



Unione di Comuni della Romagna forlivese - Unione montana
Sub-ambito Acquacheta Romagna - Toscana
Comuni di Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Rocca San Casciano, Tredozio



COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Legge 18 Aprile 1962 n. 167

PROGETTO DI VARIANTE AZZONAMENTO E TIPOLOGICA DEL COMPARTO P.E.E.P. DI VIA MATTEOTTI

Approvato con delibera consiliare n.106 del 07-11-92

Modifica approvata con delibera consiliare n. 56
del 10-09-93



RELAZIONE TECNICA

10

PREMESSA

Il Comune di Rocca San Casciano é dotato di Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) adottato con deliberazione Consiliare n. 156 del 29.10.1971 controllata senza rilievi dal CO.RE.CO.-Sezione Autonoma di Forlì il 15.03.1972 n. 6296 ed approvato dal Presidente della Giunta Regionale con Decreto n. 857 in data 08.07.1974. Il piano suddetto é inserito nel Piano di Fabbricazione (P.d.F.) adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 127 del 29.10.71 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 183 dell'11.02.1974. Il Piano Regolatore Regionale, adottato con delibera Consiliare n. 74 del 25.06.1992, recepiva integralmente il P.E.E.P. del 1974 e ne attuava un ampliamento.

Con delibera consiliare n. 56 del 10-09-1993, in attuazione alle mutate condizioni socio-economiche ed alle mutate richieste dei potenziali fruitori, l'Amministrazione Comunale ha approvato una "variante di ampliamento azionamento tipologico" del comparto P.E.E.P. di Via Matteotti con la estensione dell'area interessata alla urbanizzazione. La variante teneva conto della diversa pianificazione avvenuta nelle zone limitrofe. Inoltre, con la variante s'intendeva dare concreta sistemazione a un'area già in gran parte proprietà comunale e in parte ceduta ai realizzatori. La variante intendeva anche modificare planimetricamente l'area d'intervento al fine di raggiungere il livello di previsione ipotizzato.

PIANO ORIGINARIO DEL 1974

Dal sopralluogo e dai rilievi fatti risultava che sulla parte già urbanizzata esistevano 7 fabbricati così disposti:

lotto per 6 case a schiera in proprietà _____	SF mq 1.395
lotto per 12 case a schiera in proprietà _____	SF mq 2.202

Totale SF in proprietà _____	mq 3.597
------------------------------	----------

lotto per 4 appartamenti in diritto di superficie _____	SF mq 1.036
lotto per 4 appartamenti in diritto di superficie _____	SF mq 1.251
lotto per 4x3 appartamenti in diritto di superficie _____	SF mq 3.242

Totale Superficie Fondiaria _____	mq. 5.529
-----------------------------------	-----------

Volume edificato in proprietà _____	mc 4.844
Volume edificato in diritto di superficie _____	mc 5.577

aree verdi _____	mq 2.100
parcheeggi pubblici _____	mq 375
strade esistenti _____	mq 2.302
marciapiedi _____	mq 665

La superficie complessiva occupata era di mq 14.568 e la rimanente area di proprietà comunale di mq 43.608 – mq 14.568 = mq 29.040 si trovava allo stato incolto.

L'area globale del P.E.E.P. originario aveva una superficie catastale di mq 45.047 e reale di mq 43.609 (in tutte e due i casi sono stati esclusi dai conteggi le particelle 45,46,169 di proprietà Palotti) .

Le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.E.E.P. originario e di variante, anche nelle N.T.A. del P.d.F., erano state riprese integralmente e considerate parte integrante delle N.T.A. del P.R.G. adottato.

Il volume edificato al momento della prima variante era di mc 10.420,29 complessivi di cui mc 5.576,54 in diritto di superficie e mc 4.843,75 in proprietà.

La superficie edificabile impegnata al momento della prima variante era di mq 9.126 di cui mq 5.529 in diritto di superficie e mq 3.597 in proprietà.

Le N.T.A. prevedevano e prevedono che il volume fosse calcolato sulla superficie territoriale con esclusione dal calcolo volumetrico del piano servizi (Piano Terra) con altezza netta fino a ml 2.40.

