

PROGETTO

Accordo operativo in Variante al POC

in conformità alla Delibera Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018 (proposta n. 41)

di **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - AMBITO A13-06**

Comparto produttivo Via Melatello -1° Stralcio

PROPRIETA'

SARA IMMOBILIARE s.r.l.

con sede a Forlì,
Via Ravennana n. 38
p.iva 03771150400

SARA IMMOBILIARE s.r.l.
Via Ravennana n. 38
47122 FORLÌ (FC)
C.F./P. IVA 03771150400

UTILIZZATORE

SPESA INTELLIGENTE S.p.a.

con sede a San Martino Buon Albergo,
Via Campalto n. 3/d
p.iva 02416840235

PROGETTISTA

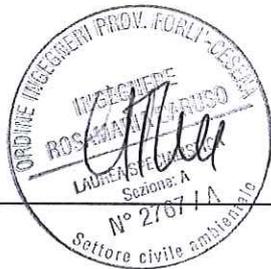


TAVOLA n.

1

stato Approvato

INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE
TIPOLOGIE sub comparto A

scala

1:500

emissione

18/06/2020



TEC-LINE STUDIO S.R.L.
ENGINEERING
V.le dell'Appennino, 659 Forlì (FC)
Tel. 0543.85780 - Fax 0543.83633
www.teclinstudio.it

Tutti i diritti sono riservati. Ogni riproduzione anche parziale del seguente disegno è perseguibile a termini di legge (C.C. art.2575 e segg.)

PROGETTO

Accordo operativo in Variante al POC

in conformità alla Delibera Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018 (proposta n. 41)

di **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - AMBITO A13-06**

Comparto produttivo Via Melatello -1°Stralcio

PROPRIETA'

SARA IMMOBILIARE s.r.l.

con sede a Forlì,
Via Ravennana n. 38
p.iva 03771150400

SARA IMMOBILIARE s.r.l.

Via Ravennana n. 38
47122 FORLÌ (FC)
C.F./P. IVA 03771150400

UTILIZZATORE

SPESA INTELLIGENTE S.p.a.

con sede a San Martino Buon Albergo,
Via Campalto n. 3/d
p.iva 02416840235

PROGETTISTA



TAVOLA n.

stato Modificato

scala

1:500

2

INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE

emissione

TIPOLOGIE sub comparto A

18/06/2020



TEC-LINE STUDIO S.R.L.

ENGINEERING
V.le dell'Appennino, 659 Forlì (FC)
Tel. 0543.85780 - Fax 0543.83633
www.teclinstudio.it

Tutti i diritti sono riservati. Ogni riproduzione anche parziale del seguente disegno è perseguibile a termini di legge (C.C. art.2575 e segg.)

PROGETTO

Accordo operativo in Variante al POC

in conformità alla Delibera Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018 (proposta n. 41)

di PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - AMBITO A13-06

Comparto produttivo Via Melatello -1°Stralcio

PROPRIETA'

SARA IMMOBILIARE s.r.l.

con sede a Forlì,
Via Ravegnana n. 38
p.iva 03771150400

SARA IMMOBILIARE sr
Via Ravegnana n. 38
47122 FORLÌ (FC)
C.F./P. IVA 03771150400

UTILIZZATORE

SPESA INTELLIGENTE S.p.a.

con sede a San Martino Buon Albergo,
Via Campalto n. 3/d
p.iva 02416840235

PROGETTISTA



Relazione Tecnica Descrittiva

emissione

18/06/2020



TEC-LINE STUDIO S.R.L.

ENGINEERING
V.le dell'Appennino, 659 Forlì (FC)
Tel. 0543.85780 - Fax 0543.83633
www.teclinstudio.it

Tutti i diritti sono riservati. Ogni riproduzione anche parziale del seguente disegno è perseguibile a termini di legge (C.C. art.2575 e segg.)

RELAZIONE VARIANTE ADOTTATA (DEL. C.C. N. 72 DEL 28/11/2018)

Il progetto allegato alla presente prevede la proposta di Accordo Operativo in Variante al Piano Operativo Comunale (POC) per l'Ambito A13-6 comparto produttivo 1° STRALCIO - Comparto Produttivo Melatello – in Comune di Forlimpopoli.

