

PROVINCIA DI FORLI-CESENA - COMUNE DI FORLIMPOPOLI

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 - Foglio catastale n. 12 Mappale n. 322, 323 - per la
costruzione di n. 3 villette a schiera**

RELAZIONE TECNICA SOSTITUTIVA

Forlimpopoli, li 20/01/2020

maurizio vitali architetto

Il terreno oggetto sito in via Muzio Artesino e distinto al nuovo Catasto terreni del Comune di Forlimpopoli al foglio n. 12 mapp. 322 - 323 trattasi di un lotto di mq. 1.350 circa di forma non propriamente rettangolare ma bensì un po' "romboidale" con una potenzialità massima edificatoria da scheda n. 28 di mq. 500 di SL; il progetto redatto ne utilizza solo **mq. 440,00** (vedi Tav. n. 1 sost.).

La tipologia scelta è stata quella di villette a schiera, su due livelli (Piano Terra e Piano Primo) che ben si inserirà con gli edifici circostanti di via Artesino delle medesime volumetrie e altezze.

Per ben aderire alla forma geometrica del lotto e all'affaccio stradale le n. 3 villette sono state un po' "sfalsate" rispetto alla via Artesino; questo stratagemma ha consentito di mantenere una linea ideale che collega gli spigoli più avanzati di ognuna delle villette parallela alla stessa via Artesino.

La tipologia delle tre villette come si evince dalla Tav. n. 1 sost. sono così composte:

- a piano terra zona soggiorno / cucina, bagno e scala;
- a piano terra, tre garage, di cui due esterni per le tipologie laterali (fuori del perimetro della villetta) ed uno interno per quella centrale (inserito all'interno del perimetro della villetta);
- al piano primo zona notte, dove sono previste n. 3 camere da letto con ampio bagno; il tetto piano dei n. 2 garage esterni potranno essere utilizzati come terrazzo;
- sul tetto, per ogni villetta, sono previsti pannelli fotovoltaici Kw 4,5/6,0 (per ovviare l'utilizzo della rete gas) e solare termico di legge;
- la struttura portante sarà con setti in C.A. e solaio 1° piano in latero cemento;
- il solaio di copertura sarà con travi in legno lamellare a vista e manto di copertura in tegole di laterizio;
- i tamponamenti frontali e sul retro saranno con blocchi in laterizio, le murature esterne saranno rivestite con termo-cappotto dimensionato in spessore cm. 12;
- gli infissi saranno in PVC, l'oscuramento di finestre e portefinestre sarà garantito da persiane/scuroni in alluminio o PVC;
- nei prospetti si è cercato, per ravvivare l'immagine delle villette, di effettuare variazioni cromatiche;
- è previsto un impianto termico a pavimento con pompa di calore da collocarsi in area esterna (loggia); le tre villette avranno una classificazione energetica "A".

La sistemazione dell'area esterna sarà a verde quindi permeabile con esclusione di:

- edifici, marciapiedi e accessi pedonali (impermeabili);
- accessi carrai in betonelle (semipermeabili).

Condizioni e prescrizioni scheda n. 28

1) Verifica allaccio reti e servizi ecc.

Sono previsti ovviamente, per ogni villetta, gli allacci della rete idrica, Enel e Telecom con contatori da posizionarsi in nicchia sulla recinzione e a terra nell'area esterna in pozzetti, gli allacci alle fogne nere e bianche sulla fognatura

stradale esistente di via Artesino (queste ultime come da invarianza idraulica allegata) come da Tav. n. 2 sost.

Come risulta dal documento di ValSAT, dall'Asseverazione dei proprietari e del progettista tutti gli Enti Erogatori (Enel, Telecom, Hera) si sono espressi favorevolmente alla fattibilità dell'intervento invitando a richiedere direttamente i relativi allacci in fase di Permesso di Costruire, ritenendo del tutto superfluo un loro parere preventivo. Per le fognature nere è stata inviata via PEC richiesta di Nulla Osta all'Autorizzazione allo scarico.

Le fogne bianche sono gestite dal Comune.

Per le strade private di uso pubblico, come via Artesino, non esiste presso il Comune di Forlimpopoli un censimento / catasto delle reti delle fognature bianche, nè le dimensioni né la quota di scorrimento, pertanto è stato necessario effettuare un rilievo quotato planialtimetrico del lotto, delle quote stradali, ed aprendo i pozzetti, delle quote di scorrimento e della direzione delle tubazioni delle fognature stradali bianche e nere, come da Tav. n. 3 Integrativa.

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. circa) e una tubazione \varnothing 300 che parte dal fondo a via Artesino per aumentare di fronte al nostro lotto con un \varnothing 400, inoltre il lotto risulta essere più basso della strada e quando piove si trasforma in una vasca d'acqua. E' del tutto evidente come lo "spessore" di laminazione sarà molto basso e creerà grosse difficoltà per soddisfare l'invarianza idraulica (vedi relazione e calcolo invarianza idraulica redatta dall'Ing. Luca Senni).