Gli indici territoriali previsti dal piano originario erano due:

- zone RI e R3 1.4 mc/mq
- zona R2 1.1 mc/mq

Nel P.E.E.P. originario era prevista la costruzione di un centro servizi avente una cubatura di 6.954 mc. Complessivamente il volume previsto dal piano P.E.E.P. originario era di 63.744 mc con un indice territoriale $I_t = 1.35$ mc/mq.

VARIANTE 1993

Il successivo progetto di "variante di ampliamento, azionamento e tipologico" del 1993, prevedeva:

- ampliamento dell'area interessata dal P.E.E.P.;
- riduzione dell'indice territoriale a 1mc/mq;
- trasformazione di 12 alloggi in diritto di superficie in 12 alloggi in proprietà;
- comprendere anche gli edifici già esistenti nell' $I_t = 1$ mc/mq;
- rapportare i parametri al volume effettivo di previsione.

Dal rilievo risultava che la superficie complessiva era di mq 57.728 con esclusione dal conteggio di mq 582 circa per l'eventuale raccordo con la strada della Lottizzazione "Pinello".

Applicando l'indice territoriale 1 mc/mq si otteneva una volumetria complessiva di 57.728 mc da assegnare:

- in diritto di superficie ($60\% \times 57.728$) _____ mc 34.637

- in proprietà (40% x 57.728) _____	mc 23.091

	mc 57.728

Il progetto rispettava questi due dati fondamentali e prevedeva, come detto in precedenza, la trasformazione di 12 alloggi da diritto di superficie in proprietà sempre compresi nel volume di competenza.

La previsione della proprietà era di due gruppi di case a schiera di 5 alloggi per gruppo, due gruppi di case abbinate per complessivi 20 alloggi, oltre ai due fabbricati di case a schiera per complessivi 18 alloggi.

La previsione del diritto di superficie, oltre ai due fabbricati dell'A.C.E.R. di Forlì per complessivi 8 alloggi, era di 11 fabbricati per complessivi 81 alloggi.

Dalla planimetria si rilevava che tutti gli edifici in proprietà erano recintabili ad alloggio singolo e gli edifici i diritto di superficie lo erano sia singolarmente che a gruppo laddove la configurazione morfologica del terreno non lo permetteva privilegiando in questi casi la funzionalità.

Il progetto planivolumetrico dei vari tipi edilizi permetteva di fare la valutazione necessaria per dimostrare che sono state rispettate le previsioni dette di un indice territoriale inferiore ad 1 mc/mq e precisamente di 0.93 mc/mq.

Il volume complessivo così progettato risultava:

- volume in diritto di superficie mc 32.090 _____ 34.637 = al 60%
- volume in proprietà mc 21.392 _____ 23.091 = al 40%
- volumi globali mc 53.482 _____ 57.728
- indice territoriale mc 0.93 _____ 1.00 / mq

Il progetto urbanistico prevedeva di sfruttare al meglio il terreno creando due strade di penetrazione in prosieguo di quelle esistenti con la parte terminale adibita a parcheggi pubblici e pipa di ritorno.

Per la strada parallela alla Provinciale n° 23 delle Cento Forche era stata fatta la previsione di un collegamento con la strada di accesso della lottizzazione "Pinello" occupandone circa 582 mq di verde, previsione che poteva anche non essere realizzata in quanto era sempre possibile costruire la pipa di ritorno come per la strada superiore.

Al centro fra l'area edificabile della prima strada e la corrispondente area edificabile della seconda era prevista la realizzazione di un'area verde che poteva fungere da sosta d'incontro e da collegamento pedonale fra le due zone edificabili.

