

Provincia di Forlì - Cesena

COMUNE DI FORLIMPOPOLI

Proprietà: SIF S.r.l.
con sede a Forlimpopoli
via Togliatti n. 19

Isolanti S.r.l.
con sede a Forlimpopoli
via Togliatti n. 19

**INTEGRAZIONE Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017 Piano
Urbanistico Attuativo Ambito A13-06 2° Stralcio - Comparto Produttivo
Melatello – Scheda n. 16-45-46-49 presentato in data 30/12/2021 prot. n. 23869-
23871-23872-23873 e successive integrazioni**

RELAZIONE GENERALE

INTEGRATIVA

Allegato n. 4-Int.- S

Forlì, 06/03/2024

I progettisti
Arch. Maurizio Vitali

Ing. Roberto Santolini

Indice

1) Premessa all'integrazione di febbraio 2024	pag. 3
2) Descrizione del progetto	pag. 5
2a) Sintesi prescrizioni scheda 16-45-46-49	pag. 7
3) Aspetti e vincoli paesaggistici	
3a) Nulla Osta Soprintendenza Archeologica	pag. 9
3b) Relazione geologica	pag. 9
3c) Valutazione previsionale di impatto acustico	pag. 9
3d) Report ambientale Valsat	pag. 9
3d1) Documenti di sintesi non tecnica	pag. 10
3e) Concessioni Consorzio di Bonifica	pag. 10
3f) Piano di stralcio Rischio Idrogeologico	pag. 11
4) Reti	
4a) Rete Enel	pag. 12
4b) Rete Telecom e fibre ottiche	pag. 13
4c) Rete Pubblica Illuminazione	pag. 13
4d) Rete Gas e Acqua	pag. 13
4e) Fognatura nera, bianca e invarianza idraulica	pag. 13
5) Segnaletica stradale	pag. 14
6) SL /Standard urbanistici/ SF	
6a) S.L.	pag. 15
6b) Standard Urbanistici	pag. 15
6c) S.F. / Aree da cedere	pag. 19
7) Tipologie	pag. 20

La presente relazione è presentata a sostituzione di tutte le altre precedenti presentate in data 30/12/2021, 20/12/2022 e 23/03/2023.

1) PREMESSA ALL'INTEGRAZIONE di febbraio 2024

L'integrazione all'Accordo Operativo scheda n. 16/45/46/49 presentata il 30/12/2021 prot. n. 23869-23871-23872-23873 e successive integrazioni:

Integrazione del 31/01/2022 Prot. n. 1716;
Integrazione del 18/03/2022 Prot. n. 5111;
Integrazione del 07/12/2022 Prot. n. 24846-24847;
Integrazione del 20/12/2022 Prot. n. 25888;
Integrazione del 26/01/2023 Prot. n. 1569;
Integrazione del 31/01/2023 Prot. n. 1848;
Integrazione del 23/03/2023 Prot. n. 5878 - 5880;
Integrazione del 10/05/2023 Prot. n. 9064;
Integrazione del 18/05/2023 Prot. n. 9684;
Integrazione del 29/11/2023 Prot. n. 22289.

si è resa necessaria a seguito della riunione della STO del 15/11/2023 ed alle criticità contenute nel Verbale, fornire chiarimenti con un documento analitico allegato agli elaborati dell'Accordo Operativo (Risposte a verbale STO).

E' stato necessario aggiornare anche vari elaborati sempre in funzione delle osservazioni contenute in tale verbale, precisamente:

1. è stato predisposto un aggiornamento al Clima Acustico con nuovi rilievi fonometrici come richiesto da ARPAE;
2. è stato elaborato un nuovo documento di Valsat con le integrazioni e approfondimenti richiesti;
3. è stato elaborato un nuovo documento autonomo "Sintesi non tecnica" ai sensi dell'art. 18 l.R. 24/17;
4. sono stati effettuati delle simulazioni (vedi Tavola 9-Int.) circa le problematiche della viabilità di ritorno nel parcheggio principale e in quello secondario a sud;
5. per il Tirante Idrico sono state effettuate sezioni nel punto segnalato come critico dall'estratto del Tirante Idrico nei pressi del lotto 2B, come da Allegato alle Risposte Verbale STO;
6. è stata chiarita l'individuazione del verde pubblico, con specifica della quota da monetizzare.
7. In data 19/02/2024 prot. n. E-DIS-0198701 è stato rilasciato il parere di competenza di E- Distribuzione (ENEL) favorevole, ma è stato richiesto di spostare le cabine elettriche, tale modifica è stata recepita nella planimetria generale Tav 2 int-S e di conseguenza in tutte le Tavole, comportando modifiche minime alla SF (diminuzione totale mq 27,00) e alla perimetrazione di alcuni standard;
8. Integrazione alla relazione geologica del geologo Dott. Mario Casadio;

9. sono state ipotizzate le destinazioni d'uso degli edifici artigianali;
10. è stata data spiegazione sull'aumento dell'indice territoriale;
11. sono state fornite delucidazioni circa la rete ecologica.

Infine rispetto alla presentazione dell'Accordo Operativo del 30/12/2021 ci sono state delle modifiche alle proprietà:

- Edil Esterni s.r.l. e Acquisti Edda e Bartolomei Dario s.n.c. hanno venduto le loro proprietà distinte al foglio 26 part. 348 – 346 – 350 a SIF s.r.l. (50%) e Isolanti (50%) con atto del **09/05/23** rep. 35994 racc. 21408 registrato e trascritto presso il Notaio Dott.ssa Cristina Scozzoli;
- acquisto di un piccolo tratto della dorsale interno al 2° Stralcio inizialmente di proprietà dei sig.ri Capacci, Bucci e Masotti e con Atto presso il notaio Cristina Scozzoli nella stessa data le ditte SIF S.r.l. e Isolanti S.r.l. hanno acquistato la particella n. 411 individuata al foglio 26, atto notarile del **09/05/2023** rep. 35992 racc. 21407;

A seguito di questi atti di acquisto SIF S.r.l. e Isolanti S.r.l. sono proprietari dell'intero 2° Stralcio Ambito A13-06, pertanto le proprietà risultano:

