

Il presente documento registra, in ordine di arrivo, le osservazioni pervenute a seguito della fase di pubblicazione della adozione di variante urbanistica (B.U.R.E.R.T. n. 157 del 26/05/2021) conclusasi in data 25/07/2021

Le uniche due osservazioni pervenute sono fuori termine, comunque entro il termine utile necessario al loro invio alla Provincia per la valutazione ambientale. I contenuti sono pertinenti l'oggetto della variante e, pertanto, ammissibile la loro valutazione all'interno del procedimento di approvazione.

La formulazione della proposta di controdeduzioni tiene conto dell'istruttoria tecnica effettuata dagli Uffici del Comune.

REGISTRO OSSERVAZIONI						CONTENUTO SINTETICO della Osservazione /Richiesta	ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	ESITO
n.	prot.	data	richiedente	Fg.	part.			
1FT	14007	29/07/21	CINA s.r.l Arch. Gabriele Balzani	24	2303	<p>Relativamente al lotto n. 41 chiedono la modifica della tipologia edilizia, prevedendo una tipologia trifamiliare, portando un accesso pedonale sul lato Via Rita Levi Montalcini. Propongono uno schema planimetrico (PT e P1) e prospettico (fronte principale – Via Italo Calvino).</p>	<p>Trattasi di lotto d'angolo (Via Italo Calvino – Via Rita Levi Montalcini) ubicato in analoga posizione al lotto 55/56 della presente variante (Via P. Paolo Pasolini angolo Via Rita Levi Montalcini). Il lotto n. 41 oggetto della presente osservazione è leggermente inferiore come SF (mq. 916) ed ha una SUL assegnata dal PUA vigente di mq. 260, con tipologia bifamiliare.</p> <p>La tipologia richiesta nell'osservazione, trifamiliare, ricalca l'impostazione prevista nella presente variante per il lotto 55-56, a due blocchi differenziati. In questo caso il blocco a sinistra contiene due unità più piccole ubicate rispettivamente al PT e P1, ed il blocco d'angolo, invece, contiene una unità più ampia sviluppata sui due piani. Vengono mantenuti i due passi carrai sulla via Italo Cavino, mentre un passaggio pedonale è spostato su Via Rita Levi Montalcini.</p> <p>Si ritiene compatibile lo schema tipologico proposto, in analogia a quello già previsto dalla variante. Tenuto conto che l'edificio del lotto n. 41 si inserirà in una porzione di Ambito (MACROLOTTO 1) quasi completamente edificato, a conclusione dell'edificazione di Via Italo Calvino, in sede di Permesso di costruire dovranno essere utilizzati allineamenti, elementi formali, materici e cromatici coerenti e continui con quelli dei lotti strettamente limitrofi, che dovranno essere verificati in sede di progettazione edilizia, anche tramite specifica valutazione della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica.</p> <p>Tenuto conto della SUL assegnata (mq. 260), si evidenziano sin d'ora le seguenti criticità utili ad una compiuta revisione del progetto in sede progettuale, la cui risoluzione è da rinviare alla fase di presentazione del titolo edilizio previo un nuovo passaggio in CQAP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la porzione ovest del lotto risulta molto pavimentata; occorre verificare che sia complessivamente assicurata l'invarianza idraulica e la superficie permeabile, secondo quanto previsto dal PUA approvato per il lotto 41, ed allestita una dotazione arborea e arbustiva, con essenze di adeguato sviluppo (alberi); • trattandosi di nuova costruzione, occorre dotare le tre unità immobiliari di 1 garage coperto ciascuna, tutti dotati di infisso di chiusura; • finestre e aperture non possono dare luogo a vedute tra diverse unità immobiliari e, comunque, è necessario che almeno 1 bagno per ciascuna unità sia dotato di aerazione naturale; • la distanza tra i due blocchi dovrà essere pari almeno a tre metri (come da Codice Civile); ciò andrà anche a superare il sottodimensionamento dei garage; • non sono ammesse scale a ventaglio o zampa d'oca; • la forma dei lucernai (piramide) sarà da rivedere su parere della CQAP; • occorre sviluppare un prospetto su Via Rita Levi Montalcini, adeguato alla posizione d'angolo; • nella recinzione sulla Via Italo Calvino considerare l'inserimento delle nicchie ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti. <p>Tanto premesso, tenuto conto che la proposta non incide sull'assetto delle opere pubbliche realizzate, l'osservazione è accoglibile quale alternativa alla tipologia vigente, limitatamente agli aspetti tipologici, consistenti in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • organizzazione volumetrica a 2 blocchi differenziati, e n. 3 unità immobiliari, • spostamento del passo pedonale su Via Rita Levi Montalcini; • complessiva verifica dell'invarianza idraulica, della superficie permeabile e della dotazione arborea. <p>In sede di PdC andrà verificata la sussistenza di tutti i requisiti dimensionali ed edilizi che consentano una agevole ripartizione a tre unità e la risoluzione delle criticità sopra evidenziate.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOLTA.</p>
2FT	14492	06/08/21	Foschini	24	2343	<p>Nel sub comparto di loro proprietà, chiedono la</p>	<p>Verificato il vigente assetto di PUA e lo stato dei luoghi, si evidenziano i seguenti aspetti</p>	<p>ACCOLTA CON</p>

