

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**

**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**

**NTA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Allegato 8-Int\_S.**

**AGGIORNAMENTO A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO CUAV**

Forlì, 15-04-2024

Maurizio Vitali architetto

Ing. Roberto Santolini

## **INDICE**

PREMESSA - Condizioni e prescrizioni generali di attuazione	pag. 3
CAPO 1 – Normative di riferimento	pag. 3
CAPO 2 – Aree pubbliche e private	pag. 4
CAPO 2a – Aree pubbliche	pag. 4
CAPO 2b – Aree private	pag. 5
CAPO 3 – Norme sul rapporto tra costruzione e contesto	pag. 9
CAPO 4 – Varianti	pag. 10
CAPO 5 – Appendice	pag. 11
CAPO 6 - Recepimento condizioni del parere motivato del CUAU	pag. 12

## **PREMESSA**

### **Condizioni e prescrizioni generali di attuazione**

I permessi di costruire delle opere di urbanizzazione di quelle pubbliche/interesse pubblico, degli edifici privati si attuano con riferimento a quanto contenuto negli elaborati dell'Accordo Operativo approvato, al Regolamento Urbanistico Edilizio e al Regolamento del verde comunale vigenti, nonché a tutti i pareri dei settori interni, degli Enti esterni e della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggistica (Fascicolo Pareri) e del parere del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV).

La progettazione esecutiva, nonché l'attuazione degli interventi è inoltre soggetta alle seguenti ulteriori condizioni e prescrizioni (derivanti dall'ALLEGATO C - CONDIZIONI E PRESCRIZIONI DI ATTUAZIONE, incluso nella delibera G.C. n. 57 del 26/05/2023, annullato a seguito delle integrazioni apportate alla proposta di accordo operativo e all'acquisizione del parere motivato CUAV):

- si dovrà prevedere l'installazione di idonee colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici nei parcheggi pubblici del Comparto, il cui numero e posizionamento andranno compiutamente definiti in accordo con gli Uffici Comunali in sede di Permesso di Costruire delle OO.PP.;
- le tipologie edilizie, in fase di PdC, si dovranno conformare in base al tirante idrico atteso, secondo quanto previsto dalla direttiva idraulica dell'AdB (Autorità di Bacino);
- il numero e la qualità delle essenze arboree delle aree verdi pubbliche e private e gli elementi di arredo delle aree verdi pubbliche dovranno essere conformi al vigente Regolamento del Verde del Comune di Forlimpopoli e individuate previo confronto con il competente Ufficio Ambiente comunale;
- in fase esecutiva si valuti con gli enti preposti la realizzazione o predisposizione del collegamento al 1° stralcio da via Piero Calamandrei delle reti di sottoservizi (in particolare Telecom).

## **CAPO 1 – NORMATIVE DI RIFERIMENTO**

### **Art. 1.1 – Normativa**

L'Accordo Operativo soggetto alle presenti norme interessa la porzione di Ambito A13-06 denominato "2° stralcio A13-6 Comparto Produttivo Melatello" avente destinazione produttiva/artigianale.

Oltre alle presenti norme, la zona è regolamentata dai seguenti strumenti urbanistici comunali vigenti:

- PSC (Variante Specifica approvata con Del. C.C. n. 31 del 18/05/2019, che modifica la Scheda di Ambito n. 6b relativa al Comparto A13-06) e relative Norme Tecniche di attuazione (in seguito "PSC")

- RUE (3° Variante approvata con Del. C.C. n. 45 del 20/09/2017), e relative Norme tecniche di attuazione:

NTA del RUE UNICO dell'Unione dei Comuni della Romagna (in seguito "RUE UNICO");

NTA del RUE di Forlimpopoli coordinate con il RUE UNICO (in seguito "RUE");

Per quanto non diversamente specificato dalle presenti norme si faccia riferimento al PSC, al RUE, al RUE UNICO; in particolare, si richiamano l'art. 3.5 del RUE e il titolo XI del PSC.

Rimangono inoltre valide le prescrizioni di cui alla VAS e Screening per l'Ambito A13-06 1° e 2° stralcio di cui alla 1° Variante al 1° POC, approvata con Delibera C.C. n. 42 del 28/07/2010.

## **Art. 1.2 – Definizioni**

Le presenti NTA assumono le “Definizioni Tecniche Uniformi” (di seguito, “DTU”) di cui all'allegato II alla DGR n. 922 del 28/06/2017 e ss. mm. e ii. così come integrate dalla DGR 1136/2018 e le definizioni di cui al capo 1.2 del RUE UNICO.

## **CAPO 2 – AREE PUBBLICHE E PRIVATE**

### **Art. 2.1 – Definizione**

Le aree ricomprese nel perimetro dell'Accordo Operativo con valenza di P.U.A. oggetto di intervento si suddividono in aree pubbliche e in aree private, come individuate negli elaborati grafici di progetto e specificatamente in tav. n. 2-Int.\_S (planimetria di progetto) e tav. n. 3-Int.\_S (Aree da cedere ecc.).

