

Comune di Forlimpopoli



*Accordo Operativo per Ambito Insediativo  
A11-18, con destinazione Logistica e  
Terziario\_direzionale\_commerciale, posto  
su Via Amendola (comparto Ex Sfir).*

*Via Amendola  
(fg. 12 particelle 33,81, 106, 107, 108, 109,  
449, 452, 2324)*

**TAV.R2**

*Relazione Tecnica  
Relazione Fotografica*

Rif.Prat. 9139 del 15/05/19  
Fascicolo 2019/06-02/16

10 marzo 2021

**Arch. Silvia Mazza**

via cesare battisti 13  
47034 forlimpopoli (FC)  
archsilviamazza@libero.it  
347 3175136

proprietà:  
**BRN srl**

via maestri del lavoro n. 100, Forlimpopoli \_ P.IVA 02695170403

**BRN** s.r.l.  
Via Maestri del Lavoro d'Italia, 100  
47034 Forlimpopoli (FC)  
Tel. 0543.741423 - Fax 0543.745623

**ICCREA Banca Impresa**

via lucrezia romana 41/47, Roma c.f. 02820100580

**iccrea Banca Impresa S.p.A.**  
Un Procuratore

Gruppo di progettazione:

Arch. Silvia Mazza

Arch. Stefano Colombo

Studio Dipinto Succi



## **Relazione Tecnica (rev. 10/03/2021)**

Il comparto in oggetto, corrisponde alla porzione sud, confinante con l'asse stradale della Via Emilia da una parte e la Via Giorgio Amendola dall'altra, stralciata, mediante vendita all'allora ditta Bernardi Immobiliare, oggi BRN srl (per fusione di società per incorporazione della Ditta Bernardi Immobiliare srl del 08/06/2020 a rogito del Notaio M. Maltoni) , dell'area Ex Sfir, da parte della S.F.I.R Società Fondiaria Romagnola Spa, mediante atto rep. 24140, racc. 14491 registrato a Forlì in data 09/03/2017, Compravendita n. 2503.1/2017.

La zona d'intervento, ha una superficie complessiva di circa 69.000 mq., contraddistinta al catasto Terreni del Comune di Forlimpopoli al Fg. 12 Particelle 33, 106, 107, 109, 449, 452, ed al catasto fabbricati, al Fg. 12, Particelle 108 ,2324, 81 e classificata per la maggioranza, dal vigente strumento urbanistico, quale Ambito Produttivo Direzionale A11-18, oltre a porzione identificata come Ambito consolidato A10 (Fg. 12 part. 108), ricalcolata a fronte del rilievo effettuato in loco, corrispondente a mq. 68.636,00.

L'area è confinata dalle arterie stradali di Via Amendola, Via Murzio Artesino e dall'asse della SS9 (via Emilia per Cesena) e rappresenta l'ultimo tassello della zona artigianale forlimpopolese, inserita all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

L'acquisto di quest'ampia superficie da parte della ditta BRN srl, rappresenta non solo, l'intenzione di rimanerne legata al territorio forlimpopolese, dislocando, mediante ampliamento, la sede operativa in questo contesto, bensì, l'ambizione più grande, di trasformare questa zona "incerta e dismessa" in un grande parco\_ villaggio, offrendo alla popolazione, uno spazio fortemente rappresentativo del "vivere sano", legando la possibilità di un ampio parco tematico ad attività incentrate al benessere ed alla cura dell'individuo a 360°.

La proprietà, infatti, ha intenzione di installare in questo contesto, la sede principale della propria attività, in quanto, essendo diventata negli anni, punto di riferimento per gli oltre 2500 negozi del settore, ha necessità di concentrare all'interno di un unico grande spazio contenitore, la propria sede logistica, ad oggi dislocate in varie sedi.

Questo comparto, come già sottolineato, rappresenta la porzione finale dell'area Sfir, storico zuccherificio forlimpopolese, installatosi nel territorio intorno agli anni '60 e dismesso nei primi anni 2000.

La porzione acquisita dalla ditta BRN srl era prettamente dedicata alla sosta dei camion in attesa dello scarico delle barbabietole, risultando quindi libera da edifici, in parte asfaltata, in parte battuta mediante ghiaia ed in parte lasciata incolta, piantumata e vegetativa.



(vista google maps 2019)



(vista moka flex client\_ webgis provincia)

Considerando l'attività della ditta stessa, che si occupa appunto di componentistica per il ciclo, la necessità predominante, era quella di realizzare un grande magazzino automatizzato, ove poter concentrare le proprie merci, attualmente sistemate su cinque diverse sedi, con la contemporanea intenzione, di sviluppare e diffondere una filosofia di vita legata ad una mobilità sostenibile; un grande comparto dove integrare l'attività aziendale (edificio magazzino e direzionale \_ ed.1), le esigenze del "vivere sano" e la realizzazione di un secondo edificio (ed. 2) BRN Cafè Shop, particolarmente attento ad un'alimentazione sana e biologica, calati all'interno di un'ampia area verde, dedicata principalmente alla promozione di attività legate allo sport, al benessere ed in particolar modo al mondo del ciclismo.

L'idea progettuale si sviluppa quindi attraverso l'esigenza di costruire una grande sede aziendale per un importante brand ed allo stesso tempo, di dar vita a un "villaggio della

bicicletta" dove la collettività possa usufruire di un grande parco attrezzato, all'interno del quale poter trovare spazi verdi, "scuola della bicicletta", attività ricettive e di intrattenimento, avendo la possibilità di scegliere questo luogo, sia per allenarsi, sia per trascorrere il proprio tempo libero all'aria aperta.

Le scelte peculiari che hanno governato la progettualità dell'intero comparto, sono partite dall'oggetto, dal quale e per il quale, tutto ha avuto inizio: la bicicletta, quale stretta connessione con il tessuto urbanistico -sociale della città e del territorio stesso.

Quando parliamo infatti di ciclista o uomo in bicicletta, prendiamo in considerazione un vasto spettro di pratiche ciclistiche: l'idea progettuale tenta, per ciascuna di queste, la possibilità di mettersi in gioco, dando l'opportunità di stabilire delle relazioni, sia con gli altri individui, nella socialità del parco e del ritrovo, con lo spazio circostante, sia nell'esperienza della conoscenza del territorio forlimpopolese e limitrofo, sia nelle relazioni specialistiche, caratteristica della competenza della ditta BRN srl e nella consulenza sportiva ed alimentare.

L'idea concettuale è la realizzazione di un rapporto dinamico tra gli spazi e gli edifici stessi, la possibilità di creare nuove relazioni tra lo spazio prettamente lavorativo e l'esterno, ove il contesto possa essere vissuto come utente/lavoratore o come fruitore/cittadino.

Funzioni, edifici, parco, divisi ma simbiotici, così come la bicicletta, che senza l'individuo che la cavalca, non è in grado di rappresentare il suo valore nella completa totalità.

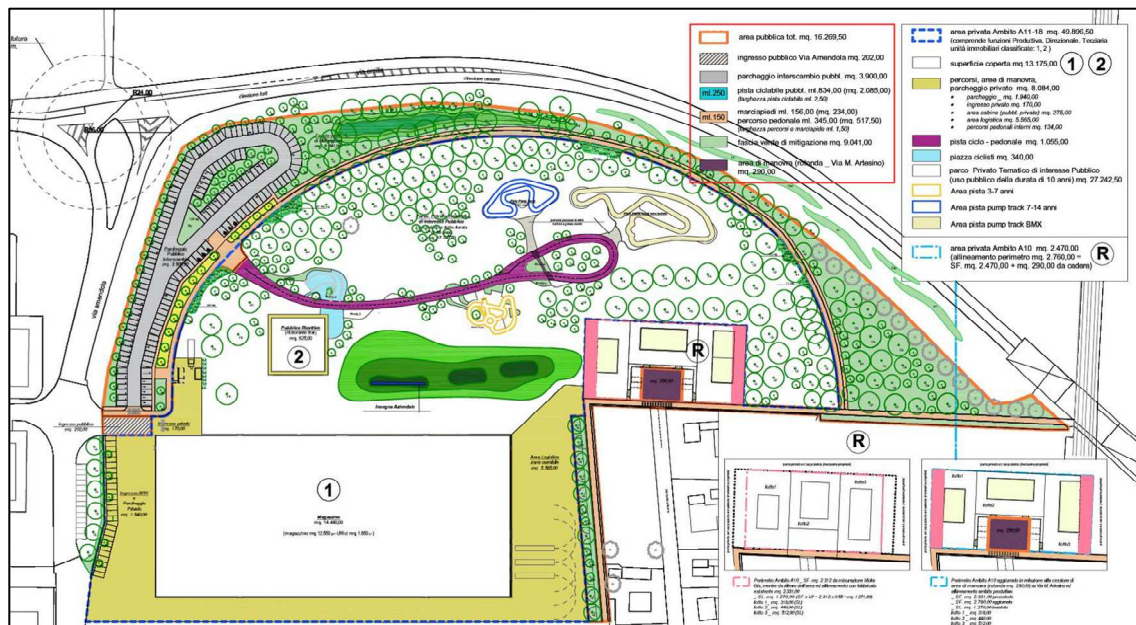
Il committente, così come il gruppo di progettazione, ha sempre immaginato e studiato quest'area, come un unico grande comparto, sebbene, la proprietà acquistata, fosse composta da due Ambiti limitrofi con destinazioni urbanistiche diverse: Ambito Produttivo A11-18 coesistente con Ambito Residenziale Consolidato A10. Inizialmente, infatti, era stata delineata la volontà di rinunciare alla capacità edificatoria insistente dell'ambito residenziale, per destinare l'intera area ad una completa realizzazione di un parco/villaggio attrezzato dedicato al mondo della bicicletta e gravitante intorno all'azienda fondatrice. A fronte di tale rinuncia, era stata chiesta la delocalizzazione della medesima potenzialità (mq. 1.270,00 SL) su lotti zero di proprietà dell'ente comunale. Purtroppo, solo in una fase successiva, in seguito ad una più accurata previsione cronologica ed analisi finanziaria, ci si è resi conto che tale scelta non sarebbe stata sostenibile, l'incertezza in merito alle tempistiche di "trasferimento" di probabili lotti zero all'interno del territorio comunale, portava conseguentemente incertezza in termini economici, davanti ad un investimento altamente oneroso per l'azienda committente.