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata ad illustrare i contenuti e le motivazioni che hanno condotto ad avanzare una variante specifica, normativa, al Piano Operativo Comunale (POC), approvato dal Comune di Forlimpopoli con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 28/11/2018.

La Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 all'art. 38 c. 3 lett. a), b), c), d) "Disciplina Regionale sulla Tutela e l'Uso del Territorio", nelle sue modifiche ed integrazioni ha contemplato la possibilità di modificare il POC attraverso Accordo operativo, così come riportato:

"Ai fini della stipula degli accordi operativi, i soggetti attuatori presentano al Comune una proposta contenente i seguenti elaborati:

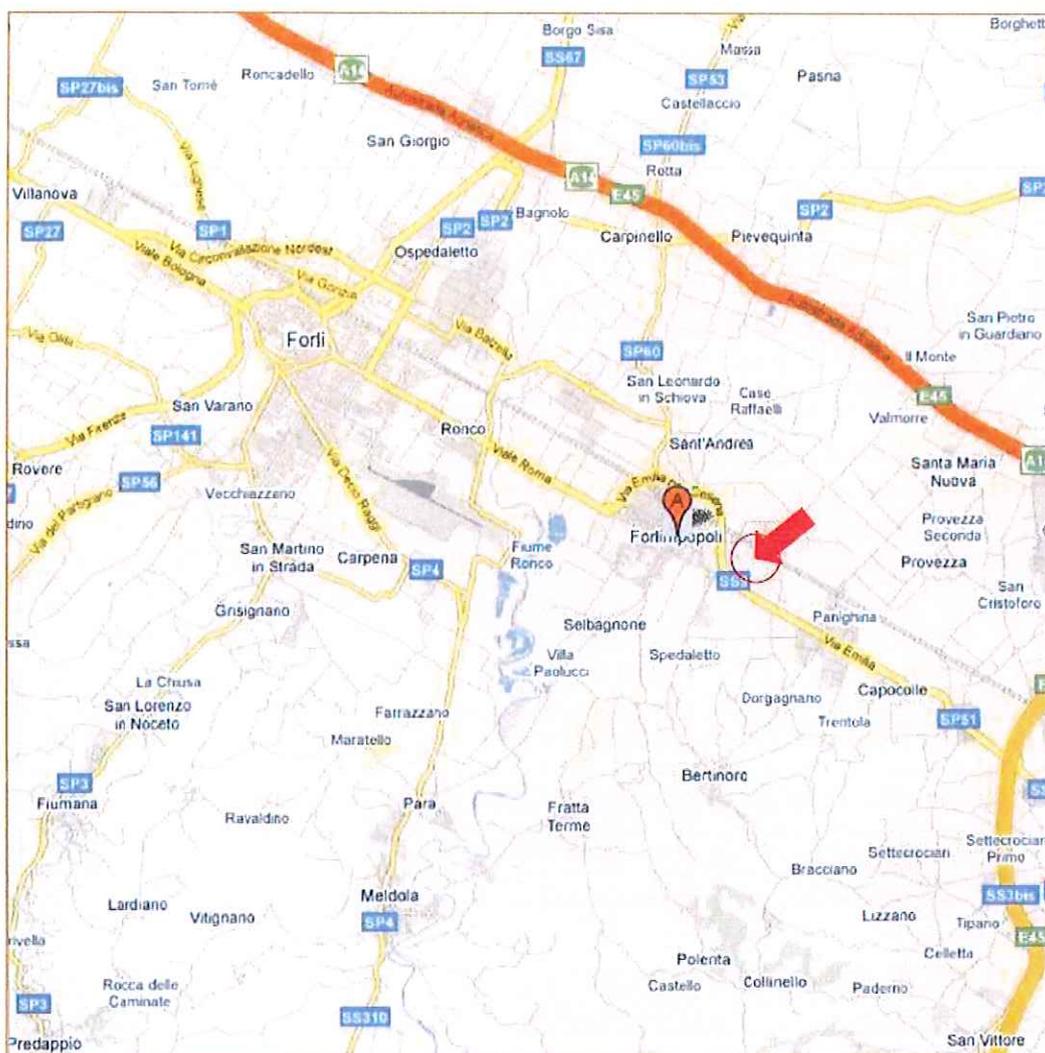
- a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21;*
- b) la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a);*
- c) la relazione economico-finanziaria, che illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si articola; d) il documento di Valsat dell'accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'articolo 39."*

Le ragioni che hanno condotto all'elaborazione della presente variante specifica, determinandone i contenuti, attengono sostanzialmente ad adeguamenti del POC che riguardano, in sintesi una modifica merceologica della Superficie di vendita approvata nel PUA A13-6 1° Stralcio Sub. A.

La valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni (Valsat) ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 è affrontata in appositi elaborati, così come la valutazione di impatto sul traffico, per la quale viene allegata una relazione di approfondimento.

UBICAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI VARIANTE

Il lotto su cui si interverrà è posto nel Comune di Forlimpopoli (FC), in fregio alla statale SS n. 9 (Via Emilia lato Cesena) con innesto da nuova rotonda, ben visibile e baricentrica fra il casello A14 uscita Forli e asse E45 Ravenna Orte (Zona Cesena), oltre alla vicinanza al nuovo scalo ferroviario di Villa Selva (Forli) ed a poche centinaia di metri dal centro di Forlimpopoli.



CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

L'area oggetto di tale Accordo Operativo, è il Lotto A1, censito catastalmente al catasto terreni, Comune di Forlimpopoli, Foglio di mappa 25 p.lla 493 e che si estende per una superficie pari a mq. 18.726 (S.F. in tabella comprensiva della Cabina Enel).

TABELLA 1

| 1° STRALCIO | | | | | | |
|-------------|-----|----------------------------------|---|-----|-------------------------|---------|
| N. LOTTO | USO | | | % | MQ SUL | |
| | | | | | | |
| A | 1 | U7 _n | | 50 | 2500.00 | 5000.00 |
| | | U8 ₂ | | 50 | 2500.00 | |
| A | 2a | produttivo | * | 100 | 21400.00 | |
| A | 2b | logistico produttivo | * | 100 | 16837.00 | |
| A | 3 | produttivo logistico artigianale | * | 100 | 6000.00 (uffici 535.00) | |
| A | 4 | produttivo logistico artigianale | * | 100 | 6000.00 (uffici 535.00) | |
| A | 5 | produttivo artigianale | * | 100 | 1700.00 | |
| A | 6 | produttivo artigianale | * | 100 | 1300.00 | |
| A | 7 | produttivo artigianale | * | 100 | 2500.00 | |
| A | 8 | produttivo artigianale | * | 100 | 2200.00 | |
| A | 9 | produttivo artigianale | * | 100 | 2200.00 | |
| A | 10 | produttivo artigianale | * | 100 | 2200.00 | |
| A | 11 | produttivo artigianale | * | 100 | 4000.00 | |
| L | 0 | rilocalizzazione produttiva | * | — | 6260.00 | |

| N. LOTTO | USO | % | PUA | | | RUE DOTAZIONI MINIME | | | | | |
|----------|-----|-----------------|------|----------|---------|----------------------|----------|-----------|-------|---------|-------------------|
| | | | S.F. | MQ | SUL | Q max | S.C. max | S.P. min. | | Ppr2 | |
| | | | | | | % | MQ | % S.F. | MQ | | |
| A | 1 | U7 _n | 50 | 18743.00 | 2500.00 | 5000.00 | 60.00 | 11245.80 | 25.00 | 4685.75 | (1) |
| | | U8 ₂ | 50 | | 2500.00 | | | | | | RUE: tabella 2.17 |

- (1) *Criteria di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell'art. 4 della L.R. 5 luglio 1999 n. 14" di cui alla deliberazione di Consiglio di Consiglio Regionale n. 1253 del 23.09.1999, come successivamente integrata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 1410 del 29.02.2002 e con deliberazione del Consiglio Regionale n. 653 del 10.02.2005.*

RUE - APPENDICE_ DEFINIZIONI
art. 5_ GRUPPI FUNZIONALI

3 - FUNZIONI COMMERCIALI AL DETTAGLIO E DI SERVIZIO E ASSIMILABILI

U7_n grandi strutture di vendita del settore non alimentare

U8₂ attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi_ magazzini e depositi

