

# P.A.C. 4

## SANTA MARIA NUOVA - VIA CAVALLI

P.U.A. approvato con Delib. C.C. di Bertinoro n. 123 del 22/12/2008.  
 Convenzione stipulata con atto del Notaio Roberto Scotto di Clemente  
 il 29/12/2008, Rep. n.13331, Reg. a Cesena il 19/01/2009, al n. 590/1T.

# VARIANTE TIPOLOGICA N.5 DELLE AREE FONDIARIE

Elaborato	P.PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA	Scala
<b>Rt</b>	<b>RELAZIONE TECNICA GENERALE</b>	
PROPRIETA' :	<b>GRUPPO IMMOBILIARE RITMO S.R.L.</b> Via Bovini, 41 - 48123 Ravenna (P.Iva 02246640391)	
PROGETTO : P.488 PUA3	<b>STUDIO BACCHI</b> ARCHITETTI ASSOCIATI architettura + urbanistica V.le F. Corridoni 23 47100 Forlì (FC) Italy - tel+fax 0543 26167 Info @ studiobacchiarchitetti.it www.studiobacchiarchitetti.it P.IVA 03203150408	Agosto 2017

Integrazione Marzo 2018

# RELAZIONE TECNICA GENERALE

LA PRESENTE VARIANTE TIPOLOGICA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA “P.A.C. 4 S.MARIA NUOVA” APPROVATO CON DELIBERA C.C. DI BERTINORO N.123 DEL 22/12/2008 RIGUARDA UNA DIVERSA ORGANIZZAZIONE DELLE AREE PRIVATE ALL'INTERNO DEI 4 COMPARTI FONDIARI PREVISTI.

## **1 IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA “P.A.C.4 - SANTA MARIA NUOVA”**

### **1A CLASSIFICAZIONE, DIMENSIONAMENTO ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL COMPARTO URBANISTICO “PAC.4”; APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA; SOGGETTO ATTUATORE**

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA (P.U.A.) DENOMINATO “P.A.C 4 - LOCALITÀ SANTA MARIA NUOVA”, è stato approvato dall'Amministrazione comunale di Bertinoro (insieme al relativo PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE) con Delibera del Consiglio Comunale di n.123 in data 22/12/2008.

In data 29/12/2008, con atto del Notaio Roberto Scotto di Clemente di Cesena (Rep. n.13331/6269, Reg. a Cesena il 19/01/2009, al n. 590 e trascritto a Forlì il 20/01/2009 all'art.756), la PROPRIETÀ originaria ed il COMUNE di Bertinoro hanno stipulato la CONVENZIONE che disciplina l'attuazione degli interventi di urbanizzazione all'interno ed all'esterno del perimetro delle aree comprese nel “P.A.C. 4”.

In data 06/05/2009, con Atto di Compravendita del Notaio Roberto Scotto di Clemente di Cesena (Rep. n.13331, Racc. 6500) la SOCIETÀ “PAC 4 S.R.L.”, con sede a Ravenna, via Bovini 41 (C.F. e Numero di Iscrizione registro Imprese di Ravenna 0228 7160 390) ha acquisito dall'originaria Proprietà l'intero Comparto, subentrando negli impegni di Convenzione precedentemente stipulati.

IL “PROGRAMMA ATTUATIVO COORDINATO P.A.C. 4”, redatto secondo le procedure disciplinate dall'art. 35 della LR 20/2000 e s.m.i., come recepito nelle schede A10.4 e A10.5 del RUE in conformità al PSC, è lo strumento urbanistico di governo dell'urbanizzazione dell'area posta all'immediato margine ovest dell'abitato di Santa Maria Nuova sul retro dell'edificio in fregio alle vie Cavalli, A.De Gasperi, P.Togliatti, finalizzata alla realizzazione di un nuovo insediamento residenziale privato integrato ad aree per servizi pubblici di livello territoriale e aree destinate alla mobilità (strade parcheggi, percorsi ciclopedonali) sia di valenza locale, sia funzionali all'infrastrutturazione delle aree di Nuovo Insediamento previste dal P.S.C. al confine del Comparto.

Il Comparto urbanistico circoscritto dal “P.A.C. 4” comprende un'area di superficie pari a circa mq. 77.335, originariamente distinta al N.C.T. del Comune di Bertinoro al Fg. 11, Particelle nn. 88, 109, 110, 111, 112, 184, 237, 238, 334, 335, 353, 354, 355, 356, 1641, 1647, 1649, 1664, 1666, 1668, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686.