Alla luce dei ragionamenti appena esplicitati, ha preso corpo "il comparto" in oggetto, all'interno del quale si è cercato di far coesistere entrambe le realtà, produttiva e residenziale, alla luce della medesima coesistenza che questi due aspetti vivono all'interno della realtà di ogni individuo. La componente lavorativa del singolo non può essere disgiunta dall'aspetto personale, residenziale, per definizione, "del soggiornare". L'idea è quindi diventata scelta, fortemente legata alla volontà di "far soggiornare, vivere" questa macro area: attraverso l'opportunità lavorativa, residenziale e di potenziamento infrastrutturale.

La ristrutturazione, mediante contestuale demolizione del fabbricato esistente, dell'ambito consolidato A10 (fg. 12 part. 108), non permette semplicemente la realizzazione di lotti residenziali, bensì la contestuale rigenerazione e potenziamento di tutta la zona residenziale

insistente sull'asse viario di Via Muzio Artesino. Tale arteria stradale, infatti, è rimasta negli anni, sempre soffocata dall'area produttiva Sfir da una parte e dal sottodimensionamento delle reti infrastrutturali (acqua, gas, telecom, ecc) rispetto al crescente sviluppo residenziale della zona. La realizzazione del comparto BRN srl, permetterà finalmente, oltre a ricucire il contesto all'asse viario, oggi troncato perpendicolarmente sull'area d'intervento, mediante l'inserimento di area di manovra (con diametro pari a ml. 8,50), permetterà di potenziare fino al raggiungimento dell'arteria stradale parallela (da via amendola a via muzio artesino), le reti di acqua, gas e telecom, ecc. così come evidenziato dagli elaborati progettuali allegati (tav. 13,14,15,16), tracciando tali linee, partendo da quelle già presenti sulla Via Amendola.

La quota produttiva, è stata gestita, mantenendo inalterata la struttura preesistente, la presenza infatti di due accessi carrabili, ha permesso di confermare due ingressi funzionali differenziati per la lottizzazione: l'uno dedicato al settore lavorativo, quindi all'ingresso delle merci ed ai dipendenti, con parcheggio pertinenziale (via Amendola\_ secondo accesso per chi entra dalla Via Emilia), ed uno pubblico (via Amendola\_ primo accesso per chi entra dalla Via Emilia), con visuale libera sul parco privato tematico BRN di interesse pubblico (con uso pubblico convenzionato della durata di 10 anni) e con parcheggio pubblico d'interscambio a sinistra, allungato verso la zona verde di mitigazione e l'immobile secondario con destinazione ricettiva.



(planimetria generale)

L'area di progetto attraverso i due accessi distinti, viene idealmente suddivisa in 3 macroaree, oltre ad Ambito A10, caratterizzate da:

- I. funzione produttiva ricettiva \_ edificio 1 + edificio 2
- II. parco privato tematico \_ verde attrezzato/piste
- III. parcheggio interscambio \_ fascia verde di mitigazione, "cuscinetto" alla pista ciclo pedonale di collegamento




## Funzione Produttiva

Edificio 1: con destinazione Logistica/ Direzionale, Magazzino \_ mq. 12.550 con sviluppo al piano terra ed altezza utile interna pari a circa ml. 11,80 e h. max esterna ml. 12,15, di forma rettangolare (75,60 x 166 ml.). Lo sviluppo in altezza sarà fondamentale, in quanto funzionale all'immagazzinamento di tutte le merci, che mediante l'automazione permetterà di concentrare prodotti in altezza. L'ingresso alla ditta sarà garantito da zona Reception posta sul prospetto sud (fronte via Amendola). Il piano terra avrà prettamente destinazione produttiva, con magazzino ed assemblamento, mentre verrà realizzato un piano soppalco/primo di complessivi mq. 3.190,00, del quale parte sarà destinata ad Uffici (mq. 1.850,00) e compartimentata per ottemperare alla normativa antincendio e parte invece con destinazione sempre a magazzino in affaccio al piano sottostante.

Edificio 2: con destinazione prettamente Pubblico Ricettivo, BRN Cafè Shop, in fabbricato con sagoma regolare, in dialogo con l'edificio principale e di superficie complessiva di mq. 625,00 (25 x 25 ml.), disposto su unico piano fuori terra (h. max ml. 5,00), coronato da giardino pensile attrezzato.

Così come precedentemente esplicitato, inserendo il lotto di completamento A10, posto perpendicolarmente alla Via Muzio Artesino, nell'ottica di sviluppo complessivo del comparto, in riferimento alle dotazioni territoriali minime, ai sensi del RUE vigente art. 4.9, sono state calcolate le necessarie dotazioni territoriali.

DESTINAZIONI	SL	ST	DOTAZIONI TERRITORIALI	PAMETRI STANDARD	RICHIESTO	PROGETTO
C6/C8 Produttivo/Logistico	13.500,00 mq.	33.750,00 mq.	Verde (RUE art. 4.4.5)	10 % ST	3.375,00 mq.	
			Parcheggi P1	Restante 5 % ST	1.687,50 mq.	
			Parcheggi P2	4mq/100 mq di SL	540,00 mq.	
			Pista ciclabile	5 % ST	1.687,50 mq.	
				3ml/100 mq di SL	405,00 ml.	
D2/D3/D4/E8/E9 Terziario- Direzionale- Commerciale	2.940,80 mq.	7.352,00 mq.	Verde	60mq/100mq di SL	1.764,50 mq.	
			Parcheggi P1	4mq/100 mq di SL	117,63 mq.	
			Parcheggi P2	40mq/100 mq di SL	1.176,32 mq.	
			Pista ciclabile	6ml/100 mq di SL	176,45 ml.	
Totale C6/C8+ D2/D3/D4/E8/E9	16.440,80 mq.	41.102,00 mq.	Verde	Produttivo+Direzionale	5.062,50 +1.764,50 mq.	
			Parcheggi P1	Produttivo+Direzionale	6.827,00 mq.	
			Parcheggi P2	Produttivo+Direzionale	2.227,00 +1.293,95 mq.	
			Pista ciclabile	Produttivo+Direzionale	3.521,45 mq.	
Residenziale A1	790,00 mq.		Verde	16mq/100 mq di SL	126,40 mq.	
			Parcheggi P1	20mq/100 mq di SL	158,00 mq.	
			Parcheggi P2			
			Pista ciclabile	6ml/100 mq di SL	ml. 47,40	
Ricettivo B1	480,00 mq.		Verde	60mq/100 mq di SL	288,00 mq.	
			Parcheggi P1	44mq/100 mq di SL	211,20 mq.	
			Parcheggi P2			
			Pista ciclabile	6ml/100 mq di SL	ml. 28,80	

Totale C6/C8 + D2/D3/D4/E8/E9 + A1+A2	16.440,80 mq. + 1.271,60 mq.	41.102,00 mq. + 2.760,00 mq. (* misura derivante da rilievo dell'area, verifica da Moka GIS ed allineamento con perimetro del fabbricato esistente)	Verde	Produttivo+Direzionale + Res. + Ricettivo 	6.827,00 mq. + mq. 126,40 + mq. 288,00 = mq. 7.241,40	<b>FASCIA VERDE DI MITIGAZIONE</b> (dotazione ecologica/ambientale) < mq. 9.041,00 <b>VERDE PUBBLICO COMPENSATO CON LA REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE OLTRE LO STANDARD</b> mq. 7241,40
			Parcheggi P1 Parcheggi P2	Produttivo+Direzionale + Res. + Ricettivo 	3.521,95 mq. + mq. 158,00 + mq. 211,20 = mq. 3.890,65	<b>PARCHEGGI</b> (parcheggio interscambio) 3.890,65 < 3.900,00
			Pista ciclabile	Produttivo+Direzionale + Res. + Ricettivo 	581,45 ml. + ml. 47,40 + ml. 28,80 = 657,65 ml.	<b>PISTA CICLABILE</b> Mq. 657,65 < 834,00 ml. + <b>PERCORSO PEDONALE</b> ml. 345,00

Come si evince dalla tabella sopra riportata, le dotazioni sono state calcolate in riferimento alla superficie lorda complessiva ed ammissibile, computabile sulla presenza globale di tutte le destinazioni presenti all'interno dell'area di proprietà:

Magazzino PT. – 12.550,00 mq.

Uffici P1 (soppalco) \_ 1.850,00 mq.

Bar/Ristorante \_ mq. 625,00 mq

Tot. Ambito A11-18 Mq. 15.025,00 < 16.440,80 mq. Ammissibile

Ambito Residenziale A10\_ SL. Mq. 1270,00

La superficie rimanente **mq. 1.415,80** disponibile sulla quota produttiva, verrà utilizzata in una fase successiva o per un ampliamento del fabbricato Bar/Ristorante (ed. 2) o per il completamento o la realizzazione di ulteriore zona soppalcata all'interno dell'edificio destinato a Magazzino (ed. 1).

Le aree da cedere, diventano parte integrante del progetto. Il parcheggio pubblico, il verde e la quota di pista ciclabile, non rimangono semplicemente tali in questo contesto, assumendo un valore oggettivamente maggiore.

- PARCHEGGIO PUBBLICO \_ richiesto mq. 3.890,65 < mq. 3.900,00 di progetto
- PISTA CICLABILE \_ richiesto ml. 657,65 < ml. 834,00 (ciclabile) + ml. 345,00 (pedonale) = ml. 1.179,00 di progetto
- VERDE PUBBLICO \_ richiesto mq. 7.241,40 \_ monetizzato con la realizzazione di pista ciclabile oltre lo standard e pista pedonale annessa (mq. 9.041,00)

La dotazione parcheggio pubblico (mq. 3.900,00), è stata connotata come "Parcheggio d'Interscambio", dove chiunque, può liberamente giungere con la propria auto e caricando la bicicletta, scegliere quest'area optando per diversi percorsi cicloturistici (<https://it.wikiloc.com/percorsi/bicicletta-da-turismo/italia/emilia-romagna/forlimpopoli>) o per usufruire insieme ai propri bambini dell'area tematica attrezzata del parco privato (ABC della bicicletta, tre piste con diversi gradi di difficoltà, 3-7 anni, 7-14 anni e bmx).

