



COMUNE di FORLIMPOPOLI

Provincia di Forli-Cesena

Proprietà: *Negosanti Emiliano* C.f. NGSMLN69A31C573U

Fabbri Veruska C.f. FBBVSK73R62C573V

residenti a Forlimpopoli in via della Rosa 3/A.
Vento Felici

ACCORDO OPERATIVO per la realizzazione di garage,
piscina privata e relativi locali tecnici nel lotto di via della
Viola 3/A a Forlimpopoli individuato al C. t. F. 18, m.le 2685

T03 RELAZIONE TECNICA Rev.02

IL TECNICO



DATA : Febbraio 2020

Sommario

1	PREMESSA	3
1.1	Localizzazione dell'intervento.....	3
1.2	Analisi dello stato di fatto	5
1.3	Localizzazione infrastrutture viarie.....	6
2	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	6
3	INQUADRAMENTO TECNICO PROGETTUALE.....	8
4	INQUADRAMENTO TECNICO ECONOMICO.....	9
5	RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI	9

1 PREMESSA

La presente relazione fa seguito alla richiesta di integrazioni Prot. 0013702 del 18/07/2019 ed integra la precedente datata febbraio 2019, anche alla luce delle attività nel frattempo svolte sul lotto originario, ribadendo che il deposito del presente Accordo dovrà essere considerato già efficace ai fini del rilascio del titolo edilizio.

Il lotto in oggetto, che nella precedente documentazione era individuato alla part. 2685, confina con l'aggregato urbano del Comune di Forlimpopoli, e si trova a margine di un quartiere residenziale servito da un reticolo di strade a sviluppo regolare; È posizionato al termine della strada pubblica denominata Via Della Rosa, per la quale la futura pianificazione urbanistica del Comune di Forlimpopoli prevede il prolungamento viario con il collegamento alla viabilità esistente adiacente all'area commerciale del Bennet.

In data 01/12/2017 è stata presentata con Prot. 19356 proposta operativa finalizzata alla realizzazione di una struttura garage, ad uso dell'immobile di cui al sub 1 della particella 734, e di una struttura di servizio alla piscina, ma quest'ultima è stata nel frattempo realizzata integrando la SCIA 189/16 in origine limitata alla sola realizzazione della recinzione del lotto. A seguito della Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018 essendo stato approvato l'Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della nuova Legge Regionale n. 24/2017 a seguito degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30 c. 1 O LR 20/2000, di cui alla Delibera CC 59/2017", con Prot. 0001723, e in data 24/01/2019 veniva comunicata l'approvazione della proposta di cui sopra.

1.1 Localizzazione dell'intervento

Il lotto in oggetto, di proprietà dei signori Negosanti Emiliano e Fabbri Veruska, è situato in località Forlimpopoli, via della Rosa e, a seguito

del frazionamento effettuato, risulta ora censito al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 18, particella 2693. La particella è classificata in zona "A 12 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali" dall'attuale Regolamento Urbanistico Edilizio.

Con lo stesso frazionamento di cui sopra è stato inoltre generato il lotto individuato con la particella 2694 che potrà costituire il naturale proseguimento di via della Rosa.

I sigg. Megosanti e Fabbri sono inoltre proprietari anche delle particelle 734 e 2696 contigue alla 2693.



fig. 1. Individuazione della part. 2693, 2694 e 2696 sul foglio 18



fig. 2. Individuazione dell'area oggetto della proposta 36 su CTR

Sul lotto non esistono precedenti edilizi in quanto lo stesso non è mai stato interessato da interventi edilizi.

1.2 Analisi dello stato di fatto

Si tratta di lotti liberi, tenuto a verde, della superficie complessiva di mq.1.800 che si sviluppano dal fronte terminale di via della Rosa verso sud est confinando con i lotti di cui ai mappale 734 e 2696 anch'essi di proprietà dei signori Negosanti Emiliano e Fabbri Veruska.