## **1B IL P.U.A. "P.A.C. 4" – DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO**

TABELLA N.1 - ZONIZZAZIONE URBANISTICA DI P.U.A.(vedi Tav. 2u)

<b>Superficie territoriale</b>	<b>mq. 77.335</b>
di cui	
• Strade	mq. 7.351
• Marciapiedi	mq. 2.490
• Percorsi ciclabili	mq. 2.166
• Percorsi ciclopedonali	mq. 668
• Verde Pubblico Attrezzato di Urbanizzazione	mq. 2.804
• Verde Pubblico Attrezzato extra standard	mq. 1.334
• Parcheggi Pubblici (P1)	mq. 1.677
• Parcheggi Pubblici (P2)	mq. 843
• Parcheggi Pubblici (P2) extra standard	mq. 990
• Verde per giardino pubblico (V2)	mq. 4.500
• Verde Attrezzato per lo Sport (V2)	mq. 12.064
• Area di servizio per scuole ed asili	mq. 4.101
<b>Totale superfici pubbliche</b>	<b>mq. 40.988</b>
<b>Totale superfici private</b>	<b>mq. 36.347</b>
• Superficie Utile Lorda (SUL) =	mq. 13.500
di cui mq. 4.050 per Edilizia Convenzionata	
di cui mq. 9.450 per Edilizia Libera	

## **2 IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE INIZIO LAVORI**

### **2A PROGETTO ESECUTIVO OO.U, GARA DI APPALTO LAVORI INIZIO DEI LAVORI**

Il PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE previsto dalla Convenzione urbanistica stipulata è stato predisposto dal Soggetto Attuatore secondo i termini di Convenzione (art. 3), ed è stato approvato con PERMESSO DI COSTRUIRE n.10045/2009 del 27/11/2009.

I rilievi esecutivi dei sottoservizi preesistenti uniti alle prescrizioni impartite dagli Enti e dai Servizi competenti hanno comportato l'aumento delle Superfici destinate all'uso Pubblico (circa mq. 79) ed una conseguente riduzione delle Aree Fondiarie, riassunta nelle seguente TABELLA N.1 BIS.

In data 09/03/2010, il Soggetto Attuatore ha esperito regolare Gara Pubblica, nei termini previsti dall'art.3 di Convenzione, ai sensi dell'art.57, comma 6 del D.Lgs. 163/2006, ed ha appaltato i lavori all'Impresa Impresa "ROMAGNOLA STRADE S.P.A", via Ponara n.352, 47032 Bertinoro (FC) – (Contratto stipulato in data 14/04/2010).

In data 03/05/2010, il Soggetto Attuatore ha comunicato l'INIZIO DEI LAVORI.

## **2B IL P.U.A. "P.A.C. 4" – DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO POST APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE**

TABELLA N.1 BIS- ZONIZZAZIONE URBANISTICA DI P.U.A.(vedi Tav. 2u OO.U)

<b>Superficie territoriale</b>	<b>mq. 77.335</b>
di cui	
• Strade	mq. 7.388
• Marciapiedi	mq. 2.569
• Percorsi ciclabili	mq. 2.134
• Percorsi ciclopedonali	mq. 581
• Verde Pubblico Attrezzato di Urbanizzazione	mq. 2.915
• Verde Pubblico Attrezzato extra standard	mq. 1.335
• Parcheggi Pubblici (P1)	mq. 1.643
• Parcheggi Pubblici (P2)	mq. 825
• Parcheggi Pubblici (P2) extra standard	mq. 1.012
• Verde per giardino pubblico (V2)	mq. 4.500
• Verde Attrezzato per lo Sport (V2)	mq. 12.064
• Verde Attrezzato per lo Sport (V2) extra Standard	mq. 8.547
• Area di servizio per scuole ed asili	mq. 4.101
<b>Totale superfici pubbliche</b>	<b>mq. 41.067</b>
<b>Totale superfici private</b>	<b>mq. 36.268</b>
• Superficie Utile Lorda (SUL) =	mq. 13.500
di cui mq. 4.050 per Edilizia Convenzionata	
di cui mq. 9.450 per Edilizia Libera	

### **3 IL P.U.A. "P.A.C. 4"**

#### **VARIANTE TIPOLOGICA N.1 NON SOSTANZIALE INERENTE L'ALTEZZA MAX DEGLI EDIFICI CON 3 LIVELLI ABITABILI**

LA VARIANTE TIPOLOGICA , depositata in data 16/09/2011, Prot. n.14915/2011, HA INTERESSATO I LOTTI 1, 2, 3, 5, 6, 10, 11, 12, 17, 18, 21, 25, 26, 27

E HA RIGUARDATO LA POSSIBILITA' DI AUMENTARE L'ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI CON 3 LIVELLI ABITABILI DA ML.9.00 A ML. 9,40.

La VARIANTE TIPOLOGICA è stata autorizzata con Delibera GC n.180 del 29/09/2011, ed è stata approvata con Determina n.449 del 14/11/2011.