La quota di pista ciclabile (ml. 834,00), essendo quest'area strategica per i collegamenti alle piste esistenti e in progetto da parte dell'ente comunale, assume un valore preponderante, quale asse di connessione all'interno del territorio, sia verso l'attigua area artigianale e l'asta

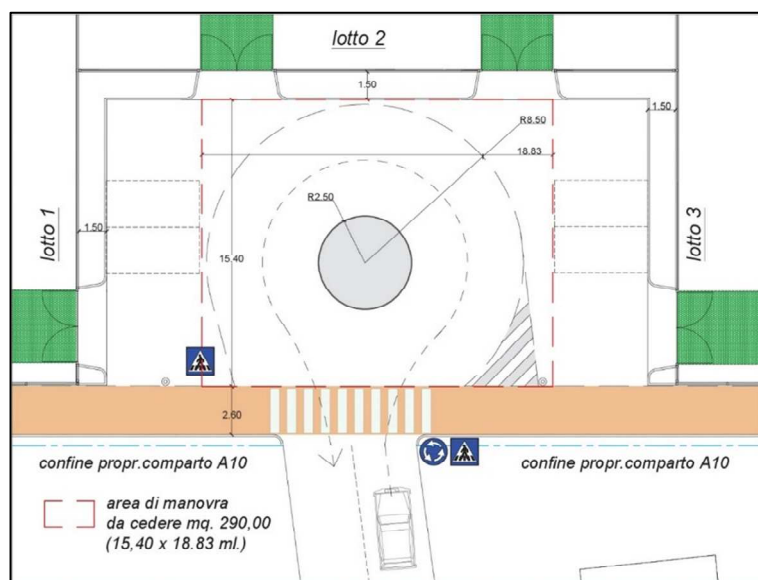
di congiungimento verso Forlì, sia internamente, costeggiando parallelamente la Via Muzio Artesino e tagliando l'intera area dell'Ex Sfir fino al centro storico di Forlimpopoli, sia quale futuro congiungimento di scambio treno-bici. Inoltre, la quota di pista ciclabile (larghezza ml. 2,50) è stata ulteriormente ampliata connettendo a fianco, percorso pedonale (larghezza ml. 1,50), per uno sviluppo complessivo di ml. 4,00.

Vista la presenza all'interno del territorio comunale di un Parco Urbano, considerando l'intenzione di BRN srl, di realizzare un grande parco tematico, si è scelto, in seguito a vari confronti con l'ente comunale, di trasformare la cessione dello standard di verde pubblico, compensandolo con l'inserimento di fascia verde di mitigazione, funzionale quale protezione dell'asse ciclopedonale rispetto alla vicinanza con la circonvallazione di collegamento verso Forlì Cesena.

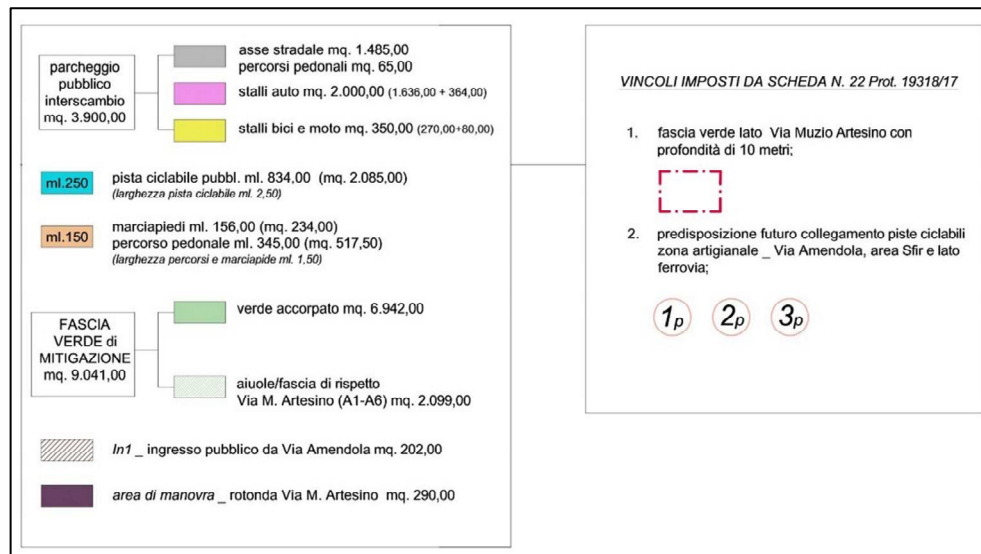
La distribuzione delle dotazioni, diventa parte integrante dell'assetto generale del progetto, che localizza due grandi zone: area pubblica ed area privata, rendendo di più semplice realizzazione e cessione tutte le reti infrastrutturali, oltre a permetterne una gestione autonoma.

Richiamate le condizioni e prescrizioni impartite, a seguito dell'approvazione della Scheda di Valutazione (Prot. 19318 del 01/07/2017), si specifica in linea generale, quanto segue:

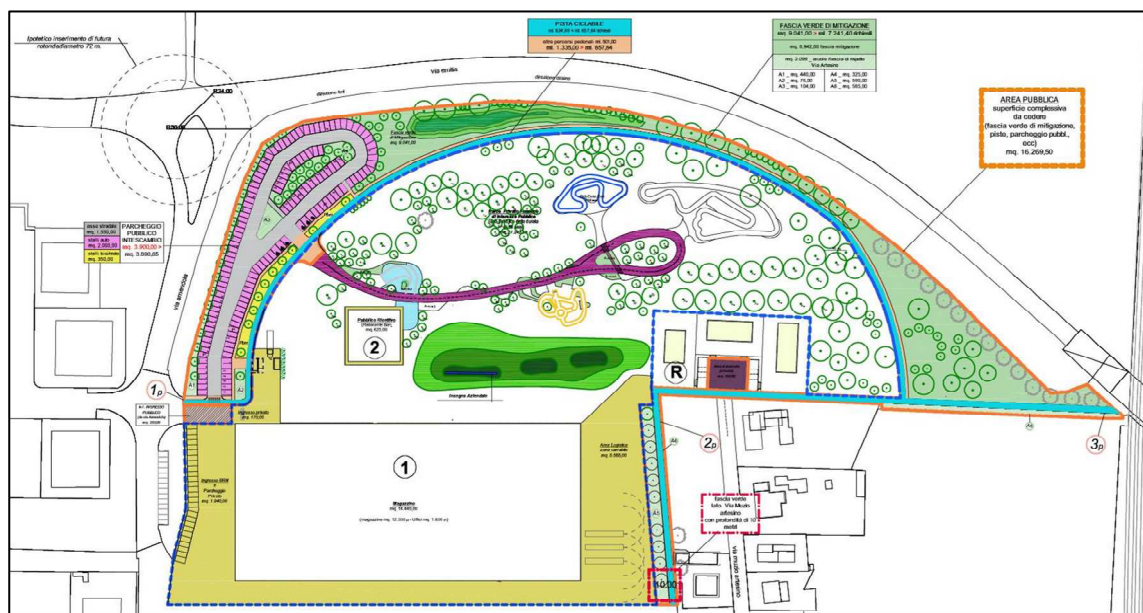
1. L'intervento in oggetto, contempla ovviamente la realizzazione di nuovi allacciamenti a tutte le reti di servizio, quali fognatura bianca e nera, gas, enel, telecom ed illuminazione pubblica, non presentando complicazioni, in quanto tutte le reti infrastrutturali sono presenti sulla Via Amendola prospiciente. All'interno del comparto stesso, sono presenti linee di attraversamento in servitù, relative a due tracciati Gas (Hera Spa\_ linea con diametro 200 ed una con diametro da 80), rete fognare nere DN 300 cls; sono stati già richiesti tutti i pareri preventivi agli enti competenti (si allegano richieste);
2. la racchetta di ritorno, precedentemente progettata sulla Via Muzio Artesino, atta a favorire il flusso del traffico residenziale della via stessa, viene sostituita dalla realizzazione di area di sosta e manovra di dimensioni atte allo sviluppo di minirotoratoria (diametro esterno 17 m.) delineata con segnaletica orizzontale e completamente sormontabile, in maniera da garantire un più semplice deflusso dall'arteria stradale suddetta (area in cessione mq. 290,00).



3. la pista ciclabile e ciclo pedonale inserita (ml. 2,50 + ml. 1,50) , si dirama all'interno del parco, dedicandosi a fruitori quali ciclisti amatoriali, sportivi, famiglie e bambini e si snoda collegandosi ai futuri "rami" previsti dall'ambito Sfir (verso zona artigianale Via Amendola/Via Berlinguer , verso l'asse ferroviario e parallelamente all'asse della Via Muzio Artesino, verso il futuro comparto Sfir-Orbat);



4. l'intenzione del committente è quella di poter realizzare l'intero comparto in n. 3 stralci funzionali: il primo concernete la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, sia dell'ambito produttivo che di quello residenziale, il secondo, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, dedicato all'edificazione del fabbricato Magazzino ed Uffici (ed. 1), ulteriore Permesso, probabilmente contestuale al precedente per la realizzazione dell'edificio con destinazione ricettiva (ed.2) ed in ultimo la realizzazione dell'ambito residenziale, probabilmente mediante la presentazione di singoli titoli edilizi autorizzativi per ogni singolo lotto.



Il potenziamento infrastrutturale è stato valutato, in riferimento alle diverse destinazioni presenti all'interno del comparto, è stato previsto:

- l'inserimento di degrassatori , necessari al trattamento dei reflui provenienti dalle diverse attività previa l'immissione nella rete fognante, che saranno alloggiati ad una profondità massima di m. 2,00

#### EDIFICIO 1 \_ destinazione produttivo /logistica

- ✓ Magazzino (mq. 12.550);
- ✓ Uffici annessi all'attività della ditta Bernardi (mq. 1.850,00);

#### EDIFICIO 2 \_ destinazione ricettiva

- ✓ Ristorante\_ Bar (mq. 625);

#### Edificio 1

MAGAZZINO \_ 40 dipendenti = 20 A.E.

UFFICI \_ 20 dipendenti = 7 A.E.

#### Edificio 2

RISTORANTE (sala di somministrazione + dipendenti circa 200 mq.) = 56 A.E.

BAR (sala di somministrazione + dipendenti circa 200 mq.) = 24 A.E.

