

PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA - COMUNE DI FORLIMPOPOLI

PROPRIETA': AMBITO CINQUE S.r.l.,
con sede a Milano
Via Monte Napoleone n.8

CINA S.r.l.
con sede a Forlimpopoli
Via Duca D'Aosta n. 42

**Richiesta di variante al PUA Ambito A12-5 – Comparto Urbano est-zona SS9 1° stralcio
approvato con delibera del C.C. n. 41/2009
per modifiche alle tipologie dei lotti commerciali**

RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 1

Forlì, 03/10/2014

maurizio vitali architetto

Premesso:

- che il PUA in oggetto è stato approvato con delibera del C.C. di Forlimpopoli n. 41/2009;
- che tale PUA prevedeva per i lotti n.58 e 59 in oggetto una destinazione commerciale per una SUL complessiva mq 2.400,00, così distribuiti: nel lotto n. 58 una SUL di mq 800,00 prevedendo negozi di vicinato (max mq. 250 di vendita cadauno) con parcheggi pertinenziali privati sul tratto della via Calvino privata e nel lotto n. 59 una SUL pari a mq. 1.600,00 con parcheggi pertinenziali nell'interrato con un negozio a piano terra di mq. 1.100,00 circa e al piano primo il rimanente da realizzarsi con tipologie a due piani;
- che le condizioni di mercato in questi anni purtroppo non hanno considerato fattibili tali tipologie, come dimostrano questi anni trascorsi senza richieste ecc. pertanto la proprietà richiede di effettuare una variante alle tipologie previste dal PUA che sinteticamente consiste in:

- realizzare due edifici ad un solo piano confermando il portico ad uso pubblico;
- realizzare nel lotto n. 58 un negozio con una SUL di mq 850,00 di cui una Superficie di Vendita pari a mq 550 e nel lotto n. 59 un negozio di tipo alimentare con una SUL di mq 1.550 circa di cui mq 795 di SV come risulta dalla tav n. 4A – 4B; sostanzialmente la SUL commerciale prevista dal PUA approvato viene confermata, con una piccola riduzione nel lotto 59 (mq. 50) compensato da un piccolo aumento nel lotto 58 (mq. 50) pertanto è confermata la previsione del PUA.

Ritenuto indispensabile sia per soddisfare la normativa regionale vigente sia per una buona funzionalità delle strutture la facilità di utilizzo dei parcheggi pertinenziali si ipotizza di trasformare due lotti limitrofi in parcheggi pertinenziali, uno già inserito nella variante approvata con Determina del Dirigente n. 204 del 17/06/2014 e un altro nel lotto n. 51 a ridosso sia di un parcheggio pubblico che del futuro negozio alimentare, evitando di effettuare parcheggi interrati di difficile uso e di costo di costruzione elevato.

La SUL in carico al lotto 51 mq. 565,93 circa sarà distribuita nei lotti restanti n. 14 – 15- 16 – 19- 20- 21 - 22- 25- 26- 27 -28- 34- 35- 36 e 37 di proprietà di Cina in quantità inferiore al 8% delle SUL dei singoli lotti come da tabella successiva, tali modesti aumenti distribuiti su due/tre livelli incidono per ogni piano in maniera insignificante e quindi non modificano le tipologie già previste per tali lotti.

- Che il PUA prevedeva per i due lotti in affaccio sulla via Emilia n.58 e n. 59 la destinazione commerciale per una SUL complessiva **mq 2.400,00**, così distribuiti nel lotto n. 58 una SUL commerciale per negozi di vicinato (con SV inferiore di 250 mq) di mq 800 (di cui a piano terra mq.658,63 ed al piano primo mq 140,47 con parcheggi pertinenziali privati sul tratto della via privata P.P. Pasolini e nel lotto n. 59 una SUL pari a mq. 1600 (di cui a piano terra mq. 1.010,93 ed al piano primo mq 585,65 con parcheggi pertinenziali nell'interrato.
I due edifici erano sviluppati sul Piano terra e al Piano primo con portico ad uso pubblico;
- che le condizioni di mercato in questi anni purtroppo non hanno considerato fattibili tali tipologie, come dimostrano questi anni inutilmente trascorsi;

pertanto la proprietà ha inoltrato richiesta di variante alle tipologie previste dal PUA che sinteticamente prevede quanto segue:

realizzazione di due edifici a piano terra confermando il portico ad uso pubblico e realizzazione nel lotto n. 58 di un negozio con una SUL di mq 850 di cui una Superficie di Vendita (SV) di circa mq. 550 e nel lotto n. 59 un negozio di tipo alimentare con una SUL di mq 1550 circa di cui mq 795 di SV come risulta dalla tav n. 4V.