			<p>Gaetano – Società Boaria srl Arch. Silvia Mazza</p>	<p>(pubbli ca) 2347 (pubbli ca) 2336 2345 2342 2333 2335 2339 2355 2340 2344</p>	<p>possibilità di scambiare superfici pubbliche con private, riconformazione di alcuni lotti e ripartizione di SUL tra essi. In particolare chiedono:</p> <ul style="list-style-type: none"> · di acquisire il camminamento pubblico posto tra i lotti di proprietà n. 64 – 62 (mq. 56,25); · di acquisire il camminamento pubblico posto tra i lotti di proprietà n. 72 – 71 (mq. 76,125); <p>In compensazione propongono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. di realizzare e cedere un nuovo camminamento pedonale, con larghezza pari a ml. 3,00 lungo l'asse stradale della Via Emilia da ricavarsi dall'attuale lotto n. 72, con piantumazione di essenze arboree nel rispetto della normativa in materia di distanza stradale, in maniera da poter creare effetto di mitigazione tra l'area residenziale e l'arteria stradale (mq. 102,63); 2. di realizzare un arretramento dell'attuale Superficie Fondiaria del lotto n. 70 con ridefinizione dell'attuale marciapiede, ricollocazione dei n. 2 stalli esistenti, e realizzazione di ulteriore parcheggio (mq. 73,84); <p>La sup. pubblica complessiva oggetto di richiesta di acquisizione è pari a mq. 132,38 La sup. privata complessiva oggetto di cessione è pari a mq. 176,47 <i>La Superficie extra (a favore del pubblico) mq. 44,09. Con nota prot.15275 in data 19/08/2021. La proprietà chiarisce che non vanterà alcuna forma compensativa.</i></p> <p>Allegano:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Tav. 1 _ Ambito A12-5 St. Autorizzato · Tav. 2 _ Proposta di Variante Sostanziale · Tav. 3 _ Stato Comparativo · Procura Speciale 	<p>correlati all'area ed agli elementi oggetto dell'osservazione. Trattasi di due stradelli pubblici pedonali colleganti la pubblica via (Via Grazia Deledda) con due proprietà private:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il primo (tra i lotti 62 e 64) collega la fascia privata adiacente la p.lla 2353 Fg. 24 (proprietà Boaria s.r.l.) che, con tutte le limitrofe, formano la fascia di verde privato interposta tra Villa Foschini e i nuovi lotti; • il secondo (tra i lotti 71 e 72) collegante la pubblica via con la p.lla n.15 di proprietà di Foschini Cristina (usufrutto Foschini Ruggero); allo stato attuale non risulta realizzato il passaggio di comunicazione tra la recinzione e lo stradello. <p>Con la proposta pervenuta quest'ultimo stradello verrebbe sostituito da uno nuovo, realizzato più a sud, che metterebbe in diretto collegamento l'attuale parcheggio auto con questa proprietà tramite il prolungamento del marciapiede. Le alberature (bagolari) risultano già esistenti nella fascia del verde stradale e a distanza tale da consentire la realizzazione del nuovo stradello di che trattasi. Verrà inoltre riconformato il lotto n. 70 per consentire un allargamento dell'area di ritorno della strada prospiciente i lotti 66/68/69 e un leggero incremento dello spazio di sosta. Questo assetto modifica leggermente il confine di alcuni lotti (72, 69-71, 70), con modesti aggiustamenti nella loro ripartizione fondiaria e di SUL (come da tabella indici allegata).