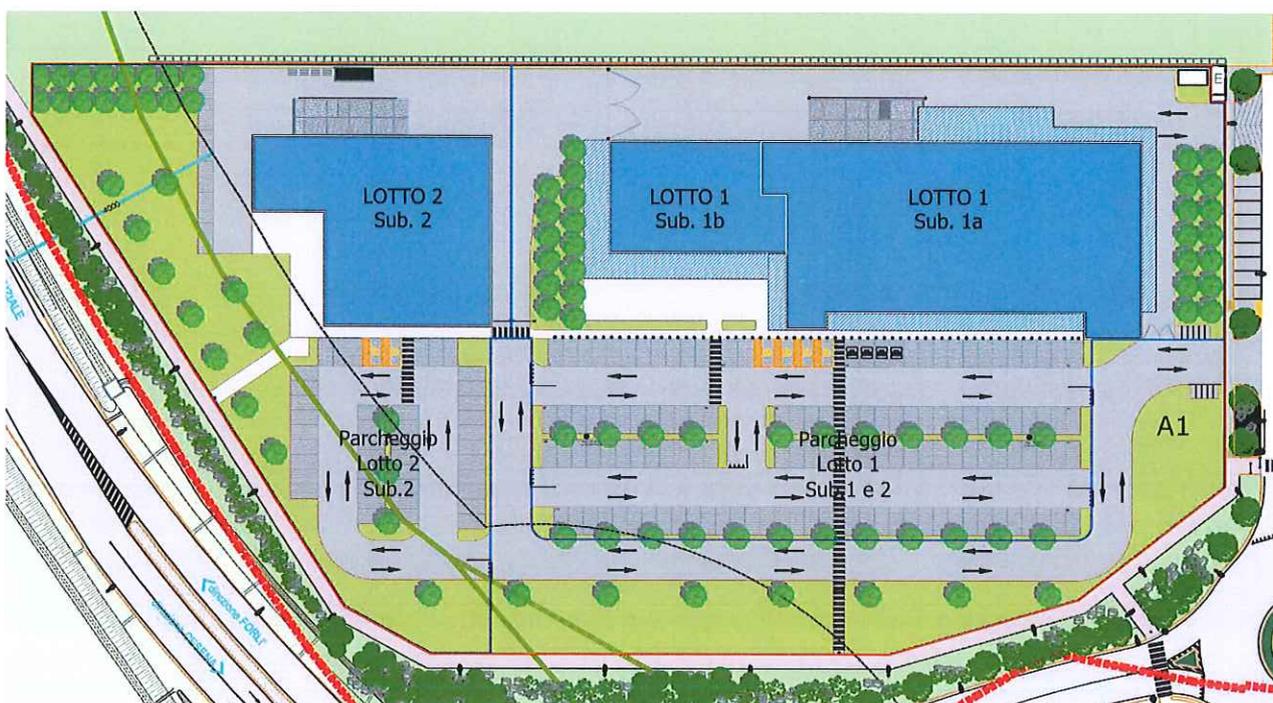
La richiesta come già precedentemente accennato consiste sostanzialmente in una modifica merceologica della Superficie di vendita, passando da non alimentare ad alimentare per solo 1500 mq. di SV, i restanti 1000 mq. di SV restano ad uso non alimentare.

La scheda di PSC prevede l'edificabilità complessiva di mq. 5.000 di SUL con la possibilità di insediare superfici commerciali con SU massima di mq. 2.500, con vincolo di attività massima di mq. 1.500 per le sole attività non alimentari.

Tale richiesta nasce dalle odierne esigenze di mercato, in cui viene richiesto almeno una struttura alimentare, prendendo atto che l'urbanizzazione del comparto "Melatello" nasce da previsioni di insediamento del 2004/2005 da parte di aziende produttive, commerciali e terziarie a breve scadenza (2/3 anni) in cui il mercato richiedeva ampliamenti, delocalizzazioni ed insediamenti di aziende produttive, logistiche e commerciali di zona. In un quadro più negativo, ci si è purtroppo scontrati con problematiche burocratiche di sviluppo urbanistico che hanno protratto il rilascio delle convenzioni fino a luglio 2010 inserendosi di fatto nel contesto di una generale crisi economica e in particolare nel campo dell'edilizia, che ha portato alla delocalizzazione di aziende interessate in altre aree, sottraendo a Forlimpopoli numerosi posti di lavoro, determinando gravi danni alla collettività.

