



OGGETTO: RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO relativa all'ACCORDO OPERATIVO
ai sensi dell'Art. 38 della LR 24/17 e s.m.i.

INDICE:

- 1) INTRODUZIONE
- 2) INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE
- 3) DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO DA ESEGUIRE
- 4) DESCRIZIONE SINTETICA DELLE LOTTIZZAZIONI
- 5) TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI
- 6) TABELLA DOTAZIONI TERRITORIALI
- 7) DISPOSIZIONI FINALI

1) INTRODUZIONE:

La presente relazione tecnica tratta il progetto relativo ad opere di urbanizzazione atte alla lottizzazione, di un'area a scopi residenziali di proprietà privata a ridosso di Via Giardino nel Comune di Forlimpopoli (FC). L'intervento interessa un'area attualmente inediticata e destinata all'attività agricola, planimetricamente pianeggiante.

Il progetto futuro prevede la realizzazione di un insediamento costituito da lotti edificabili interclusi in un'area completa di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2) INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE:

Come rappresentato negli elaborati di progetto allegati (Tavola n.1), l'intervento interessa un'area di proprietà privata destinata a zona residenziale per la futura realizzazione di nuovi complessi abitativi.

I terreni su cui verrà realizzata la nuova lottizzazione sono distinti al Catasto terreni con il Foglio 18 Particella 2589-2707, di proprietà del signor Gagliardi Ezio.



(foto panoramica)



(tavole R.U.E.)

Dati catastali:

Foglio 18	Particella 2589	Classe 1	Consistenza 4 are 58 ca
Foglio 18	Particella 2707	Classe 1	Consistenza 71 are 51 ca

Proprietà:

GAGLIARDI EZIO, nato a Forlimpopoli il 23/11/1928, C.F.: GGL ZEI 28S23 D705E;

3) DESCRIZIONE GENERALE DELL'INTERVENTO DA ESEGUIRE:

Il signor Gagliardi Ezio, nato a Forlimpopoli il 23/11/1928, C.F.: GGL ZEI 28S23 D705E, residente nel Comune di Forlimpopoli in via Giardino n.62, intende creare un'area suddivisa in quattro lotti edificabili che avranno le dimensioni come indicate nelle tavole progettuali.

Le opere di urbanizzazione (come indicate nella scheda del RUE prot. 19312 del 30/11/2017), prevedono:

- La realizzazione di una nuova strada asfaltata, parallela a via del Pesco con relativi marciapiedi ed attraversamenti pedonali;
- La realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico, con n. 13 posti auto di dimensioni 2,50x5,00 un posti auto di idonee dimensioni (4,00x5,00) per persone disabili e un posto per auto elettriche;
- Nel progetto è prevista inoltre una pista ciclo-pedonale con i relativi attraversamenti come indicati nelle tavole progettuali;
- Una parte di area, verrà adibita a verde, mentre la superficie restante verrà adibita a verde privato;
- Verrà realizzato un lotto definito come "lotto 0", che verrà ceduto ed utilizzato a discrezione del Comune di Forlimpopoli (come indicato nella scheda di valutazione);
- Verrà realizzata una nuova illuminazione pubblica, e verrà posizionata idonea cartellonistica stradale;

4) DESCRIZIONE SINTETICA DELLE LOTTIZZAZIONI:

I fabbricati delle varie lottizzazioni (ancora in fase preliminare), saranno eseguiti con struttura portante in C.A., con materiali innovativi per il risparmio energetico (es.: tipo poroton).

La copertura verrà realizzata a falde o piana, con le relative pendenze e verranno successivamente posizionati pannelli solari e/o fotovoltaici in base alla potenza elettrica necessaria, nel rispetto anche delle normative vigenti relative alla L/10.

Gli infissi saranno realizzati con vetro basso emissivo ed esternamente si prevedono tapparelle isolate.

I terreni esterni alle nuove unità immobiliari, saranno in parte pavimentati in parte saranno destinati a verde ed a giardino privato a servizio dei singoli fabbricati.

Nei **lotti n. 1 – 3 – 4** i fabbricati da realizzare avranno una forma quadrilatera, con una superficie lorda (SL) di circa **320,00 mq** e saranno realizzati con due piani fuori terra (**ognuno di 160,00 mq di SL**). Mentre nel **lotto n. 2**, a differenza degli altri, l'edificio verrà realizzato ad un unico piano fuori terra, di forma rettangolare, con una superficie lorda (SL) di circa **320,00 mq**.

Verrà realizzata una nuova viabilità che collega la nuova lottizzazione con la via Giardino e con la via del Pesco, dove si affacciano tutti i lotti con i relativi passi carrai di proprietà privata.

La nuova viabilità verrà interamente asfaltata, dotata di relative pendenze per il regolare deflusso delle acque meteoriche.

Verrà realizzata sul lato sinistro della carreggiata della nuova strada, una nuova pista ciclo-pedonale (di larghezza pari a 3,00 metri) con i relativi attraversamenti, regolati con opportuna segnaletica stradale verticale ed orizzontale.

Sul lato destro della carreggiata verrà invece realizzato un nuovo marciapiede di larghezza di circa 1,50 metri.

Di fronte al **lotto 0**, di proprietà del Comune verrà realizzato un parcheggio ad uso pubblico con pavimentazione autobloccante.

La nuova lottizzazione sarà munita di nuova illuminazione pubblica, rete Telecom, rete fognaria, e verranno identificate le aree adibite a verde privato e pubblico.

Sono state ipotizzate due vasche di laminazione, una a favore delle opere pubbliche e una per le opere private, ognuna di esse verrà realizzata con le idonee dimensioni, come da calcolo di invarianza idraulica.

