

Ing. Luigi BARTOLI - Via A. Pasolini, 40 47020 Longiano (FC)  
email studio@ingbartoli.it - Tel/Fax 0547/666045 - cell. 3483514245



## COMUNE di FORLIMPOPOLI

Provincia di Forlì-Cesena

Proprietà: *Negosanti Emiliano* C.f. NGSMLN69A31C573U  
*Fabbri Veruska* C.f. FBBVSK73R62C573V  
*residenti a Forlimpopoli in via della Rosa 3/A.*

*Verbo Feltri*

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



DATA : Febbraio 2019

## **Sommario**

1	PREMESSA .....	3
1.1	Localizzazione dell'intervento.....	3
1.2	Analisi dello stato di fatto .....	4
1.3	Localizzazione infrastrutture viarie.....	4
2	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.....	5
3	INQUADRAMENTO TECNICO PROGETTUALE.....	6
4	INQUADRAMENTO TECNICO ECONOMICO.....	7
5	RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI .....	7

## **1 PREMESSA**

Il lotto in oggetto 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, come indicato nel POC - Variante 2016.

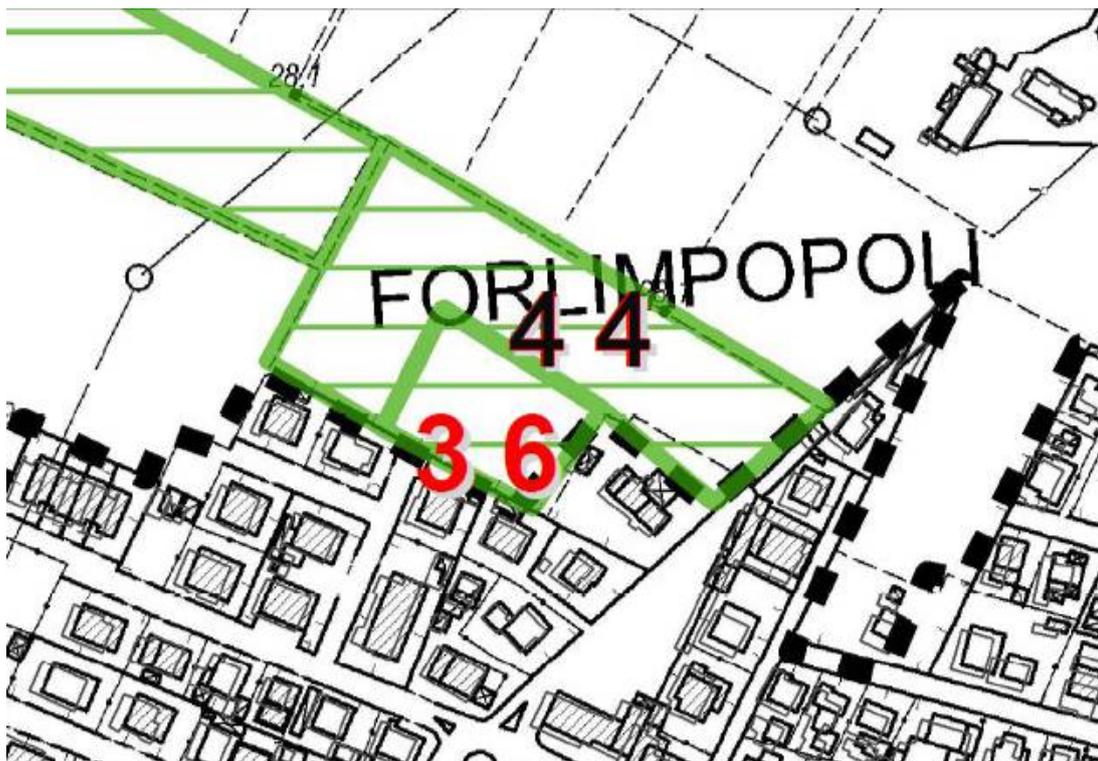
In data 01/12/2017 è stata presentata con Prot. 19356 proposta operativa finalizzata alla realizzazione di una struttura garage e di una piscina con annessa struttura di servizio.

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 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 risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Foglio 18, particella 2685. La particella è classificata in zona "A 12 - Ambiti per nuovi insediamenti residenziali" dall'attuale Regolamento Urbanistico Edilizio.

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



**fig. 1. Individuazione dell'area oggetto della proposta 36 su CTR**

## **1.2 Analisi dello stato di fatto**

Si tratta di un lotto libero, tenuto a verde, della superficie complessiva di mq.1.800 che si sviluppa dal fronte terminale di via della Rosa verso sud est confinando con il lotto di cui al mappale 734 anch'esso di proprietà dei signori Negosanti Emiliano e Fabbri Veruska.

## **1.3 Localizzazione infrastrutture viarie.**

Il lotto in oggetto 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. In particolare 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 ed il collegamento alla viabilità esistente ed all'area commerciale adiacente (Bennet), come indicato nel POC - Variante 2016.