Tenendo conto della trasformazione di una parte dei fabbricati esistenti costruiti in diritto di superficie e da considerare come proprietà si ottenevano i seguenti dati globali:

Fabbricati in diritto di proprietà:

fabbricati esistenti

volume mc 3.023 area mq 3.242

volume mc 1.832 area mq 1.395

volume mc 3.012 area mq 2.202

fabbricati di progetto

volume mc 6.703 area mq 6.515

volume mc 2.394 area mq 1.824

volume mc 1.710 area mq 950

volume mc 1.710 area mq 1.066

volume mc 1.008 area mq 1.178

Totale _____ mc 21.392 mq 18.372

Fabbricati in diritto di superficie:

fabbricati esistenti volume mc 1.429 area mq 1.036

volume mc 1.125 area mq 1.251

fabbricati di progetto volume mc 16.930 area mq 4.808

volume mc 12.606 area mq 4.212

Totali _____mc 32.090 mq 11.307

Totale fabbricati _____mc 53.482 mq 29.679

Aree di servizio:

- Strade:

• strade esistenti _____ mq 2.302

• strade in progetto _____mq 3.311

• marciapiedi esistenti _____ mq 665

• marciapiedi in progetto _____mq 2.738

- parcheggi _____ mq 2.132

- percorsi pedonali _____mq 1.597

- verde pubblico _____ mq 8.979

- verde di quartiere (orti) _____mq 6.325

Totale aree di servizio _____mq 28.049

Totale generale d'intervento _____ mq 57.728

Gli standard urbanistici previsti dal P.d.F./P.R.G. davano i seguenti risultati :

- parcheggi pubblici: $3 \text{ mq}/100 \text{ mc} = \text{mq } 1.604 < 2.132 \text{ mq}$
- parcheggi privati: $1 \text{ mq}/10 \text{ mc} = \text{mq } 5.348 < 5.428 \text{ mq}$
- verde pubblico: $12 \text{ mq}/100 \text{ mc} = \text{mq } 6.418 < 8.979 \text{ mq}$
- verde di quartiere: $5 \text{ mq}/100 \text{ mc} = \text{mq } 2.674 < 6.325 \text{ mq}$

Dai dati sopra espressi si poteva considerare che:

- i parcheggi sia pubblici che privati erano soddisfatti sia globalmente che per singolo edificio;
- i calcoli erano fatti sul piano globale (edifici esistenti compresi) e la verifica era stata estesa anche all'esistente;
- il verde di quartiere era ipotizzato come orto da distribuire a quanti ne facessero richiesta e, comunque, se tutte le famiglie lo avessero richiesto ne sarebbe stati a disposizione non meno di 35 mq pro capite.

VARIANTE 2009

Sulla scorta di quanto detto per lo "stato attuale" e lo "stato di variante 1993" si é provveduto, dopo consultazioni con l'Amministrazione Comunale, a formulare una proposta generale che tenga conto dell'edificato ad oggi, delle richieste avanzate dagli interessati alle zone P.E.E.P. e della morfologia del terreno da rendere compatibile con l'impatto ambientale.

In particolare in tale proposta si sono considerate le relazioni geologiche del Dott. Piani del 1989 e del dott. Angeli nel 1996, nonché i pareri resi dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo di Forlì, prot. n. 11683 (vincolo idrogeologico) e n. 11684 (sismico) del 26/7/1996, riferiti agli aspetti inerenti il vincolo idrogeologico e sismico, acquisiti nell'ambito del procedimento di approvazione del P.R.G. comunale, contrari per la parte più accliva dell'area e precisamente per la porzione superiore alla curva di livello posta a m. 265 s.l.m.

Sulla base di queste premesse, la proposta, tradotta poi nel progetto di "variante di azionamento e tipologica", prevede una diversa distribuzione delle opere di urbanizzazione e dei lotti tenendo conto delle zone a rischio idrogeologico e la riduzione dell'indice territoriale da 1 a 0,7 mc/mq, considerando la volumetria di tutti gli edifici esistenti e di progetto.

Dai dati della prima variante risulta che la superficie complessiva é di mq 58.310 (compresi mq 582 previsti nella prima variante per l'eventuale raccordo con la strada della lottizzazione "Pinello" ora non più programmato per le oggettive difficoltà morfologiche del terreno).

Il progetto prevede cinque nuovi lotti in proprietà con un indice di Utilizzo Fondiaria (UF) pari a 0,65 mq/mq.