- **SIF S.r.l.** con sede a Forlimpopoli, via Togliatti n. 19, proprietaria del terreno distinto al NCT di Forlimpopoli al foglio n. 26 particelle:
 part. 238 di mq. 1090
 part. 345 di mq. 3690
 part. 351 di mq. 4633 (in comproprietà con Isolanti S.r.l.)
 part. 347 di mq. 4367 (in comproprietà con Isolanti S.r.l.)
 part. 241 di mq. 518 (in comproprietà con Isolanti S.r.l.)
 part. 398 di mq. 10926 (in comproprietà con Isolanti S.r.l.)
 part. 350 di mq. 6867 (in comproprietà con Isolanti S.r.l.)
 part. 346 di mq. 3308 (in comproprietà con Isolanti S.r.l.)
 part. 411 di mq. 73 (in comproprietà con Isolanti S.r.l.)
 part. 348 di mq. 2000 (in comproprietà con Isolanti S.r.l.)
 part. 349 di mq. 2000 (in comproprietà con Isolanti S.r.l.)
- **Isolanti S.r.l.** con sede a Forlimpopoli, via Togliatti n. 19, proprietaria del terreno distinto al NCT di Forlimpopoli al foglio n. 26 particelle:
 part. 344 di mq. 4780
 part. 351 di mq. 4633 (in comproprietà con SIF S.r.l.)
 part. 347 di mq. 4367 (in comproprietà con SIF S.r.l.)
 part. 241 di mq. 518 (in comproprietà con SIF S.r.l.)
 part. 398 di mq. 10926 (in comproprietà con SIF S.r.l.)
 part. 350 di mq. 6867 (in comproprietà con SIF S.r.l.)
 part. 346 di mq. 3308 (in comproprietà con SIF S.r.l.)
 part. 411 di mq. 73 (in comproprietà con SIF S.r.l.)
 part. 348 di mq. 2000 (in comproprietà con SIF S.r.l.)
 part. 349 di mq. 2000 (in comproprietà con SIF S.r.l.)

per un totale di superficie catastale di mq. 44.252, da rilievo mq. 43.603.

2) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

- Il PSC del Comune di Forlimpopoli è stato approvato con Delibera del C.C. n. 74 del 31/07/2006 e individuava un'area produttiva di 100 ha Ambito A13-06;
- il 1° POC approvato con Delibera C.C. n. 41/2009 prevedeva un primo stralcio pari a circa 37 ha;
- a seguito di procedura VAS Screening 1° e 2° stralcio (in quanto complessivamente maggiori di 40 ha) approvata con Delibera della Giunta Provinciale n. 287 del 22/06/2010 fu inserito il 2° Stralcio pari a circa 7,3 ha e con Delibera C.C. n. 42 del 28/07/2010 fu approvata la 1° variante al POC con valore ed effetti di PUA dell'Ambito A13-06 2° stralcio ad esisto di VAS e di Screening per l'Ambito A13-06 1° e 2° stralcio.

Il PUA del 2° stralcio approvato nel 2010 aveva una ST pari a **mq. 73.846**.

Approvato il PUA del 2° Stralcio non fu possibile stipulare la Convenzione, in quanto alcune proprietà per varie ragioni non furono in grado di presentare idonee fideiussioni a garanzia della realizzazione delle Opere di Urbanizzazione.

Da allora ad oggi sono avvenuti alcuni passaggi di proprietà che hanno consentito ad una parte delle proprietà la possibilità concreta di dare origine ad un PUA seppur con una riduzione di St che consentisse di realizzare l'accordo operativo; infatti queste proprietà fecero richiesta al Bando per nuove aree produttive nel 2017 emanato dall'Amministrazione Comunale per poter realizzare il 2° stralcio seppure in forma ridotta.

Il progetto riprende quello del PUA 2010 e si snoda con la viabilità principale sul prolungamento della dorsale, compresa di pista ciclabile, proveniente dal 1° stralcio Sub A dopo aver attraversato via del Campo. Si prevedono lavori stradali su suolo pubblico nell'area di fine dorsale (via dell'Unità d'Italia) , attraversamento via del Campo e tombinatura dello scolo Melatello come da Concessione Consorzio di Bonifica. Sulla viabilità principale si insedia il 2° stralcio con n. 7 lotti con edifici a destinazione artigianale / produttiva di diverse dimensioni. La pista ciclabile è collegata a quella della dorsale, la quale prosegue da un lato verso il centro di Forlimpopoli attraverso il sottopassaggio alla circonvallazione nell'Ambito A12-05, per poi proseguire nella pista ciclabile sulla via Emilia fino a Forlì. Inoltre il 1° Stralcio Sub B Ambito A12-06 è collegato alla nuova pista ciclabile sulla via Emilia che arriva fino a Panighina di Bertinoro che in futuro potrà proseguire fino a Cesena. Pertanto la pista ciclabile del 2° Stralcio Ambito A13-06 è inserita in una rete di piste ciclabili che consentono collegamenti impensabili fino a pochi anni fa.

I parcheggi pubblici, sono stati posizionati in maniera baricentrica e centrale rispetto all'ambito e vista la forma dell'area di intervento, allungata verso sud, è stato previsto nella parte terminale un ulteriore parcheggio pubblico al servizio dei capannoni artigianali limitrofi che per le buone dimensioni funzionerà anche come area di ritorno, essendo la strada a fondo chiuso.

Il verde pubblico è dislocato a nord, all'ingresso della nuova area, in prossimità della via del Campo e dello Scolo Melatello, con ampia zona di verde, che come da scheda sarà ceduta al Comune perché nel caso di un 3° Stralcio proprio in questa area sarà collocata una rotonda. Il progetto prevede una depressione di laminazione, che in realtà non è stata conteggiata nei calcoli dei volumi di invarianza, in attesa della futura ipotetica rotonda del 3° Stralcio. Tale area può essere usufuita in quanto accessibile, vista la modestissima profondità della vasca, pari a cm 30, tenuto conto dei raccordi laterali con il terreno circostante con inclinazione molto lieve tanto da riuscire a percorrerla in assoluta comodità. Va precisato che nel caso di realizzazione della rotonda resteranno solo due piccole depressioni di laminazione come da relazione e calcolo invarianza idraulica. Da questa area verde, sistemata a prato con alberature ad alto fusto, idonee anche per essere posizionate all'interno di vasche di laminazione (nelle due depressioni che resteranno anche nel caso sia realizzata la rotonda), si potrà raggiungere l'altra area verde a sud attraverso un percorso di mitigazione (di larghezza variabile da mt 6,00 a mt 10,00) e di rispetto agli edifici esistenti e all'area agricola circostante. Tale fascia permette di dare continuità e facile accessibilità con percorrenza pedonale al verde pubblico che è anche di mitigazione. Il verde sarà realizzato a prato con alberi ad alto fusto ed arbusti. L'area di intervento catastalmente è pari a mq. 44.252 e da rilievo sul posto risulta essere di mq. 43.603; il progetto prevede una SF di mq. 23.554,00 ed una SL di mq. 12.965,84, distribuita come da **Tabella 1 sottostante** (lotti con SL / SF/permeabilità).