Le aree pubbliche, da cedere al Comune di Forlimpopoli come da Convenzione, sono specificate, sia per localizzazione che per quantità, in tav. n. 3-Int.\_S e comprendono, sinteticamente, tutte le aree al di fuori della perimetrazione dei lotti privati (indicate con apposita campitura cromatica). Nello specifico: tutte le viabilità stradali, i parcheggi pubblici, i marciapiedi, i percorsi ciclabili e quelli ciclo-pedonali, le aree a verde pubblico, l'area da cedere per la futura rotatoria e le aree per cabine Enel. Le aree a verde pubblico saranno cedute attrezzate con manto erboso, allestimento di essenze arbustive ed arboree ed elementi di arredo, da definire e concordare con gli uffici comunali in sede di richiesta di Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione.

Tutte le aree che non sono segnalate come ‘pubbliche’ nell'elaborato grafico tav. 3-Int.\_S sono aree private la cui regolamentazione è definita al capo 2b delle presenti norme.

### **CAPO 2a – AREE PUBBLICHE**

#### **Art. 2.a1 – Fasce di rispetto**

**Ferroviano:** non sussiste: la fascia di rispetto ferroviaria della linea Bologna - Otranto è esterna all'ambito in oggetto.

**consorziale:** il PUA oggetto di intervento è interessato dallo scolo consorziale Melatello che scorre in aderenza alla viabilità Strada del Campo che lambisce l'ambito. Negli ultimi anni lo scolo è aumentato di categoria passando da “secondario” a “principale”. E' obbligo chiedere Concessione al Consorzio di Bonifica per le opere presenti nella fascia di rispetto di 10 mt.

#### **Art. 2.a2 – Marciapiedi e piste ciclabili**

I marciapiedi dovranno avere una larghezza minima di mt. 1,50, la pista ciclabile mt. 2,50 con cordolo di protezione di larghezza da mt. 0,50, le piste ciclopedonali una larghezza

minima di mt. 2,80 con cordolo di protezione di larghezza mt. 0,50.

## **CAPO 2b – AREE PRIVATE**

### **Art. 2.b1 – PdC - Permessi di costruire**

L'edificazione dei singoli lotti di progetto è soggetta a presentazione di PdC - Permesso di Costruire ai sensi della Legge Regionale n. 15/2013 e ss.mm.ii.

### **Art. 2.b2 – SP – Superficie permeabile e invarianza idraulica**

Per la definizione delle superfici permeabili si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 1.2.1 comma 2 del RUE UNICO.

Per la definizione della quota minima di superfici permeabili si fa riferimento a quanto prescritto all'art. 4.14 del RUE per gli ambiti A13 e in tav 2-Int.\_S:

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

Per il calcolo dell'invarianza idraulica dell'Accordo Operativo si fa riferimento all'allegato 11-Int. "Relazione fognature e invarianza idraulica" e tav. 6e-Int.\_S.

Nelle aree private il volume da reperire ai fini dell'invarianza idraulica viene ricavato all'interno dei lotti. Pertanto all'interno di ciascun lotto, dovrà essere garantito un volume minimo di compensazione così come individuato nell'Allegato 11-Int.. Si fa presente che tale volume è calcolato con l'ipotesi di permeabilità minima ammessa dal RUE. Nel caso in sede di richiesta di Permesso di Costruire di ogni singolo lotto dovesse essere presente una permeabilità di progetto maggiore, dovrà essere ricalcolato il suo specifico volume minimo di invarianza.

### **Art. 2.b2a**

- I lotti dovranno essere sopraelevati rispetto alla sede stradale vicina di almeno 0,20 mt.;
- Gli allacci delle fognature dei lotti devono essere dotati di apposite valvole di non ritorno a Clapet, per evitare rigurgiti della rete all'interno dei lotti;
- Le aree poste nelle vicinanze ed esterne alla lottizzazione stessa, non devono gravare con le loro portate meteoriche, anche se precedentemente laminate, la rete della lottizzazione.

### **Art. 2.b3 - Verde privato e allestimento verde**

Si faccia riferimento all'Art. 3.7 Verde privato del RUE, all'art. 4.14 del RUE e al Regolamento del verde pubblico e privato.

La quantità e la tipologia delle essenze sia degli alberi ad alto fusto che degli arbusti è definita dal Regolamento del verde e dal RUE vigente.

Sarà da prediligere il posizionamento di parte delle alberature ad alto fusto e/o degli arbusti verso i fronti strada lungo la via principale sprovvista di alberature pubbliche, ove ciò sia compatibile con la distribuzione planimetrica di progetto del lotto.

### **Art. 2.b4 – SCO – Superficie Coperta**

#### **– IC – indice di Copertura**

Per la definizione di superficie coperta il riferimento è la voce n. 12 dell'Allegato II alla D.G.R. n. 922 del 28/06/2017. Si precisa che le pensiline a protezione di piazzali di carico/scarico merci con profondità massima di m. 4,00 non incidono nella superficie coperta.

Per la definizione di Indice di copertura il riferimento è la voce n. 15 dell'Allegato sopraccitato ed è descritto come "Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria".

La quantificazione dell'indice di copertura per ogni lotto è fissata a IC massimo = 60% fermo restando il rispetto dei parametri di cui all'art. 3.5.4 del RUE.