Ritenuto indispensabile per una buona funzionalità delle attività che si insedieranno la facilità di accesso ai parcheggi pertinenziali si ipotizza di trasformare 2 lotti limitrofi in parcheggi, uno già inserito nella variante presentata in data 20-02-2014 prot. 2264 ed approvata con Determina Dirigenziale n. 204 del 17/06/2014 lotti 55 e parte del 56 e un altro nel lotto n. 51 a ridosso del negozio alimentare, evitando di effettuare parcheggi interrati di difficile uso.

Infine si precisa che la variante non modifica **né degli standard urbanistici, né le aree pubbliche peraltro già cedute dopo il collaudo nel mese di ottobre 2013, né le reti dei sottoservizi in quanto le SUL restano sostanzialmente invariate previste dal PUA approvato e dalla convenzione stipulata come da tabella sottostante:**

STANDARD URBANISTICI – Ambito A12-5				
	RUE	PUA 2009 APPROVATO	VARIANTE APRILE 2014 NON SOSTANZIALE	VARIANTE SETTEMBRE 2014
SUPERFICIE TERRITORIALE DA RILIEVO	Mq. 103.902,48	Mq. 103.902,48	Mq.103.902,48	Mq.103.902,48
SUPERFICIE CATASTALE	Mq. 104.226,00	Mq. 104.226,00	Mq.104.226,00	Mq.104.226,00
SUPERFICIE UTILE LORDA DA P.S.C.	Mq. 24.055,00	Mq. 24.055,00	Mq. 24.055,00	Mq. 24.055,00
Superficie Utile Lorda Residenziale		Mq. 21.655,00	Mq. 21.655,00	Mq. 21.655,00
Superficie Utile Lorda Commerciale		Mq. 2.400,00	Mq. 2.400,00	Mq. 2.400,00
1) RESIDENZIALE		SUL 21.655,00	SUL 21.655,00	SUL 21.655,00
Verde pubblico (16 mq. + 4 mq. /100 mq. SUL residenziale)	Mq. 4.331,00			
Verde ai sensi del Capo 2.E art. 2.14 – c. 4 (28 mq. /100 mq. SUL residenziale)	Mq. 6.063,40			
Parcheggi pubblici (16mq. + 4 mq. /100mq. SUL residenziale)	Mq. 4.331,00			
2) COMMERCIALE		SUL 2.400,00	SUL 2.400,00	SUL 2.400,00
Verde pubblico (60% + 4% SUL commerciale)	Mq. 1.536,00			
Parcheggi pubblici (40% + 4% SUL commerciale)	Mq. 1.056,00			
VERDE PUBBLICO TOTALE	Mq. 11.930,40	Mq. 7.872,59	<u>Mq. 7.762,56</u>	<u>Mq. 7.762,56</u>
PARCHEGGI PUBBLICI TOTALE	Mq. 5.387,00	Mq. 5.438,20	Mq. 5.438,20	Mq. 5.438,20
3) PISTA CICLABILE (6 ml. / 100 mq. SUL totale)	MI. 1.443,30	MI. 1.473,42 (ml. 1.370,10 ml. 103,32 fuori comparto)	<u>MI. 1.604,60</u> (ml. 1.473.45 ml. 131.15 fuori comparto)	<u>MI. 1.604,60</u> (ml. 1.473.45 ml. 131.15 fuori comparto)

AREA DA MONETIZZARE-PUA APPROVATO VERDE (mq.11.930,40-mq,7.872,59)=4.057,81	Mq 4.057,81		
AREA DA MONETIZZARE-VARIANTE Verd (mq.11.930,40-mq,7.762,56)=4.167,84	-----	<u>Mq. 4.167,84</u>	<u>Mq. 4.167,84</u>
CESSIONE DI AREA IN SOSTITUZIONE DELLA MONETIZZAZIONE PER NUOVA SCUOLA MATERNA AI SENSI DEL Capo 2.E art.2.14-c4		<u>Mq. 4.192,15</u>	<u>Mq. 4.192,15</u>

*** la variante non modifica i parcheggi pubblici.**

Dal punto di vista architettonico la variante riprende quanto previsto dalle tipologie commerciali del PUA, sono confermati i portici con esili setti a sezione rettangolare ipotizzate in questa fase preliminare in legno lamellare con dimensioni cm 25 x 70/80 circa collegate con travi in lamellare esili con altezza significativa (cm 20/25 x 90/100 circa) **che saranno precisate con la progettazione esecutiva strutturale del PdC sia per quanto riguarda le dimensioni sia per i materiali.**

