola del verde pubblico

STUDIO BACCHI ARCHITETTI ASSOCIATI - FORLÌ

Arch Leonardo Bacchi