#### **Art. 2.b5 – SL – Superficie Lorda-**

Il calcolo della SL è basato sulla definizione alla voce n. 17 dell'Allegato II alla D.G.R. n. 922 del 28/06/2017 con le precisazioni di cui all'art. 1.2.1 comma 3 del RUE UNICO

Per i soli usi C6, C7, e F6 ai fini dell'applicazione degli indici, gli spazi destinati a depositi e magazzini sono computati nella misura del 75%; cessato il loro uso, potranno essere riconvertiti previa verifica del reperimento delle dotazioni richieste dalla nuova destinazione d'uso ed eventuale adeguamento delle stesse, da valutarsi nell'ambito del dovuto titolo edilizio (SCIA per aumento di carico urbanistico).

La SL dei singoli lotti individuata nella Tav. 2-Int.\_S potrà subire modifiche nel rispetto della potenzialità massima ammessa dall'Accordo Operativo, per un massimo di +/- 20%, come da Capo 4 Varianti.

#### **Art. 2.b5a – corpi recettori**

Sarà obbligo nella progettazione dei singoli capannoni, prevedere le bocche di carico-scarico e le aree di manovra dei vari capannoni, sui lati e sulle aree non prossime al confine con corpi recettori (aree al di fuori del comparto con altra destinazione).

Nel caso vi siano unità esterne di refrigerazione, condizionamento, trattamento aria in genere, a servizio dei nuovi capannoni, esse dovranno essere collocate in copertura, in maniera opposta rispetto i possibili recettori.

#### **Art. 2.b6 – H – Altezza massima di un edificio**

Per la definizione di altezza dell'edificio si faccia riferimento alle voci n. 35 e 36 dell'Allegato II alla D.G.R. n. 922 del 28/06/2017 (DTU) e ai relativi casi di esclusione, con le seguenti precisazioni:

1. La quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, ovvero la quota del marciapiede dell'edificio, ai fini del conteggio dell'altezza delle fronti, non potrà superare la quota del marciapiede o ciglio stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza e comunque non superiore a 50 cm dalla quota del livello stradale di accesso al lotto di pertinenza del fabbricato;
2. per edifici con copertura inclinata, quando l'inclinazione del solaio di copertura ha una pendenza non superiore al 40%, l'altezza massima dell'edificio è misurata dalla quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale e la linea orizzontale di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura;
3. per edifici con copertura inclinata, quando l'inclinazione del solaio di copertura

- supera il 40%, il punto alto del fronte si assume pari al punto più alto dell'intradosso del solaio di copertura stesso;
4. per gli edifici a schiera o corpi di varia altezza, le altezze dei fronti dovranno essere calcolate per ogni singolo corpo;
  5. dalla misura dell'altezza restano esclusi, oltre ai casi di esclusione previsti dalle DTU:
    - Porzioni di piazzali ribassati di ml 1,20 atti allo scarico/carico merci dell'attività;
    - Silos e similari, gestiti in automazione senza personale (quali ad esempio celle frigorifere, depositi/magazzini automatizzati, ecc.). Tali strutture definite "similari", qualora aventi dimensioni planoaltimetriche rilevanti, andranno valutate caso per caso nell'ambito di Variante non sostanziale al presente A.O., considerando il rapporto con il contesto, le mitigazioni/condizioni necessarie, la tipologia e le aggregazioni planoaltimetriche.

Nella tav. n. 5 Int.\_S degli elaborati grafici dell'Accordo Operativo sono riportate le altezze massime delle tipologie degli edifici.

#### **Art. 2.b7 – Distanze**

Per la quantificazione delle distanze minime il riferimento è dato da quanto previsto dal Capo 1.3 del RUE UNICO – Distanze e dall'art. 3.5.4. del RUE.

#### **Art. 2.b7a – IVL – indice di visuale libera**

L'indice di Visuale Libera è definito alla voce n. 40 dell'Allegato II alla D.G.R. n. 922 del 28/06/2017 e ss. mm. e ii. Nei lotti oggetto del presente Accordo operativo IVL minimo 0,5.

#### **Art. 2.b8 – Destinazioni d'uso**

L'ambito A13-06 2° stralcio è un Ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con Accordo Operativo; le dotazioni territoriali, in sede di approvazione dell'Accordo Operativo, sono dunque state definite considerando la sola destinazione d'uso produttiva.

Nell'ambito sono ammesse le funzioni di seguito elencate, previa verifica dell'eventuale aumento del carico urbanistico dovuto al cambio d'uso e corresponsione dei relativi oneri, se dovuti, determinati ai sensi del RUE e da valutarsi nell'ambito della relativa pratica edilizia.

