

**Proprietà: Immobiliare Casetta S.r.l.**  
con sede a Forlì  
via Ravennana n. 38

**Matteini Home S.r.l.**  
con sede a Forlimpopoli  
via Duca D'Aosta n. 70

**ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 LR 24/2017 Piano Urbanistico**  
**Attuativo come da scheda n. 51 – Ambito A12-5 2° STRALCIO**  
**Comparto Residenziale presentato il 31/12/2021 prot. n. 23987-23989-23990-**  
**23991 e successive integrazioni**  
**INTEGRAZIONE MODIFICHE AL PROGETTO PER**  
**RITROVAMENTI REPERTI ARCHEOLOGICI**

**NORME TECNICHE DI**  
**ATTUAZIONE**  
**e**  
**condizioni e prescrizioni di**  
**attuazione**

**ALLEGATO N. 10-Int. \_S**

**AGGIORNAMENTO A SEGUITO DI PARERE MOTIVATO CUA V**

Forlì, 15 aprile 2024

*Maurizio Vitali architetto*

*Ing. Roberto Santolini*

## **INDICE**

PREMESSA - Condizioni e prescrizioni generali di attuazione	pag. 3
ART. 1 – Parametri vincolanti	pag. 3
ART. 2 – Tipologie	pag. 4
ART. 3 – Altezze e distanze	pag. 4
ART. 4 – Parcheggi delle costruzioni	pag. 5
ART. 5 – Aree scoperte degli edifici	pag. 5
ART. 6 – Superfici edificabili sui lotti	pag. 5
ART. 7 – Destinazioni d’uso	pag. 6
ART. 8 – Caratteristiche degli edifici	pag. 6
ART. 9 – Recinzioni	pag. 7
ART. 10 – Invarianza idraulica	pag. 7
ART. 11 – Varianti	pag. 7
ART. 12 – Clima acustico	pag. 8
ART. 13 – Disposizioni finali	pag. 8
ART. 14 – Recepimento condizioni del parere motivato del CUA/V	pag. 9

## **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:

#### Dotazioni territoriali - standards e opere di interesse pubblico

Con riferimento ai due percorsi ciclopedonali, in sede di progettazione esecutiva (Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione dovrà essere attentamente studiata (in termini di sicurezza) la soluzione di raccordo delle due connessioni ciclopedonali con la Via della Madonna (ad esempio creazione dossi, rialzi incrocio, segnaletica orizzontale/verticale, cromatismi e/o elementi dissuasori/segnalatori specifici, etc...).

La sistemazione dell'area a verde archeologica è assoggettata ad ulteriore parere della Soprintendenza e non costituiscono varianti all'Accordo eventuali modifiche (alberature, percorsi ciclabili e pedonali, sistemi di illuminazione...) volti a migliorare la tutela dei reperti rinvenuti.

Per quanto non espressamente indicato all'interno delle presenti N.T.A. o negli elaborati dell'Accordo Operativo, l'applicazione dei parametri urbanistico – edilizi farà riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi, nonché al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente alla data di approvazione del presente Accordo.

### **Art.1 – PARAMETRI VINCOLANTI**

1. La tavola 2-Int\_S “Planimetria generale” costituisce il riferimento per la localizzazione e il dimensionamento delle aree private. Sono riportati per ogni lotto: la superficie fondiaria, la SL massima edificabile nel lotto; nella tavola 5-Int\_S “Tipologie” sono definite le tipologie degli edifici da realizzare. Tali parametri sono vincolanti in sede di rilascio di permesso di costruire, l'articolo 11 Varianti prevede la possibilità di apportare modifiche non sostanziali alle tipologie previste che non determinano modifiche all'assetto urbanistico.

2. In caso di discordanza tra dati riportati negli elaborati descrittivi e quelli riportati negli elaborati grafici prevalgono questi ultimi.

3. In caso di discordanza tra i dati riportati negli elaborati grafici, prevale quanto riportato nella tavola 2-Int\_S “Planimetria generale” e nella tavola 3-Int\_S “Planimetria standard e aree da cedere” in merito rispettivamente ai parametri edilizi e alle aree pubbliche da

cedere; prevale quanto riportato nelle tavole tematiche in riferimento agli specifici temi trattati (es. per invarianza idraulica tav. rete fognatura bianca, ecc.)

4. Qualora gli elaborati dell'Accordo Operativo non tengano conto delle prescrizioni degli Enti competenti, in sede di rilascio di permesso di costruire e/o di esecuzione delle opere tali pareri sono prescrittivi.