L'intero comparto è composto dai seguenti immobili così suddivisi:

Immobili esistenti:

- 12 alloggi a schiera (S.F. mq 2.202) (Piano 1974) per mc. 3.015;
- 6 alloggi a schiera (S.F. mq 1.395) (Piano 1974) per mc 3.314;
- 4 alloggi (S.F. mq 1.036) (Piano 1974) per mc 2.001;
- 4 alloggi (S.F. mq 1.251) (Piano 1974) per mc 1.629;
- 12 alloggi (S.F. mq. 3.242) (Piano 1974) per mc. 3.023;
- 4 alloggi (S.F. mq. 1.190) per mc. 1.679;
- 5 alloggi a schiera (S.F. mq. 1.076 ex F6) per mc 2.545;
- 5 alloggi a schiera (S.F. mq. 963, ex F6) per mc 2.630;
- 4 alloggi (S.F. mq. 606, ex F5) per mc 1.743;
- 4 alloggi (S.F. mq. 625, ex F5) per mc 1.341;
- 7 alloggi (S.F. mq. 795, ex F2) per mc. 2.889;
- 7 alloggi (S.F. mq. 788, ex F2) per mc. 2.889;

Immobili di progetto:

- 4 alloggi (S.F. mq. 603, LOTTO1) per mc 1.176;
- 8 alloggi (S.F. mq 1.358, LOTTO 2) per mc 2.648;
- 6 alloggi a schiera (S.F. mq. 1.154, LOTTO 3) per mc 2.250;
- 6 alloggi (S.F. mq. 943, LOTTO 4) per mc 1.839;
- 10 alloggi (S.F. mq. 1.567, LOTTO 5) per mc 3.056;

Il volume complessivo del comparto risulta pari a **mc 39.667**.

Il progetto planimetrico permette di fare la valutazione necessaria per dimostrare che sono state rispettate le previsioni di un indice territoriale inferiore a **0,7 mc/mq**:

$$39.667 \text{ mc} / 58.310 \text{ mq} = 0,68 \text{ mc/mq}$$

Il progetto urbanistico prevede di sfruttare il terreno al meglio ma compatibilmente con la morfologia e clivometria della zona rivedendo il percorso delle due strade di penetrazione in prosieguo di quelle esistenti.

Al centro fra l'area edificabile della prima strada e la corrispondente area edificabile della seconda é prevista la realizzazione di un'area verde di quartiere, che, come quella soprastante può essere destinata ad orti urbani da concedere ai residenti con contratto di comodato e funge da collegamento pedonale fra le due zone edificabili.

STANDARD URBANISTICI:

- strade (esistenti pari a mq 2.302 e in progetto pari a mq 587)	mq 2.619
- marciapiedi (esistenti pari a mq 665 e in progetto pari a mq 220)	mq 885
- parcheggi pubblici (esistenti pari a 850,00 e in progetto pari a mq 400)	mq 1.250
- verde pubblico	mq 9.064
- verde di quartiere (orti urbani)	mq 13.198
Totale aree di servizio	mq 27.016

Gli standards urbanistici previsti dalle norme del vigente Piano PEEP danno i seguenti risultati :

- parcheggi pubblici: minimo 3 mq/100 mc = mq 1.190 < mq 1.250 di progetto
- verde pubblico: minimo 12 mq/100 mc = mq 4.760 < mq 9.064 di progetto
- verde di quartiere: 5 mq/100 mc = mq 1.983 < mq 13.198 di progetto

Dai dati sopra espressi si può considerare che:

- i parcheggi sia pubblici che privati sono soddisfatti;
- i calcoli sono fatti sul piano globale e che la verifica é stata estesa anche all'esistente;
- il verde di quartiere é ipotizzato come orti urbani da distribuire a quanti ne faranno richiesta anche dai quartieri limitrofi.

L'edificazione sarà eseguita in base alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE che accompagnano il presente progetto.

Rocca S. Casciano li, 31/12/2013

I TECNICI PROGETTISTI

(Arch. Francesco Zucchini)

(Ing. Marco Folli)