

**OGGETTO: Permesso di Costruire Convenzionato per la
costruzione di un edificio con 5 Unità Immobiliari
e la realizzazione di Opere di Urbanizzazione –
Scheda n. 44 –**

Proprietà: Giuliani Gino via della Rosa 7/A- Forlimpopoli

RELAZIONE TECNICA

I Tecnici

Architetto Maurizio Vitali

Architetto Ornella Raggi

Premessa

L'area oggetto della Scheda 44 è situata a Forlimpopoli via della Rosa, è distinta al NCT del Comune di Forlimpopoli al foglio n. 18 ed è parte del mappale n. 2695 di mq. 3550 e che, in base al frazionamento che sarà effettuato una volta che la proposta progettuale sarà condivisa con il RUP, la Sf che risulterà sarà indicativamente di mq. 1646 con una SL residenziale assegnata da scheda di mq. 500.

La scheda prevede la realizzazione di un tratto di strada in proseguimento della via della Rosa per circa mt. 30, e prescrive la realizzazione minima di mq. 240 di parcheggio pubblico ed è soggetta a contributo di sostenibilità quantificato in €. 60,00 euro /mq e che risulta pari a $Mq. 500 \times 60 = \text{€} 30.000,00$ (ai sensi art. 16 comma 4 lett. d-ter) DPR 380/01)

L'area in oggetto è classificata come A12-14 Ambiti per nuovi insediamenti residenziali del PSC (ambito stralciato con la variante specifica al PSC), confinante con l'edificato si configura come una ricucitura funzionale e vista la situazione critica dell'area per la carenza di parcheggi pubblici, con la presente proposta si incrementa la presente dotazione sul prolungamento futuro di via della Rosa.

1) VERIFICA DELLO STATO ATTUALE

Trattasi di appezzamento di terreno attualmente agricolo, di frangia all'abitato, infatti confina a sud con un due lotti edificati, ad ovest e a nord confina con la campagna, mentre ad est confina con la particella 2694 di proprietà del Comune di Forlimpopoli, già oggetto della limitrofa Scheda 36 (attuata) e che sarà messa in campo dalla stessa Amministrazione per la realizzazione delle opere urbanistiche relative alla strada.

La particella 2695 ancora non risulta frazionato, lo sarà non appena definito il progetto con l'Amministrazione Comunale.

Il terreno è privo di qualsiasi costruzione.

a) Reti esistenti

Da Scheda 44 è necessario verificare allacci reti sotto servizi e stato quali\quantitativo (fogne, gas, acqua):

- **le reti gas e acqua** sono presenti sulla via della Rosa - in attesa del frazionamento è stato richiesto un parere preliminare all'allaccio ad Hera, informalmente il geom. Maltoni ha asserito che pur riservandosi di effettuare precise verifiche analitiche sulle reti esistenti in quanto la linea di provenienza pur essendo datate e purché questo sia l'ultimo intervento nella via Rosa dovrebbe non essere necessario un potenziamento della reti;

- **Enel** di via della Rosa – è stata inoltrata la richiesta all'Ing. Rizzo di Enel che ha stabilito che l'intervento non necessita di nuova cabine o potenziamento di quella esistente;

- **Telecom** è presente con una linea aerea e non ci sono problemi per l'allaccio;
 - **Pubblica Illuminazione** è presente su via della Rosa – il tecnico Fioravanti ci ha rilasciato un parere su come prolungare tale rete;
 - **Fognature nere** sono presenti sulla via della Rosa, quindi occorrerà allacciarsi alla rete esistente prevedendo il prolungamento nel tratto di via della Rosa esistente, che si prolungherà anche nel tratto di nuova strada che deve essere realizzata di fronte al lotto in oggetto; si dovranno verificare le quote di scorrimento con un sopraluogo di un addetto di Hera ma in linea di massima, da rilievo fatto in loco, non ci dovrebbero essere problemi;
 - **Fognature bianche** sono presenti sulla via della Rosa , vanno individuate le quote di scorrimento dove potersi allacciare .
- Il nuovo intervento dovrà all' interno del lotto assolvere e ottemperare all'invarianza idraulica .

2) TIPOLOGIA DI INTERVENTO DEL NUOVO EDIFICIO

La Scheda 44 da indicazioni per la realizzazione di due edifici, come gli edifici nel lotto limitrofo, dove per l'appunto sono stati realizzati due edifici; però il nostro lotto ha la stessa profondità pari a mt. 45 circa ma la nostra Sf è lorda in quanto c'è la prescrizione di realizzare il parcheggio pubblico (visto che l'area ne è molto carente) inoltre per rendere ombreggiati i posti auto si prevede una fascia di verde (larghezza mt. 1,50) con n. 4/5 alberi ad alto fuso, infine si prevede la realizzazione del marciapiede (di cui la strada via della Rosa è sprovvista) di larghezza pari a mt. 1,50.

In tal modo la profondità del lotto si riduce a mt. 32 circa e in questo modo risulta impossibile realizzare 2 edifici con le distanze di legge.

Anche la tipologia a schiera non si riesce realizzare perché le dimensioni del lotto non lo consentono.

Pertanto è stato pensato un piccolo condominio a 5 appartamenti (SL max mq. 500) realizzato con due blocchi: il primo parallelo a via della Rosa ed il secondo parallelo al confine del lotto verso la campagna in tal modo il nuovo edificio risulta inserito armonicamente nella morfologia del luogo.