5. In caso di difformità tra prescrizioni dettate dai vari Enti, è prevalente la prescrizione dell'Ente competente in materia.

## **Art.2 – TIPOLOGIE**

1. Nella tavola 5-Int\_S le tipologie dei lotti rappresentano puramente degli schemi di riferimento tipologico per la progettazione degli edifici. Trattandosi in prevalenza di edifici monofamiliari si sono volutamente predisposti degli schemi di massima proprio per lasciare al progettista libertà nella progettazione architettonica in fase di Permesso di Costruire dell'edificio, tali schemi allegati nella tavola non sono vincolanti, mentre sono vincolanti le altezze massime come riportate nella tavola 5-Int\_S "Tipologie" dei fronti fuori terra.

2. Come si evince dalla tavola 5-Int\_S per il lotto n. 6 è prevista la tipologia a condominio con 4 UI, dove al piano secondo (ultimo piano) è previsto un arretramento del volume per favorirne l'inserimento omogeneo e coerente con l'intorno esistente.

## **Art.3 - ALTEZZE E DISTANZE**

1. L'altezza dei fronti si misura per ogni fronte dalla differenza fra la quota del marciapiede, ovvero la 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. La quota del marciapiede dell'edificio, non potrà superare la quota del marciapiede pubblico o ciglio stradale di una misura superiore al 5% della mutua distanza.

2. Le altezze interne riportate alla tavola *Tipologie edilizie* sono da ritenersi indicative e non vincolanti ai fini del rilascio del Permesso di Costruire e si rinvia all'art. 2 "Tipologie".

3. La Distanza minima delle costruzioni dai confini di proprietà non può essere inferiore a 5 ml. Per i lotti può essere prevista l'edificazione in confine solo con progetto unitario tra confinanti e può essere attuata in due tempi diversi. I contenuti tipologici e formali della prima diventano cogenti per la seconda.

4. Per la distanza dai confini e tra i fabbricati si considera come distanza minima inderogabile in fase di rilascio di Permesso di costruire l'area di massimo ingombro degli edifici, come riportato nelle tavole 2-Int\_S e 5-Int\_S.

5. Le sagome di massimo ingombro dei lotti affacciati su Via Rita Levi Montalcini devono prevedere una Distanza minima dal confine pubblico pari a quella del 1° stralcio affacciati sulla medesima via; per il lotto prospiciente Via della Madonna (lotto 6) la sagoma di massimo ingombro dovrà essere arretrata di minimo 5 mt. dal confine pubblico,

mantenendo comunque una distanza non inferiore agli allineamenti esistenti.

#### **Art.4 - PARCHEGGI DELLE COSTRUZIONI**

1. All'atto della costruzione degli edifici devono essere reperiti i parcheggi pertinenziali privati (PE).
2. Per gli usi residenziali l'entità minima dei parcheggi pertinenziali va prevista nella misura di almeno un posto auto per ogni alloggio e comunque in misura non inferiore a 10 mq ogni 33 mq di SL, come indicato in tavola 5-Int\_S. Per ogni unità immobiliare un posto auto deve essere un parcheggio pertinenziale realizzato in forma di una autorimessa chiusa mentre i restanti computati come posti auto scoperti.
3. Non è ammesso il cambio d'uso da autorimessa ad altri usi qualora all'interno del fabbricato non siano presenti almeno un posto auto per ogni alloggio coperto.

#### **Art. 5 - AREE SCOPERTE DEGLI EDIFICI**

1. Per ogni lotto deve essere assicurata una quota minima di Superficie Permeabile (SP) pari al 40% della Superficie Fondiaria. Tale Superficie Permeabile dovrà essere provvista almeno al 50% (per cui 20% della S.F.) di copertura vegetale nella sua totalità e il rimanente con pavimentazioni semipermeabili, in grigliati o betonelle inerbite o betonelle con fuga larga su ghiaietto come meglio definito dalla relazione e dal calcolo dell'invarianza idraulica. La permeabilità di superfici drenanti, intese come pavimentazioni e sottofondazioni, realizzate con materiali e soluzioni innovative sarà valutata previa documentazione e certificazione tecnica.
2. Per la quantità e la tipologia delle essenze sia degli alberi ad alto fusto che degli arbusti si rinvia al Regolamento del verde comunale ed al RUE vigente, considerando, in base a quanto sopraccitato, l'indice di permeabilità minima pari al 40%.  
Devono essere comunque garantiti almeno n. 2 alberi ad alto fusto sul fronte strada.