IL NUOVO INTERVENTO EDILIZIO

Come si evince dall'elaborato "Tav. 2 – Stato Modificato: TIPOLOGIE sub comparto A" ed anche dall'immagine di seguito riportata, il lotto A1 prevede la realizzazione di tre strutture inserite all'interno di due Macro Lotti:



- Lotto 1 su cui sorgeranno la struttura di vendita - alimentare (Sub. 1a) e una struttura ricettiva (bistrot/ristorante/self-service)
- Lotto 2 su cui insisterà la sola struttura di vendita – non alimentare

| DOTAZIONI TERRITORIALI | | | | da PROGETTO |
|------------------------|---|--|----|-------------|
| S.f. | SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO A1 | | MQ | # 18726,00 |
| SUL | SUPERFICIE UTILE LORDA | | MQ | 3888,85 |
| |  LOTTO 1 - Sub. 1a = STRUTTURA DI VENDITA - ALIMENTARE | | MQ | 2089,00 |
| |  LOTTO 1 - Sub. 1b = STRUTTURA RICETTIVA (bistrot/ristorante/self-service) | | MQ | 602,85 |
| |  LOTTO 2 - Sub. 2 =STRUTTURA DI VENDITA - NON ALIMENTARE | | MQ | 1197,00 |

Ai fini del calcolo degli indici (come riportato all'art. 2.b5 delle NTA) la SUL - utilizzazione fondiaria, è basato sull' art. A.3.8 del RUE.

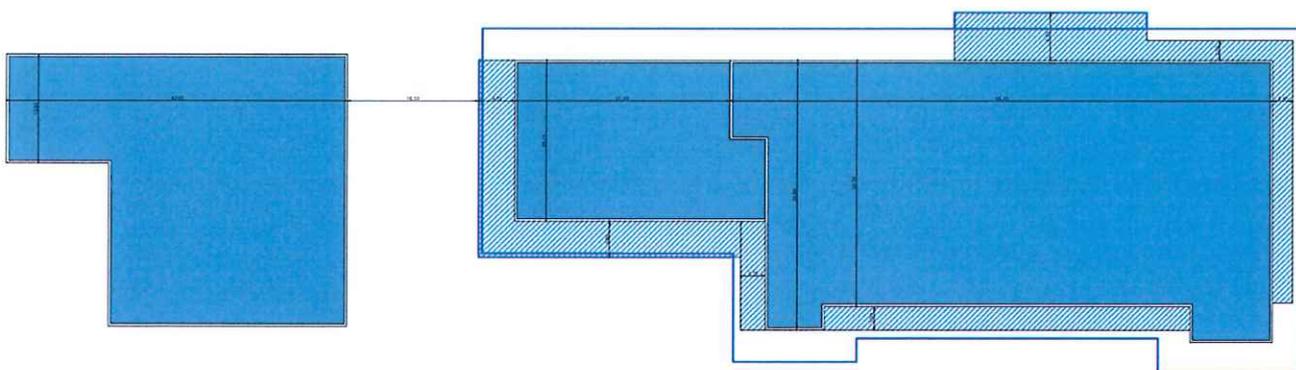
“La Superficie Utile Lorda degli edifici, computata al 100% o al 40%, è costituita dalla somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra dell'unità edilizia comprensive dei muri perimetrali (conteggiati di larghezza pari a 30 cm anche se eccedenti) e di quelli interni. ...

5. ai fini dell'applicazione degli indici, le norme generali sono integrate dalla possibilità di computare rispetto all'Uf, negli ambiti A13 ... per i quali siano ammessi gli usi U26, U27,U28, U30, U31, U35.1 gli spazi destinati alla formazione di depositi e magazzini nella misura del 75% della loro reale consistenza, mentre i silos e le celle frigorifere, ... nella misura del 50%. Silos e celle frigorifere, cessato il loro uso, non possono essere riconvertiti ad uso diverso e devono essere rimossi previa garanzia fideiussoria da prestare al momento del titolo abilitativo, mentre depositi e magazzini possono essere riconvertiti previa verifica del reperimento delle dotazioni richieste dalla nuova destinazione d'uso. L'utilizzazione fondiaria dei singoli lotti individuati nella Tav. 13 potrà subire variazioni nel rispetto della potenzialità massima ammessa dal P.U.A., con traslazione degli indici per un massimo +/- 20%”.