Il progetto prevede di posizionare il marciapiede del nuovo fabbricato ad una quota più alta rispetto a quella stradale di cm. 40 circa (pendenza 5%) vedi sezione Tav. n. 2 sost.; questo consente di evitare che la vasca di laminazione sia dotata di pompa di sollevamento che creerebbe un sacco di problemi "gestionali" e di buon funzionamento.

2) Dotazioni territoriali minime: Opere pubbliche e Standard parcheggi pubblici / monetizzazioni

La scheda n. 28 prescrive il rispetto di dotazioni territoriali minime (ai sensi del RUE vigente art. 49) riguardanti verde, parcheggi e pista ciclabile.

Per quello che riguarda lo standard relativo ai parcheggi pubblici, la scheda prescrive la realizzazione di parcheggi nella misura di 20 mq ogni 100 mq di SL, pur essendo via Artesino completamente sprovvista di parcheggi e marciapiedi.

Tenuto conto che la SL di progetto è circa mq. 434,71 (come da Tav. n. 1 sost.) arrotondata a **mq. 440,00**, risulterebbe lo standard minimo di parcheggi pubblici $\text{mq. } 440,00 \times 20/100 = \text{mq. } 88,00$.

Il progetto prevede una fascia larga mt. 2,50 che sarà da frazionare e cedere all'Amministrazione Comunale dove saranno realizzati n. 4 posti auto superficie mq. 58,13 e n. 2 posti per moto/bici per una superficie di mq. 6,16 per un totale di mq. 64,29 non sufficienti a soddisfare lo standard.

La differenza di mq. 23,71 (mq. 88,00 – mq. 64,29) sarà da monetizzare in quanto risulta impossibile prevedere ulteriori posti auto vista la poca profondità del lotto che non consentirebbe poi la realizzazione di alcun fabbricato alla distanza minima di mt. 5,00 dai confini.

Nel parcheggio sarà prevista inoltre la predisposizione della Pubblica Illuminazione stradale con n. 2 pozzetti, tubazioni in corrugato \varnothing 110 e fondazioni; rimane escluso il collegamento alla rete principale e la fornitura di n. 2 lampioni con relativa lampada.

Per quanto riguarda lo standard minimo previsto per il verde e la pista ciclabile la scheda prescrive:

- **Verde:** mq. 16 ogni 100 mq di SL, pari a mq. $440 \times 16/100 =$ **mq. 70,40**;
- **Pista ciclabile:** ml. 6 ogni 100 mq di SL, pari a mq. $440 \times 6/100 =$ **mq. 26,40**.

Per entrambe le dotazioni è prevista la monetizzazione, visto l'impossibilità nella loro realizzazione.

Inoltre verrà ceduta con frazionamento catastale all'Amministrazione Comunale la parte di superficie della sede stradale attualmente di proprietà privata con uso pubblico, pari a **mq. 153,80**, e l'area antistante i passi pedonali e carrabili per accesso alle villette, pari a **mq. 35,26** (che verrà utilizzata come area per manovre di ritorno).

Si precisa, che le quantità indicate delle aree da cedere sono da considerarsi di massima, in quanto le effettive superfici da cedere saranno meglio quantificate con il frazionamento catastale.

Di seguito si riporta la tabella con lo schema riassuntivo delle dotazioni territoriali minime da rispettare e di progetto, inserita in Tav. n. 1 sost.

INDICI URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME (ai sensi del RUE art. 4.9)				
Dotazioni Territoriali	Calcolo Parametro Standard	Progetto	Da monetizzare	Aree da cedere all'A.C.
Verde	16 mq. / 100 mq. SL mq. $440 \times 16/100 =$ mq. 70,40		mq. 70,40	
Parcheggi	P1+P2= 20 mq. / 100 mq. SL mq. $440 \times 20/100 =$ mq. 88,00	P. Auto mq. 58,13 P. Bici/moto <u>mq. 6,16</u> totale = mq. 64,29	88,00-64,29 = mq. 23,71	mq. 64,29
Pista Ciclabile	6 ml. / 100 mq. SL mq. $440 \times 6/100 =$ ml. 26,40		ml. 26,40	
Viabilità		Area antistante i passi pedonali e carrabili per manovre di ritorno= mq.35,26 Sede Stradale = mq. 153,80		35,26+153,80 = mq. 189,06

Infine si precisa che non sarà l'attuale proprietà sigg.ri Bruschi Fabio, Bruschi Luca, Bruschi Rossella e Zondini Roberto come risulta dalla Relazione economica-finanziaria, a realizzare l'intervento, ma bensì Enaos S.r.l. che ha già acquistato il lotto con preliminare di compravendita del 31/07/2019 registrato in data 07/08/2019 al n. 1890 e che stipulerà non appena sarà avviata l'istruttoria e si avrà la certezza della fattibilità dell'intervento, quindi in tale fase subentrerà, una volta acquisito il lotto, con voltura e stipulerà la convenzione fornendo le adeguate garanzie fideiussorie previste dall'Accordo operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. 21/12/2017 n. 24.