Catasto	Titolarietà	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
T	Negosanti Emiliano Fabbri Veruska	18	2693	SEMINATIVO	2	1516 mq	R.D.€ 13.70 R.A. € 9.00
T	Negosanti Emiliano Fabbri Veruska	18	2694	SEMINATIVO	2	284 mq	R.D.€ 2.57 R.A. € 1.69
T	Negosanti Emiliano Fabbri Veruska	18	2696	SEMIN ARBOR	2	3490 mq	R.D.€ 31.54 R.A. € 20.73

fig. 3. Riepilogo delle proprietà Negosanti Fabbri coinvolte



1.3 Localizzazione infrastrutture viarie.

Il lotto in oggetto (part. 2693) confina con l'aggregato urbano del Comune di Forlimpopoli, e si trova a margine di un quartiere residenziale servito da un reticolo di strade regolare. Confina inoltre con la particella 2694 posizionata in naturale proseguimento della strada pubblica denominata Via Della Rosa, per la quale la futura pianificazione urbanistica del Comune di Forlimpopoli potrà prevedere il prolungamento viario ed il collegamento alla viabilità esistente ed all'area commerciale adiacente (Bennet), e con la particella 2696 con destinazione a verde privato con accesso da via della Viola.

2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.

Nel frattempo sul lotto ex part. 2685, sul quale era attiva la SCIA 189/16 per la realizzazione della recinzione, con la variante prot. 6813 del 12/04/2019 veniva definita la nuova recinzione che teneva conto del frazionamento eseguito per la creazione della due particelle 2693 e 2694 e con variante prot. 14891 del 08/08/2019 si inseriva la realizzazione di una piscina ad uso privato. Alla luce di tutto ciò la proposta d'intervento, si concretizza nella realizzazione di opere e servizi come meglio di seguito descritte:

- a) Lotto Part. 2694, in cessione al Comune nello stato attuale, a fronte di compensazioni economiche su contributi così come definite nella proposta di accordo già approvata, ha larghezza uguale a quella attuale di via Della Rosa (ml. 6,95 circa) e si sviluppa per tutta lunghezza in ml. 36,85 circa, per una superficie totale di mq. 284,00 circa.
- b) Lotto Part. 2693, con dimensioni non regolari si sviluppa su una superficie di mq. 1.516,00 circa, cui sarà attribuita una edificabilità tale da consentire la realizzazione di una struttura a servizio della piscina con annessi locali tecnici ed un corpo di

fabbrica da destinarsi a garage per ricovero di almeno tre autovetture, pertinenziale all'immobile di cui alla particella 734 sub 1, per una SUL totale determinata da mq 84,00 per locale garage + mq. 73,29 per locale servizi = 157,29 mq che comunque conviene fissare in mq 160,00. Entrambe le strutture saranno prive di impianto di riscaldamento.