AREA PRIVATA				
Lotti	Superficie Fondiaria	SL Massima	Permeabilità minima da RUE *	
		UF= 0,550475	Totale (12,5% SF)	Verde minimo (6,25% SF)
	mq.	mq.	mq.	mq.
1	3.964,00	2.182,07	495,50	247,75
2a	4.024,00	2.215,10	503,00	251,50
2b	3.968,00	2.184,27	496,00	248,00
3	3.838,00	2.112,71	479,75	239,88
4	3.760,00	2.069,78	470,00	235,00
5	2.000,00	1.100,95	250,00	125,00
6	2.000,00	1.100,95	250,00	125,00
TOTALE	23.554,00	12.965,84	2.944,25	1.472,13

* Superficie Permeabile minima da RUE pari al 12,5% della Superficie Fondiaria, di cui il 50% provvista di copertura vegetale nella sua totalità e il rimanente con pavimentazioni permeabili.

2 a) SINTESI PRESCRIZIONI scheda n. 16 – 45 – 46 – 49 dell'Atto di Indirizzo

- 1) *Aggiornare il progetto approvato in relazione alle proprietà dei soggetti attuatori interessati a realizzare il PUA;*
- 2) *Si opta per la non realizzazione della rotonda ma solo dall'asse di collegamento con il 1° stralcio, cedendo comunque tutta l'area interessata dalla rotonda prevista, in modo che possa essere realizzata in un eventuale fase successiva qualora necessaria al collegamento con il 3° stralcio dell'Ambito A13-06;*
- 3) *Verificare la possibilità della cessione di un lotto 0 produttivo dell'Amministrazione Comunale di circa mq. 4.000;*
- 4) *Prevedere collegamento con area vecchio Melatello, via Emilia Melatello;*
- 5) *Frazionamento e cessione immediata delle aree destinate alla realizzazione degli standard e stipula della convenzione urbanistica.*

Dal confronto effettuato con gli uffici urbanistici del Comune si sono stabilite le seguenti direttrici portanti del nuovo progetto:

- 1) aggiornamento del progetto approvato nel 2010 con le proprietà disponibili a realizzare un PUA con una St mq.44.252 e l'annessione della particella catastale n. 411 di mq. 73, che era di altra proprietà, in modo da garantire la realizzazione e il proseguimento della dorsale proveniente dal 1° Stralcio, dalla via Unità d'Italia;
- 2) si recepisce l'indicazione della scheda, rinviando la realizzazione della rotonda prevista in posizione limitrofa alla via del Campo (lasciando un'area verde, libera da standard, da cedere all'Amministrazione Comunale a disposizione per una eventuale rotonda come ipotizzato nella Tav. 3-Int. S).
Nell'ipotesi di realizzazione della rotonda per il 3° Stralcio si evidenzia che insieme alla rotonda verrebbe realizzata anche la pista ciclabile che andrebbe a sostituire quella attuale, con un percorso che fiancheggerà la nuova rotatoria garantendo il collegamento dal 1° Stralcio, al 2° ed al 3° futuro Stralcio; il progetto dell'Accordo Operativo prevedeva già un esubero di standard di pista ciclabile, in questo modo lo standard della pista ciclabile aumenterebbe di ulteriori mt. 76,30, come da Tav.3-int-S.
- 3) Tenuto conto della drastica riduzione delle aree a disposizione (riduzione della St da oltre 7 ha a circa 4 ha) la previsione di un lotto a indice "zero" sarebbe stato troppo penalizzante per l'Accordo Operativo del PUA ipotizzato, considerando anche:
 - la riduzione St sopracitata;
 - la complessità dell'intervento;
 - l'acquisizione delle aree ricomprese nel comparto ma di altre proprietà;
 - la cessione dell'area per la futura rotonda;

Per tutte queste ragioni si è ritenuto di non prevedere il lotto a indice "zero".

- 4) In merito all'ipotetico collegamento con area vecchio Melatello, Via Emilia Melatello, si sono considerate insieme ai tecnici comunali le difficoltà oggettive a prevedere il prolungamento della viabilità del 2° stralcio per arrivare alla via Emilia Melatello, in quanto tale tratto di collegamento dovrebbe passare o su di un lotto di completamento produttivo (facendogli di fatto perdere la potenzialità edificatoria) o più a sud in un'area in cui l'attività esistente ha posizionato tutti gli impianti tecnologici il cui spostamento sarebbe molto problematico e molto oneroso, quindi renderebbe infattibile l'operazione.

Si è stabilito di lasciare dei pozzetti di predisposizione di tutte le reti all'estremità della sede viaria in prossimità del parcheggio pubblico a sud e si è indicato con tratteggio nelle Tav 2-int._S e 3-int._S la pista ciclopedonale per un futuro collegamento con via Emilia Melatello, la cui effettiva attuazione dovrà essere successivamente vagliata e valutata nell'ambito della stesura del redigendo PUG.

Nel PUA del 2010 del 2° stralcio era prevista un'altra pista ciclabile (con reti interrate Pubblica Illuminazione ed Enel) che si collegava con il 1° stralcio sub B, ma il proprietario non ha aderito all'Accordo Operativo, pertanto in questa fase si ipotizza una servitù per il passaggio di canalizzazioni interrate e analogamente come per il collegamento con via Melatello si rimanda al PUG per l'effettiva realizzazione.

Nella planimetria dell'Accordo Operativo Tav. 2-Int._S è stata inserita l'eventuale possibilità del prolungamento del collegamento ciclopedonale con il 1° stralcio sub B, a nord-ovest dell'ambito. Pertanto la rappresentazione grafica nell'integrazione in oggetto lascerà entrambi i prolungamenti delle piste ciclopedonali indicati con semplice tratteggio.

Si precisa che il sedime della futura pista ciclopedonale a sud insisterà su un fosso agricolo esistente, che verrà parzialmente tombinato e che a seguito della lottizzazione perderà la sua funzione principale di scolo delle acque agricole, tenuto conto che anche l'area confinante con l'intervento non è agricola ed è delimitata da recinzione. Analogamente anche la futura realizzazione del collegamento ciclopedonale con il 1° stralcio a nord-ovest dell'ambito, per connettersi alla pista ciclopedonale presente nel sub B, ricade su un fosso agricolo, e dato il permanere del campo agricolo sottostante, tale fosso in caso di realizzazione della pista verrà ripristinato a sud di essa.

- 5) Il frazionamento delle aree pubbliche a standard verrà effettuato dopo la fine dei lavori delle Opere di Urbanizzazione, dopo il collaudo tecnico-amministrativo da un tecnico nominato dall'Amministrazione Comunale, e infine dopo la delibera della G.M. di approvazione del collaudo con disponibilità ad acquisire tali standard urbanistici compresi strade, marciapiedi, verde stradale ecc. al patrimonio comunale.