### **4 IL P.U.A. "P.A.C. 4"**

#### **VARIANTE TIPOLOGICA N.2 NON SOSTANZIALE INERENTE TRASLAZIONI DI S.U.L. FRA LOTTI RESIDENZIALI**

LA VARIANTE TIPOLOGICA , depositata in data 13/01/2012, Prot. 577/2012, HA INTERESSATO I LOTTI 8, 13, 16, 21, 26, 27

E HA RIGUARDATO LA TRASLAZIONE DI S.U.L. NEI LIMITI E NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.11 DELLE NTA DEL P.U.A. APPROVATO.

La VARIANTE TIPOLOGICA è stata approvata con Determina n.353 del 09/10/2012.

## **5 IL P.U.A. "P.A.C. 4"**

### **VARIANTE TIPOLOGICA N.3 NON SOSTANZIALE INERENTE TRASLAZIONI DI S.U.L. FRA LOTTI RESIDENZIALI**

LA VARIANTE TIPOLOGICA, depositata in data 23/08/2013, Prot. 13728/2013, HA INTERESSATO I LOTTI 4, 9, 10, 13

E HA RIGUARDATO LA TRASLAZIONE DI S.U.L. NEI LIMITI E NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.11 DELLE NTA DEL P.U.A. APPROVATO.

La VARIANTE TIPOLOGICA è stata approvata con Determina n.347 del 11/09/2013.

## **6 IL P.U.A. "P.A.C. 4"**

### **VARIANTE TIPOLOGICA N.4 NON SOSTANZIALE INERENTE MODIFICA ALLA TIPOLOGIA EDILIZIA PREVISTA NEL LOTTO 25**

LA VARIANTE TIPOLOGICA HA INTERESSATO IL LOTTO 25

E HA RIGUARDATO L'INSERIMENTO DELLA TIPOLOGIA A SCHIERA FRA LE TIPOLOGIE EDILIZIE ATTUABILI SUL LOTTO 25.

La VARIANTE è stata approvata con Determina n.94 del 24/03/2017.

## **7 MODIFICA DELLA TITOLARITA' DEL SOGGETTO ATTUATORE**

In data 07/10/2015, con Atto Rep. n.5824 Racc. n.4335 ai rogiti del Notaio Andrea Dello Russo di Ravenna, la Società PAC 4 SRL (C.F. + P.IVA 02287160390) è stata fusa nella nuova Società GRUPPO IMMOBILIARE RITMO SRL, con sede in Via Bovini, 41, 48123 Ravenna (C.F. + P.IVA 02246640391), che è subentrata negli impegni della Convenzione Urbanistica in Oggetto.

## **8 IL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FINE LAVORI; COLLAUDO; PRESA IN CARICO COMUNALE DELLE AREE ED OPERE DI DESTINAZIONE PUBBLICA**

In data 14/03/2017 ( Prot. n.4774/2017) la Società GRUPPO RITMO IMMOBILIARE SRL, ha depositato il CERTIFICATO DI COLLAUDO delle opere di urbanizzazione sottoscritto in data 13/03/2017 dall'ing. Massimo Maltoni di Forlì. unitamente alla relazione di Fine Lavori della Direzione Lavori.

In data 13/07/2017, con Determinazione n. 291 del 13 luglio 2017 del Capo Settore LLPP e AE è stato approvato il Collaudo redatto dall'Ing. Massimo Maltoni, previa "Attestazione sulla correttezza del procedimento" rilasciata dal Geom. Moretti Sergio e acquisita con prot. n° 8280 del 11/05/2017.

In data 25/07/2017, con atto del Notaio Roberto Scotto di Clemente di Cesena (Rep. n. 20.311 Racc. n. 11.057, Reg. a Cesena il 26/07/2017 al n. 5594 1/T) il Soggetto Attuatore ha ceduto al Comune di Bertinoro la totalità delle Aree ed opere di Urbanizzazione a destinazione pubblica prescritte dalla Convenzione stipulata "P.A.C. 4".

## **9 IL P.U.A. "P.A.C. 4"**

### **VARIANTE N.5 TIPOLOGICA GENERALE DELLE AREE FONDIARIE**

#### **9.0 AREE FONDIARIE DI PROPRIETA' DEL GRUPPO IMMOBILIARE RITMO SRL**

Il GRUPPO IMMOBILIARE RITMO SRL. è proprietario della quasi totalità delle Aree fondiarie comprese nel P.A.C.4, individuate al NCEU del Comune di Bertinoro al Foglio 11, Particelle nn. 1745, 1746, 1747, 1749, 1750, 1751, 1754, 1755, 1757, 1759, 1760, 1762, 1763, 1765, 1766, 1767, 1768, 1772, 1773, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820.

#### **9.1 MOTIVAZIONI DEL PROGETTO DI VARIANTE TIPOLOGICA N.5**

Le OPERE DI URBANIZZAZIONE, conformi ai progetti ed alle norme tecniche richiamate nella Convenzione stipulata fra Soggetto Attuatore e Comune sono state terminate e, dalla fine Luglio 2017, sono state acquisite al patrimonio comunale.