Negli ambiti specializzati per attività produttive A13 sono ammesse le seguenti funzioni:

- **produttivo**
  - C6 - Attività manifatturiere industriali e artigianali
  - C7 - Attività produttive agroalimentari
- **deposito commercializzazione**
  - C10 - Deposito e commercializzazione dei materiali all'aperto, stoccaggio e rimessaggio mezzi
  - C11- Attività commerciali all'ingrosso, magazzini
- **terziario direzionale**
  - D5 - Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.)
  - D7 - Artigianato dei servizi agli automezzi
- **Artigianato di servizio**

- E9 – Artigianato dei servizi, ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli
- **attività di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici**
- F6 - Attività di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici

**Prescrizione da Parere Motivato del Comitato Urbanistico Di Area Vasta (CUAV):**

*In relazione alla flessibilità degli Usi e funzioni nei Lotti delineati nelle NTA, ulteriori usi rispetto a quelli specificati nelle tavole di progetto e oggetto di valutazione ambientale, dovranno risultare analoghi per tipologia e carico urbanistico, assicurando impatti non superiori a quelli individuati dall'Accordo operativo;*

Commercio al dettaglio: Una percentuale minore o uguale al 20% della SL complessiva può avere destinazione d'uso di commercio al dettaglio. Si specifica che nella definizione della superficie di vendita trovano applicazione:

- l'art. 1 comma 6 della Delibera di Consiglio Regionale 1253/99 relativa alle attività commerciali con sede fissa;
- la Delibera di Consiglio Regionale n. 344/02 relativa agli esercizi commerciali che hanno ad oggetto esclusivamente merci ingombranti immediatamente amovibili;
- in base all'art. 4 comma 2 lettera "f" D.Lgs. 31/03/1998 n. 114 si prefigura l'ipotesi di non considerare la SL di vendita per i prodotti effettivamente artigianali;
- le zone espositive/mostra del materiale prodotto dalla ditta/artigiano non fanno parte della superficie di vendita: tali superfici saranno costituite da spazi limitati ove materialmente verranno effettuati i contratti/vendite;

Uso ufficio: L'uso ufficio, così come indicato negli elaborati di progetto, non è considerato ai fini dell'aumento del carico urbanistico, perché legato all'attività del fabbricato produttivo/artigianale. Diversamente, se l'ufficio non è legato all'attività insediata, deve essere effettuato il cambio d'uso, corrisposti i relativi oneri nonché reperite le relative dotazioni, per una quantità massima di uffici da destinare a soggetto diverso dalla ditta insediata pari al 20%.

Materiali pericolosi: Il deposito di materiali pericolosi o rifiuti nelle aree esterne ai fabbricati dovrà avvenire in zone coperte da pensiline e impermeabili.

**Art. 2.b9 – parcheggi**

All'atto della costruzione degli edifici devono essere reperiti i parcheggi pertinenziali privati (PE) come da Capo 2.4 del RUE UNICO.

**Art. 2.b10 – Predisposizione per ricarica di veicoli elettrici**

All'atto della costruzione dei nuovi edifici deve essere realizzata la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ai sensi dell'Art. 3.5.3 del RUE.

### CAPO 3 – NORME SUL RAPPORTO TRA COSTRUZIONE E CONTESTO

Le tipologie della tavola 5-Int.\_S costituiscono schemi tipologici in quanto la distribuzione interna sarà definita con la richiesta del Permesso di Costruire dei singoli edifici. È vincolante l'altezza massima dei fronti fuori terra come riportata in tavola 5-Int.\_S.

#### Art. 3.1 – coperture

Data la vocazione artigianale/produttiva dell'ambito, le coperture sono necessariamente previste piane con inserimento di shed e/o lucernai nella quantità e dimensione necessari al reperimento di sufficiente R.I.A. come da norme sanitarie vigenti. La copertura del fabbricato produttivo è anche il luogo deputato alla collocazione di impianti fotovoltaici e solari (richiesti dalle normative vigenti in materia di risparmio energetico) nonché di eventuali impianti tecnici necessari all'attività insediata.

In merito alla possibilità di invasare acqua sui tetti, si rimanda all'art. 2.b2 delle presenti NTA.

#### Art. 3.2 recinzioni, passi carrai

Valgono le prescrizioni dell'Art. 2.1.4 del RUE UNICO, con le seguenti precisazioni:

Recinzioni fronte strada: altezza massima cm 200 costituite da basamento (in cls) di cm 50 e sovrastante barriera metallica di cm. 150.

Recinzioni su altra proprietà pubblica e interne: altezza massima cm 200 costituite da basamento (in cls) di cm 50 e sovrastante barriera metallica di cm. 150.

L'altezza del basamento potrà subire variazioni in aumento o in diminuzione in relazione alle esigenze costruttive (dislivello del suolo, contenimento terra, ecc.) non risolvibili altrimenti.

- Deroga: in presenza di prescrizioni di Enti e/o necessità dettate da verifiche strumentali o cartografiche (tirante idrico) si consente l'utilizzo di recinzioni (di perimetro esterno e/o di confine tra lotti) di tipologia diversa da quella sopra indicata e realizzate in materiali aventi capacità fonoassorbenti e di dimensioni adeguate alla loro funzione ovvero realizzate in materiali a mitigazione visiva laddove l'apparato vegetazionale non sia sufficiente.

I vani contatori delle utenze emergenti dal suolo non avranno altezza superiore a quella prevista per le recinzioni e l'estetica sarà determinata dalle prescrizioni imposte dai singoli enti eroganti.

Cancelli pedonali e carrabili: dovranno aprirsi all'interno della proprietà. Le apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata dei cancelli saranno opportunamente inserite nel contesto della struttura. I cancelli a movimento motorizzato possono essere posti a filo della recinzione mentre i cancelli di ingresso posti su strade e spazi pubblici e sprovvisti di automazione devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno metri 4,50. E' ammessa deroga a tale limite in caso di dimostrata impossibilità di realizzo e previo accordo con UdiP.