3) ASPETTI E VINCOLI PAESAGGISTICI

3a) Nulla Osta alla Soprintendenza Archeologica di Ravenna

In data 12/11/2021 tramite posta PEC è stata inviata Richiesta di Nulla Osta per l'esecuzione di scavi per la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Ambito A13-06 2° stralcio del tipo sorvegliato da Archeologico relativamente all'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017 relativo alla scheda n. 16-45-46-49; in data **24/12/2021 prot. n. 19420** è pervenuto il nulla osta con scavo sorvegliato solo oltre cm. 50. Prescrizione confermata dal secondo parere della Soprintendenza Archeologica nella fase di Deposito con richiesta del Comune, parere in data **08/08/2023 prot.n. 0015263/23.**

3b) Relazione geologica redatta dal geologo dallo Studio Associato Casadioeco.

Il documento è stato aggiornato Vedi allegato n. 9;

Da quanto accertato nell'allegato n 9, l'intervento è realizzabile, occorre però attenersi ai seguenti consigli operativi:

- 1. Le fondazioni superficiali dovranno essere impostati su terreno compatto per cui andrà asportato tutto il terreno superficiale più scadente e di riporto se presente;*
- 2. Anche se la falda è stata rintracciata a profondità più bassa rispetto ai piani fondali ipotizzati, è bene considerare la possibilità di impermeabilizzare tutti i piani e i perimetri fondali con getto di materiale idrofugo nelle fondazioni per evitare fastidiose macchie di umidità o infiltrazioni nelle stesse;*
- 3. Occorre eseguire correttamente le fogne e i sistemi drenanti le acque meteoriche;*
- 4. Allontanare il terreno di risulta in discarica autorizzata.*

3c) Valutazione previsionale di Impatto acustico redatto dallo Studio Associato Casadioeco.

Il documento è stato aggiornato Vedi Allegato 12_S.

Le conclusioni sinteticamente si possono così riassumere:

Da quanto sopra esposto si deduce che l'intervento risulta fattibile e compatibile con l'area d'intervento a patto che siano rispettate le indicazioni espresse e le prescrizioni provinciali in primis quella di effettuare in sede di titolo abilitativo, una valutazione previsionale di impatto su ogni singola attività.

3d) Report ambientale per la valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale - Valsat - redatta dallo Studio Associato Casadioeco.

Si rinvia al nuovo allegato che è stato aggiornato vedi Allegato 13_S;

Le conclusioni sinteticamente si possono così riassumere:

Data la coerenza del Piano con gli strumenti di pianificazione in vigore e data la congruenza del piano con gli obiettivi di sostenibilità si ritiene che esso sia sostenibile dal punto di vista sia ambientale che territoriale.

La realizzazione del comparto non incide negativamente né in ambito di tutela della salute, né in ambito lavorativo (ma anzi in questo caso potrebbero essere previste nuove assunzioni), né in ambito ambientale o dei beni culturali poiché l'area non è soggetta ad alcuni vincolo culturale o paesaggistico, se non quello della tutela della centuriazione”.

3d1) Documento di sintesi non tecnica

Si allega tale nuovo documento **Allegato n. 13a_S** redatto dallo Studio Associato Casadioeco.

3e) CONCESSIONI CONSORZIO DI BONIFICA

Con il PUA 2010 furono ottenute le seguenti autorizzazioni:

Concessione n. 8709 del 27/01/2009 per immissione nello scolo Melatello con diametro 200 per scarico delle fogne bianche di un comparto che nel 2008 era più di 70.000 mq., molto più grande di quello attuale (è errata nel frontespizio della Concessione la dicitura mq. 31.342).

Autorizzazione per tombinatura dello scolo Melatello con scatolare cm. 120x140 in corrispondenza dell'innesto con la dorsale e via del Campo.

Concessione n. 9012 del 20/07/2010 per fiancheggiamento dello scolo consorziale Melatello con reti tecnologiche interrato lungo la via del Campo e per attraversamento interrato del canale in corrispondenza della tombinatura, già precedentemente concessionata, per connettere le reti della dorsale al nuovo stralcio.

Tale concessione riguarda sia il 1° stralcio che il 2° stralcio fino ad arrivare allo scolo consorziale Ausetta lungo la strada del Campo che viene attraversato dalle fogne nere (vedi Concessione n. 9011).

La parte che riguarda il 1° stralcio è già stata realizzata.

Concessione n. 9011 del 20/07/2010 Scolo Ausetta per attraversamento con fogna nera su via del Campo (già realizzata con i lavori del 1° stralcio).

Si fa presente che al periodo del rilascio delle Concessioni (2010) lo scolo consorziale Melatello era classificato come canale “secondario”, negli ultimi anni è stato classificato come “principale”, il Consorzio di Bonifica con il parere idraulico aggiornato alla data **10/08/2023 prot. n. 25421** ha confermato i precedenti pareri idraulici favorevoli, in quanto il progetto aveva già tenuto conto di prescrizioni, distanze, ecc., previste dal Regolamento del Consorzio di Bonifica per i canali principali. Si ritiene quindi che le varianti alla Concessioni del Consorzio di Bonifica non comportano varianti urbanistiche sostanziali.

3f) PIANO DI STRALCIO RISCHIO IDROGEOLOGICO

Quasi tutta l'area risulta con Tirante idrico pari a zero, solo in un punto a sud ci sarebbe una criticità, in riferimento a tal punto, si rimanda alla perizia relativa al rischio idraulico allegato 11a_S asseverata dall'ing. Massimo Plazzi.