Non altrettanto è possibile affermare per quanto riguarda lo stato di attuazione delle AREE A DESTINAZIONE PRIVATA : i Lotti Fondiari edificabili e le Aree Fondiarie destinate a verde privato.

LA CRISI SOCIO ECONOMICA di questo ultimo decennio ha trasformato radicalmente il mercato immobiliare: ha annullato la domanda di nuove case, innescando una condizione di perdurante stasi dell'edilizia plurifamiliare e una conseguente situazione di stallo per operatori, imprese, attività artigianali connesse alla occupazione; ha modificato radicalmente la tipologia della domanda abitativa, sia in termini quantitativi che in termini qualitativi, rendendo in breve tempo obsolete la maggior parte delle iniziative immobiliari in attuazione sul territorio del comprensorio forlivese.

LE AREE FONDIARIE DEL P.A.C. 4, predisposte principalmente per la realizzazione di isolati urbani composti da fabbricati di 3 piani fuori terra per 8/12 abitazioni a corona di ampie aree verdi private in "supercondominio", hanno subito direttamente gli effetti della crisi e, a parte la realizzazione di 2 Lotti per case bifamiliari, sono rimaste totalmente inedificate, senza evidenti prospettive di sviluppo neanche a medio termine nonostante una domanda timidamente in ripresa.

Oggi, infatti, alla necessità di prime case a prezzo calmierato (aumentata proprio a causa della lunga latitanza dell'offerta, tramortita dalla crisi), si affianca una nuova domanda abitativa indirizzata alla ricerca di tipologie edilizie di ridotta densità edilizia e limitato numero di unità abitative per fabbricato, con disponibilità di verde privato per orti e giardini, con attenzione alle tecnologie costruttive più avanzate, agli aspetti energetici ed alla qualità ecologica degli insediamenti.

TENUTO CONTO di quanto sopra brevemente illustrato;

TENUTO CONTO dell'impossibilità di proseguire con la costruzione diretta delle dense tipologie originariamente previste per assenza di domanda e di conseguente garanzia di finanziamento;

TENUTO CONTO di una nuova domanda abitativa incentrata da una parte sulla ricerca di prime case a prezzo calmierato in fabbricati di ridotta dimensione, dall'altra sul vivace mercato delle abitazioni mono e bifamiliari;

Il GRUPPO IMMOBILIARE RITMO SRL. PRESENTA LA SEGUENTE VARIANTE TIPOLOGICA N.5 AL P.U.A. FINALIZZATA ALLA ESCLUSIVA MODIFICA DEL DISEGNO ORGANIZZATIVO DELLE AREE PRIVATE FONDIARIE DI PROPRIETA'.

LA VARIANTE PROPOSTA INFATTI, NON PREVEDE

- VARIANTE AGLI INDICI ED AI PARAMETRI QUANTITATIVI DI P.U.A.
- VARIANTI ALLA TIPOLOGIA ED AL DIMENSIONAMENTO DELLE OPERE E DELLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE APPROVATE DAL PUA, GIÀ REALIZZATE E CEDUTE AL PATRIMONIO COMUNALE.

**9.2 VARIANTE TIPOLOGICA N.5 DELLE AREE FONDIARIE :  
SCHEMA INSEDIATIVO E DIMENSIONAMENTO DEL P.U.A. APPROVATO**

IL PUA APPROVATO CONCENTRA LE AREE PRIVATE NEI QUATTRO COMPARTI QUADRANGOLARI DESTINATI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE disegnati dalle viabilità di nuova urbanizzazione.

OGNI COMPARTO È ORGANIZZATO IN PIÙ LOTTI FONDIARI DISPOSTI A CORONA DI UN'AREA VERDE INEDIFICABILE CONDOMINIALE, direttamente accessibili dalle viabilità pubbliche esterne:

- 3 sono i Lotti destinati alla costruzione di Condomini in Linea di Edilizia Convenzionata per circa 48 Unità abitative (Tipologia a blocco o in linea).
- 15 sono i Lotti destinati alla costruzione di Palazzine condominiali da 8-12 Unità abitative (Tipologia a blocco o in linea).
- 2 sono i Lotti edificati esistenti su cui è possibile costruire/ricostruire nuove Palazzine da 4 Unità abitative (Tipologia a Blocco).
- 7 sono i Lotti destinati alla costruzione di Palazzine Mono – Bifamiliari (Tipologia a Villino).
- 4 sono le aree di Verde Privato, una per Comparto, dove compattare gran parte della quota di Verde privato afferente ai Lotti Fondiari circostanti e dove puntare su una gestione condominiale: una proposta progettuale di indubbio interesse, che si scontra però nella pratica con aspetti patrimoniali, gestionali e di responsabilità individuale non programmabili e soprattutto di esito non controllabile .