#### **Art.6 - SUPERFICI EDIFICABILI SUI LOTTI**

1. Le superfici lorde (SL) edificabili sui singoli lotti sono indicate nella tavola di progetto Tav. 2-Int\_S "Planimetria generale".

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

#### **Voce 17. Superficie Lorda (SL)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie

#### **Voce 19. Superficie accessoria (SA)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali, se non gravati da servitù di uso pubblico (se gravati da servitù vedi definizione n. 20)
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a mt. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a mt. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile (vedi definizione n. 20);
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra con altezza utile inferiore a mt. 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a mt. 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile (vedi definizione n. 18);
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

2. Per quanto qui non esplicitato si rinvia alla normativa del RUE vigente.

3. In caso di applicazione del Regolamento della Bioedilizia per ogni singolo lotto è ammesso l'incremento premiale di SL nel limite massimo del 10%.

## **Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO**

Si prevede l'edificazione di edifici ad uso residenziale; le tipologie sono riportate sugli elaborati grafici allegati all'Accordo Operativo tavola 5-Int\_S.

## **Art.8 - CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI**

1. Le tipologie previste sono in prevalenza edifici unifamiliari, alcune bifamiliari e un piccolo condominio.

2. La CQAP valuterà l'ammissibilità di tetti piani preferibilmente a giardino o coperture in parte piane.

3. I fabbricati devono essere compatti con la preferenza di logge e terrazzi. L'ammissibilità di balconi e di eventuali sporgenze sarà valutata dalla CQAP., e risulta preferibile il balcone dotato di loggia. Non sono ammessi elementi decorativi o stilistici di altri luoghi o epoche storiche (es. timpani, colonnati, bifore, baite trulli, edifici piramidali, ecc.).

4. Soluzioni architettoniche volte a ottenere requisiti di biosostenibilità saranno valutate rispetto all'insediamento nel suo complesso, secondo i criteri stabiliti nel Regolamento della Bioedilizia.

## **Art.9 - RECINZIONI**

1. Il progetto delle recinzioni fronteggianti gli spazi pubblici dovrà essere redatto prevedendo un muretto H= cm. 50 e una ringhiera H = cm.100.

2. L'altezza del muretto può essere derogata nel caso in cui esso debba fungere da contenimento a causa di un notevole dislivello tra più fronti strada o con i lotti limitrofi.

## **Art.10 - INVARIANZA IDRAULICA**

1. Aree private:

Il volume da reperire ai fini dell'invarianza idraulica per le aree private deve essere ricavato all'interno dei lotti. Pertanto all'interno di ciascun lotto, dovrà essere garantito un volume minimo di compensazione così come individuato nella "Relazione fognature e invarianza idraulica", la quale riporta il volume minimo che dovrà essere reperito all'interno di ogni lotto nell'ipotesi di minor tasso di permeabilità ammesso, come da paragrafo 3.3 *Reperimento dei volumi per l'invarianza idraulica nella sezione Superfici Private*.

2. Aree pubbliche:

La "Relazione fognature e invarianza idraulica" e la tavola n. 6e-Int\_S dimensionano e riportano il volume necessario a garantire l'invarianza idraulica per le aree pubbliche impermeabili realizzate, che sarà ricavato dal sovradimensionamento delle fognature.

## **Art.11 – VARIANTI**

1. Non sono ammesse varianti sostanziali al presente Accordo.

2. Eventuali modifiche tipologiche che non riguardino modifiche alla SL massima edificabile, alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche, che devono rimanere invariate, ma modifiche dei sistemi aggregativi 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:

- ridistribuzioni di superficie fondiaria nel limite del 20% della sup. fondiaria minore prevista;
- ridistribuzioni di SL fra i diversi lotti individuati nel limite del 20% della SUL minore prevista;
- accorpamenti dei lotti che sommano le SF e le SL;
- non comportino modifiche alla quantificazione e localizzazione delle opere pubbliche;
- modifiche alle altezze per esigenze tecnico funzionali, nel rispetto della tipologia e del numero di piani;
- eventuali modifiche tipologiche sono ammesse nel rispetto dei limiti definiti nei punti precedenti.

3. Non comportano variazione ai contenuti dell'Accordo interventi di dettaglio all'interno dell'area archeologica qualora dettati da specifiche e puntuali esigenze di tutela archeologica espresse e concordate dalla Soprintendenza in fase esecutiva delle opere di sistemazione previste con il presente Accordo. Dette modifiche sono approvate previo parere favorevole della CQAP con Determina dirigenziale.