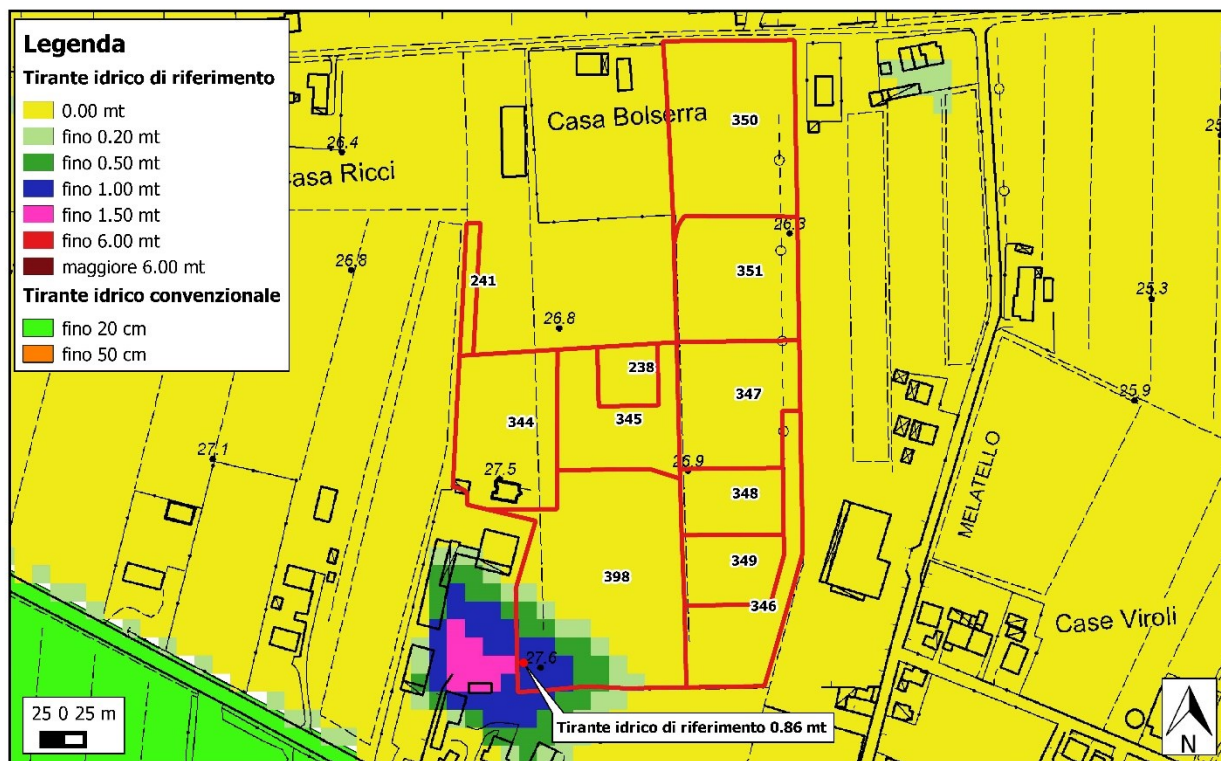
A tal proposito, **nell'allegato 11a_S**, si rappresenta la sovrapposizione tra la planimetria di progetto e lo stralcio cartografico dei tiranti idrici; da quanto riprodotto graficamente si evince che all'interno dell'area d'intervento, a Sud-Ovest rispetto l'intero Ambito in esame, è presente un'area di possibile esondazione con tirante idrico di riferimento pari a 0,86 m. e, in relazione alla planimetria di progetto, individuato a ridosso del confine del Lotto 2b, nel terreno destinato a futuro verde pubblico. Nello stesso allegato si rappresentano, inoltre, sezioni con l'individuazione delle quote di livello del piano di calpestio pre e post opera anche in riferimento del piazzale esistente esterno al 2° Stralcio in affaccio sulla via Melatello.

Pertanto, per quanto sopra evidenziato, si prevede lungo due tratti di confine del Lotto 2b, a protezione dell'edificato, la realizzazione di un muro di recinzione di altezza pari a 0,90 m.

Nulla è previsto, invece, per la restante parte del comparto di intervento, in quanto, sempre dall'analisi della cartografia del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, ricade in zona a tirante idrico di riferimento pari a 0,00 m.

Dalla stessa perizia si rileva, altresì, che sia dalla disamina della Tav. 1 di rilievo dell'area del Comparto, e sia dalle quote assolute riportate sulla C.T.R. (*N.B. utilizzata come base di definizione delle celle del DEM implementata come base morfologica per la definizione della carta dei tiranti*), in termini differenziali, la piccola porzione territoriale sulla quale si ritiene di avere tiranti non nulli, anzi fino a 86 cm al confine del comparto e fino a quasi 150 cm nelle strette vicinanze, è in realtà quella posta a quote più alte di tutte le altre. Inoltre, tutto attorno a tale “pozzanghera potenziale” il tirante idrico di riferimento è nullo.

Detto ciò, come riporta l'ing. Massimo Plazzi, è probabile che tale “piccola nuvola” di tiranti non nulli sia certamente falsata da un errore materiale compiuto nell'attribuzione puntuale delle quote delle celle del DEM. Se il tirante è nullo ovunque attorno a tale areola e quest'ultima presenta quote più alte di tutto il terreno che la circonda, essa è verosimilmente indenne da ogni rischio idraulico.



Cartografia dei tiranti idrici di riferimento per le aree di pianura sottoposte a rischio di allagamento"
Allegato 6 della direttiva inerente le verifiche idrauliche del Piano Stralcio Rischio Idrogeologico,
dell'Autorità dei Bacini Romagnoli, adottata dal Comitato Istituzionale con delibera 2/3 del 20/10/2003

4) RETI

4a) Rete Enel – Vedi Tav. n. 6a-Int._S – Progetto redatto dall'Ing. Ennio Navacchia

Sono state previste n. 3 cabine in quanto si è considerato che ogni capannone possa avere necessità di circa 90 Kwatt per i più grandi e circa 70 Kwatt per i più piccoli, le cabine risultano collegate al 1° stralcio. Dalle cabine saranno effettuati in bassa tensione i collegamenti con i vari lotti con tubazioni Ø 160 che saranno oggetto del progetto esecutivo. **In data 19/02/2024 prot. n. E-DIS-0198701** è stato rilasciato il parere di competenza di E- Distribuzione, favorevole al progetto ma con la richiesta di modificare la posizione delle cabine elettriche: tale variazione è stata recepita nella Planimetria Generale di progetto, tavola 2-Int._S, e di conseguenza in tutte le tavole dell'Accordo Operativo. La linea esistente Enel MT conduttori nudi che costeggia il Comparto il confine ad Est verrà rimosso come da parere Enel sopracitato.

4b) Rete Telecom e fibre ottiche– Vedi Tav. n. 6b-Int._S - Progetto redatto dall'Ing. Ennio Navacchia

La rete Telecom proviene dalla via del Campo e la linea Ø 125 si distribuisce nei vari lotti previsti. Le fibre ottiche collegate dalla dorsale Via dell'Unità D'Italia saranno distribuite con un tritubo Ø 50. **1° Parere favorevole in data 06/06/2023 PNL 19359065, 2° Parere favorevole in data 11/07/2023 P n. 135359/2023 .**

4c) Rete Pubblica illuminazione – Vedi Tav. n. 6c-Int._S - Progetto redatto dall'Ing. Ennio Navacchia - Parere favorevole di competenza in data 07/09/2023 prot. n. 135359/2023, che ha acquisito il prot. comunale n. 7344 e successivo del 31/10/2023 prot. Comunale n. 9215.

La rete di pubblica illuminazione proseguirà dalla dorsale:

- tubazione in corrugato Ø 110;
- viabilità e parcheggi pali h= mt. 8,00;
- pista ciclabile pali h= mt. 4,50

In maniera del tutto coerente con quella del 1° Stralcio SUB B Ambito A13-06.