In presenza di immissione su pista ciclabile il cancello va arretrato di mt. 1,50.

Le recinzioni sono soggette a specifica CILA e possono essere presentate per ogni singolo lotto o accorpandone diversi; per estensione è possibile presentare una singola CILA di recinzione per l'intero Accordo Operativo.

E' ammessa la possibilità di inserire la recinzione di pertinenza nel PdC da richiedersi per l'intervento di costruzione di ogni lotto.

Per la definizione di passi carrai il riferimento è l'art. 2.1.2 e 2.1.3 del RUE UNICO.

I passi carrai necessari sono già indicati negli elaborati grafici di progetto, sia per quantità che per dimensioni. Tali passi carrai, essendo inseriti nell'Accordo Operativo, si intendono già autorizzati dall'Ente Gestore della strada senza ulteriori richieste.

La formalizzazione del passo carraio sarà definitiva al momento dell'ottenimento dell'agibilità del fabbricato che insiste sul lotto di cui l'accesso e dell'avvenuta cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.

Nel caso in cui il passo carraio si affacci sulla pista ciclabile o ciclopedonale è necessario arretrare il cancello di almeno mt. 1,50 dall'allineamento delle recinzioni.

### **Art. 3.3 – facciate e prospetti**

#### **Art. 3.3.1 – elementi aggettanti/portici**

Le pensiline a protezione di piazzali, interi o porzione, di carico/scarico merci hanno limite di aggetto a m. 4,00;

I portici, in caso di funzione dipendente dell'attività (es. carico/scarico merci, zona protetta per alimentazione muletti, ecc) possono essere esterni non compresi nella sagoma dell'edificio.

#### **Art. 3.3.2 – infissi e sistemi di oscuramento**

Nell'ambito dell'Accordo Operativo, data la sua vocazione produttiva, si prescrive l'utilizzo di infissi in materiale plastico o in alluminio anodizzato verniciato o in ferro verniciato, a seconda delle esigenze strutturali e/o delle attività insediate. E' altresì consigliabile l'utilizzo di materiali e/o sistemi innovativi orientati ai principi della bioedilizia che dovranno essere concordati con l'UdiP che potrà avvalersi per esprimersi in tal senso del parere della CQAP.

#### **Art. 3.3.3 – scale antincendio**

Sono ammesse scale esterne in conformità alle prescrizioni in materia di sicurezza antincendio. Tali scale vanno in deroga alle distanze dai confini e non maturano VL. e saranno oggetto di valutazione della CQAP.

### **Art. 3.4 – insegne e cartelli pubblicitari**

L'installazione delle insegne dell'attività da collocarsi in aderenza al fabbricato oggetto di intervento o nelle vicinanze del fabbricato (totem o cartello) è soggetta ad apposita autorizzazione preventiva secondo l'iter individuato ai sensi del Regolamento approvato con Delibera C.C. 117/2006 e ss. mm. e ii., o del Regolamento vigente al momento della presentazione della richiesta.

## **CAPO 4 – VARIANTI**

1. Non sono ammesse varianti sostanziali all'Accordo Operativo.
2. Eventuali modifiche tipologiche che non riguardano modifiche alla SL massima edificabile, alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che devono

rimanere invariate, ma modifiche delle unità insediative che non comportino variazioni nell'assetto urbanistico, possono essere approvate con determina dirigenziale.

Sono considerate modifiche non sostanziali, che non comportano modifiche ai contenuti dell'Accordo Operativo, da approvarsi con Determina dirigenziale previo parere favorevole della CQAP le seguenti casistiche:

- redistribuzione di superficie fondiaria nel limite del 20% della superficie fondiaria minore prevista;
- redistribuzione di SL fra diversi lotti individuati nel limite del 20% della SL minore prevista;
- non comportino modifiche alla quantificazione e localizzazione delle Opere Pubbliche;
- eventuali modifiche tipologiche sono ammesse nel rispetto dei limiti definiti nei punti precedenti;
- l'aumento dimensionale e/o di numero e/o lo spostamento di passi carrai (di accessi ai lotti) che non incidano o siano compensati negli standard minimi richiesti dall'Accordo Operativo, previa autorizzazione del competente ufficio comunale;
- la valutazione di Silos o elementi similari ai fini della definizione dell'altezza massima del fabbricato (art. 2.b6 delle presenti NTA).

## **CAPO 5 – APPENDICE**

### **Art. 5.1 – cabine e infrastrutture relative a reti tecnologiche**

Le cabine e infrastrutture relative a reti tecnologiche, non sono considerate ai fini della determinazione di SL, H, Dc, Ds, De, SCO e SP.

Posizione, dimensione e tipologia delle singole cabine sono concordate con gli enti preposti e derogano da eventuali norme in contrasto di cui al capo 3.

### **Art. 5.2 – cassonetti per la raccolta anche differenziata dei rifiuti**

Il comune di Forlimpopoli ha già da tempo realizzato la 'raccolta porta a porta', per cui non è previsto, in sede di Accordo Operativo la realizzazione di isole o quant'altra soluzione per la raccolta anche differenziata dei rifiuti solidi urbani in suolo pubblico.