Si fa presente che lungo la via Giardino è presente uno scolo consorziale tombinato, perciò nei **lotti 3 – 4**, le recinzioni di proprietà, verranno realizzate con rete metallica plastificata rispettando le distanze dallo scolo consorziale, come da normative vigenti.

5) TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE SUPERFICI:

SUP. LORDA RESIDENZIALE (SL) richiesta 1.280,00 mq

LOTTO	SUP. FONDIARIA	SUP. LORDA
Lotto 1	554,00 mq	320,00 mq
Lotto 2	884,00 mq	320,00 mq
Lotto 3	669,00 mq	320,00 mq
Lotto 4	610,00 mq	320,00 mq
Totale	2.717,00 mq	1.280,00 mq

LOTTO	SUP. RICHIESTA DALLA SCHEDA DI VALUTAZIONE	SUP. FONDIARIA DI PROGETTO
Lotto 0 (cessione all'A.C.)	388,00 mq	412,00 mq

6) TABELLA DOTAZIONI TERRITORIALI:

DOTAZIONI TERRITORIALI	SUP. RICHIESTE	SUP. DI PROGETTO
Verde	204,80 mq	1.680,00 mq
Parcheggi	256,00 mq	318,00 mq
Pista ciclabile	76,80 mq	255,00 mq
Nuova strada asfaltata	-	630,00 mq
Verde privato	-	812,00 mq

7) DISPOSIZIONI FINALI:

I lotti edificabili verranno realizzati tra la via Giardino e la Strada Provinciale n. 37, come si evince anche dalla tavola progettuale, sono stati rispettati i 30 m di distanza dalla fascia di rispetto provinciale.

Ogni singolo lotto è provvisto di ingresso carrabile e pedonale che si affacciano in parte sulla via Giardino ed in parte sulla nuova strada che verrà realizzata.

Verrà collegata l'attuale via del Pesco, che al momento è una strada chiusa, con la nuova strada da realizzare per permettere una maggiore facilità della viabilità.

I parcheggi pubblici sono stati accuratamente studiati e progettati in un'area per una maggiore mimetizzazione con il verde circostante, inoltre i lotti sono stati distribuiti per creare una commistione tra l'edificato ed il verde circostante.

Oltre a quanto indicato nella presente relazione tecnica, nell'attuazione del Piano di Lottizzazione saranno osservate tutte le obbligazioni assunte in sede di convenzionamento.

Si rende necessario a completamento della pratica di intervento nell'area di proprietà di cui all'oggetto, eseguire alcuni elementi indicativi per la completa interpretazione e definitiva chiarificazione dei dati da giudicare al fine del rilascio della relativa autorizzazione.

In riferimento alla richiesta di chiarimenti relativa alla proposta di cui all'oggetto, si chiarisce quanto segue:

- 1) Sulla base di quanto specificato nell'art 38 della LR 24/2017 comma 2, si fa presente che, per la richiesta presentata si intende considerare l'intervento non solo a livello urbanistico ma, conseguentemente, anche relativo al permesso di costruire delle opere di urbanizzazioni, dovendo procedere ai relativi lavori di completamento delle opere di cui all'intervento richiesto.

- 2) Per quanto riguarda il progetto urbano (nell'art 38 della LR 24/2017 comma 3, lett A) si allega nuova documentazione a completamento degli elaborati a suo tempo presentati, in via del tutto indicativa. Pertanto, si fa presente che:
- A) Tirante idrico di dettaglio
- Le indicazioni relative al tirante idrico di dettaglio acquisite attraverso l'agenzia Regionale Emilia Romagna, per la sicurezza territoriale e la protezione civile, sono derivate dalla seguente dichiarazione:
- Per la costruzione dei fabbricati e le relative opere di urbanizzazioni, saranno oggetto di intervento, tenendo conto che la quota altimetrica del piano, sarà di cm 40, come indicato nelle tavole di progetto, nella sezione con individuazione di diversa colorazione, di gran lunga superiore a quanto consentito dalle attuali norme di previsione di cm 20. Il tutto come rappresentato nella scheda tecnica allegata alla tavola n. 8 e distinta con il colore verde (cm 20) nell'area di intervento delimitata con contorno di colore rosso.
- B) Invarianza idraulica:
- Lo schema, dimensionamento, calcoli e relativa relazione tecnica verranno allegati alla presente proposta
- C) Progetto rete ecologica:
- Per tutto quanto necessario ad eseguire quanto richiesto, si fa riferimento alle tavole di progetto n. 2 – 2b – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8.
- D) Tipologie edilizie:
- detto intervento che comprende l'elaborazione delle proposte di edificazione delle singole aree saranno indicate attraverso la tavola di progetto n. 3
- E) Riferimento tavola 1 Stato Attuale:
- I limiti di rispetto indicate nella richiesta, strade, scolo giardino, fascia demaniale, eventuali impianti linee infrastrutture e fasce di rispetto, ivi comprensiva l'indicazione delle essenze arboree e arbustive attualmente presenti, saranno oggetto della tavola progettuale aggiornata in modo definitivo indicata con il n° 1
- 3) Convenzione Urbanistica (art 38, comma 3 , lett.b)
- Trattandosi di procedura da definire attraverso la produzione dello schema di convenzione, si è in attesa della definizione delle tempistiche certe come indicato nel vostro promemoria.
- 4) Relazione Economico finanziaria (art 38, comma 3 , lett.c)
- L'illustrazione analitica dei valori economici degli interventi pubblici e privati programmati a dimostrazione della fattibilità e sostenibilità verrà evidenziata dall'allegata relazione.

Addì 27/07/2022

Il Tecnico

Arch. Giacomo Rivizzigno