= Ed. 1 (27 A.E.) + Ed. 2 (80 A.E.)= **107 A.E. tot.**

#### Ambito A10 – 4

Lotto 1\_ residenziale\_ n. 2 UI = (6 AE x UI)= 12 A

Lotto 2\_ residenziale\_ n. 4 UI = (3 AE x UI)= 12 AE

Lotto 3\_ residenziale/ricettivo\_ n. 4 UI = (3 AE x UI)= 12 AE

(sebbene, la dotazione per il trattamento delle acque reflue sia stato considerato facendo riferimento ad una destinazione residenziale, la quota di standard da cedere all'ente comunale è stata invece calcolata valutando la destinazione Ricettiva, in quanto maggiormente "performante". Si intende specificare che l'intenzione della committenza, nei confronti del lotto 3, potrebbe essere rivolta alla realizzazione di una struttura ricettiva, tipo B&B, soprattutto in relazione alla filosofia progettuale dell'intera area, quale "Villaggio della bicicletta", ma ad oggi non si è ancora giunti ad una scelta definitiva, motivo per il quale sono state comunque già conteggiate le dotazioni necessarie, si rimanda alla tabella degli standard di progetto)

Tot. Lotto A10 = **36 A.E. tot.**

Tot comparto Ed. 1/2 + Lotto A10 = **143 A.E. tot.**

In riferimento ai calcoli sovraesposti, è stato previsto l'inserimento di n. 13 degrassatori, rispettivamente necessari al trattamento dei reflui provenienti dalle diverse attività, n. 3 per il comparto produttivo (edifici 1,2) e n. 10 per l'Ambito A10 (identificato in planimetria con la lettera "R"), a servizio delle unità immobiliari poste sui lotti 1,2 e 3, con conseguente immissione nella rete fognante. Tali vasche saranno alloggiate ad una profondità massima di m. 2,00, in quanto:

#### Edificio 1

- D1\_ Magazzino 20 A.E. (bagni e spogliatoi) n. 1 degrassatore dimensioni pari a m. 1,25

x 1,30 x h. 1,30

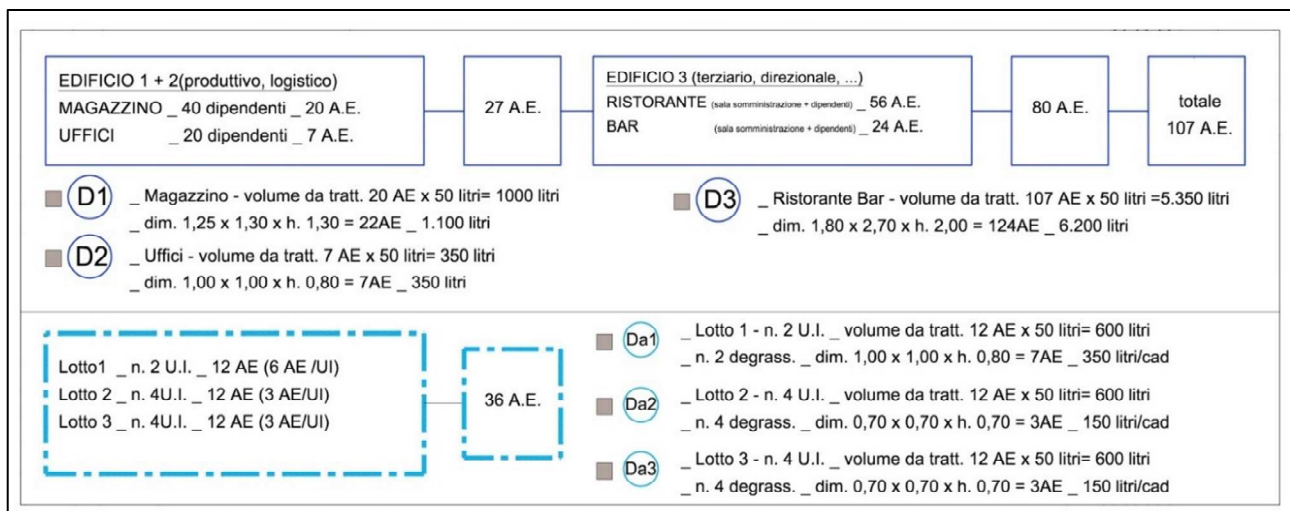
- D2\_ Uffici 7 A.E. (bagni) n. 1 degrassatore dimensioni pari a m. 1,00 x 1,00 x h. 1,00

### Edificio 2

- D3\_ Ristorante/Bar 120 A.E. n. 1 degrassatore dimensioni pari a m. 1,80 x 2,70 x h. 2,00

### Ambito A10 \_ R

- Lotto 1 \_ Da1\_ 2 UI \_ 12 A.E. n. 2 degrassatore dimensioni pari a m. 1,00 x 1,00 x h. 0,80
- Lotto 2 \_ Da2\_ 4 UI \_ 12 A.E. n. 4 degrassatore dimensioni pari a m. 0,70 x 0,70 x h. 0,70
- Lotto 3 \_ Da3\_ 4 UI \_ 12 A.E. n. 4 degrassatore dimensioni pari a m. 0,70 x 0,70 x h. 0,70



(schema riassuntivo, v.di Tav. 11)

In base alla superficie utile, calcolata sull'ipotesi di progetto presentato, si ottiene:

- **Magazzino/Uffici \_ 1 UI per ogni 250mq. di superficie utile \_ produttivo = 57,60 = 58 UI**  
(mq. 12.550 + 1.850 = 14.440/250 mq. )
- **Bar 1 UI per ogni 100mq. di superficie utile = 6,25 = 6 UI**  
(mq. 625/100 mq. )

Si ipotizza una portata massima d'acqua potabile, calcolata per l'intera potenzialità del comparto, pari a:

**Lotto 1 \_ produttivo = 1,2 l/s**

**Lotto 2 \_ Bar Ristorante = 1,2 l/s**

per la rete irrigua è stata stimata una portata di **0,2 l/s**, considerando un sistema "a goccia", ma essendo in presenza di diversi pozzi all'interno dell'area di proprietà, per la parte di irrigazione del verde pubblico e privato, si provvederà direttamente, senza allaccio alla rete pubblica.








Valutando le esigenze attuali, l'allaccio alla rete gas, sarà bypassata, mediante l'installazione di impianto a fonti rinnovabili per la produzione dell'energia elettrica per una potenza installata non inferiore a 0.5 KW per ogni 100 mq. di superficie utile da collocare sulla copertura del Magazzino. E' stata comunque stimata una presumibile richiesta di portata al momento dell'inoltro del parere di competenza:






**Lotto 1 \_ produttivo = 180 mc/h**

**Lotto 2 \_ att. commerciali = 55 mc/h**

In relazione al trattamento delle acque meteoriche e calcolo dell'Invarianza Idraulica, sono state computate le aree di competenza privata e pubblica, applicando, soluzioni progettuali che prevedono l'impiego di tubazioni di progetto, rispettivamente DN400 per il trattamento della laminazione della parte pubblica e di una tubazione DN600 per la parte privata, con l'inserimento in entrambe le soluzioni di zone con depressione h. media cm. 15. Si rimanda alla specifica relazione allegata (Tav. R3) ed elaborato di riferimento (Tav. 10\_ Invarianza Idraulica), nel rispetto della recente variante al Piano di Stralcio per il Rischio Idrogeologico PAI-PGRA , si è proceduto alla verifica della bonarietà del risultato, con l'applicazione del tirante idrico di riferimento fino a 50 cm., comprovando la necessità di un volume di laminazione pari a mc. 266,62 per la parte pubblica e di mc. 696,53 per la parte privata (laminazione complessiva dovuta alla parte produttiva ed al lotto di completamento).

La porzione impermeabile dell'area di manovra- rotonda (mq. 290,00) su Via Muzio Artesino, pur essendo parte delle aree in cessione all'Ente comunale è stata trattata in termini di laminazione all'interno della superficie privata, soprattutto per motivi intrinseci alla delocalizzazione rispetto all'area classificata "Pubblica". Per questa ragione il calcolo dell'Invarianza Idraulica è stato stimato su una superficie complessiva pari a mq. 15.979,50 e non di mq. 16.269,50, come invece dichiarato.

	area pubblica tot. mq. 16.269,50 (trattati 15.979,50 mq. /mq. 290,00 trattati su area privata)	mq. 3.900,00	AREA PUBBLICA
	parcheggio inters.pubbl. mq. 1.550,00 (quota impermeabile)		
	parcheggio inters. pubbl. mq. 2.000,00 (quota permeabile_50%)		
	parcheggio inters.pubbl. mq. 350,00 (quota permeabile)		
	pista ciclabile, percorsi pedonali e marciapiedi mq. 2.836,50 (quota impermeabile)		
	fascia verde di mitigazione mq. 9.041,00 (quota permeabile 100%)		
	In1_ ingresso pubblico mq. 202,00 ( quota impermeabile)		
			tot. quota impermeabile mq. 5.588,50
			tot. quota permeabile mq. 10.391,00
			volume da adottare mc. 266,62

AREA PUBBLICA	tot. quota impermeabile mq. 5.588,50
	tot. quota permeabile mq. 10.391,00
	n. 12 pozzetti da 150 x 150 mc. 40,50 x 80% = <b>32,40 mc.</b>
	n. 36 pozzetti a caditoia 60 x 60 mc. 7,92 x 80% = <b>6,33 mc.</b>
	depressione mq. 1.325,00 h. media cm. 15 = <b>mc. 198,75</b>
	linea in cls DN 400 _ ml. 269,05 mc. 33,79 x 80% = <b>mc. 27,03</b>
	linea in cls DN 200 _ ml. 241,60 mc. 7,58 x 80% = <b>mc. 6,06</b>
volume adottato <b>mc. 270,57</b>	volume da adottare mc. 266,62

(legenda e soluzioni adottate laminazione pubblica)

Si prevede la realizzazione di una nuova cabina Enel (dim. ml. 2,50 x 6,75), in posizione concordata con l'ente stesso, da collocare all'interno del parco tematico privato, con accesso garantito dal parcheggio pubblico (Tav. 13- Rete Enel).