4d) Rete gas e acqua – Vedi Tav. n. 6d-Int._S - Progetto redatto dall'Ing. Ennio Navacchia - pareri Hera favorevole:

1° Parere del 27/04/2022 prot.n. 39659- 17659;

2° Parere in data 09/08/2023 prot. n. 0031474.

La rete del gas proviene dalla dorsale dal 1° stralcio con una tubazione DN ACC ø 300/200 e si collegherà a tutti i lotti, in zona limitrofa al 1° stralcio sarà predisposto apposito pozzetto da cui si potrà in futuro ripartire per futuri stralci.

La nuova rete idrica proviene dal 1° stralcio e dalla linea posata su via del Campo proveniente da Ospedaletto di Bertinoro.

4e) Fognatura nera, bianca e invarianza idraulica – Vedi Tav. n. 6e-Int-S. Progetto redatto dall'Ing. Massimo Plazzi – e allegato n. 11-Int. – Relazione fognature e invarianza idraulica

pareri Hera favorevoli:

1° Parere del 27/04/2022 prot.n. 39659- 17659;

2° Parere in data 09/08/2023 prot. n. 0031474.

La fognatura nera Ø 250 andrà a confluire nella rete esistente su via del Campo al fine di immettersi nella centrale di sollevamento esistente in fondo alla via del Campo con attraversamento al di sotto dello Scolo Melatello come da Concessione Concessione n. 9011 del 20/07/2010 del Consorzio di Bonifica.

L'invarianza idraulica delle aree pubbliche sarà soddisfatta sia con il sovradimensionamento di una parte delle fognature del comparto (Ø 800 - Ø 1000) sia con le due piccole depressioni nel verde pubblico a nord verso lo scolo Melatello,

che si verranno a creare in seguito alla realizzazione della futura rotonda per l'eventuale collegamento al 3° Stralcio, come risulta dalla tavola 2-Int._S e 4-Int._S. Considerato però che la rotonda non verrà realizzata dal 2° stralcio, ma si demanda ad una eventuale fase successiva, ad oggi la vasca di laminazione sarà realizzata con forma rettangolare nell'intera area a verde, ribadendo che comunque i volumi minimi dell'invarianza pubblica saranno rispettati anche dopo la costruzione della rotonda con le due piccole depressioni (vedi allegato 11-Int. Relazione fognature e invarianza idraulica). Inoltre si precisa che l'invarianza dei lotti privati dovrà essere soddisfatta all'interno dei lotti stessi.

A seguito degli spostamenti richiesti da Enel con parere del **19/02/2024 prot. n. E-DIS-0198701** relativi al posizionamento delle cabine elettriche, si è provveduto a traslare la cabina che era collocata nel verde a ridosso dello spigolo della vasca di laminazione. In tale modo è stato possibile regolarizzare la vasca di laminazione con una forma rettangolare che comporterebbe un aumento del volume di laminazione, ma considerato che ai fini del soddisfacimento dell'invarianza idraulica non si considera tale grande depressione nel verde, bensì le due piccole depressioni a seguito della futura realizzazione della rotonda, tale modifica dei volumi non è stata presa in considerazione nell'allegato 11-Int Relazione dell'invarianza idraulica, mentre nella tav. 6e-Int-S si è provveduto solo alla rettifica grafica del perimetro della vasca, dandole forma rettangolare, lasciando inalterato il conteggio volumetrico.

SEGNALETICA STRADALE vedi Tav. 8 Int._S

1. Sarà realizzata la segnaletica verticale ed orizzontale come prescritto dal codice della strada e secondo le indicazioni degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.
2. La segnaletica di cui al punto precedente dovrà essere installata, prima dell'apertura al pubblico delle aree, previa indicazione e ordinanza da richiedersi preventivamente all'Ufficio competente dell'Amministrazione Comunale.
3. Particolare attenzione alla segnaletica stradale come da Tav. 8-int._S è stata riservata sia per l'interruzione della via del Campo che non potrà immettersi liberamente nella dorsale per ovvie ragioni di sicurezza, a questo proposito saranno installate due sbarre di ferro mobili o dissuasori mobili che garantiranno l'inibizione all'accesso alla dorsale ma anche la possibilità di passaggio. Ad esempio ai i cantonieri del Consorzio di Bonifica per le operazioni di manutenzione allo scolo Melatello o per mezzi di soccorso (ambulanze, Vigili del fuoco ecc).
4. La dorsale proveniente da nord avrà nel grande parcheggio centrale una sorta di area di ritorno (come da Risposte al Verbale STO) per i mezzi pesanti che dovranno ritornare indietro.

La dorsale prosegue verso sud e da qui in avanti ci saranno cartelli che indicheranno strada a fondo chiuso, comunque in fondo al confine sud del Comparto è localizzato un ampio parcheggio che consente manovre di ritorno.

6) SL (SUPERFICIE LORDA) – STANDARD URBANISTICI (Tabella 3) - SF (SUPERFICIE FONDIARIA)

6a) S.L. (SUPERFICIE LORDA)

Come da DGR n 922 del 28/06/2017 – Allegato II Definizioni Tecniche Uniformi (DTU)

Aumento U.T. e aumento SL

Il P.S.C. prevedeva per questa area una U.T. (Utilizzazione territoriale) pari a 0,25 mq./mq., con la realizzazione delle opere infrastrutturali (rotonde e viabilità principale ecc.) si è raggiunto un accordo con l'Amministrazione Comunale per l'aumento della U.T. pari allo 0,043 mq./mq., che sommato a quanto previsto dal P.S.C. fa assumere all'indice di U.T. un valore finale pari a 0,293 mq./mq.; pertanto il PUA avrà una SL = mq. 44.252 x 0,293 = **mq. 12.965,84** come da Tabella 2 sottostante, distribuita in maniera omogenea nei 7 lotti come da Tabella 1 precedentemente riportata.

Tabella 2

	PSC	ACCORDO OPERATIVO
SUPERFICIE TERRITORIALE DA RILIEVO		Mq. 43.603,00
SUPERFICIE CATASTALE		Mq. 44.252,00
SUPERFICIE LORDA (U.T. 0,25 mq/mq)	Mq. 11.063,00	
AUMENTO U.T. PER REALIZZAZIONE OPERE EXTRASTANDARD 0,043 mq/mq	Mq. 1.902,84	
SUPERFICIE LORDA (U.T. 0,293 mq/mq)	Mq. 12.965,84	Mq. 12.965,84

6b) Standard urbanistici pubblici (vedi Tav. n. 3-Int._S.)

Il RUE approvato prevede per le aree produttive i seguenti standard:

- parcheggi pubblici;
- verde pubblico;
- pista ciclabile;
- rete ecologica;

come da Tabella 3 di seguito riportata e come da Tav. n. 3-Int._S.

