

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Committente:

SARA IMMOBILIARE s.r.l.

via Ravegnana n. 38

40122 FORLI' (FC)

P.I. 03771150400

Data: Forli, 09/03/2021

**OGGETTO: VARIANTE SOSTANZIALE AL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO COMPARTO PRODUTTIVO MELATELLO A13-06, 1°
STRALCIO, sub comparto A, LOTTO A.1 CON VALORE DI POC, AI SENSI
DELLA L.R. 24/2017 E SS.MM.II., comma 4, lett. a) e c).
VERBALE AUDIZIONE ISTRUTTORIA IN DATA 01-02-2021.**

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA

In riferimento all'istanza in oggetto, la richiesta è stata integrata relativamente:

1. VALSAT – TRAFFICO – VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO E MITIGAZIONI

Si rimanda agli elaborati *Valsat, Impatto del Traffico, Impatto Acustico e Aggiornamento Classificazione Acustica* a firma del Dott. Geologo Casadio Mario.

2. D.C.R. 1253/1999 e ss.mm.ii.: COMMERCIO

Ai fini dell'ottemperanza della richiesta di differenziazione tra i due Sub-Lotti, il proponente, in fase di progettazione esecutiva dei Lotti 1 e 2 definirà delle soluzioni progettuali tale da garantire la delimitazione degli spazi esterni e una gestione autonoma (ad esclusione della viabilità comune) mediante l'inserimento di siepi arbustive e/o sbarre.

Per quanto concerne il punto 5.2.2 che afferma quanto segue...

“Nel caso di strutture con parcheggi pertinenziali per una capienza complessiva di più di 100 posti auto, e dislocati in più gruppi di posti-auto con accessi differenziati, è prescritto l'impianto di segnalamento automatico che indirizzi gli utenti verso l'accesso più opportuno in relazione alla disponibilità di posti. In ogni caso devono essere assicurate efficaci soluzioni di accesso, e adottati tutti gli accorgimenti necessari ad agevolare la fruizione dei parcheggi e l'accessibilità da questi ai punti di vendita, con particolare riferimento al superamento delle barriere architettoniche.”

Tale richiesta non si ritiene applicabile al nostro caso dove vi è un solo accesso utenza indenticato con la lettera A; a meglio evidenziare quanto esposto si rimanda all'elaborato *Tav. 4 _ Stato Modificato – TIPOLOGIE SUB COMPARTO A.*

I posti auto pertinenziali avranno una dimensione pari a ml 5,00 x 2,63 ml. e pari a ml 5,00 x 3,52 quelli riservati a persone disabili (calcolati nella misura di un posto per disabili ogni 50 posti auto). La pavimentazione dell'area verrà eseguita in conglomerato bituminoso (viabilità), mentre gli stalli in masselli autobloccanti drenanti garantendo la permeabilità. Saranno in numero tale da rispettare lo standard richiesto e in fase di richiesta di permesso di costruire, qualora fosse necessario, sarà possibile rivederne la posizione e il numero complessivo, in modo da agevolare la fruizione del parcheggio.

Le colonnine ricariche, previste in numero tale da rispettare la dotazione minima, saranno incrementate (in fase di permesso di costruire):

LOTTO 1 Sub.1a n.2 colonnine - **Sub.1b** n.1 colonnine

LOTTO 2 Sub.2 n.2 colonnine

Per quel che attiene la parte pubblica, il proponente si rende disponibile a prevederne la predisposizione delle colonnine ricariche per i parcheggi posti sul versante adiacente al lotto, dove verranno demolite in parte le aree destinate a verde pubblico, per permettere la giusta collocazione dei due accessi al lotto (Tav. 7.1 – 7.2 – 7.3, in ordine Stato attuale – Stato modificato e Stato sovrapposto parcheggio A).

3. TIPOLOGIE EDILIZIE

Il lotto su cui si interverrà è posto in fregio alla Via Emilia lato Cesena, con innesto da nuova rotonda.

L'assetto planimetrico - suddiviso in due blocchi distinti

- **LOTTO 1 Sub.1a** n.1 edificio a destinazione commerciale al dettaglio per la vendita di generi alimentari e **Sub.1b** n.1 edificio a destinazione ricettiva (bistrot/ristorante/self-service);
- **LOTTO 2 Sub.2** n.1 edificio a destinazione commerciale per la vendita di generi alimentari.

e la composizione prospettica dell'intervento è stata studiata in modo da creare il minor impatto con l'ambiente circostante (altezza massima ± mt. 8,00). I materiali

fondamentali del fronte degli edifici sono tre: rivestimento di facciata in alluminio composito (*colore STEEL BLUE 350 Alucobond / 5007S Reynobond*) – isolamento termico a cappotto a faccia vista (*Mattoni standard Linea Superior Line Giallo Light cod. A001LG*) e le vetrofacciate. Si riscontra infatti un maggiore coinvolgimento del visitatore grazie alla connotazione riconoscibile del marchio che accoglie i clienti, come pure nella composizione delle facciate calibrate nell'accostamento di forme lineari, materiali e colori, che danno risalto all'intervento globale e senza invadere gli spazi circostanti.

Per una descrizione dettagliata si rimanda a render esemplificativi della tipologia e foto di strutture del medesimo format, ma non vincolanti per futura richiesta di permesso di costruire.

Il proponente si rende disponibile ad accogliere e valutare ogni osservazione e/o prescrizione in fase di richiesta di permesso di costruire, al fine di trovare soluzioni che rendano l'intero Lotto A1 un luogo accessibile e fruibile da parte di tutti.

TEC-LINE STUDIO S.R.L.

Ing. Rosamaria Caruso

Geom. Loris Leoni