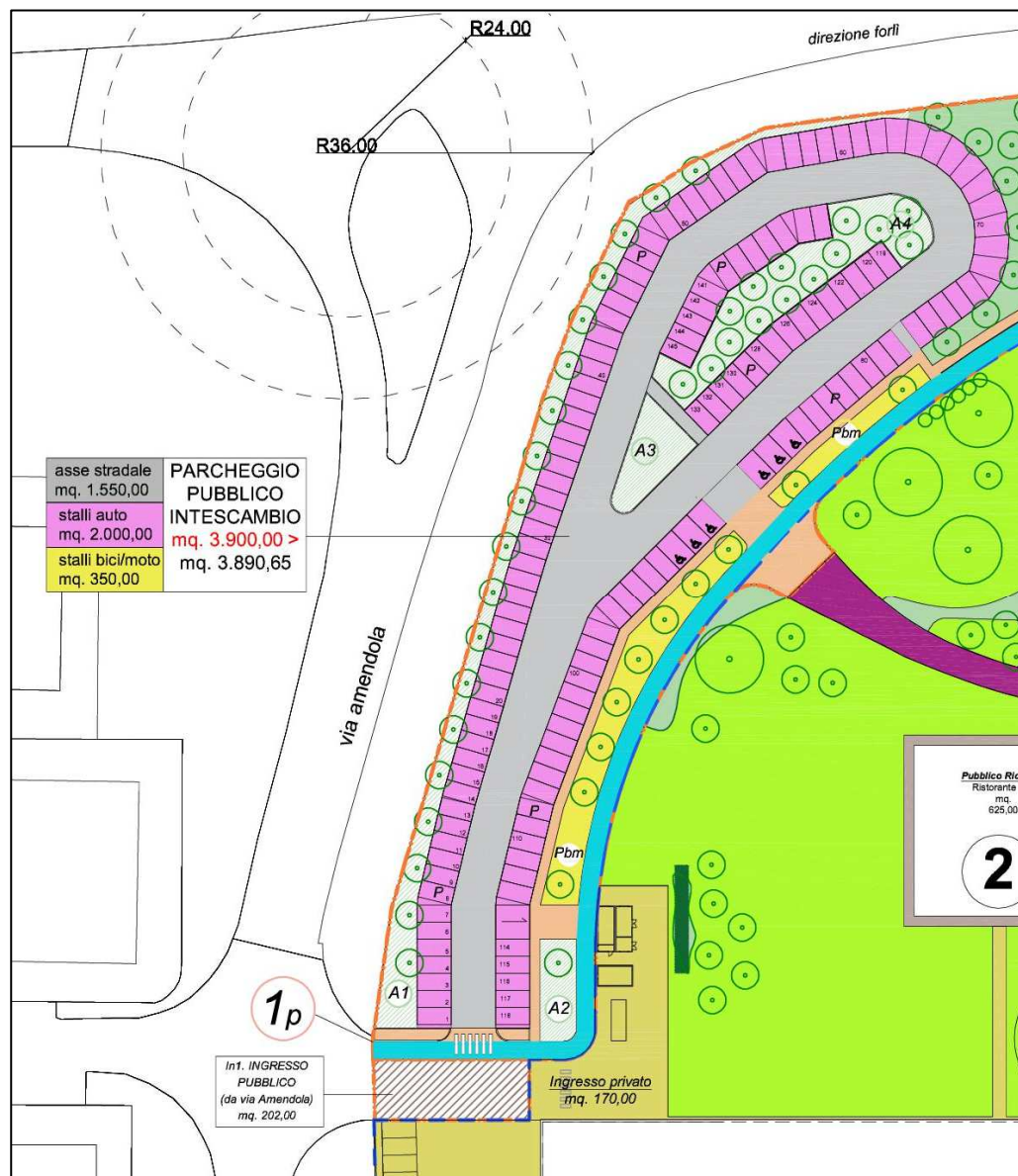
All'interno del parcheggio pubblico, sono stati predisposti lampioni con apparecchi illuminanti con tecnologia a Led con ottica e dotati di sistema di riduzione del flusso con mezzanotte virtuale (tipo "Cree\_ XPS1 HO") con altezza palo pari a mt. 11,20. Mentre lungo il percorso ciclopedonale, è stato preventivato l'impiego di apparecchi illuminanti con tecnologia a LED con ottica rettangolare e corredati da sistema di rilevamento presenza (tipo "Cree

Ledwayroad", si rimanda alla Tav. 14\_ Illuminazione Pubblica e relazioni redatte dal P.I. Rino Amadori).

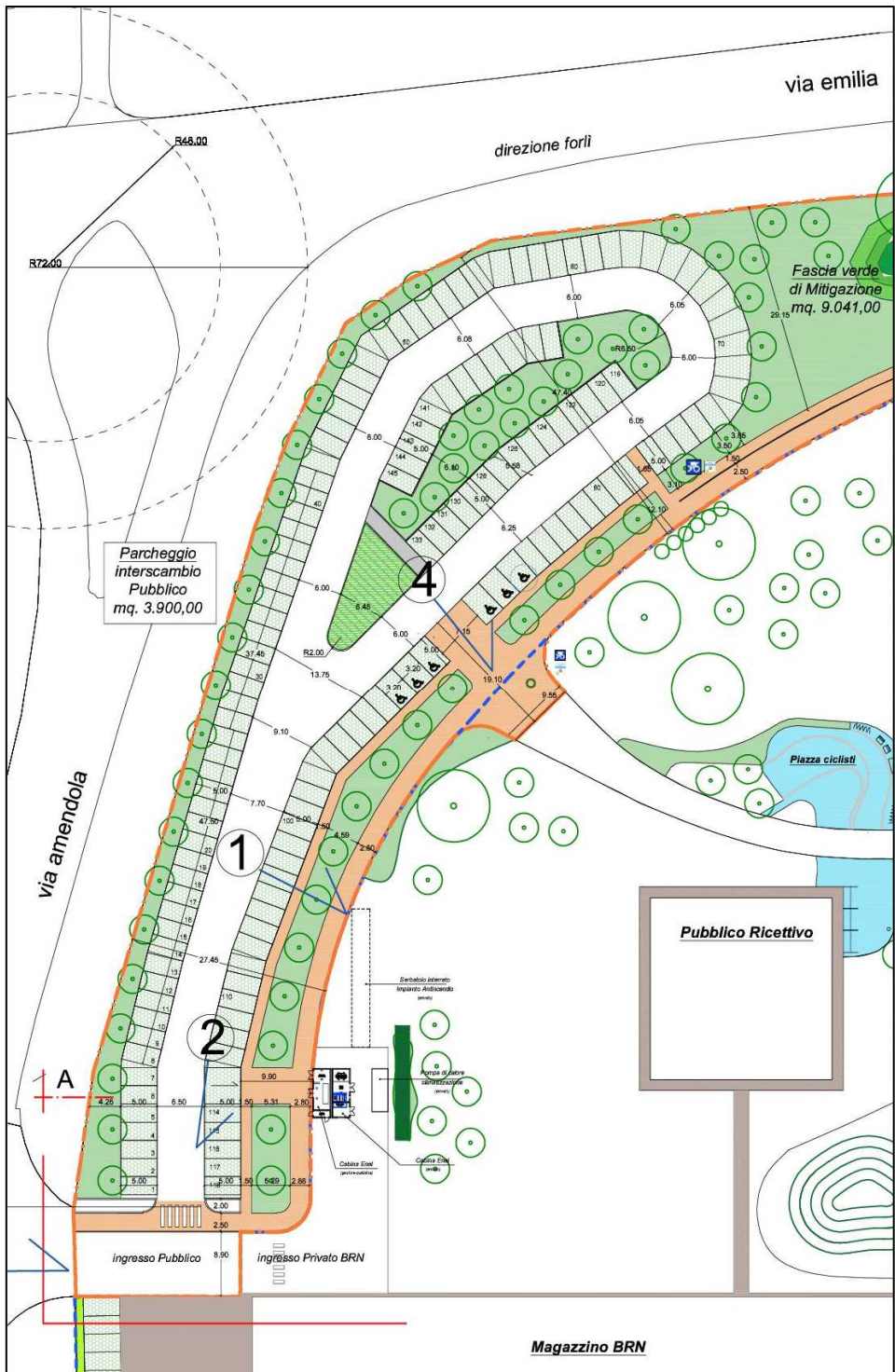
Il progetto prevede la realizzazione di parcheggio pubblico di interscambio, a ridosso dell'area con funzione di fascia verde di mitigazione, accessibile direttamente dalla Via Amendola, di facile fruizione, per una superficie complessiva pari a mq. 3.900,00, così suddiviso:

- mq. 1.550,00 asse stradale e percorsi di attraversamento (colorazione grigia)
- mq. 2.000,00 stalli per automobili (colorazione rosa, compresi n. 6 stalli per disabili)
- mq. 350,00 stalli per moto e bici (indicato con colorazione gialla e dicitura "Pbm")

Tale localizzazione in predetta posizione, rispetta inoltre, la futuribile realizzazione di eventuale rotonda tra l'asse di via Amendola e la circonvallazione SS9, in previsione da parte dell'ente comunale.



(particolare dotazioni parcheggio pubblico\_ Tav. 8)



(particolare parcheggio pubblico\_ Tav. 17)

Al fine del rispetto della completa fruibilità della zona d'intervento saranno previste le seguenti categorie di lavori per la mobilità da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie e/o sensoriali, di fruire di tutti gli spazi e attrezzature in sicurezza e autonomia:

- percorsi pedonali esterni raccordati con dislivelli max. di cm. 2,5 arrotondati, larghezza cm. 150, pendenza laterale max. 1% e longitudinale max. 8% con aree di manovra di aventi diametro minimo cm. 150;
- percorsi pedonali accessibile che giunge all'edificio dai parcheggi e servizi;

-cambi di direzione dei precitati percorsi pedonali esterni sempre in piano;

-rampe di collegamento fra piani orizzontali diversi:  
fino a mt. 0,50 di sviluppo pendenza max. 12%

fino a mt. 2,00 di sviluppo pendenza max. 8%

fino a mt. 5,00 di sviluppo pendenza max. 7%

oltre mt. 5,00 di sviluppo pendenza max. 5%;

-qualora a lato della rampa esistano dislivelli superiori a cm. 20, cordolo di contenimento di almeno cm. 10;

-pavimentazioni dei percorsi pedonali e delle rampe realizzate in materiale antisdrucchiolevole, compatto ed omogeneo) privi di fessure, griglie o altri manufatti con larghezza o diametro superiore a cm. 2;

-parcheggio non inferiore a mt.3,20 in aderenza alle aree pedonali con spazio zebrato larghezza minima di cm. 150 complanare al parcheggio stesso e raccordato ai percorsi pedonali;

-localizzazione del parcheggio evidenziata con segnalazione su pavimento e su palo;

-percorsi pedonali privi di ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o di elemento sporgenti dai fabbricati fino ad un'altezza di mt. 2,10 dal calpestio;

-cambi di direzione dei percorsi pedonali sempre in piano con variazioni di livello e di percorsi segnalate cromaticamente;