- **parcheggi pubblici:** sono suddivisi in due aree (con stalli ombreggiati e pavimentazione semi-permeabili) la prima centrale al comparto di mq 3043,50 (mq 229,50 +229,50 +2584,50) con 77 posti auto di cui n. 2 per disabili e n. 2

autoarticolati, la seconda, a sud di mq 1305 con n. 30 posti auto di cui n. 1 per disabili, per complessivi mq. 4348,50;

- **verde pubblico:** risulta essere distribuito a nord mq. 2743,80 (mq 1863 + 880,80), nell'area limitrofa a quella che verrà ceduta all'amministrazione comunale per la realizzazione della futura rotonda (area non conteggiata nello standard) e a sud mq. 2085,20, collegati fra loro da una fascia laterale di mq 817,80 e mq. 1394,80 di larghezza variabile da mt 6,00 a mt.10,00, per complessivi mq 7041,60.

Lo standard a verde pubblico di mq. 7041,60 è comprensivo dell'area di mq. 2085,20 da cedere al 1° Stralcio in cambio di rete ecologica, che il 1°stralcio ha collocato nella fascia limitrofa alla Via Emilia.

Per tale motivo lo standard di verde valido per il 2°stralcio è pari a mq. 7041,60 – mq. 2085,20 = mq. 4.956,40. Tale standard risulta inferiore rispetto allo standard dovuto di (mq. 5.541,23 - mq. 4.956,40 =) mq. 584,83, pertanto si rende necessaria la monetizzazione:

mq 584,83 x € 20,00 = € 11.696,60

Nell'ipotesi che sia realizzata la rotonda per il 3° Stralcio, lo standard di verde pubblico

rimane invariato come da Tav. 3-int._S.

- **Pista ciclabile:** ha larghezza variabile tra i mt. 2,50 e i mt 3,00 pertanto si configura come pista ciclo pedonale in alcuni tratti. A tale dimensione va aggiunto il cordolo di protezione di larghezza 50 cm nei tratti limitrofi alla strada. La pista ciclabile sarà in continuità con quella della dorsale proveniente dal 1° Stralcio, quindi sarà una pista ciclabile dalla via del Campo al primo capannone; di fronte agli edifici e fino in fondo a sud la pista sarà del tipo ciclabile con marciapiedi. Complessivamente sono realizzati mt. 564,60 di pista ciclabile, è realizzata e ceduta in misura superiore allo standard minimo (+ mt 175 circa) come da Tav. 3-int._S.

- **Rete ecologica**

Il 2°stralcio compensa mq. 2.085,20 di standard verde pubblico al 1°stralcio sub B in cambio di mq. 2.085,20 di rete ecologica.

La restante parte di rete ecologica sarà da monetizzare, con detrazione della quota realizzata nel 1° stralcio sub B di mq. 2.085,20, quindi saranno da monetizzare:

(Standard richiesto St. mq. 44.252 x 30%)= mq.13.275,60 – 2.085,20 = mq. 11.190,40

mq. 11.190,40 x €/mq. 6,37 = **€ 71.282,85**

A questo proposito credo sia opportuno ricordare che il 1° stralcio e 2° stralcio Ambito A13-06 Melatello furono assoggettati a procedura di VAS – Screening perché la St. era superiore a 40 ha, tale procedura fu approvata con delibera C.C. n. 42 del 28/07/2010.

La VAS Screening prevedeva la realizzazione della rete ecologica di fascia II nel 1° stralcio nell'area adiacente alla via Emilia e stabiliva la monetizzazione della restante parte della rete ecologica di 1° e 2° stralcio di fascia III, come da art. 6.1 comma 7 del PSC che riporta *“nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive A13-03 e A13-06 il 30% della superficie territoriale, da localizzare per ogni comparto attuativo in fase di POC, deve concorrere alla realizzazione del progetto di rete ecologica, da ricavare all'interno o all'esterno dell'ambito, purché nelle aree previste per la ricostituzione della rete ecologica come individuata nella Tav. 2b. Tale quota può ricomprendere al suo interno la quota di standard a verde pubblico.”*

La procedura di VAS-Screening approvata, come da Tav VAS 10-6/S, prevedeva per il 1° stralcio il reperimento della rete ecologica per mq. 106.931,70 di cui una parte realizzata all'interno dello stesso ambito A13-06 ed una parte rimanente (mq. 71.335) monetizzata all'Amministrazione Comunale che provvedeva a reperire la stessa quantità di rete ecologica in un'area del Parco fluviale del fiume Ronco (Spinadello); per il 2° stralcio prevedeva St. mq. $73.846 \times 30\% =$ mq. 22.153,80 di rete ecologica; fra il 1° e 2° stralcio si stabilì uno scambio di standard di verde pubblico e rete ecologica e quindi nel 1° stralcio fu prevista la realizzazione di mq. 3.480 di rete ecologica (lungo la fascia prospiciente la via Emilia) per conto del 2° stralcio, ed una monetizzazione di mq. 18.673,80, ed il 2° stralcio prevedeva la realizzazione di pari superficie di verde pubblico.

Attualmente il 2° stralcio dell'Ambito A13-06, presentato con l'Accordo Operativo ha una St. di mq. 44.252, in forte riduzione rispetto alla proposta di Vas-Screening, corrispondente al 59,92% del PUA del 2010, per cui la rete ecologica sarà pari a mq. 13.275,60, a cui vanno detratti (proporzionalmente alla riduzione della St.) mq. 2.085,20 di rete ecologica realizzata nel 1° stralcio sub B, pertanto l'attuale proposta prevede la monetizzazione di mq. $(13.275,60 - 2.085,20)$ mq. 11.190,40 al prezzo di €/mq 6,37 per un importo da versare all'Amministrazione Comunale di €. 71.282,85.

Come da delibera G.C. n. 57 /2023 di Avvio Deposito dell'Accordo Operativo con tale somma l'Amministrazione Comunale provvederà a riqualificare l'area del fluviale del fiume Ronco/Bidente in località “Bruciata”, che rientra nelle aree previste per la ricostituzione della rete ecologica come individuata nella Tav. 2b di PSC.

Si specifica inoltre che la superficie di scambio rete ecologica/ verde pubblico concordata tra 1° e 2° stralcio, diminuita da mq. 3.480 a mq. 2.085,20, a seguito della riduzione proporzionale alla St, comporta che la restante parte di rete ecologica mq. 1.394,80 non più oggetto di scambio, rientra nella quota di rete ecologica monetizzata dal 2° stralcio, nonostante essa sia già stata realizzata come rete ecologica con i lavori del 1° stralcio.

