

RELAZIONE GENERALE

Oggetto: PROCEDIMENTO UNICO ai sensi dell'art. 53, comma 1, lettera a), lettera b) della L.R. 24/2017 - Sub Ambito A13.d- AREA 10 – Via Melatello

L'intervento comporta un'opera infrastrutturale di urbanizzazione, che coinvolge aree esterne a quelle di proprietà del proponente, con modalità coerenti con quanto indicato nella scheda di valutazione PROT. 18556 del 21/11/17, approvata con atto del C.C. n. 45 del 20/09/2017.

L'area di proprietà dei fratelli Antonelli Villiam e Antonelli Vilmer è sita in Forlimpopoli Via Carlo Pisacane n. 190, distinta al Catasto Terreni al Fg 26, Part. 182 di mq. 6115 e al Catasto Fabbricati al Fg. 26 Part. 183, Cat. C/2, Cl. 3, Consistenza mq.20. Il lotto è inserito nel RUE Vigente come porzione del Sub Ambito A13.d - (produttivo –terziario) – AREA 10; gli stessi fratelli Antonelli sono legali rappresentanti della Società Antonelli edilizia S.r.l. (P. IVA 03786060404) con sede in Forlimpopoli Via Marconi n. 770, locataria dell'immobile. La suddetta Società è operante nel settore del movimento terra, costruzione strade, fognature, opere di urbanizzazione e costruzioni edili in genere.

L'immobile ha ottenuto in data 27/09/97 la concessione in sanatoria n. 154, per le strutture ad uso artigianale e l'utilizzo del piazzale pertinenziale. Quest'ultimo è quasi totalmente impermeabilizzato (circa un centinaio di mq sono attualmente "a verde").

L'accesso sulla via Pisacane risulta difficoltoso per i mezzi utilizzati dall'attività.

L'intenzione della Società Antonelli Edilizia S.r.l. è quindi quella di riqualificare l'area tramite un intervento edificatorio che contemporaneamente sgravi la via Pisacane dal traffico dei mezzi pesanti e favorisca uno sviluppo organico delle attività terziarie poste sulla nuova viabilità parallela alla via Emilia.

L'intervento sarà conseguente all'acquisizione di aree, per una superficie di circa 2.200 mq, da parte dell'Amministrazione comunale con procedura espropriativa. Su tali aree verrà realizzata una nuova infrastruttura viaria parallela alla via Emilia, che potrà consentire uno sviluppo di attività terziarie. Tale strada raggiungerà il terreno di proprietà dei proponenti, su porzione del quale si estenderà un parcheggio con 15 posti auto che verrà ceduto gratuitamente al Comune di Forlimpopoli. L'urbanizzazione comprenderà la realizzazione dei sottoservizi essenziali, quali fognatura, linea dell'energia elettrica ed illuminazione pubblica. Non è prevista la realizzazione della linea del gas e della fognatura nera. Nel contesto in prossimità dell'area d'intervento non esiste, infatti, quest'ultimo sottoservizio e tutti gli edifici esistenti riversano, previo trattamento

dei reflui, in acque superficiali. La realizzazione della nuova strada, dei sottoservizi previsti e del parcheggio pubblico in fregio al lotto edificabile saranno a carico del proponente l'intervento.

Viste le condizioni attuali del lotto del Soggetto Attuatore e del contesto limitrofo, si realizzerà una fognatura superficiale con quote di ricoprimento in deroga rispetto ai minimi previsti. Infatti, non è possibile uno scorrimento a gravità a profondità usuali, per la ridottissima quota di scorrimento del corpo idrico recettore su via Melatello. Verranno attuati i sistemi di salvaguardia dell'invarianza idraulica grazie alla strozzatura delle condotte fognarie e la realizzazione di modesti avvallamenti nel terreno oggetto di urbanizzazione.

Più precisamente si elencano le opere da realizzare preliminarmente o contestualmente all'edificazione del nuovo edificio in progetto nell'area privata del soggetto attuatore:

A carico del Soggetto Attuatore

- Realizzazione, nell'area espropriata dall'AC, di circa 140 metri lineari di strada di larghezza pari ad 8 metri, completa dei sottoservizi (fognatura bianca, energia elettrica, linea telefonica, linea acquedottistica, pubblica illuminazione); adiacente il tracciato verrà sistemata un'idonea fascia verde in previsione di futura realizzazione di marciapiede per ulteriori sviluppi di altri lotti, oltre che sagomatura di un vaso per il reperimento del volume di laminazione delle piogge.
- Realizzazione di circa 900 mq di parcheggio pubblico completo di marciapiedi e sottoservizi sulla porzione di area di proprietà del SA, successivo frazionamento e cessione gratuita all'AC.
- Si scomputa l'onere relativo alla realizzazione della strada di progetto dal Pagamento contributo di sostenibilità di 40.000 €.
- Vista l'opera di urbanizzazione che si prevede di realizzare autonomamente, senza il contributo degli altri lotti confinanti, si richiede di scomputare parte del valore di tale intervento dalla monetizzazione delle dotazioni territoriali minime.