Ogni singola attività che si andrà ad insediare nell'ambito provvederà a collocare, entro la propria pertinenza privata, i contenitori di raccolta necessari su indicazione dell'Ente.

Stessa procedura sarà applicata in caso di rifiuti speciali o altre problematiche che venissero a crearsi in funzione dell'attività insediata.

### **Art. 5.3 – Bioedilizia**

**Possibilità di aderire al regolamento sulla bioedilizia vigente**, per la realizzazione dei singoli edifici.

### **Art. 5.4 – Disposizioni finali**

1 \_ In caso di difformità tra le presenti Norme ed il RUE vigente al momento dell'approvazione dell'Accordo Operativo trovano applicazione le norme più restrittive.

2 \_ Per quanto non riportato nelle presenti norme, ci si attiene a quanto definito nella Convenzione e nell'allegato prescrizioni particolari purché non in contrasto con le NTA dei Piani Urbanistici sovraordinati vigenti al momento dell'approvazione dell'Accordo

Operativo.

## **CAPO 6 - RECEPIMENTO CONDIZIONI DEL PARERE MOTIVATO DEL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA (CUAV)**

### **(Allegato A) Parere ARPAE – ISTRUTTORIA PER CUAV 28/03/2024:**

LR 19/82

#### **Parere favorevole alle seguenti condizioni:**

1) Andranno poste in essere tutte le azioni necessarie al fine di evitare possibili allagamenti dei lotti produttivi. Questo al fine della tutela delle acque dall'inquinamento dato che alcune superfici dell'ambito, presso il lotto 2, potrebbero essere soggette ad allagamenti;

2) La realizzazione della nuova rete fognaria nera dovrà essere predisposta per permettere di collegare alla stessa anche gli edifici esistenti, prossimi all'ambito, attualmente non serviti. Questo al fine della migliore sostenibilità del progetto ed a maggior tutela dall'inquinamento delle acque;

#### **ASPATTI ACUSTICI**

Considerato l'elaborato "valutazione previsionale di impatto acustico, aggiornamento, allegato 12-S, 04/03/2024" (elaborato acustico) il Tecnico Competente in Acustica (TCA) stima che il clima acustico futuro, presso i ricettori abitativi più prossimi all'ambito, rimarrà sostanzialmente uguale al clima acustico attuale, in parte rilevato e in parte stimato. Il TCA ha svolto le stime considerando le aree di carico e scarico disposte nei vari lotti come indicato nella mappa di pg. 40 dell'elaborato acustico e nell'allegato 3 dell'elaborato "risposte alle richieste di chiarimenti contenute nel verbale della STO del 15/11/2023 e relativi allegati, Forlì, 07/03/2024". Si rileva che per due ricettori, R2 ed R12, il clima acustico futuro è stimato con un incremento di circa due dBA (2 dBA) che si ritiene sia il discrimine per valutare la presenza o meno di impatti da rumore.

Si ritiene che l'aspetto vada verificato post operam. Inoltre si valuta, anche se le considerazioni del TCA sono cautelative, che sia da verificare post operam l'apporto dovuto al traffico lungo il proseguimento della Via Dell'Unità d'Italia, asse di accesso all'ambito.

**Pertanto nulla osta all'intervento alle seguenti condizioni:**

A) Le aree di carico e scarico delle future attività andranno posizionate come indicato nella mappa di pg. 40 dell'elaborato acustico e nell'allegato 3 dell'elaborato "risposte alle richieste di chiarimenti contenute nel verbale della STO del 15/11/2023 e relativi allegati, Forlì, 07/03/2024";

B) Le unità tecniche esterne da installarsi (ad esempio impianti di condizionamento, aspiratori sistemi di abbattimento e/o depurazione) andranno posizionate in modo tale che gli edifici possano fungere da schermo acustico per le abitazioni. Se installate sulle coperture dovranno essere raggruppate (isole impiantistiche) in posizione lontana dalle abitazioni e poste all'interno di un sistema schermante;

**Inoltre si prescrive:**

a) Andranno eseguite misure fonometriche post operam presso i ricettori individuati nell'elaborato acustico con R2 ed R12 al fine di verificare le risultanze delle stime. I rilievi andranno eseguiti per un periodo di almeno 24 ore (periodi di riferimento diurno e notturno), in giornate feriali ed ai vari piani abitati. Se risultassero aumenti nella rumorosità, rispetto al clima acustico attuale, stimato, superiori ai due dBA (2 dBA), incremento percepibile, andranno previste le necessarie azioni di risoluzione;

b) Andranno eseguite misure fonometriche post operam presso il ricettore individuato nell'elaborato acustico con R19 al fine di verificare l'impatto da traffico dovuto al proseguimento della Via Dell'Unità d'Italia. I rilievi andranno eseguiti per un periodo di almeno 24 ore (periodi di riferimento diurno e notturno), in giornate feriali ed ai vari piani abitati. Se risultassero aumenti nella rumorosità, rispetto al clima acustico attuale, misurato, superiori ai due dBA (2 dBA), incremento percepibile, andranno previste le necessarie azioni di risoluzione;

c) I risultati degli studi dei punti precedenti andranno inviati, dopo i rilievi e le stime post operam all'Amministrazione comunale e a Arpae per la valutazione.

d) Al momento dell'installazione delle attività negli edifici andranno redatti i relativi studi di impatto acustico ai sensi della normativa vigente e dei regolamenti locali. Gli studi dovranno valutare: gli impatti in periodo di riferimento diurno e notturno riferiti ai vari piani utilizzati dei recettori, il traffico indotto, le operazioni di carico e scarico, le impiantistiche, le componenti tonali ed impulsive.