</p> <p>Valutato favorevole il maggior spazio sulla viabilità conseguito con la modifica al lotto n, 70 e ritenuta accoglibile la soluzione di scambio proposta e di adeguamento delle opere in quanto non modifica in modo sostanziale l'assetto del comparto, né la sua funzionalità;</p> <p>Considerato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • con prot. n.16975 in data 16/09/2021, la sig.ra Foschini Cristina ha aderito alla richiesta; • l'arch. Silvia Mazza, incaricata dalla proprietà ha rielaborato e aggiornato coerentemente gli allegati tecnici alla osservazione (TAVOLA 1) trasmessi con prot. n.17219 in data 20/09/2021, prevedendo anche il completamento del filare alberato in parallelo al parcheggio, la congiunzione dello stradello pubblico alla pubblica via; alla pubblica via e che, pertanto l'elaborato costituirà parte integrale e sostanziale della presente variante urbanistica, anche quale aggiornamento del MACROLOTTO BOARIA; <p>Si ritiene accoglibile l'osservazione e la modifica in esso proposta alle seguenti condizioni e specificazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il nuovo stradello dovrà essere interamente ricavato dal lotto n. 72 (p.la n. 2345) e non dovrà ridurre il verde stradale (p.la n. 2346); • prevedere, in accordo con l'UTC, n. 2 predisposizioni/allestimento di colonnine elettriche in corrispondenza dei parcheggi pubblici da definire al momento della richiesta del PdC); • compatibilmente alla necessità di accesso al lotto n. 70, in sede di progettazione di dettaglio, allargare quanto possibile lo spazio di sosta e ripristinare il passaggio pedonale; • il nuovo stradello dovrà essere in continuità con la strada pubblica, riconformando adeguatamente in sede di PdC la soluzione di innesto tra i lotto n. 72 ed il posto auto per disabili esistente; • tutte le nuove opere dovranno essere realizzate con le caratteristiche delle attuali, verificando e prevedendo le linee di rete e gli allacci al lotto esistenti nello stradello attuale; • rimuovere le cespugliature in corrispondenza dei varchi della staccionata di legno esistente, al fine di consentire il passaggio tra il parcheggio e l'area verde; • Tutte le soluzioni progettuali di dettaglio riguardanti le opere pubbliche dovranno in ogni caso essere concordate ed autorizzate dal Settore comunale Lavori Pubblici Patrimonio Progettazione. <p>Inoltre, per l'attuazione dell'intervento è necessario:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un atto di sdemanializzazione da parte del Comune che sarà effettuato dopo l'approvazione della variante al PUA, poiché le p.lle 2343, 2336 Fg. 24 (i due stradelli pubblici sono classificati nel patrimonio indisponibile del Comune di Forlimpopoli come <i>altri terreni non altrimenti classificabili</i>); • una richiesta di variante al PdC delle OOUU, le quali dovranno essere realizzate, terminate e scambiate prima della presentazione dei titoli edilizi 	<p>CONDIZIONI PARZIALMENTE ACCOLTA.</p>
--	--	--	--	--	---	--	--

ALLEGATO 2 – PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

								<ul style="list-style-type: none">degli edifici;frazionamento e atto notarile di scambio delle superfici a cura e spese della proprietà;solo successivamente potranno essere presentati i titoli edilizi relativi ai lotti interessati (66, 71, 72, 70).	
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--