L'elaborato grafico "2R" riporta lo Stato Autorizzato As Built del P.U.A. P.A.C. 4

LA SEGUENTE TABELLA 2 SINTETIZZA L'ORGANIZZAZIONE E L'UTILIZZAZIONE DELLE AREE PRIVATE PREVISTE DAL PUA

TABELLA 2

• SUP. FONDIARIE EDIFICABILI		mq. 28.595
• SUP. FONDIARIE A VERDE PRIVATO (sui 4 comparti privati)		<u>mq. 7.673</u>
<b>TOTALE SUP. FONDIARIE</b>		<b>mq. 36.268</b>
- TOTALE S.U.L.	mq. 13.500	
- TOTALE LOTTI	n. 27	
- TOTALE N. MAX DI ALLOGGI	n. 198	
di cui		
○ SUP. FONDIARIA PER ED. CONVENZIONATA		mq. 6.070
- S.U.L	mq. 4.050	
- N. MAX DI ALLOGGI	n. 48	
○ SUP. FONDIARIA PER EDILIZIA LIBERA		mq. 30.198
- S.U.L	mq. 9.450	
- N. MAX DI ALLOGGI	n. 150	

### **9.3 VARIANTE TIPOLOGICA N.5 DELLE AREE FONDIARIE : SCHEMA INSEDIATIVO E DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE TIPOLOGICA N.5 AL P.U.A.**

#### **A)**

La VARIANTE TIPOLOGICA N.5 , SI PONE L'OBIETTIVO DI REALIZZARE UN NUOVO INSEDIAMENTO A BASSO IMPATTO AMBIENTALE, PER EDIFICI RESIDENZIALI DI LIMITATI INGOMBRI PLANIVOLUMETRICI, COMPOSTI DA UN NUMERO RIDOTTO DI ABITAZIONI CIASCUNO, CON MASSIMO 2 LIVELLI FUORI TERRA E (OVE POSSIBILE) PRIVI DI GARAGES INTERRATI.

Tutte condizioni in grado di garantire una ottimale organizzazione degli spazi abitativi rispetto alle condizioni espositive, alle possibili intrusioni percettive ed agli utilizzi diffusi delle aree scoperte.

Tutte condizioni in grado di intercettare quella domanda abitativa ora latitante descritta nel Capitolo 9.1.

#### **B)**

La VARIANTE TIPOLOGICA N.5 INTERESSA ESCLUSIVAMENTE LE AREE PRIVATE DI PROPRIETÀ DEL GRUPPO IMMOBILIARE RITMO SRL, e pertanto esclude i Lotti edificati preesistenti al PUA (Ex Lotti 19 ora 3.8, 20 ora 4.2), i Lotti da PUA già edificati ( Ex Lotti 4 ora 1.4, e 9 ora 1.5) ed i Lotti di altra Proprietà ( Ex Lotto 25 ora 4.3).

La presente Variante non modifica i dimensionamenti ed i requisiti qualitativi e quantitativi di PUA dei Lotti non di Proprietà sopra richiamati.

#### **C)**

La VARIANTE TIPOLOGICA N.5, così come rappresentato negli Elaborati 2U.1, 2U.1 SV, in coerenza con le valutazioni sopra esposte,  
PREVEDE UNA RIPROGETTAZIONE INTEGRALE DELLO SCHEMA ORGANIZZATIVO DEI 4 COMPARTI FONDIARI PRIVATI DISEGNATO DAL P.U.A. APPROVATO, PUR CONFERMANDO, NEL CONTEMPO :

- il dimensionamento e le caratteristiche delle Aree pubbliche di urbanizzazione;
- il totale delle Superfici Fondiarie Private previsto dal PUA approvato (mq. 36.268);
- il rapporto fra le Superfici Fondiarie edificabili (mq. 28.595) e le superfici fondiarie inedificabili destinate a verde privato (mq. 7.673) previsto dal PUA approvato;
- il Totale della S.U.L. edificabile distribuita fra Edilizia Convenzionata (mq.4050) ed Edilizia Libera (mq. 9.450) previsto dal PUA approvato.
- e, più in generale, il rispetto delle condizioni limite (dimensionamenti e tipologie realizzabili) dell'insediamento edilizio sui singoli Lotti Fondiari previsto dal P.U.A. approvato.

#### **D)**

La VARIANTE TIPOLOGICA PREVEDE che i grandi Lotti per Fabbricati con tipologia plurifamiliare in Linea o a Blocco, composti su 3 piani abitabili ed autorimesse interrato vengano sostituiti da UN NUMERO MAGGIORE DI LOTTI FONDIARI di dimensioni più limitate, ADATTI A CONTENERE FABBRICATI DI TIPOLOGIA PREVALENTE BIFAMILIARE (TIPOLOGIA A VILLINO) composti essenzialmente di 2 soli piani abitabili, privi (ove possibile) di autorimesse interrato, e pertanto con sagome planivolumetriche più ridotte.