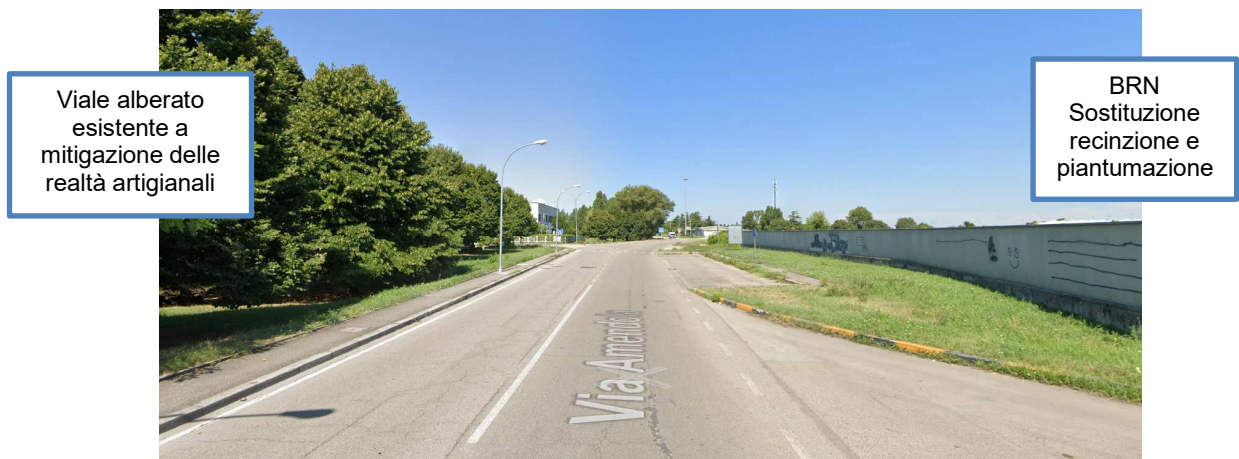
L'edificio Magazzino, avrà tipologia industriale, funzionalmente necessaria all'attività lavorativa della proprietà stessa, che occupandosi esclusivamente di componentistica per il ciclo (dalla vite, al cestino, dalla sella, alla molla, ecc..) ha esigenza di grandi superfici di immagazzinamento, deposito, con sviluppo al piano terra per circa mq. mq. 12.550 ed altezza utile interna pari a circa ml. 11,80 (altezza max pari a ml. 12,15) e forma rettangolare, costruito mediante struttura prefabbricata e tamponata con pannellatura prefabbricata in conglomerato cementizio con colorazione in pasta, tendenzialmente grigia, la copertura sarà realizzata mediante tegoli "Arca" intercalati con elementi a sheed in cemento armato apribili, per rispondere ad esigenze di aerazione ed illuminamento ed evacuazione di eventuale fumo e calore, realizzato con struttura pilastrata (sezione pilastro 50 x 50 cm.) poggiata su plinti , previa scavo per piano di appoggio a circa - 2.30 ml. rispetto alla quota + 0.00 dell'estradosso del pavimento finito. Questo volume è stato pensato come parte integrante del suo "villaggio", fondendosi all'interno della stessa area verde, mescolandosi e schermandosi mediante giochi di dislivelli verdi ed alberature.

La richiesta della committenza in fase progettuale, è stata sempre connessa all'idea di realizzare un involucro lineare, neutrale, pulito, soprattutto sul prospetto in affaccio alla zona parco e conseguentemente all'asse della Via Emilia. Questa scelta è legata fondamentalmente al pensiero di attenzione che la ditta BRN vuole improntare sulla sua nuova

sede. La velocità di percorrenza sull'arteria stradale non permette di prestare attenzione ai dettagli, bensì di cogliere solo pochi particolari: forma, dimensioni e posizione.

La forma regolare e le grandi dimensioni del fabbricato rappresentano nell'immaginario, la solidità e la capacità aziendale; il suo posizionamento, col prospetto maggiore in affaccio alla circonvallazione ed al parco, identifica l'apertura e l'attenzione della ditta verso un mercato internazionale e contemporaneamente alla sostenibilità, sia per il prodotto commercializzato (componentistica per la bicicletta, BRN Food), sia come filosofia aziendale.

Solo il prospetto in affaccio alla Via Amendola, è stato connotato con l'inserimento di aggetto/pensilina, tale da incorniciare l'ingresso aziendale sulla zona reception, mediante la realizzazione di portale con struttura metallica e rivestimento in Allucobond verniciata a polvere di color blu (storica colorazione del marchio BRN). Particolare attenzione è stata posta sul fronte in affaccio alla Via Amendola, già caratterizzata dalla presenza di realtà artigianali, sostituendo la storica recinzione caratterizzata da setto murario, con la sostituzione di siepe, oltre all'inserimento di essenze arboree sull'aiuola pubblica esistente, in maniera da completare l'idea di viale alberato, attualmente presente esclusivamente sul lato opposto e garantire ombreggiatura al parcheggio pubblico.



*(vista attuale su via Amendola direzione forlimpopoli-forli)*



*(vista area su Via Amendola con piantumazione in sostituzione della recinzione)*



*(render di studio, vista su Via Amendola)*



*(vista fronte su via amendola)*

Allo stesso tempo, in contrapposizione e dialogo, al grande pieno rappresentato dall'unità prettamente lavorativa, è stato collocato un secondo edificio, pensato con struttura in opera e ampie vetrate, atte a sottolineare fin da subito l'apertura ed il continuo dialogo tra lo spazio interno ed esterno e soprattutto dedicato al pubblico, all'accoglienza, alla socializzazione ed alla ricettività, anch'esso immerso nel grande parco e rivolto verso quello spazio identificato come "piazza dei ciclisti". Il fabbricato minore, (ed. 2), con destinazione a Bar Cafè Food BRN, è stato attualmente dimensionato con sviluppo al solo piano terra, altezza max ml. 5,00 di forma quadrata, per complessivi mq. 625,00, immerso direttamente all'interno del parco tematico, in diretta connessione al verde circostante.

Tutto il progetto è prettamente rivolto al mondo della bicicletta ed al ciclista, dedicandogli un ampio spazio, di circa mq. 340,00, denominato idealmente "piazza ciclisti", non semplici aree sosta, ma, dotata di fontane alcaline, aree ristoro con alimentazione bilanciata per gli sportivi ed attrezzature per manutenzioni veloci, mediante l'installazione di colonnine "bike repair and change", per fornire assistenza meccanica per le biciclette e rappresentando attenzione e supporto alla mobilità moderna (v.di foto, colonnina Clorofilla Basic).



*(particolare percorso ciclopedonale interno al parco tematico privato su piazza dei ciclisti)*

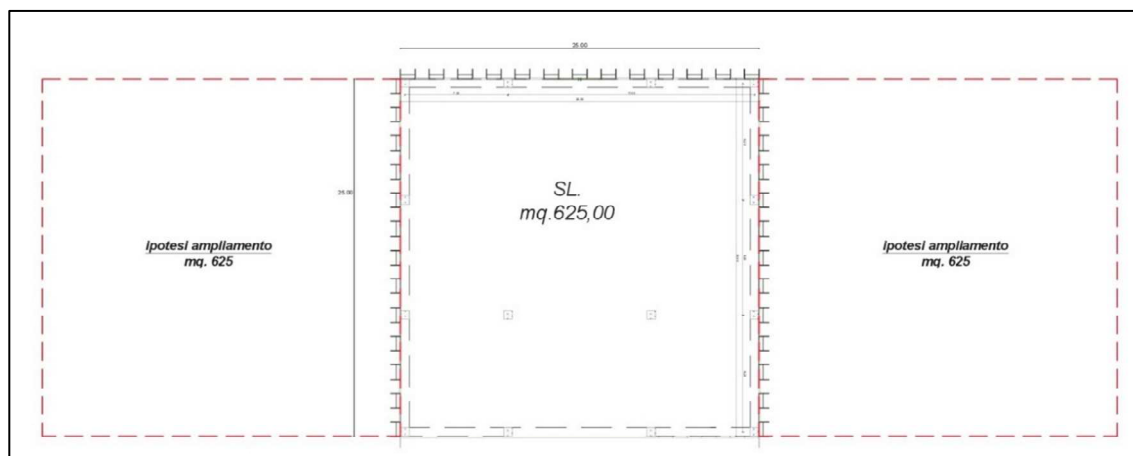




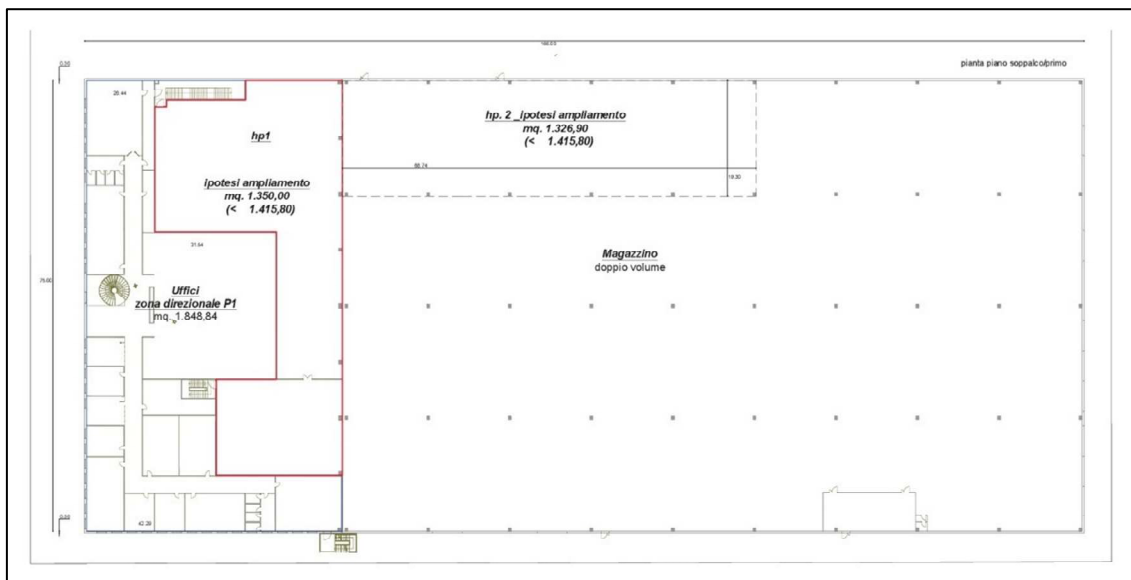
*(particolare piazza dei ciclisti)*

Come già sottolineato in precedenza, i rimanenti mq. 1.415,80 verranno utilizzati in una fase successiva, in relazione allo sviluppo dell'attività ed alle diverse esigenze che si presenteranno in seguito alla realizzazione di questo nuovo polo ricreativo- produttivo.