L'ingresso sarà attraverso un portico condominiale, per arrivare così ad una scala condominiale coperta e con pareti vetrate che distribuisce a piano terra, oltre al locale tecnico comune, n. 2 appartamenti sul blocco retrostante ed al piano primo n. 3 appartamenti; la scala condominiale funge da "cerniera" per i due blocchi realizzati con direzionalità diversa, il primo parallelo a via della Rosa e il secondo parallelo al confine in fondo.

L'area cortilizia sarà per una parte condominiale (accesso ai garage a nord, verde comune a sud) mentre le n. 2 unità abitative a Piano Terra avranno entrambe uno spazio a verde privato ed esclusivo.

Gli appartamenti a piano terra, col giardino esclusivo, avranno una SL di circa mq. 90 cadauno, al piano primo l'appartamento posto sopra i garage avrà una SL di mq. 141 circa, mentre i due appartamenti avranno una SL di mq. 90 cadauno.

La copertura dei due volumi sarà realizzata con due falde triangolari in pannelli di lamiera (ventilati) verniciata intersecantesi in mezzzeria con un compluvio che fungerà da “bacile” per la raccolta dell’acqua piovana sulle falde del tetto che defluirà mediante un sistema di pluviali fino ad essere stoccata in elementi contenitivi nel sottosuolo e usata a scopi irrigui delle parti comuni. L’orientamento prevalente delle falde sarà a Sud per favorire il buon funzionamento dei pannelli fotovoltaici che saranno installati nelle coperture.

Il Verde di mitigazione sarà in area privata.

Tenuto conto che il lotto avrà due lati verso la campagna si prevede una fascia di arbusti (Fotinia, Viburnum e Alloro) di verde di mitigazione.

3) OPERE PUBBLICHE

3a) Opere di urbanizzazione da realizzare come previsto dalla scheda:

- realizzazione di un tratto di strada completa di reti su proprietà già pubblica di mq. 270 circa ;
- realizzazione di parcheggio pubblico in fregio al nuovo prolungamento di Via della Rosa, con fascia stradale antistante di m. 1,50, con fascia di verde con alberature e marciapiede, completo di Pubblica Illuminazione, il tutto per mq. 360 circa;
- prolungamento reti fuori comparto dalla Via della Rosa esistente al tratto nuovo da realizzare , circa mt 22 per le reti acqua e gas , circa mt 20 per fognature nere, circa mt 5 per fognature bianche e circa mt 15 per Pubblica Illuminazione.

3b) Per le reti Enel e Telecom :

- Rete aerea Enel - Sarà l’Ente a preventivare i costi di allaccio ;
- Rete aerea Telecom. Sarà l’Ente a preventivare i costi di allaccio ;

Tenuto conto della tipologia dei lavori, dei lavori fuori comparto, ecc. per i mq 630 da realizzare si può ipotizzare un prezzo unitario di € 120,00 al mq comprensivo anche dei lavori fuori comparto sopradescritti, pertanto mq. 630 x € 120 = € **75.600** ;

a cui va aggiunta la monetizzazione della pista ciclabile mt 30 x mt 2,50 = mq 75 x € 72,02 = € **5.401,50** ;

Monetizzazione del verde mq. 80x € 20 = € **1.600** ;

Per un totale di costi pari ad € 82.601,50 che si può arrotondare ad € 82.500.

Per questi lavori che sostanzialmente trattasi di Opere di Urbanizzazione Primaria se ne chiede lo scomputo previo parere di congruità dell’Ufficio Lavori Pubblici sui prezzi unitari.

3c) Calcolo oneri U1 e U2 per recupero Opere realizzate a scomputo

Si prevede di massima che gli oneri relativi alle U1 e U2 a mq di Su € 72,93 x circa mq 400 (Su) = € 29.172 che si può arrotondare a € **29.000** circa .

E' del tutto evidente che con gli oneri relativi alle U1 e U2 non si riesce a recuperare il costo delle opere di urbanizzazione, con una rimanenza di circa € **53.500** !.

Se a questi aggiungiamo l'onere di sostenibilità che è € 30.000 la differenza somma a circa € **83.500** a carico della proprietà : costo da ritenere l'intervento non sostenibile !
L'unica possibilità sarebbe quella di poter scomputare l'onere di sostenibilità (€ 30.000) , in tal modo l'intero costo sostenuto dalla proprietà circa € 83.500 (sarebbe recuperato a scomputo degli oneri relativi alle U1 , U2 e sostenibilità una somma totale di € 59.000) e rimarrebbe un deficit di circa € 25/30.000.

Con l'attuale presentazione informale di richiesta di PdC convenzionato si auspica un ultimo definitivo confronto sia con l'Amministrazione Comunale e sia con la Dirigente arch. Raffaella Mazzotti ed il suo staff arch. Patrizia Pollini (che ha seguito il progetto come RUP nella prima fase) e arch. Nicoletta Parente (attuale RUP) .

Elaborati grafici

- Tav. 1 Planimetria stato attuale, Rilievo plano-altimetrico
- Tav. 2 Planimetrie di progetto, Tabelle Indici
- Tav. 3 Prospetti e rendering
- Tav. 4 Opere di Urbanizzazione, Reti pubbliche

Allegati

- Richiesta di Permesso di costruire Convenzionato
- Relazione Tecnica
- Intestazione tavole firmate
- Procura speciale della proprietà
- Documentazione fotografica
- Atto notorio della proprietà
- Estratto catastale
- 44_Scheda_GIULIANI_

I Tecnici

Architetto Maurizio Vitali

Architetto Ornella Raggi