Nel lotto 51 era prevista una SUL di **mq. 565,93**, che trasformandosi in parcheggio pertinenziale vedrà azzerata tale potenzialità edificatoria, che verrà distribuita fra i lotti n. 14 – 15- 16 – 19- 20- 21- 22- 25- 26- 27- 28- 34- 35- 36 e 37 di proprietà di Cina in quantità inferiore al 8% delle SUL dei singoli lotti come da Tabella Tav. n. 2V sottoriportata:

SUDDIVISIONE SUL LOTTO 51 NEI LOTTI ESISTENTI PROPRIETA' CINA S.R.L.

particella catastale	sup.catastale	n.lotto PUA	SUL mq	Aumento SUL circa 8% cadauno	Totale SUL post variante		VARIANTE SUL (arrotondamenti)
2276	1.119,00	14	777,30	62,18	839,48	-0,20	839,28
2277	1.120,00	15	630,00	50,40	680,40		680,40
2278	1.377,00	16	570,00	45,60	615,60		615,60
2281	950	19	700,00	56,00	756,00		756,00
2282	745	20	395,00	31,60	426,60		426,60
2283	741	21	395,00	31,60	426,60		426,60
2284	784	22	227,90	18,23	246,13		246,13
2287	959	25	700,00	56,00	756,00		756,00
2288	876	26	395,00	31,60	426,60		426,60
2289	875	27	395,00	31,60	426,60		426,60
2290	824	28	367,15	29,37	396,52		396,52
2296	657	34	367,15	29,37	396,52		396,52
2297	660	35	367,15	29,37	396,52		396,52
2298	663	36	395,00	31,60	426,60		426,60

2299	840	37	395,00	31,60	426,60	426,60
			7.076,65	566,13	7.642,78	7.642,58
				-0,20		
			Arrot. Lotto 14	565,93		

Parcheggi Pertinenziali

Il calcolo standard parcheggi pertinenziali nelle tipologie commerciali del PUA trattandosi di negozi di vicinato (equiparato a quelli residenziali) il calcolo dei parcheggi pertinenziali era stato effettuato con il seguente parametro: mq. 10 ogni 33 di SUL del negozio che ammontavano a circa n. 38 posti auto (di cui n. 28 nel parcheggio interrato lotto 59 e n. 10 nella strada privata via P.P. Pasolini).

Ora la variante prevede la realizzazione di due strutture medio-piccole il cui calcolo per il parcheggio pertinenziale è stato effettuato ai sensi della normativa regionale vigente “Criteri di Pianificazione territoriale ed urbanistica” riferiti alle attività commerciali in sede fissa in applicazione dell’art. 4 LR 5/7/1999 n.14 e deliberazione del Consiglio Regionale 1253/99, 344/02, 653/05 come risulta dalla tavola delle tipologie prevede:

lotto 58

Il negozio previsto avrà una SUL di mq 850 e di una Superficie di Vendita di mq 500, da cui **mq 550 : 25 = n. 22 posti auto** che saranno reperiti n. 10 nella strada privata via P.P. Pasolini e n.12 nel parcheggio del lotto ex 55/56.

lotto 59

Il negozio alimentare previsto ha una SUL mq 1.550 e di una SV di mq 795 **di mq 795 : 18 = n. 44,16 posti auto** che saranno reperiti n. 33 nel parcheggio nel lotto ex 51 e n.11 nel parcheggio del lotto ex 55/56.

Complessivamente i parcheggi pertinenziali richiederebbero un minimo di Posti Auto di n. 66 la Variante ne prevede n. 66.

Invarianza idraulica

Per quanto riguarda l’invarianza idraulica è stata rielaborata con i dati della permeabilità aggiornati dei lotti commerciali e lotti destinati a parcheggi pertinenziali presi in esame dalla variante e come risulta dall’allegato n. 6.

Verde Privato (vedi tabella permeabilità Tav. 4V)

Per quanto riguarda il verde all’interno della SF come previsto dal RUE nella percentuale del 12,5% di cui il 50% a verde e il 50% semipermeabile.

Il lotto 58 con una SF di mq. 1720 necessita quindi di mq. 107,5 di verde, la quota di verde privato viene reperita per una parte al proprio interno e per una parte nei lotti ex 55 e ex 56 ora parcheggi pertinenziali;

Il lotto 59

Ha una SF di mq. 2.225,00 che necessita di una superficie minima di verde pari a mq. 139,06 il progetto ne prevede mq. 270,30 circa di verde privato di uso pubblico;

Il lotto 51

Ha una SF di mq. 1.282,00 con destinazione a parcheggio pertinenziale che necessita di una superficie minima di verde pari a mq. 80,13 il progetto ne prevede mq. 170.