La superficie potrebbe essere impiegata per un ampliamento del fabbricato Bar/Ristorante (ed. 2) oppure per il completamento della zona attualmente soppalcata, mediante compartimentazione, oppure per la realizzazione di un ulteriore zona soppalcata all'interno dell'edificio destinato a Magazzino (ed. 1).



*(ipotesi di ampliamento fabbricato 2 \_ Cafè Food BRN)*



(ipotesi di ampliamento fabbricato 1 \_ Magazzino)

Il progetto BRN srl, si inserisce come primo tassello della futura rigenerazione della vasta area Sfir Orbat, connettendosi e mescolandosi con il comparto limitrofo, caratterizzato anch'esso da ampie aree verdi, destinazioni residenziale e commerciali, e con il quale innesta i futuri assi ciclopedonali, atti a rimarginare il tessuto urbano, lasciato lacerato ormai da vent'anni, dalla dismissione dello storico zuccherificio.

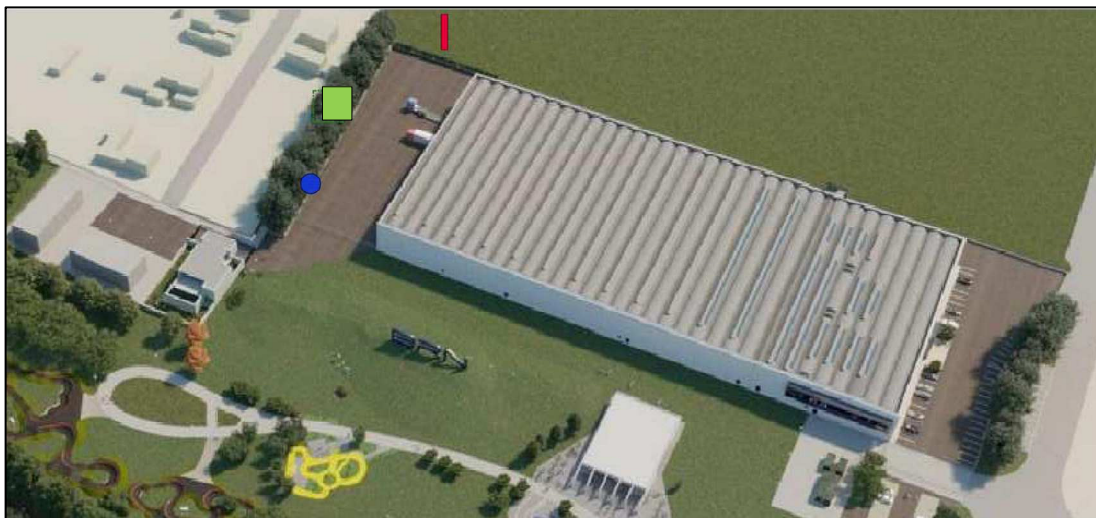
L'intervento proposto diventa elemento fondamentale per quell'operazione di desigillatura del territorio, necessaria per garantire la contiguità del tessuto consolidato forlimpopolese.



(masterplan sviluppo area ex Sfir, collegamenti ed innesti pista ciclopedonale)

Il progetto presentato, recepisce anche le prescrizioni impartite sia dagli enti preposti, sia in riferimento all'Osservazione Prot. 23071 del 02/12/2020.

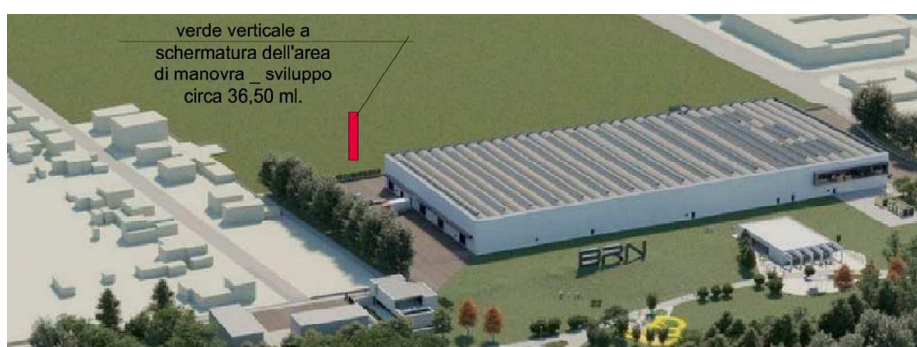
Ci preme specificare che l'attività di transito mezzi e di carico/scarico merci effettuato dalla ditta BRN srl, sarà prettamente eseguita con furgoni e solo in minima parte mediante camion con motrice e/o bilico, così come già esplicitato in sede di studio di impatto acustico. Inoltre, all'interno di un più ampio progetto di Rigenerazione Urbana, quale inserimento dell'area Ex Sfir, si ricorda che l'area in affaccio alla zona residenziale di Via Muzio Artesino, sarà protetta mediante l'inserimento, da parte del soggetto attuatore, di fascia verde con profondità pari a ml. 10,00, posta a protezione e schermatura della pista ciclabile e contestualmente dalla futura realizzazione di area destinata a parco e completamente piantumata, da parte della restante proprietà dell'area, così come si evince nelle tavole progettuali allegate e dal Masterplan dell'area.



*(vista aerea\_ recepimento prescrizioni: 1- fascia mitigazione profondità 10 metri e realizzazione di muretto pieno h.1,90 su prospetto nord, 2 – verde verticale a mitigazione del transito mezzi)*

La ditta BRN, provvederà inoltre all'installazione di verde verticale, con sviluppo in lunghezza di circa 36,50 metri (prospetto est\_ affaccio restante area Ex Sfir), atto a mitigare parzialmente la vista dell'area di transito aziendale. Tale installazione mediante verde verticale, sarà possibile mediante la realizzazione di aiuola, atta ad accogliere la piantumazione di essenze rampicanti. Come si evince dalla planimetria allegata (v. di Tav. 23), lo sviluppo proposto è adeguato a mantenere la facile fruizione dell'area, garantendo la possibilità di manovra dei mezzi stessi.

Si recepisce, contestualmente il parere prescrittivo di Arape (PG/2021/15795 del 01/02/2021), mediante realizzazione di recinzione su prospetto Nord, con muretto pieno opaco di altezza pari a ml. 1,90, tale da fungere ulteriormente da schermatura dell'area destinata all'attività di carico e scarico.





Per quanto non espressamente citato si rimanda agli elaborati progettuali allegati ed ai render esplicativi di seguito riportati.

Forlimpopoli 10/03/2021

Il tecnico

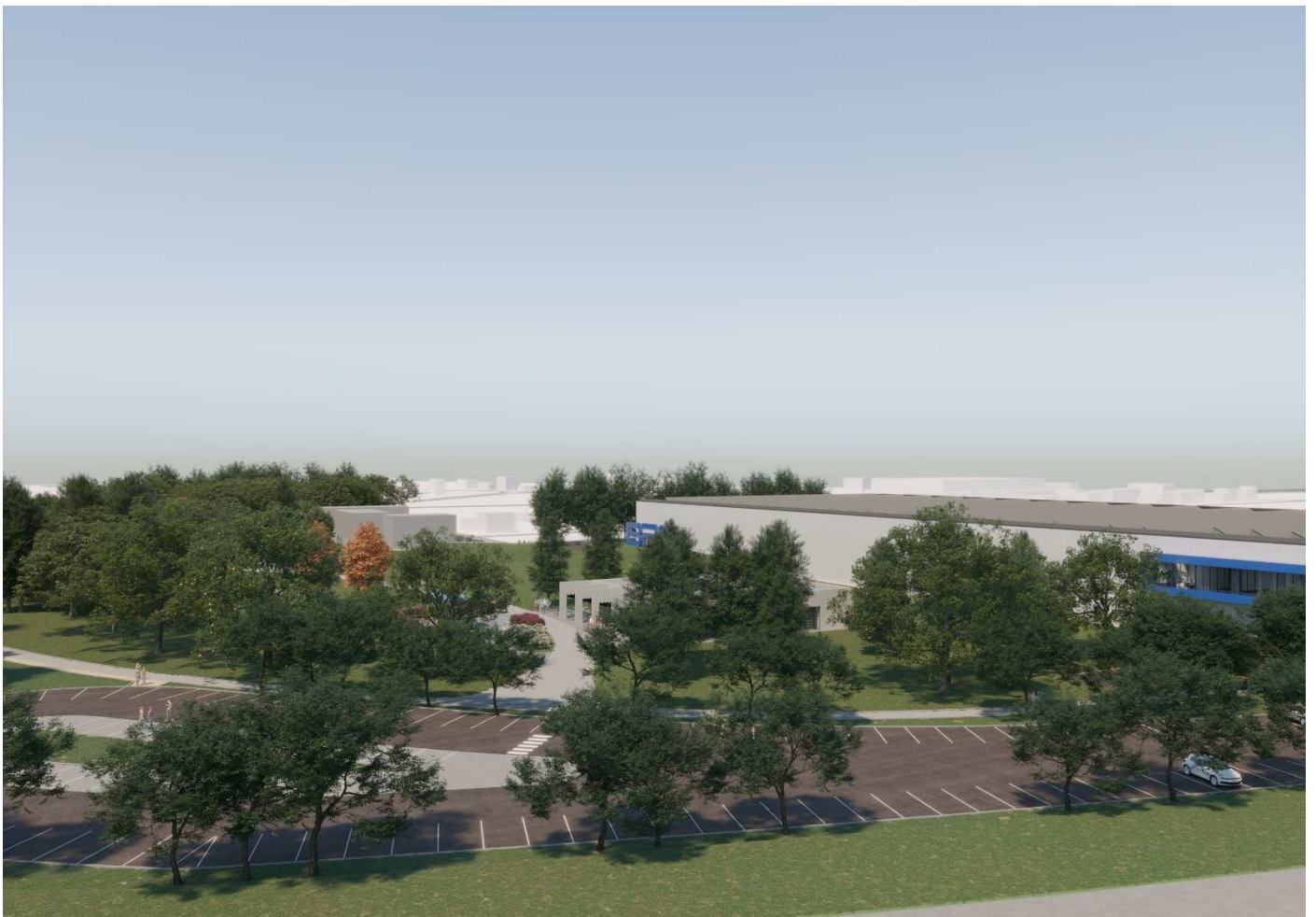


**Render**



Fotoinserimento





*Vista parcheggio interscambio*



*Vista parco tematico privato di interesse pubblico*



*Vista asse Via Emilia direzione Forlì  
(primo impianto fascia verde di mitigazione e parco tematico)*