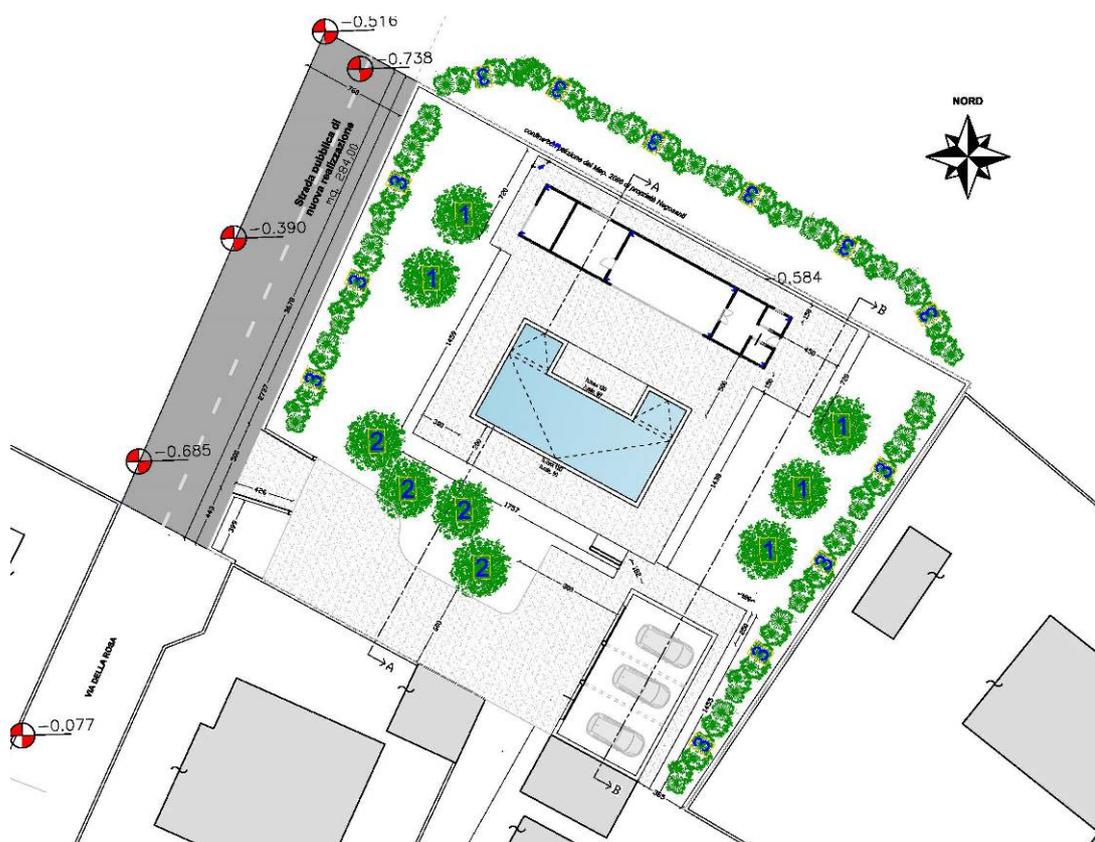


fig. 4. Quadro d'insieme degli intenti oggetto di accordo operativo

Entrambe le strutture saranno realizzate con telai in profili metallici posati su platea di fondazione costituita da soletta in c.a. armata con doppia rete metallica. I tamponamenti esterni saranno realizzati con lastre in gesso rivestito accoppiate con pannelli isolanti tipo Aquapanel® Outdoor che costituisce una valida alternativa ai tradizionali materiali da costruzione per pareti esterne e facciate garantendo velocità di realizzazione oltre ad un elevato comfort climatico sia in inverno che nella stagione calda.

La struttura a servizio della piscina avrà copertura in pannelli sandwich su cui saranno installati pannelli fotovoltaici per un totale di 12 Kw, mentre la copertura del garage sarà a terrazzo, gettata in opera su lamiera grecata e rifinita con pavimentazione da esterno, per raccordarsi al terrazzo del corpo di fabbrica adiacente e di pertinenza dell'abitazione residenziale dei Sigg. Negosanti Fabbri.