A carico dell'Amministrazione Comunale

- Esproprio dell'area necessaria alla realizzazione della strada e della pubblica illuminazione su lato nord.
- Scomputo oneri primari sulla successiva costruzione del fabbricato artigianale sul residuo lotto privato
- Contabilizzazione del costo dell'opera pubblica in sostituzione della monetizzazione delle dotazioni territoriali (verde/pista ciclabile), contributo di sostenibilità e relativo scomputo.

Si elencano i parametri tecnici della proposta urbanistica:

superficie terreno di proprietà del SA	mq 6.115 (sup.catastale)
SL massima LOTTO FONDIARIO	mq 1.000 di SUL
Superficie terreno di proprietà del SA dopo la cessione all'AC del parcheggio	mq 4.195 lotto fondiario sup. permeabile > 12,5 %
Terreno di proprietà strada vicinale (via Piasacane)	mq 395
Parcheggio da realizzare su terreno privato e cedere gratuitamente all'AC	mq 988
Strada da realizzare su terreno espropriato dall'AC	mq 1.202 sup asfaltata mq 1.030 area verde
Area da espropriare	mq 2.232

L'intervento edificatorio vero e proprio che il Soggetto Attuatore intende realizzare consiste in edificio del tipo prefabbricato, ove insediare la nuova sede aziendale dell'impresa edile. Nel capannone artigianale, in corrispondenza dell'ingresso, è prevista una zona al piano terra a destinazione uffici amministrativi e direzionali, nonché spogliatoio e servizi per gli addetti, mentre sul retro, nel resto del capannone, è stata ricavata una zona destinata a deposito di materiali ed attrezzature.

Nella corte pertinenziale si prevede di stoccare materiali, attrezzature varie e mezzi d'opera, ma anche di realizzare un impianto finalizzato all'attività di recupero di materiale inerte per la realizzazione di processo aziendale di ECONOMIA CIRCOLARE. Inoltre, verranno predisposti setti murari di contenimento degli inerti di diverse tipologie. Al fine di mitigare gli impatti acustici delle lavorazioni interne al lotto pertinenziale, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla valutazione d'impatto acustico si realizzeranno delle barriere fonoassorbenti lungo i confini.

L'immobile sarà dotato d'impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompa di calore, alimentato dall'energia elettrica con il contributo dell'impianto fotovoltaico posto in copertura e anche per questo motivo, oltre che per un minor impatto ambientale generale, si opta per la non realizzazione della linea di adduzione del gas lungo la nuova strada.

Per quanto riguarda l'intervento infrastrutturale, oltre alla presente relazione generale, costituiscono parte del progetto i seguenti elaborati:

Tav. 1-Inquadramento territoriale/urbanistico/catastale/elenco proprietà soggette ad esproprio/rilievo plano-altimetrico

Tav. 2-Planimetria generale di progetto con indicazione aree di cessione e aree per opere di urbanizzazione

Tav. 3- planimetria e profilo altimetrico nuova strada e fognatura

Tav. 4-Planimetria sottoservizi- tavola sinottica

Tav. 4.1-Linea energia elettrica

Tav. 4.2-Linea fognatura
Tav. 4.3-Linea pubblica illuminazione (redatta dal P.I. Amadori Rino)
Tav. 4.4-Linea adduzione idrica
Tav. 4.5-Linea telecomunicazioni
Tav. 5-Segnaletica stradale
Tav. 6-tipologia edilizia edificio
valutazione previsionale d'impatto acustico (redatta dal Dott.Casadio Michele)
relazione fognage e invarianza idraulica
relazione geologica (redatta dal Geologo Casadio Mario)
relazione di VALSAT (comprensiva di sintesi non tecnica) (redatta dall'Ing. Raffaella Lombardi)
documentazione fotografica
computo metrico estimativo
quadro economico
cronoprogramma

Per una più dettagliata descrizione dell'intervento di costruzione dell'edificio ad uso artigianale e degli elaborati ad esso riferiti, si rimanda alla pertinente relazione tecnica illustrativa.

Forlimpopoli, 31/03/2021

Il tecnico