| DOTAZIONI PERTINENZIALI | | | |
|---|--|----|---------|
|  | STRUTTURA DI VENDITA - ALIMENTARE (S.V. pari a mq. 1397) | MQ | 2089,00 |
| | PARCHEGGI PERTINENZIALE (da scheda 1397 mq/13 mq= 108 posti auto) | N. | 108 |
| | SPAZI ATTREZZATI PER LA SOSTA DELLE BICICLETTE E CICLOMOTORI (1 OGNI 5 POSTI AUTO) | N. | min. 22 |
|  | STRUTTURA RICETTIVA (bistrot/ristorante/self-service) | MQ | 602,85 |
| | PARCHEGGI PERTINENZIALE (da scheda 592 mq/100x4 mq= 24 posti auto) | N. | 25 |
| | SPAZI ATTREZZATI PER LA SOSTA DELLE BICICLETTE E CICLOMOTORI (1 OGNI 5 POSTI AUTO) | N. | min. 5 |
|  | STRUTTURA DI VENDITA - NON ALIMENTARE (S.V. pari a mq. 1000) | MQ | 1197,00 |
| | PARCHEGGI PERTINENZIALE (da scheda 1000 mq/20 mq= 50 posti auto) | N. | 50 |
| | SPAZI ATTREZZATI PER LA SOSTA DELLE BICICLETTE E CICLOMOTORI (1 OGNI 5 POSTI AUTO) | N. | min. 10 |

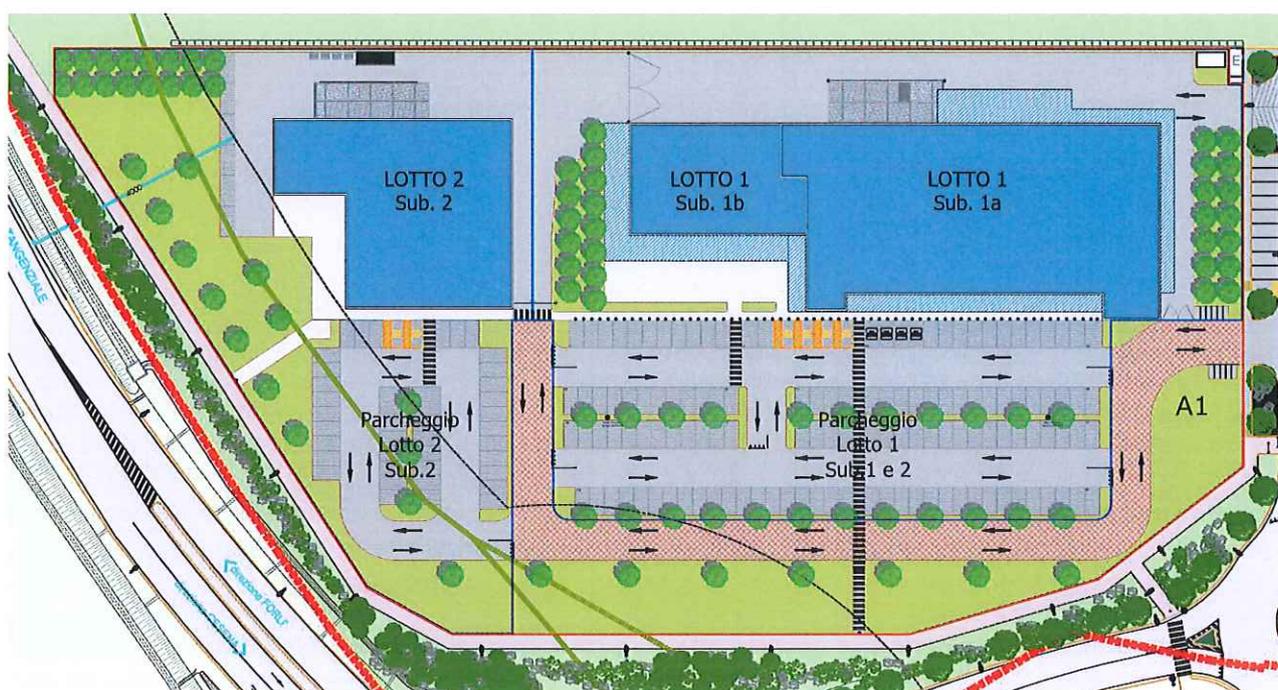
Le pensiline, indicate in planimetria con tratteggio azzurro, saranno così calcolate (ai sensi di quanto previsto dalla definizione di cui al punto 53 delle D.T.U. regione Emilia-Romagna):

- pari a 0,00 mq. fino per le pensiline con aggetto fino a ml. 4,00;
- pari al 40% della loro superficie per la parte eccedente i 4,00 ml. di aggetto.