L'impresa Enaos S.r.l. sottoscriverà insieme al delegato dai proprietari sig. Fabio Bruschi, sin da ora tutta la documentazione da presentare per avviare l'iter dell'Accordo sopracitato e sarà definito "Futuro Acquirente"; infine si allega procura al progettista Arch. Maurizio Vitali.

3) Fascia di mitigazione

Per adempiere alle prescrizioni della Scheda n. 28 sul retro è stata prevista una fascia di mitigazione (larghezza mt. 2.00) con arbusti tipo Alloro o altro arbustivo da concordare con l'ufficio tecnico del Comune.

Questa fascia è il massimo possibile in quanto il lotto ha una profondità media di mt. 24,50, vanno tolti mt 2,00 per la fascia di mitigazione e va tenuto conto delle distanze minime dai confini nonché sul fronte anche dello spazio per un posto auto pertinenziale minimo. Generalmente la logica ed il buon senso consiglierebbe che dovrebbe essere chi "provoca il rumore di un'area carico-scarico" a dotarsi di barriere fonoassorbenti idonee, e non chi lo subisce. E' curioso che si debba risolvere all'interno della propria proprietà un problema di rumorosità eccessiva prodotta da altri! Quanto previsto dal progetto presentato è stato concordato con gli Uffici del Comune che fino alla presentazione hanno con me interloquito. L'unica cosa fattibile è di alternare un arbusto e un albero ad alto fusto, ma va anche tenuto conto dello sviluppo delle piante e della necessità di distanza minima fra di loro per far sì che abbiano una crescita idonea. Pertanto insisto convintamente che la soluzione progettuale proposta sia idonea ed adeguata.

4) Frazionamento e cessione opere pubbliche (strada e parcheggi)

Non appena convenzionato l'accordo si procederà con il frazionamento della porzione di strada di proprietà e dei parcheggi stradali e si da, fin da ora, la disponibilità a procedere con la cessione di tali aree all'amministrazione Comunale, che risulta essere complessivamente di mq. 253,35 suddivisi in mq. 64,29 per i parcheggi pubblici, mq. 35,26 per l'area antistante i passi pedonali e carrabili e mq. 153,80 per la porzione di strada di proprietà come si evince dalla Tav. n.1 sost. e Tav. n. 3 int..

Si precisa, come indicato nel paragrafo 2, che le quantità indicate delle aree da cedere sono da considerarsi di massima, in quanto le effettive superfici da cedere saranno meglio quantificate con il frazionamento catastale.

5) Aspetti ambientali

Il lotto non riveste interesse archeologico, come da RUE, ed il tirante idrico risulta essere pari a zero; si prevede che la quota dal marciapiede sarà ad una quota di + 40 cm. (circa 5%) rispetto al piano stradale.

Si allega, quale sostituzione / integrazione alla proposta presentata in data 03/12/2019 prot. n. 22785 in risposta alla Vostra richiesta del RUP del 20/12/2019 prot. n. 0024006/2019 Istr. 2019/224, la seguente documentazione in duplice copia:

Tav. n. 1 Sost. - Progetto urbano	1:200
Tav. n. 2 Sost. - Infrastrutture stradali con segnaletica – Pianta e Sezione Tipo	1:100 / 1:50
Tav. n. 3 Int. - Rilievo planialtimetrico del lotto – Profili terreno Individuazione aree da cedere – Stato comparato	1:200

Relazione tecnica sostitutiva e relativi allegati:

- Invarianza idraulica redatta dall'Ing. Luca Senni (All. n. 4);
- Procura delle proprietà al progettista Arch. Maurizio Vitali;
- Dati relativi al geologo.

Resta valida la documentazione presentata con l'istanza in data 03/12/2019 prot. n. 22785, che si presenta in una copia, precisamente:

- Asseverazione infrastrutture e reti;
- Documento di ValSAT;
- Relazione geologica elaborata dal Dott. Mario Casadio (All. 1);
- Relazione di fattibilità geotecnica elaborata dall'Arch. Maurizio Vitali (All. 2);
- Richiesta via PEC nullaosta per autorizzazione allo scarico ad HERA (All. n. 3)
- Clima acustico elaborato dal Dott. Paolo Galetti (All. n. 5);
- Relazione economico-finanziaria (Preliminare di compravendita del 31/07/2019 (Allegato n. 6), visura camera di commercio, bilanci dell'impresa Enaos, Durc in corso di validità);
- Documentazione fotografica (All. n. 7);
- Estratto Tirante idrico (All. 8);
- Rendering dell'intervento (All. 9).