#### **COMPATIBILITA' AMBIENTALE VALSAT**

L'intervento così come progettato lo **si ritiene ambientalmente compatibile** nel rispetto delle condizioni e delle prescrizioni su espresse.

Infine, considerata la contingenza che permette a questo CUAV di analizzare in maniera pressoché sincrona varie trasformazioni territoriali che graviteranno sulla dorsale della "strada di collegamento veloce Forlì-Cesena", si ritiene che tutte queste trasformazioni, se attuate, influenzeranno le dinamiche urbanistiche-territoriali in maniera sostanziale, soprattutto a livello di traffico e rumorosità.

Alla luce di quanto sopra si osserva, valevole anche come contributo per i futuri strumenti pianificatori (PUG, zonizzazione acustica), che sarà necessario un approfondimento sul traffico e la rumorosità indotta. Pertanto si ritiene che debba essere predisposto uno studio (piano di monitoraggio), sul traffico e la rumorosità, presso le arterie che potrebbero essere interessate, in un prossimo futuro, da flussi anche importanti derivanti dalle attuazioni in istruttoria. Andranno studiate le criticità attuali e valutate quelle future e ricercate azioni per le eventuali criticità che emergessero.

Specifiche e chiarimenti relativi al parere sopra riportato sono presenti nell'ALLEGATO 2 "PROPOSTA DI RECEPIMENTO E CONTRODEDUZIONI DEL PARERE MOTIVATO ESPRESSO DAL CUAV"

#### **(Allegato B) Relazione istruttoria propedeutica all'espressione dei pareri di competenza in sede di CUAV" recante:**

#### **A. - PARERE SULLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE VALSAT (prot. prov.le n. 9320/2024)**

Per la visione completa del parere si rimanda all'ALLEGATO 1.

#### **Soluzioni per la sostenibilità**

**A.1.** In considerazione delle caratteristiche dell'area di intervento, al fine di incrementare i requisiti prestazionali degli ambiti produttivi interni al comparto produttivo A13-6 - Melatello, riferibili a quelli che caratterizzano le APEA di cui alla DAL 118/2007, si ritiene necessario che l'Amministrazione comunale presti particolare attenzione e incentivi gli interventi/iniziative di seguito riportati:

– istituire la figura del Mobility Manager per attivare una navetta di trasporto per il tragitto casa-lavoro dei lavoratori. Attribuire al Mobility Manager anche il ruolo di "time manager" con il compito di organizzare una ripartizione in relazione alle diverse attività degli orari di ingresso al lavoro degli addetti, allo scopo di ottenere una riduzione della congestione dei percorsi;

– individuare i criteri e le modalità di selezione delle attività che devono insediarsi in modo tale da favorire:

- la concentrazione degli insediamenti produttivi, così da ottimizzare i flussi merci appartenenti alla stessa filiera produttiva integrata;

- la riaggregazione delle diverse sedi produttive della stessa impresa;

- l'insediamento di imprese che abbiano origine e/o destinazione delle merci comuni;

- dotare l'area di punti di rifornimento di carburanti ecologici (distributori di gpl, metano, punti di ricarica per mezzi elettrici, etc.);

**A.2.** Al fine di compensare gli svantaggi dovuti al consumo di suolo ed aumentare la sostenibilità ambientale della proposta progettuale, si ritiene necessario assumere nel progetto le seguenti soluzioni:

- utilizzare materiali drenanti per le superfici urbanizzate, per le aree adibite a percorsi pedonali, veicolari, parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali e nelle aree scoperte;

- le aree destinate a verde pubblico dovranno essere piantumate con inserimento di specie arboree e arbustive che tengano conto della funzione di assorbimento delle sostanze inquinanti in atmosfera e di regolazione del microclima; le essenze vegetali da utilizzare devono avere le seguenti caratteristiche:

- ridotta esigenza idrica;
- resistenza alle fitopatologie;
- assenza di effetti nocivi per la salute umana (allergeniche, urticanti, spinose velenose etc.);

- la sistemazione delle aree a verde pubblico deve facilitare tutte le azioni necessarie alla successiva gestione e manutenzione, affinché possano perdurare gli effetti positivi ambientali individuati;

- la nuova edificazione dovrà essere quanto più possibile interconnessa con l'ambito esistente prevedendo, dove possibile, per il verde privato analoghe caratteristiche del verde pubblico, in modo da massimizzare la cattura della CO<sub>2</sub>;

- prevedere un sistema di approvvigionamento energetico (elettrico e termico) in grado di coprire la maggior parte o in toto il fabbisogno;

- al fine di mitigare l'effetto isola di calore, in tutte le superfici pavimentate dovranno essere utilizzati materiali con indice SRI (Solar Reflectance Index) di almeno 29;

- assicurare l'ombreggiamento ove possibile di tutti i parcheggi sia pubblici che pertinenziali, attraverso la piantumazione lungo gli stalli di essenze arboree di specie di 1° grandezza che presentino le caratteristiche di cui al punto precedente;