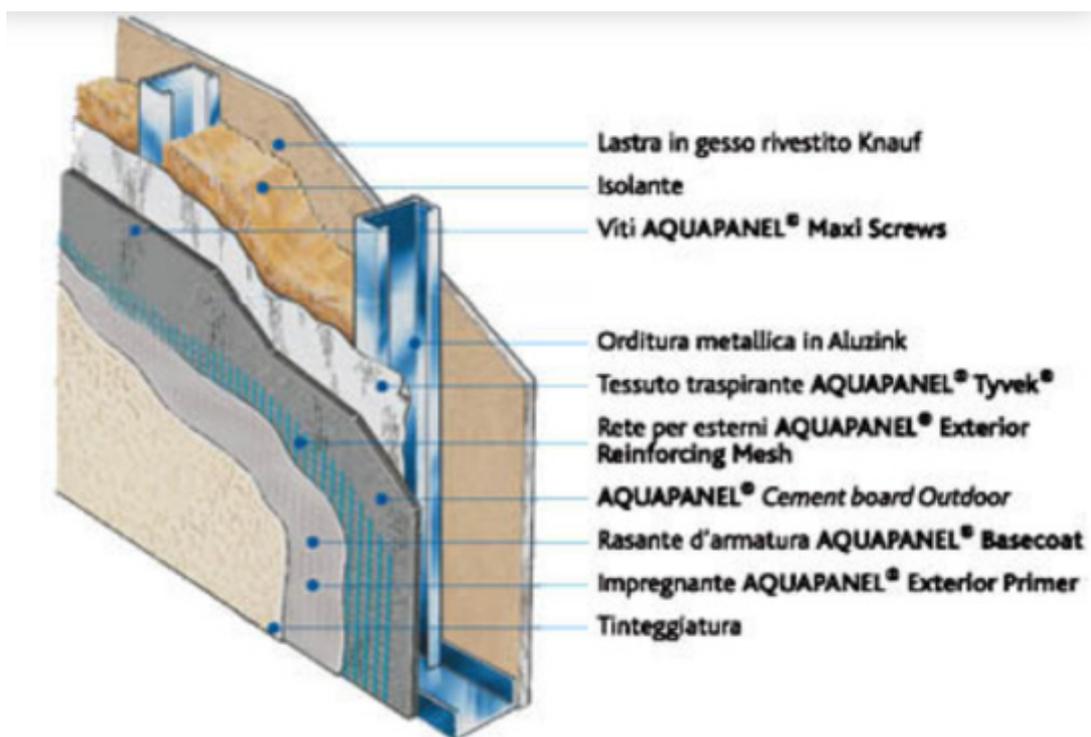


fig. 5. Schema tipo delle strutture di tamponamento

3 INQUADRAMENTO TECNICO PROGETTUALE

La cessione della particella 2694, consentirà al Comune di realizzare un nuovo tratto stradale in proseguimento di via della Rosa con importante rivalorizzazione dell'organizzazione viaria di quartiere consentendo in futuro di connettere la viabilità esistente a quella in previsione per le successive lottizzazioni comunali da realizzarsi in area attualmente libera, implementando la futura connessione all'area commerciale esistente adiacente al quartiere residenziale esistente. Tale intervento, sostenibile dal punto di vista ambientale e

paesaggistico, uniforma l'intero complesso del reticolo di strade funzionale alla concretizzazione dei nuovi lotti.

4 INQUADRAMENTO TECNICO ECONOMICO

A seguito dell'intervento in oggetto, l'area subirà una maggiore valorizzazione economica, anche attraverso l'eventuale assegnazione di futuri diritti edificatori. Nello specifico il caso in questione rientra nella categoria "Proposte dentro gli ambiti di PSC", con destinazione d'uso residenziale, per il quale è previsto un contributo unitario di sostenibilità pari a 60 €/mq. di SUL.

Poiché la SUL autorizzata è pari a mq. 160,00 il contributo unitario sarà pari a:

$$\text{€/mq } 60,00 \times \text{mq } 160,00 = \text{€ } 9.600,00$$

Il valore del terreno allo stato attuale viene valutato pari a €/mq. 35,00 per cui:

$$\text{mq. } 284,00 \times \text{€/mq. } 35,00 = \text{€ } 9.940,00$$

5 RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

POTENZIALITÀ EDIFICATORIA ATTESA:				
Potenzialità edificatoria	SL residenziale	SL residenziale	SL residenziale	
	Richiesta	Assegnata	Indice	
	160 mq	160 mq	0,08 mq/mq	
RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME (ai sensi del RUE vigente art. 4.9) :				
DOTAZIONI TERRITORIALI	USO	PARAMETRO STANDARD	RICHIESTI	PROGETTO
	A1 – Residenza	Per PUA	Su 160 mq	
VERDE		V= 16mq ogni 100 mq di SL	25,6 mq	Da monetizzare 25,6 mq x 20,00 euro = 512 euro
Parcheggi		P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 16 mq ogni 100 mq di SL	32 mq	Da monetizzare 32 mq x 79,24 euro = 2535,68 euro
Aree per attrezzature di interesse comune + aree per istruzione dell'obbligo		19mq ogni 100 mq di SL+ 9mq ogni 100 mq di SL	44,8 mq	Da monetizzare
Pista ciclabile		6m ogni 100 mq di SL	9,6 ml	Da monetizzare 9,6 x 79,24 euro = 760,704 euro
Viabilità				Da cedere circa 256 mq (da verificare)