

**COMUNE DI FORLIMPOPOLI
PROVINCIA DI FORLI-CESENA**

PROPRIETA' Bruschi Fabio C.F. BRSFBA61L24D705U
 Bruschi Luca C.F. BRSLCU64C31D705V
 Bruschi Rossella C.F. BRSRSL64C71D705D
 Zondini Roberto C.F. ZNDRRT52C13D705S

DELEGATO PER FIRMA BRUSCHI FABIO



**FUTURO ACQUIRENTE a seguito di preliminare di compravendita in
data 31/07/2019 registrato in data 07/08/2019 n. 1890**

Impresa ENAOS S.r.l. – legale rappresentante Dott.ssa Martina Panzeri
con sede a Cologno Monzese (MI)

Viale Brianza n. 80



**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. 21/12/2017
N. 24 SCHEDA N. 28 VIA ARTESINO FORLIMPOPOLI DISTINTI AL
FOGLIO CATASTALE N. 12 MAPPALI N. 323-322 PER LA
COSTRUZIONE DI N. 3 VILLETTE A SCHIERA**

DOCUMENTO DI VALSAT

Forlì, 25/11/2019



PREMESSA

Il documento di VALSAT non riguarda una nuova area (PUA) ma bensì un lotto di circa mq. 1330 con una SL di mq. 450 (da scheda n. 28 SL max 500) localizzato all'interno di una zona di completamento residenziale che sorge su entrambi i lati di via Artesino strada attualmente a fondo chiuso e si prevede la realizzazione di n. 3 villette a schiera.

Tale zona già pressoché tutta costruita era problematica dal punto di vista “ambientale” quando era in attività lo zuccherificio SFIR che però da diversi anni ha cessato l'attività ed è in corso un progetto di riconversione, quindi gli ultimi lotti rimasti inedificati hanno rivestito un certo interesse.

La via Muzio Artesino ha una larghezza di mt. 7,00 circa priva di: marciapiedi, pista ciclabile, pubblica illuminazione e parcheggi pubblici.

Su di essa ci sono n 19 lotti / edifici sul lato destro e n. 7 lotti / edifici sul lato sinistro (oltre all'ex edificio SFIR ora in disuso); la tipologia più frequente è quella di case abbinata o singole, non ci sono grossi volumi (condomini), coerentemente con gli edifici esistenti il progetto prevede la realizzazione di n.3 villette a schiera perfettamente omogenee al tessuto esistente.

La strada è dotata (vedi Tav. 2) di:

- rete fognature nere (vedi allegato grafico) della rete fornita dall'Ente gestore HERA;
- rete fognature bianche gestite dal Comune;
- rete Telecom;
- rete Gas gestita da HERA;
- rete idrica gestita da HERA.

Tutti gli edifici esistenti su via Artesino sono allacciati a tali reti.

Analisi della situazione infrastrutturale.

1) Fogne bianche e invarianza idraulica

Le fogne bianche sono gestite dal Comune.

Per le strade private di uso pubblico non esiste presso il Comune di Forlimpopoli un censimento / catasto delle reti delle fognature bianche, né le dimensioni né la quota di scorrimento, pertanto è stato necessario effettuare un rilievo quotato planialtimetrico del lotto, della strada e aprendo i pozzetti delle fognature stradali.

Da questa verifica è emerso che la fognatura bianca risulta essere molto superficiale (con quota di scorrimento rispetto al piano strada di -0,70 mt.) e una tubazione che parte da \varnothing 300 in fondo a via Artesino (dove inizia) per arrivare al termine del nostro lotto con un \varnothing 400 inoltre il lotto risulta essere più basso della strada. E' del tutto evidente come lo “spessore” di laminazione sarà “minimo” e creerà grosse difficoltà per soddisfare l'invarianza idraulica.

Il progetto prevede di poter “alzare” il fabbricato rispetto alla strada, con una pendenza di circa il 5% (vedi Tav. 2) perché diversamente sarebbe quasi impossibile laminare se non con una pompa di sollevamento che creerebbe un sacco di problemi!

Pertanto considerando l'attuale quota stradale (senza considerare il parcheggio pubblico di progetto) da tale quota sarebbe necessario posizionare il marciapiede del fabbricato ad una quota di circa +0,40 mt. con

Analisi dell'Invarianza idraulica e fogne bianche con allaccio rete comunale

Sulla via Artesino è esistente la fognatura bianca con una tubazione \varnothing 400 (la cui quota di

scorrimento è posta ad una profondità di cm. 70 dal piano stradale) a cui sono collegate le caditoie stradali e le acque bianche provenienti dai vari lotti.