Le due attività di vendita, alimentare e non, saranno dotate di banchina di carico-scarico merci e di una rampa in calcestruzzo, posta a servizio della zona “transito merci” a cui si accederà da un ingresso/uscita dedicato ai soli mezzi pesanti. L’utenza invece, avrà accesso con ingresso/uscita che condurrà direttamente all’area scoperta adibita a parcheggio; tale organizzazione dei percorsi all’interno dell’area permetterà la facile manovra di accesso alla rampa per quanto riguarda i bilici a pieno carico, senza invadere la zona parcheggio auto. (TABELLA 2)

In arancione è stata evidenziata la “viabilità comune” utilizzabile dall’utenza per raggiungere le varie strutture.



Saranno previsti percorsi con larghezza pari a ml 7.00 con corsie a doppio senso di circolazione. A collegamento dell'esistente pista ciclo/pedonale che costeggia l'intera area, vi saranno due accessi utenza pedonali con larghezze variabili. Gli stalli avranno una dimensione pari a ml 5,00 x 2,63 ml. e pari a ml 5,00 x 3,52 quelli riservati a persone disabili (calcolati nella misura di un posto per disabili ogni 50 posti auto)

La pavimentazione dell'area verrà eseguita in conglomerato bituminoso (viabilità), mentre gli stalli in masselli autobloccanti drenanti garantendo la permeabilità come di seguito riportato:

■ INDICI APPROVATI:

| PERMEABILITA' PRIVATA 1° STRALCIO | | | | | | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------------|----------|---------------------|
| N. LOTTO | S.F. | RUE | | | PUA | | | permeabilità totale |
| | | permeabilità min. % S.F. | copertura vegetale min. MQ | 50% permeabile | copertura vegetale | grigliati o betonelle inerbite | | |
| A 1 | 18743.00 | 25.00 | 4685.75 | 2342.87 | 4013.29 | 711.53 | 4724.82 | |
| A 2a | 35357.00 | 12.50 | 4419.62 | 2209.81 | 3770.30 | 650.80 | 4421.10 | |
| A 2b | 35024.74 | 12.50 | 4378.09 | 2189.04 | 3599.65 | 780.35 | 4380.00 | |
| A 3 | 10090.13 | 12.50 | 1261.26 | 630.63 | 1121.75 | 239.29 | 1361.04 | |
| A 4 | 10197.00 | 12.50 | 1274.62 | 637.31 | 1042.59 | 242.05 | 1284.64 | |
| A 5 | 3965.00 | 12.50 | 495.62 | 247.81 | 486.82 | 327.48 | 814.30 | |
| A 6 | 3129.87 | 12.50 | 391.23 | 195.61 | 304.70 | 250.00 | 554.70 | |
| A 7 | 4228.79 | 12.50 | 528.59 | 264.29 | 338.13 | 390.60 | 728.73 | |
| A 8 | 4227.50 | 12.50 | 528.84 | 264.42 | 324.83 | 217.77 | 542.60 | |
| A 9 | 4215.38 | 12.50 | 526.92 | 263.46 | 324.83 | 217.77 | 542.60 | |
| A 10 | 4215.38 | 12.50 | 526.92 | 263.46 | 356.52 | 217.77 | 574.29 | |
| A 11 | 8315.90 | 12.50 | 1039.49 | 519.74 | 642.71 | 775.88 | 1418.59 | |
| Totale Lotti A | 141709.69 | | 20056.95 | 10028.245 | 16326.12 | 5021.29 | 21347.41 | |
| L 0 | 17809.00 | 12.50 | 2226.12 | 1113.06 | | | | |
| Totale | 159518.69 | | | | | | | |