Solo i Lotti destinati all'EDILIZIA CONVENZIONATA mantengono l'originaria TIPOLOGIA IN LINEA, con l'obiettivo, comunque, di limitarne il numero dei piani abitabili fuori terra (da 3 a 2), di eliminare l'autorimesse interrato, di ridurre la consistenza edilizia ed il numero di Appartamenti previsti per ciascuna Palazzina.



- IL NUMERO TOTALE DEI LOTTI FONDIARI previsto dalla Variante Tipologica all'interno delle Aree private del "P.A.C. 4", a parità di Superficie Fondiaria totale (mq. 36.268), sale da 27 a 37 (compresi i 5 lotti non di Proprietà esclusi dalle modifiche proposte), con dimensioni conseguentemente più ridotte rispetto a quelli originari.  
Di questi, 32 sono i Lotti interessati direttamente dalla Variante, tutti di proprietà del Gruppo Immobiliare RITMO Srl:
  - 28 sono destinati all'EDILIZIA LIBERA.
  - 4 sono destinati all'EDILIZIA CONVENZIONATA.
- Nonostante l'aumento del numero dei Lotti, la volontà di ridurre la consistenza edilizia degli immobili previsti dal P.U.A. approvato, a parità di SUL totale (mq. 13.500), comporta una NOTEVOLE RIDUZIONE DEL NUMERO MASSIMO DELLE UNITÀ ABITATIVE REALIZZABILI all'interno delle Aree Fondiarie del "P.A.C. 4" : dalle 198 Unità abitative di PUA alle 147 Unità abitative di Variante al PUA, (con previsione realistica di non più di 114 Unità abitative per una media di edifici Bifamiliari), ed un CONSEQUENTE AUMENTO DELLA S.U.L. PER SINGOLA UNITA' ABITATIVA.

#### E)

Al fine di riorganizzare il disegno dell'impianto urbanistico dei Lotti Fondiari sopra richiamato, La VARIANTE TIPOLOGICA N.5 PREVEDE L'ELIMINAZIONE DELLE AREE A VERDE PRIVATO CONDOMINIALE E LA LORO INTEGRAZIONE ALL'INTERNO DEI LOTTI FONDIARI

Il PROGETTO DI VARIANTE conferma l'impianto urbanistico del P.U.A. approvato, che prevede di destinare all'uso privato 4 dei 6 quadranti in cui la nuova viabilità suddivide l'area di intervento.

I 4 Quadranti privati, nel rispetto delle preesistenze edilizie (Ex Lotti 19 ora 3.8, 20 ora 4.2), dei Lotti edificati ( Ex Lotti 4 ora 1.4, e 9 ora 1.5) e del dimensionamento dell'ex Lotto 25 ora 4.3 (di altra Proprietà) , sono però diversamente organizzati.

Il PROGETTO DI VARIANTE ELIMINA L'AREA FONDIARIA CENTRALE DESTINATA A VERDE PRIVATO CONDOMINIALE INEDIFICABILE PER SUDDIVIDERE L'INTERA SUPERFICIE DI COMPARTO IN LOTTI FONDIARI.

La consistente quota fondiaria destinata a verde inedificabile prevista dal PUA (mq. 7.673) viene distribuita fra i lotti Fondiari secondo un preciso disegno urbanistico attento alle condizioni ed ai vincoli ambientali, naturali e antropici esistenti e di nuovo insediamento.

Le Aree di verde privato sono strettamente integrate al Lotto Fondiario di sedime, a cui faranno capo proprietà, gestione e la manutenzione, ma il carattere unitario del loro disegno complessivo e delle precise scelte di piantumazioni d'alto fusto garantisce contemporaneamente qualità ambientale al singolo Fabbricato (composto da tipologie a basso impatto edilizio) e un rilievo urbano del Progetto Verde altrimenti non raggiungibile.

- NEI COMPARTI CENTRALI DEL PUA N. 2 E 4, i Lotti sono ordinati in fasce parallele a sviluppo SE-NO.

Le Aree verdi inedificabili (SPVV), che occupano la porzione SO di ciascun Lotto (con profondità costanti di circa ml. 7,50), disegnano dei veri e propri "CORRIDOI ECOLOGICI DI VERDE PRIVATO" a sviluppo SE-NO alternati alle porzioni di Aree Fondiarie edificabili del Lotto stesso.

Questo disegno, garantirà per ciascun Lotto un ottimo ombreggiamento estivo, una maggiore distanza reciproca ed un ottimo schermo percettivo fra i futuri Fabbricati.

Solo a monte del lungo Lotto 2.1 che disegna il confine NO del Comparto 2 l'Area verde inedificabile viene collocata a margine del confine stesso, quale "BARRIERA VERDE DI MITIGAZIONE INSEDIATIVA, AMBIENTALE E PERCETTIVA.