*Vista asse Via Emilia direzione Forlì  
(previsione di crescita delle essenze arboree a ventanni fascia verde di mitigazione e parco tematico)*



*Vista incrocio Via Amendola\_ Via Emilia sul parcheggio d'interscambio (primo impianto)*



*Vista interna sul parcheggio d'interscambio (previsione di crescita delle essenze arboree a ventanni)*



*Vista autunnale dall'asse delle circonvallazione direzione Forlì (previsione di crescita delle essenze arboree a ventanni)*



*Vista autunnale dall'asse delle circonvallazione direzione Forlì (previsione di crescita delle essenze arboree a ventanni)*



*Vista parco tematico privato (colline, insegna, pista 3/7 anni)*



*Vista parco tematico privato (colline, insegna, edificio 2 BRN Cafè Shop)*



*Vista parco tematico privato da pista ciclopedonale interna*



*Vista pista 3-7 anni*



*Vista pista 7/14 anni*



*Vista parco tematico, pista ciclopedonale interna e piste*



*Vista pista ciclopedonale pubblica*



*Vista pista ciclopedonale pubblica*



*Vista pista ciclopedonale pubblica*



*Vista invernale pista ciclopedonale pubblica*



*Vista ingresso parco tematico privato di interesse pubblico (con uso pubblico della durata di 10 anni)*



*Vista pista ciclopedonale interna al parco tematico, BRN Cafè Shop e piazza dei ciclisti*



*Vista pista ciclopedonale interna al parco tematico, BRN Cafè Shop e piazza dei ciclisti*



*Vista dall'interno del BRN Cafè Shop verso piazza dei ciclisti*



*Vista aerea BRN Cafè Shop e piazza dei ciclisti*



*Vista aerea ingresso pubblico da Via Amendola e parcheggio privato*



*Vista aerea ingresso pubblico da Via Amendola e parcheggio privato*



*Vista da Via Amendola*



*Vista su parcheggio privato*



*Vista dall'alto su prospetto di Via Amendola*

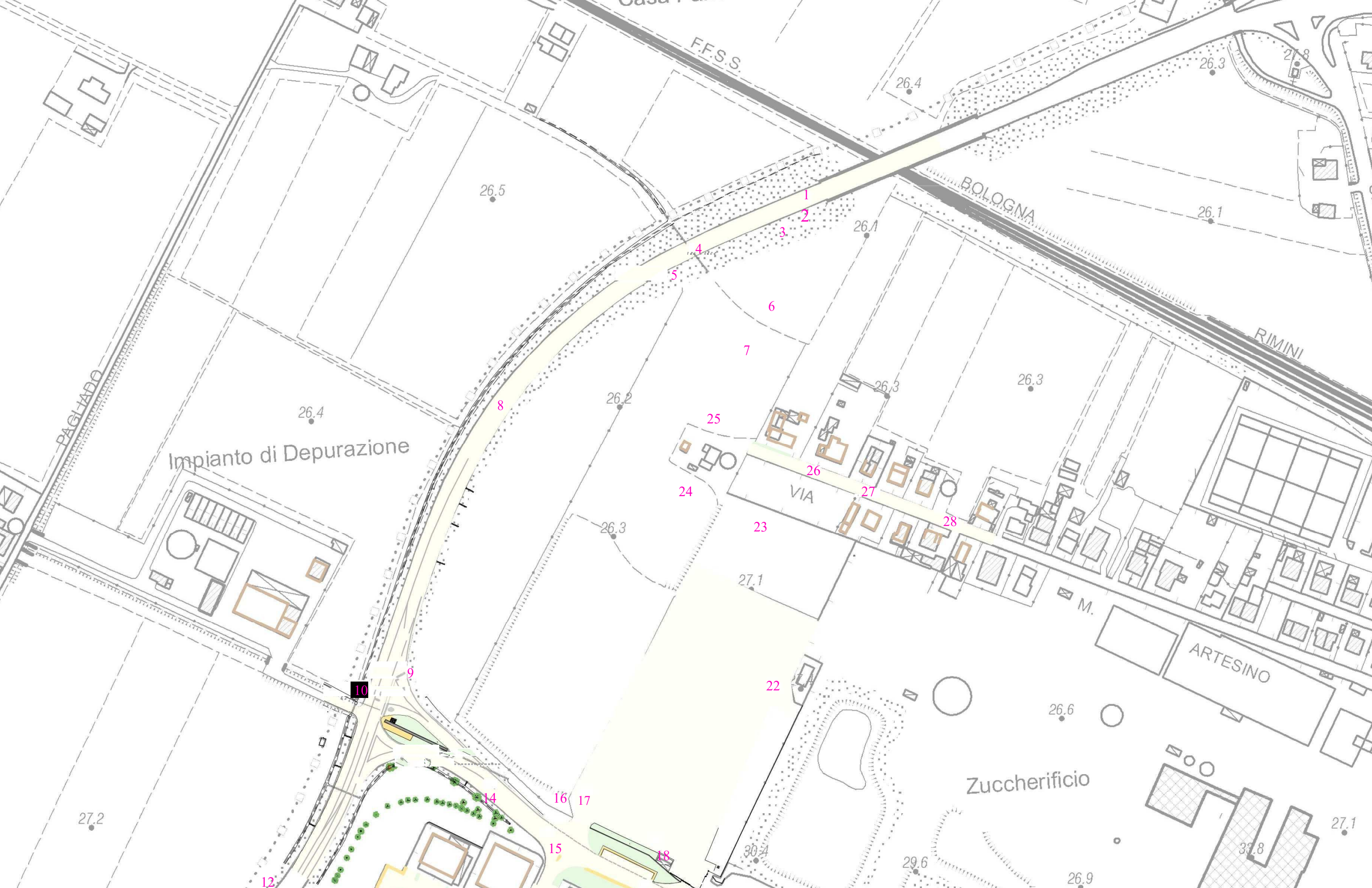


*Vista su pista ciclopedonale interna al parco tematico su area carico e scarico*





*Vista notturna asse circonvallazione direzione Forlì*



FF.S.S.

BOLOGNA

RIMINI

PAGLIADO

Impianto di Depurazione

VIA

Zuccherificio

ARTESINO

10

26.4

26.5

26.4

26.3

26.1

26.1

26.3

26.3

26.2

26.3

27.1

26.6

27.2

27.1

29.6

26.9

30.4

31.8

12

14

16

17

15

18

22

24

23

25

26

27

28

6

7

4

5

3

2

1

8

9

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20

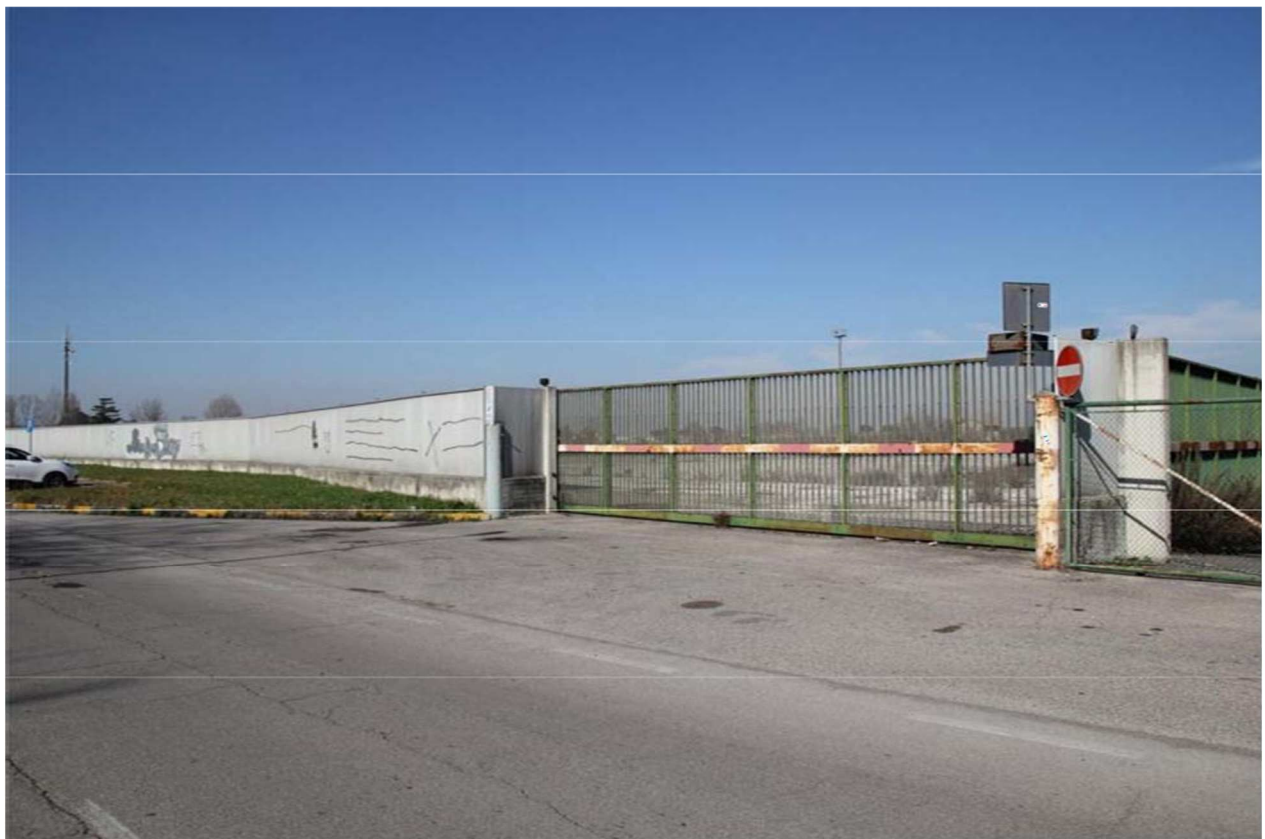


Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