- per le coperture degli edifici deve essere privilegiato l'impiego di tetti verdi; in caso di coperture non verdi i materiali impiegati dovranno garantire, in caso di pendenza maggiore del 15% un indice SRI di almeno 29; in presenza di pendenze minori o uguali al 15% i materiali impiegati nelle coperture dovranno garantire un indice SRI di almeno 76;

- prevedere la realizzazione di una rete separata per la raccolta delle acque meteoriche; le acque provenienti da superfici scolanti dovranno essere convogliate in vasche di raccolta per essere riutilizzate a scopi irrigui o per altri usi di servizio;

Specifiche e chiarimenti sono presenti nell'ALLEGATO 2 "PROPOSTA DI RECEPIMENTO E CONTRODEDUZIONI DEL PARERE MOTIVATO ESPRESSO DAL CUAV".

Le soluzioni proposte al punto A2 verranno verificate ed integrate nel progetto del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei Permessi di Costruire degli edifici privati, previo nuovo parere del Settore Lavori Pubblici ed Ambiente.

### **Monitoraggio**

**A.5.** Per il sistema di monitoraggio saranno da prevedere, oltre a quanto proposto nel Rapporto ambientale, i seguenti indicatori:

- livello di congestione e incidentalità della rete stradale del comparto e del suo intorno;

- stato di sviluppo delle aree verdi e delle alberature dei parcheggi, verificando lo stato di salute e accrescimento delle piante, le attività di manutenzione operata, il funzionamento del sistema di irrigazione e la sostituzione di eventuali fallanze, da rilevare con cadenza almeno annuale, al fine di garantire il mantenimento della dotazione ecologica dell'ambito;

- effettuare in seguito all'avvio delle attività degli approfondimenti di verifica del rispetto del clima acustico riferito alla rumorosità indotta, in particolare rispetto alle operazioni di carico e scarico e in corrispondenza dei recettori sensibili, a verifica delle valutazioni riportate negli studi acustici e del traffico presentati, al fine di verificare che le emissioni stimate rimangano entro i limiti di norma e per individuare le eventuali opportune risoluzioni;

**A.6.** In relazione alle evoluzioni previste relativamente alle infrastrutture stradali e ai comparti attuativi limitrofi (compreso il Comparto denominato ALPPACA), si rende necessario stabilire un idoneo Piano di monitoraggio del traffico, pre e post operam, che dia conto della correttezza delle previsioni contenute nella relazione di VALSAT (in particolar modo le valutazioni sul "traffico indotto"). Il Piano dovrà contenere un sistema di indicatori in grado di descrivere l'evoluzione del contesto territoriale del comparto produttivo Melatello e un modello di governance di gestione della raccolta dei dati e delle modalità organizzative che si intendono attuare (responsabilità, tempi, modi) nonché indicare eventuali misure correttive, compensative e di mitigazione che dovessero dimostrarsi necessarie.

**A.7.** Risulta importante prevedere, all'interno del Piano di monitoraggio, un protocollo di comunicazione dei risultati che consenta la gestione del flusso di informazioni non solo verso i Soggetti Competenti in materia Ambientale ma anche verso il pubblico (cittadini, associazioni, ecc..). Si invita pertanto l'amministrazione ad individuare gli strumenti per la condivisione delle informazioni generate durante il processo di monitoraggio.

Si suggerisce di considerare il seguente set di indicatori:

- stato attuale come punto di riferimento e dati storici;
- numero di veicoli;
- velocità media del traffico;
- emissioni di inquinanti;
- tempi medi di percorrenza;
- congestione;
- incidentalità;
- offerta relativa al trasporto pubblico/navette predisposte per i lavoratori/car-sharing ed effettivo utilizzo;
- Km di piste ciclabili realizzate ed effettivamente utilizzate;
- numero di colonnine per ricariche veicoli elettrici realizzate ed effettivamente utilizzate;

Il Piano di monitoraggio inoltre dovrà necessariamente essere uno strumento flessibile e adattabile, in modo da poter rispondere efficacemente agli eventuali cambiamenti delle condizioni del traffico, ad esempio attraverso la modifica degli indicatori e la frequenza del monitoraggio.

Specifiche e chiarimenti sono presenti nell'ALLEGATO 2 "PROPOSTA DI RECEPIMENTO E CONTRODEDUZIONI DEL PARERE MOTIVATO ESPRESSO DAL CUAV".

## **B. – PARERE DI COMPATIBILITÀ DELLE PREVISIONI CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ LOCALE DEGLI ASPETTI FISICI DEL TERRITORIO, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;**

Si prende atto del parere espresso e riportato integralmente nell'Allegato 1.

Prescrizione in merito al **rischio sismico**:

**B.1** In fase esecutiva dovrà essere attentamente valutato il reale rischio di liquefazione sismica, in ottemperanza a quanto disposto dalle NTC 2018.

e in merito al **rischio idrogeologico**:

***Il Piano dovrà rispettare la relativa normativa, come anche indicato nella "Perizia relativa al rischio idraulico" a firma dell'ing. Massimo Plazzi e all'allegato "C – Prescrizioni" (confluito nella premessa delle presenti NTA).***