La laminazione sarà effettuata con sovradimensionamento delle fognature bianche e vasche di laminazione all'interno del lotto prima dell'allaccio alla fognatura comunale per garantire appunto l'invarianza idraulica, si allega la relazione e calcolo dell'invarianza idraulica redatta dall'Ing. Luca Senni (Allegato n. 4).

2) Il traffico

Trattandosi di una strada a fondo chiuso è da escludere il traffico di passaggio, praticamente la strada sarà utilizzata solo dalle auto dei residenti, inoltre si evidenzia che non sono presenti attività commerciali o artigianali quindi non è previsto traffico di mezzi pesanti (camion ecc.).

Il progetto in oggetto con tre villette a schiera non arrecherà alcun aumento di traffico significativo, non si modifica la viabilità, anzi la si migliora in quanto si prevedono nuovi parcheggi pubblici, n. 4 posti auto pubblici e n. 2/3 posti per moto e bici pubblici; inoltre di fronte agli accessi delle villette la strada si allarga da mt 7,00 a mt. 9,50 consentendo con più facilità la manovra di ritorno come da Tav. 1 in quanto la strada è a fondo chiuso ed il lotto in questione è l'ultimo dal lato sinistro della via.

3) Fognature nere (da rilievo) – gestite da HERA

Sulla via Artesino è esistente la rete della fognatura nera \varnothing 200 di una profondità di circa mt. 3,00 (da rilievo) questo consente l'allaccio con una certa facilità, il progetto acquisirà il Nulla Osta e l'Autorizzazione allo scarico da Hera, si allega PEC di tale richiesta inoltrata in data 02/12/2019 (Allegato 3).

4) Analisi geologica

Si allega relazione geologica (Allegato n. 1) redatta dal Dott. Mario Casadio e relazione di fattibilità geotecnica a firma dell'Arch. Maurizio Vitali e Dott. Mario Casadio (Allegato n. 2).

5) Enel

Contattati i tecnici di Enel di Forlì mi hanno dissuaso dal richiedere un parere preventivo di fattibilità dell'intervento, mi hanno altresì assicurato che la cabina Enel esistente in via Artesino è largamente sufficiente a soddisfare la richiesta del progetto (circa 10/12 Kwatt) in definitiva mi hanno invitato semplicemente a richiedere l'allaccio al nuovo edificio al momento del PdC vista l'esiguità della potenzialità 10 Kwatt circa.

6) Telecom

Il tecnico di zona sig. Montanari di Telecom mi ha assicurato che sulla via Artesino è esistente la linea Telecom e non ci sono problemi per il collegamento alle 3 villette del progetto in oggetto. Anche lui mi ha dissuaso dal richiedere parere preventivo in quanto del tutto inutili.

7) Rete idrica e gas

Come Enel e Telecom, anche Hera per quanto riguarda reti idrica e gas mi è stato ribadito

che sulla via Artesino tutti gli edifici esistenti sono allacciati e non ci sono problemi per le n. 3 villette, suggerendomi che in fase di costruzione dell'edificio sarà necessario richiedere gli allacci alle reti acqua e gas.

8) Impatto/Clima Acustico

La valutazione previsionale di clima acustico è stata effettuata dal tecnico competente in acustica ambientale, Dott. Paolo Galeffi (FC) che si allega (Allegato n. 5).

CONCLUSIONI

Alla luce delle valutazioni effettuate si può concludere che l'intervento proposto in oggetto non produce alcun impatto significativo al tessuto urbano esistente e di conseguenza non ha nessun particolare impatto sulle componenti ambientali e risulta perfettamente fattibile.

Si rilevano addirittura alcune migliorie (posti auto pubblici, posti moto pubblici, allargamento stradale manovra di ritorno).

ALLEGATI alla relazione tecnica:

- All. 1 – Relazione geologica a firma del Dott. Casadio;
- All. 2 – Relazione di fattibilità geotecnica a firma dell'Arch. Vitali;
- All. 3 – PEC richiesta nulla osta fognature nere;
- All. 4 – Invarianza idraulica redatta dal Dott. Luca Senni;
- All. 5 – Valutazione impatto acustico redatto dal Dott. Paolo Galeffi.