Per quanto riguarda la verifica di assoggettabilità alla VAS si allega lo studio effettuato dall'Ing. Dante Neri (allegato 2) in particolare si evidenziano le conclusioni *“alla luce delle valutazioni effettuate si può concludere evidenziando che la variante in oggetto non porta nessun cambiamento significativo al progetto approvato e di conseguenza non ha nessun particolare impatto sulle componenti ambientali. La variante proposta, si può considerare perciò pienamente compatibile. In virtù dei ragionamenti effettuati nel presente documento, si ritiene che la procedura di VAS possa limitarsi alla relazione di assoggettabilità qui presentata e non sia necessario procedere con la redazione del rapporto ambientale”*; per la valutazione di compatibilità acustica si allega relazione del Dott. Paolo Galeffi (allegato 3) in particolare si evidenziano le conclusioni *“la presente relazione di studio è finalizzata alla valutazione preliminare di compatibilità acustica ai sensi dell'art. 8 della L. 447/95 “Legge quadro sull'inquinamento acustico” e dell'art. 10 della L.R. 15/2001, relativamente alla istanza di variante sostanziale di piano urbanistico attuativo “Ambito A125” in comune di Forlimpopoli, già oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale con Delibera di C.C. n. 41/2009, previa acquisizione dei pareri favorevoli degli enti coinvolti (per la matrice rumore rif. parere ente ARPA, prot. PGFC/2009/4798 del 30/04/2009). Per quanto emerso dai sopralluoghi effettuati in sito, attraverso le rilevazioni fonometriche acquisite e l'analisi teorico-previsionale, è stato possibile concludere quanto segue:*

- *l'apporto energetico aggiuntivo dovuto all'attuazione della variante al PUA in oggetto non determina alcun superamento dei limiti assoluti di immissione, né aggravio rispetto a quanto già approvato in sede di rilascio del PUA originario. Il livello sonoro complessivo indotto dalla variante (sorgenti fisse e sorgenti di natura veicolare) ed immesso ai ricettori più esposti, risulta infatti inferiore di oltre 15 dB rispetto al limite assoluto di immissione diurno della classe acustica III.*
- *l'attuazione della variante in oggetto, prevedendo l'insediamento di attività commerciali di media superficie, ha richiesto una valutazione di massima circa il rispetto dei limiti differenziali di immissione, nella ipotesi di presenza ed installazione di sorgenti sonore ad esse connesse. Nella ipotesi formulata, di utenze tecnologiche poste in copertura degli edifici produttivi, aventi tipologia e caratteristiche simili a quelle riportate, già oggetto di caratterizzazione da parte dello scrivente in condizioni simili, è possibile concludere il rispetto dei limiti differenziali di immissione di cui al D.P.C.M. 14/11/97, nei confronti dei ricettori sensibili maggiormente esposti.*
- *in caso di utilizzo di macchine di maggior potenza sonora, differenti da quella indicate nel presente studio, dovrà essere valutata l'installazione di idonee barriere fonoassorbenti, da calcolarsi in sede di valutazione di impatto acustico delle singole attività, ai fini del rilascio dei rispettivi permessi di costruire. Si sottolinea infatti che ad oggi non sono note nello specifico le due attività produttive che andranno ad insediarsi presso i lotti interessati dalla variante, né le effettive sorgenti sonore ad esse correlate”.*

Elenco tavole:

Tav. n. 1	Inquadramento territoriale, estratto catastale, estratto RUE e collegamenti viabilità	varie
Tav. n. 2	Planimetria di stato attuale	1:1000
Tav. n. 2V	Planimetria di variante	1:1000
Tav. n. 3	Planivolumetrico di variante	1:1000
Tav. n. 4A	Tipologia lotto commerciale n. 58 – PUA approvato	1:200
Tav. n. 4B	Tipologia lotto commerciale n. 59 – PUA approvato	1:200
Tav. n. 4V	Tipologie lotti commerciali – Piante, Sezioni, Prospetti	1:200
Tav. n.5	Viste prospettiche	

Allegati:

- n. 1) Relazione tecnica;
- n. 2) Relazione di assoggettabilità a Vas limitatamente alle modifiche dovute alla variante ing. Dante Neri;
- n. 3) Valutazione di compatibilità acustica ai sensi della L. 447/95 redatto dal Dott. Paolo Galeffi;
- n.4) Relazione invarianza idraulica;
- n.5) Documentazione fotografica.

architetto Maurizio Vitali