I "CORRIDOI ECOLOGICI DI VERDE PRIVATO", inedificabile, saranno caratterizzati da filari di Alberi di alto fusto della specie prevalente Aceri campestri ("Acer campestre"); LA BARRIERA VERDE a confine NO del Lotto 2.1 sarà piantumata con Querce del tipo prevalente "Robur" e con siepi rustiche di specie autoctone.

- NEI COMPARTI DI CONFINE SO DEL PUA N. 1 E 3, i Lotti sono ordinati in fasce parallele a sviluppo SO-NE.  
Le Aree verdi inedificabili (SPVV), sono pressoché interamente collocate sul confine SO e NO del PUA quali "BARRIERE VERDI DI MITIGAZIONE INSEDIATIVA, AMBIENTALE E PERCETTIVA " rispetto al territorio agricolo posto a SO ed alle aree artigianali esistenti a NO.  
Anche in questo caso, la Proprietà propone di piantumare questa fascia continua di area verde privata con Querce del tipo prevalente "Robur" e con siepi rustiche di specie autoctone.
- GLI ALBERI (circa 96) sono parte delle dotazione minima prescritta dalle specifiche norme del RUE 2009 per l'edificazione di Lotti Fondiari, e SARANNO MESSI A DIMORA in una unica soluzione, non appena approvata la Variante Tipologica, per ottenere esemplari di età, dimensione e qualità omogenee; le SIEPI saranno invece messe a dimora successivamente alla presentazione dei singoli progetti edilizi.

#### F)

La seguente TABELLA 2.1 sintetizza l'organizzazione e l'utilizzazione delle Aree Private del P.U.A. "P.A.C. 4" a seguito della presente VARIANTE TIPOLOGICA DELLE AREE FONDIARIE

TABELLA 2.1

• SUP. FONDIARIE EDIFICABILI		mq. 28.595
• SUP. FONDIARIE A VERDE PRIVATO VINCOLATO (SPVV)		<u>mq. 7.673</u>
<b>TOTALE SUP. FONDIARIE</b>		<b>mq. 36.268</b>
- TOTALE S.U.L.	mq. 13.500	
- TOTALE LOTTI	n. 37	
- TOTALE N. MAX DI ALLOGGI	n. 147	
di cui		
○ SUP. FONDIARIA PER ED. CONVENZIONATA		mq. 8.603
- S.U.L.	mq. 4.050	
- N. MAX DI ALLOGGI	n. 52	
○ SUP. FONDIARIA PER EDILIZIA LIBERA		mq. 27.665
- S.U.L.	mq. 9.450	
- N. MAX DI ALLOGGI	n. 95	

#### G)

La SCHEDA ATTUATIVA DI CIASCUN LOTTO, allegata all'Elaborato grafico "2U.1", individua i principali parametri dimensionali realizzabili.

La VARIANTE TIPOLOGICA N.5 aggiorna i parametri della Scheda Attuativa precedentemente autorizzata, eliminando il riferimento ai Livelli edilizi realizzabili (mantenendo il parametro dell'Altezza max), ed integrando il Parametro VA (superficie scoperta) con le quote percentuali minime di superficie Permeabile (SP), di superficie permeabile verde (SPV) e la dimensione di SPV da destinare a "Corridoio ecologico/Barriera verde di mitigazione" (SPVV).

L'elaborato 2U.1 completa quest'ultimo parametro, individuando la precisa collocazione del Verde SPVV rispetto al Lotto Fondiario e numero, specie e posizione delle piantumazioni d'alto fusto previste.

**H)**

I parametri edilizi di intervento sono quelli delle NTA del RUE 2009, con le eventuali integrazioni riportate nelle specifiche NTA di PUA.

## **9.4 VARIANTE TIPOLOGICA N.5 DELLE AREE FONDIARIE : MODIFICHE AL PROGETTO DELL'INVARIANZA IDRAULICA**

### **9.4.1 IL P.U.A. APPROVATO**

Il principio dell'invarianza idraulica sancisce che la portata al colmo di piena risultante dal drenaggio di un'area debba essere costante prima e dopo la trasformazione dell'uso del suolo in quell'area.

Il Progetto delle opere di Urbanizzazione PG. n.10045 del 27/11/2009 delle opere di urbanizzazione di attuazione degli impegni della Convenzione del P.U.A. PAC4 (Capitolo 2.5.3. della Relazione Tecnica ed Elaborato grafico Tav. 5U) ed i successivi Progetti costruttivi autorizzati, hanno calcolato dimensionamenti distinti e separati fra Aree pubbliche e Aree private dei volumi di stoccaggio delle acque meteoriche a compensazione dell'invarianza idraulica delle superfici impermeabilizzate dalla nuova urbanizzazione.

Per le AREE PUBBLICHE tale volume è stato ricavato sovradimensionando la rete Fogne Bianche di Urbanizzazione "PAC4", predisponendo una depressione artificiale al centro del nuovo Giardino pubblico, e realizzando un allaccio "strozzato" Ø 250 del collettore terminale (Ø 1000) della nuova urbanizzazione dal Pozzetto 2 al Canale Consorziale Cavalli del Fornasaccia.