Tabella 3

STANDARD URBANISTICI			
		PSC/RUE/SCHEDA Standard richiesti	ACCORDO OPERATIVO
Superficie Territoriale catastale	Mq.		44.252,00
Superficie Territoriale da rilievo	Mq.		43.603,00
Percentuale di riduzione tra ST attuale (mq. 44.252) e ST del Pua approvato 2010 (mq. 73.846)	%		59,92
SL Produttivo totale (UT=0,293 mq./mq.)	Mq.	12.965,84	12.965,84
1) STANDARD PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO (Produttivo) - P1 4 mq./100 mq. SL - V1 4 mq./100 mq. SL - P2 + V2 20% ST (ST = 44.252 mq) di cui minimo 5% P2	Mq. Mq. Mq. Mq.	 518,63 518,63 8.850,40 9.887,66	
* Verde pubblico reperito nel 2° stralcio e ceduto al 1° stralcio sub B in cambio di rete ecologica	Mq.	3.480,00 (PUA approvato 2010)	* 2.085,20
Verde pubblico V1 + V2 = Mq. 518,63 + (11,35% ST) 5.022,60 =	Mq.	(5.541,23)	7.041,60 * di cui 2.085,20 ceduti al 1° stralcio Sub B # 4.956,40 restanti
Parcheggi pubblici P1 + P2 = Mq. 518,63 + (8,65% ST) 3.827,80 =	Mq.	(4.346,43)	4.348,50
TOT. STANDARD PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO	Mq.	9.887,66	9.304,90
TOT. STANDARD PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO + VERDE PUBBLICO DI SCAMBIO CON 1° STRALCIO SUB B	Mq.		11.390,10 * di cui 2.085,20 ceduti al 1° stralcio Sub B (9.304,90 restanti)
2) PISTA CICLABILE 3 ml./100 mq. SL	ML.	388,97	564,60
3) RETE ECOLOGICA (30% ST.) =	Mq.	13.275,60	0.00 reperiti in proprietà 2° stralcio * 2.085,20 reperiti in proprietà 1° stralcio Sub B
Rete ecologica da monetizzare Mq (13.275,60 - * 2.085,20) = mq. 11.190,40 Mq. 11.190,40 x €/mq 6,37 = € 71.282,85			

* IL 2°STRALCIO APPROVATO NEL 2010 CON ST PARI A MQ. 73.846 AVREBBE DOVUTO COMPENSARE MQ. 3.480 DI STANDARD VERDE AL 1° STRALCIO SUB B IN CAMBIO DI MQ. 3.480 DI RETE ECOLOGICA (COME DA VAS SCREENING APPROVATA CON DELIBERA C.C. N. 42 DEL 28/07/2010).

L'ATTUALE 2°STRALCIO IN QUOTA PROPORZIONALE ALLA ST, PARI AL 59,92% DELLA ST DEL 2010, COMPENSERÀ MQ. 2.085,20 DI STANDARD VERDE AL 1° STRALCIO SUB B IN CAMBIO DI MQ. 2.085,20 DI RETE ECOLOGICA, LA RESTANTE PARTE DI RETE ECOLOGICA PARI A MQ. 1.394,80 SARÀ MONETIZZATA.

LO STANDARD VERDE PUBBLICO DEL 2°STRALCIO:

mq. 1.863,00 + 880,80 + 817,80 + 1.394,80 + 2.085,20 = mq. 7.041,60
mq. 3.480

LO STANDARD VERDE PUBBLICO DEL 2°STRALCIO È ULTERIORMENTE RIDOTTO DALLA CESSIONE DI MQ. 2.085,20 AL 1°STRALCIO SUB B IN CAMBIO DI RETE ECOLOGICA, PER CUI RISULTA ESSERE PARI A MQ. 4.956,40 CON UNA CARENZA DI (MQ. 5.541,23 - 4.956,40 =) MQ. 584,83.

MQ. 584,83 DI VERDE PUBBLICO DOVRANNO ESSERE MONETIZZATI.

MQ. 584,83 X 20,00 €/MQ. = € 11.696,60

6c) S.F. / Aree da cedere (vedi Tav. n. 3-Int._S e Tabella n. 4)

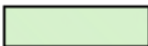
Gli strumenti urbanistici non determinano un valore della SF, che è stabilita da progetto, e le aree da cedere (verde, parcheggi pubblici, strade, marciapiedi ecc.) risultano per differenza tra la St di proprietà rilevata e la SF.

Pertanto le aree da cedere risultano da: St (rilevata) mq. 43.603 - mq. 23.554 (SF) = mq. 20.049,00.

Si evidenzia che l'area da cedere all'Amministrazione Comunale per l'eventuale realizzazione della futura rotonda di collegamento con il 3°stralcio, pari a mq. 2150, è esclusa dallo standard di verde pubblico.

Si evidenzia inoltre che vi sono opere che verranno realizzate in Strada del Campo, per il collegamento della nuova viabilità alla strada dorsale esistente, Via dell'unità d'Italia, che risultano essere fuori comparto ed in area di proprietà pubblica.

Tabella 4

	AREE DA CEDERE	mq.
	Verde Pubblico	7.041,60
	Area da cedere per futura rotonda	2.150,00
	Parcheggi Pubblici	4.348,50
	Pista Ciclabile (Largh. 2,50 m)	373,70
	Pista Ciclopedonale (Largh. 2,80/3,00 m)	1.380,50
	Marciapiedi	633,10
	Strade (compreso verde stradale)	3.961,60
	Porzione Strada Dorsale part. 411	73,00
	Aree cabine Enel	87,00
	TOTALE AREE DA CEDERE NEL COMPARTO	20.049,00
	Superficie Fondiaria	23.554,00
	SUPERFICIE TERRITORIALE DA RILIEVO (Superficie Fondiaria + Aree da cedere)	43.603,00
	OPERE FUORI COMPARTO	
	Strada in SUOLO PUBBLICO	111,50
	Pista ciclabile in SUOLO PUBBLICO	32,70
	TOTALE OPERE FUORI COMPARTO IN SUOLO PUBBLICO	144,20

7) TIPOLOGIE come da TAV n. 5-Int._S

Il 2° stralcio ha una Sf. di mq. 23.581 con n. 7 lotti come da tabella 1 allegata e come risulta dalla tavola delle tipologie n. 5-Int._S gli edifici sono in generale di medie / piccole dimensioni proprio per dare la risposta ad attività artigianali con queste esigenze, l'altezza massima degli edifici è di mt 15,00.

Le tipologie ipotizzate sono puramente indicative, il progetto del Permesso di Costruire di ogni edificio definirà i nuovi edifici, non è prevista la possibilità di inserire un alloggio nei capannoni come risulta dalla Tav. 5-Int._S.

7a) Parcheggi permeabili

Ogni lotto dovrà dotarsi di parcheggi pertinenziali all'interno della SF come da standard previsti dal RUE dell'Unione dei Comuni della Romagna Forlivese.