## **ART.12 - CLIMA ACUSTICO**

1. Ai fini del rilascio dell'agibilità dei fabbricati dovrà essere assicurato il rispetto dei requisiti acustici passivi di cui al DPCM 5 dicembre 1997.
2. I risultati di tali misure dovranno essere descritti in una relazione a firma di un tecnico competente in acustica, da allegare alla scheda tecnica del fabbricato.
3. In fase di richiesta del titolo abitativo, il progetto dell'edificio dovrà contenere alcune soluzioni mirate a ridurre il più possibile l'impatto acustico ove rilevato dalla Valutazione di Clima Acustico del lotto.

## **ART. 13 DISPOSIZIONI FINALI**

1. In mancanza di riferimenti grafici o normativi nelle presenti Norme si applicheranno le norme del RUE vigente al momento della stipula della convenzione.
2. Per quanto non riportato nelle presenti norme, ci si attiene a quanto definito nella Convenzione.



## **ART. 14 RECEPIMENTO CONDIZIONI DEL PARERE MOTIVATO DEL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA (CUAV)**

**(Allegato A) PARERE ARPAE - FORLIMPOPOLI 18433/023**

**LR 19/82**

**Parere favorevole.**

**ASPETTI ACUSTICI**

*Considerato che il clima acustico post operam, stimato dagli studi, è consono alla residenza (I e III classe acustica) si esprime il **nulla osta all'intervento**.*

**COMPATIBILITA' AMBIENTALE VALSAT**

*Si ritiene l'intervento **ambientalmente compatibile**.*

*Infine si rileva, dall'iter istruttorio del presente progetto, che vi è una criticità acustica nei confronti della scuola presente a confine col piano, in quanto sono stati stimati valori di clima acustico (valori assoluti di immissione) non congruenti con la destinazione (II e III classe acustica). Alla luce di quanto sopra si osserva, come contributo per i futuri strumenti pianificatori (PUG, zonizzazione acustica, piano di risanamento acustico), che sarà necessario un approfondimento al fine di predisporre azioni di risanamento e risoluzione.*

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

**A. - PARERE SULLA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE VALSAT**

Le presenti NTA sono integrate con le prescrizioni ed adempimenti esecutivi espressi nei pareri degli Enti (ALLEGATO C – FASCICOLO PARERI), nonché dalle seguenti condizioni espresse dal parere motivato del CUAV, che di seguito si riportano, e che dovranno essere verificate ed integrate nel progetto del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei Permessi di Costruire degli edifici, previo nuovo parere del Settore Lavori Pubblici ed Ambiente.

**Soluzioni per la sostenibilità**

**A.1.** *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 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 dovranno 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 dovrà facilitare tutte le azioni necessarie alla successiva gestione e manutenzione, affinché possano perdurare gli effetti positivi ambientali individuati;
- la nuova edificazione dovrà essere più possibile interconnessa con l'ambito esistente prevedendo per le aree private la formazione di quinte arboree lungo i confini di proprietà e fasce verdi che abbiano le stesse caratteristiche definite per le aree a verde pubblico, in modo da incrementare quanto più possibile 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;
- introdurre adeguate misure per la razionalizzazione e il contenimento del consumo idrico sia negli edifici, sia per l'irrigazione delle aree a verde;

## **Monitoraggio**

**A.2.** 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;

**A.3.** 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 e 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.*

Le indicazioni di monitoraggio individuate nel parere motivato del CUAV (punti A.2 ed A.3), sopra riportate, supportano il processo tecnico di attuazione proprio dell'Accordo e del suo progetto urbanistico ed edilizio, al fine di indicare le eventuale successive misure correttive da assumersi. Esse costituiranno il riferimento conoscitivo – diagnostico per l'elaborazione del Piano Urbanistico Generale.

**B) PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LR 19/2008 IN MERITO ALLA COMPATIBILITA' DELLE PREVISIONI DI PIANO CON LE CONDIZIONI DI PERICOLOSITA' LOCALE DEGLI ASPETTI FISICI DEL TERRITORIO.**

***B.1** Sulla base delle analisi e dei dati contenuti nella Relazione geologica (con integrazioni), a firma del Dott. Geol. Mario Casadio, il Servizio scrivente esprime **parere favorevole** nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.*

Si rinvia al parere per esteso riportato in ALLEGATO 1 della delibera di approvazione dell'Accordo.