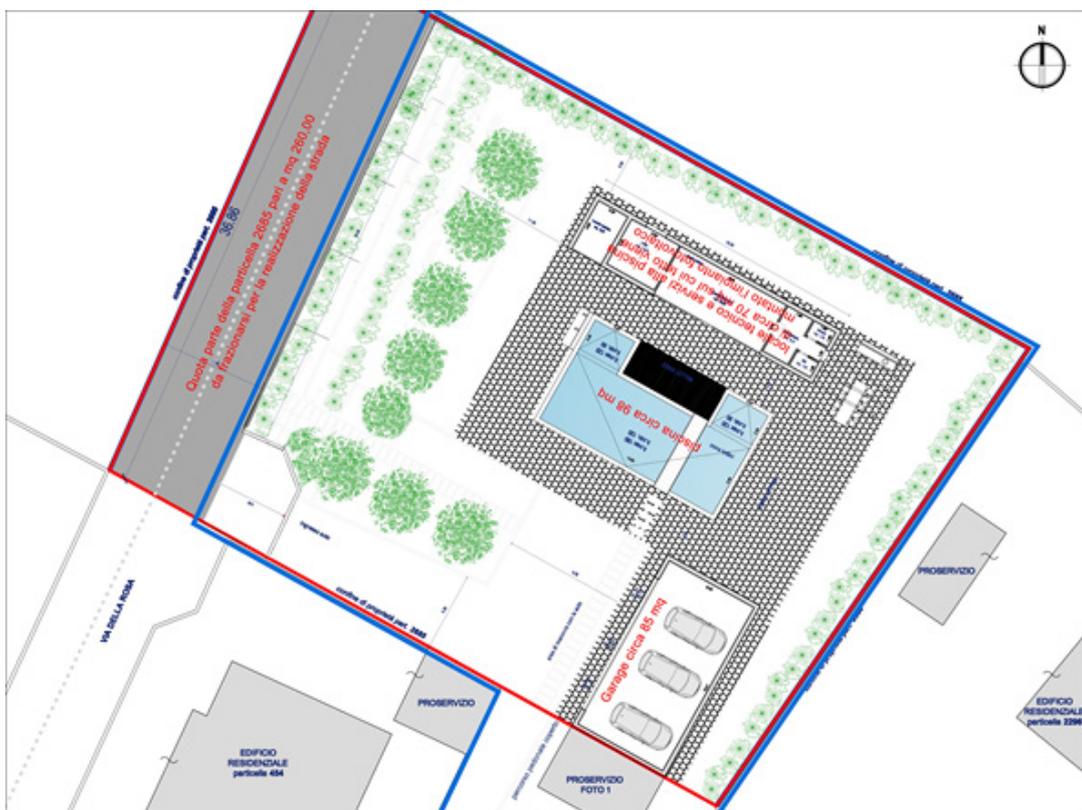


## 2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.

La proposta d'intervento, da inserire nel secondo POC del Comune di Forlimpopoli, prevede la divisione della particella oggetto della richiesta approvata, in due particelle distinte, separando la porzione in continuità geometrica con via Della Rosa che sarà ceduta, nello stato attuale, al Comune di Forlimpopoli a fronte di compensazioni economiche su contributi così come definite nella proposta di accordo approvata. La parte restante del lotto, che rimane di proprietà di Negosanti Emiliano e Fabbri Veruska, sarà oggetto di realizzazione di opere e servizi come meglio di seguito descritte:

- La porzione di lotto frazionata e in cessione al Comune, avrà larghezza uguale a quella attuale di via Della Rosa ( ml. 6,95 circa) e si svilupperà per tutta la larghezza del lotto (ml. 36,85 circa), per una superficie totale di mq. 256,00 circa.

b) La porzione rimanente, di proprietà privata con dimensioni non regolari avrà di conseguenza una superficie di mq. 1.544,00 circa. A tale lotto sarà quindi attribuita una edificabilità tale da consentire la realizzazione servizi in una piscina con annessi locali tecnici ed un corpo di fabbrica da destinarsi a garage per ricovero di almeno tre autovetture, per una SUL di 160 mq.: la porzione adiacente via Della Viola sarà ceduta gratuitamente.



**fig. 2. Descrizione grafica degli intenti oggetto di accordo operativo**

### 3 INQUADRAMENTO TECNICO PROGETTUALE

La cessione della porzione di lotto suddetta, 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 con l'inserimento nel POC, anche attraverso l'assegnazione di 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 assegnata dal POC, 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. 24,53 per cui:

$$\text{mq. } 256,00 \times \text{€/mq. } 24,53 = \text{€ } 6.279,68$$

#### **5 RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

<b>POTENZIALITÀ EDIFICATORIA ATTESA:</b>				
Potenzialità edificatoria	SL residenziale	SL residenziale	SL residenziale	
	Richiesta	Assegnata	Indice	
	160 mq	160 mq	0,08 mq/mq	
<b>RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME (ai sensi del RUE vigente art. 4.9) :</b>				
<b>DOTAZIONI TERRITORIALI</b>	<b>USO</b>	<b>PARAMETRO STANDARD</b>	<b>RICHIESTI</b>	<b>PROGETTO</b>
	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)