■ INDICI DI PROGETTO MODIFICATI:

| N. LOTTO | S.F. | RUE | | | PUA | | | permeabilità totale |
|----------|----------|-----------------------------|-------------------------------|----------------|--------------------|-----------------------------------|---------|---------------------|
| | | permeabilità min. % S.F. | copertura vegetale min. MQ | 50% permeabile | copertura vegetale | grigliati o betonelle inerbite | | |
| A 1 | 18726.00 | 25.00 | 4681.50 | 2340.75 | 4434.05 | 1530.10 | 5964.15 | |

DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONE URBANISTICA

Si riportano di seguito i dati salienti dell'intervento utili anche al fine di verificare le dotazioni standard minime nelle aree a destinazione commerciale/terziaria/direzionale, per il numero di parcheggi privati pertinenziali e verde pubblico (rif. RUE e POC vigenti, nonché cessione delle relative aree):

- SPAZI PER LA SOSTA E IL PARCHEGGIO PUBBLICO (*retino magenta*)
Mq. 40 ogni 100 mq. di SUL
 $\text{mq. } 3888,85 \times 0,40 = \text{mq. } 1555,54 \text{ min da POC}/25 = 62,22 \text{ posti auto}$
- SPAZI PER LA SOSTA E IL VERDE PUBBLICO (*retino verde*)
Mq. 60 ogni 100 mq. di SUL
➡ $\text{mq. } 3888,85 \times 0,60 = \text{mq. } 2333,31 \text{ min da POC}$

| DOTAZIONI URBANISTICHE | | | |
|---|---|---------------|--|
| VERIFICA MINIMI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | SPAZI PER LA SOSTA E IL PARCHEGGIO mq.40 ogni 100 mq di SUL mq. 3888,85 x 0,40 = mq. 1555,54 MIN DA POC / 25 = 62,22 posti auto | verificato MQ | # <small>parch. n.66</small> 3044,75 |
| | VERDE PUBBLICO mq.60 ogni 100 mq di SUL mq. 3888,85 x 0,60 = mq. 2333,31 MIN DA POC | verificato MQ | # 2500,00 |
| SUPERFICIE TERRITORIALE COMPLESSIVA DI PERTINENZA DELL'INTERVENTO | | MQ | # 24078,00 |
| STRADE DI ACCESSO (viabilità comune) | | | |
| S.f. | SUPERFICIE FONDIARIA LOTTO A2a | MQ | 35357,00 |
| VERIFICA MINIMI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA | SPAZI PER LA SOSTA E IL PARCHEGGIO mq. 35357,00 x 0,05 = mq. 1767,85 MIN DA POC / 25 = 70,71 posti auto | MQ | <small>parch. n.71</small> 2590,00 |

In conclusione, come si può evincere dalla tabella, è evidente che questa Variante al POC garantisce il limite della Superficie Territoriale complessiva di pertinenza dell'intervento (MQ. 24078,00) < 25000 mq.

Ciò stante la proposta di modifica del planivolumetrico e della parziale modifica di utilizzo con la trasformazione di una media struttura di vendita da M.P. 1500 non alimentare in M.P. alimentare riscontra e soddisfa gli standard urbanistici regionali vigenti.

Le restanti destinazioni restano conformi alla scheda di POC con riduzione della potenzialità edificatoria rispetto alla previsione della convenzione urbanistica come riportato nella tabella esposta (TABELLA. 1).

Elenco elaborati

Tavole

| | | |
|------------|---|-------|
| Tav. n. 1) | Stato Approvato – Tipologie sub comparto A | 1:500 |
| Tav. n. 2) | Stato Modificato – Tipologie sub comparto A | 1:500 |

Allegati

Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria (pari a € 300)
Estratto di PSC/RUE/POC con area di perimetrazione e indicazione della corrispondente tavola di piano
Estratto di mappa con ubicazione dell'opera e delle proprietà
Documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa
Dichiarazione di fattibilità geotecnica

Si precisa infine che la relazione geologica, la relazione economico-finanziaria e la relazione di clima/impatto acustica verranno presentati al momento della presentazione di richiesta del Permesso di Costruire.

Forlì, 18/06/2020

TEC-LINE STUDIO S.R.L.
ENGINEERING

Ing. Rosamaria Caruso

Geom. Loris Leoni