Questa opera è stata realizzata e collaudata in data 14/03/2017 Prot. 4774/2017 (Determina di approvazione del Collaudo n.195/2017 del 22/05/2017). La Tavola 5U As Built O.Urbanizzazione allegata al Collaudo disegna lo Stato di fatto.

Per le AREE PRIVATE, il Progetto Opere di Urbanizzazione prevedeva dimensionamenti distinti dei volumi di invarianza per ciascuno dei 4 comparti Fondiari progettati.

Il dimensionamento delle aree trasformate teneva in conto una superficie minima permeabile calcolata come somma dell'ampia area fondiaria destinata a verde condominiale di Comparto e di una quota di SF pari al 30% per ciascun Lotto.

I volumi compensativi dell'invarianza idraulica venivano ricavati sovradimensionando la rete fognante privata di Comparto, predisponendo una depressione artificiale nell'area a verde condominiale, prescrivendo la quota residuale di stoccaggio in ciascun Lotto riportata nella specifica Scheda allegata nell'Elaborato "5u".

Per garantire la quota di stoccaggio di Comparto (80% del volume) calcolata nella rete di canalizzazioni private condominiali, il Progetto originale non prevedeva strozzature negli Allacci dei Lotti nella Rete privata stessa, ma solo nel Pozzetto di allaccio del collettore di Comparto alla Rete Pubblica Fogne Bianche : Pozzetto 15 (Comparto 1), 8 (Comparto 2), 18 (Comparto 3), 4 (Comparto 4), della nuova Rete acque Bianche.

Questa strozzatura, con paratia di riduzione della sezione utile da (Ø 630) a Ø 125 non è stata ancora realizzata in quanto funzionale alla realizzazione del sistema di stoccaggio di Comparto.

Gli Allacci (Ø 630) in area pubblica dei 4 Comparti sono stati realizzati e collaudati in data 14/03/2017 Prot. 4774/2017 (Determina di approvazione del Collaudo n.195/2017 del 22/05/2017).

Le reti di raccolta private delle acque meteoriche interne al Comparto sono state realizzate.

La Tavola 5U As Built O.Urbanizzazione allegata al Collaudo disegna lo Stato di fatto delle Reti private di Comparto e della Rete pubblica Fogna Bianca.

#### **9.4.2 VARIANTE TIPOLOGICA N.5 AL P.U.A.**

IL PROGETTO DI VARIANTE TIPOLOGICA DELLE AREE FONDIARIE DEL P.U.A. depositato in data 30/05/2017 prevede

- la conferma del sistema di raccolta e di scarico privato delle Acque meteoriche di Comparto esistente e di un unico collettore di Allaccio dei Lotti Fondiari per Comparto nei Pozzetti della Rete pubblica Fogne Bianche sopra indicati;
- l'eliminazione del dimensionamento condominiale di Comparto del volume di stoccaggio dell'Invarianza idraulica "privata", e contestualmente delle "strozzature condominiali" previste nei Pozzetti stradali di Allaccio dei 4 collettori di Comparto.
- il dimensionamento e la Collocazione del volume compensativo dell'invarianza idraulica di ciascun Lotto Fondiario all'interno del Lotto stesso.

Tale volume dovrà essere verificato in sede di richiesta di P.D.C. edilizio rispetto alla reale condizione di permeabilità del Lotto in costruzione (comunque maggiore dell'indice minimo di P.U.A. pari al 25% della SF), secondo la Tabella di Calcolo del Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale - Bacino di Forlì-Ravenna vigente, con predisposizione delle "strozzature" di allaccio della rete acque meteoriche di ciascun Lotto nella Rete acque bianche di Comparto.

La "strozzatura" di allaccio di ciascun Lotto sarà dimensionata in funzione del Volume di stoccaggio di Progetto e dell'altezza del "Battente di Lotto" secondo la Tabella di Calcolo del Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale - Bacino di Forlì-Ravenna vigente con unasezione minima superiore a Ø 125.

Il "Battente di Lotto" non potrà comunque avere altezza inferiore ai seguenti "Battenti di Comparto" dimensionati nel Progetto Esecutivo autorizzato dal Consorzio di Bonifica con Concessione n. 208502/2011 :

COMPARTO 1 = cm. 100

COMPARTO 2 = cm. 190

COMPARTO 3 = cm. 100

COMPARTO 4 = cm. 140

La Tavola 5U.1 disegna le modifiche al sistema di raccolta delle Acque meteoriche realizzato all'interno dei Comparti Fondiari e conferma lo Stato di fatto collaudato della Rete pubblica delle Fogne Bianche.

\*\*\*\*\*

STUDIO BACCHI ARCHITETTI ASSOCIATI

Architetto Leonardo Bacchi