

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

Edil Esterni S.r.l.
con sede a Forlimpopoli
via Cardano n. 2/D

Acquisti Edda e Bartolomei Dario S.n.c.
con sede a Forlimpopoli
via dell'Artigiano n. 22

**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**

NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Allegato 8

Forlì, 28/12/2021

Maurizio Vitali architetto

Ing. Roberto Santolini

INDICE

CAPO 1 – normative di riferimento	pag. 3
CAPO 2 – aree pubbliche e private	pag. 6
CAPO 2a – aree pubbliche	pag. 6
CAPO 2b – aree private	pag. 7
CAPO 3 – norme sul rapporto tra costruzione e contesto	pag. 13
CAPO 4 – Varianti del PUA	pag. 16
CAPO 5 – APPENDICE	pag. 17

Appendice

Per quanto riguarda le NTA in questa fase propositiva sono state inserite quelle del 1° stralcio, durante l'iter dell'Accordo Operativo saranno da aggiornare con un confronto con il RUP

CAPO 1 – normative di riferimento

Art. 1.1 – Normativa

Il P.U.A. (Piano Urbanistico Attuativo) soggetto alle presenti norme interessa la porzione di Ambito A13_06 denominato 2° stralcio A13-6 Comparto Produttivo Melatello avente destinazione produttiva/artigianale.

Oltre alla normativa di RUE (approvato con deliberazione n. 22 del 23.05.08), di PSC (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 31/07/2006) e dal POC approvato con delibera C.C, n. 41 del 22/05/2009 la zona è regolamentata dalle disposizioni specifiche delle presenti norme.

Art. 1.2 – Estratto RUE

Articolo 3.14 – Ambiti specializzati per attività produttive (A13): articolazione – destinazioni d'uso e interventi ammessi in generale

C1

Gli ambiti specializzati per attività produttive si articolano in:

- A13 Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C.*
- A13.0 Ambiti specializzati per attività produttive incongrue. Comprendono due distinte tipologie: A -da rilocalizzare; B- da sottoporre a riconversione urbanistica; Carea EX SFIR.*
- A13.1 Ambiti specializzati per attività produttive di riarticolazione urbana, in parte o totalmente edificati che necessitano della riarticolazione rispetto al contesto*
- A13.2.1 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario commerciale*
- A13.2.2 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento artigianale produttivo*
- A13.2.3 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario– alberghi*
- A13.2.4 Ambiti specializzati per attività produttive di completamento commerciale – distributori di carburante per autotrazione*
- A13.3 Ambiti specializzati per attività produttive soggette a P.U.A. previsti dal precedente P.R.G. e confermati dal P.S.C.*

C2

Negli ambiti specializzati per attività produttive sono previsti in conformità all'articolazione di cui al comma precedente i seguenti tipi d'uso:

Gruppo di Funzioni n. 3 – U8-Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi, U9- Distribuzione carburanti per uso autotrazione, U10.-Pubblici esercizi, U12- Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, U13-Artigianato dei servizi agli automezzi, U14- Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;

Gruppo di Funzioni n. 4 – U20- Attività di parcheggio, U24- Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo;

Gruppo di Funzioni n. 5 – eccettuata U29- Attività estrattive;

Gruppo di Funzioni n. 6 – U35- Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare;

Gruppo di Funzioni n. 7 – eccettuata U42- Strutture ricettive all'aria aperta;

Gruppo di Funzioni n. 8 – eccettuati U50- Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili, U51- Attrezzature cimiteriali;

Negli ambiti specializzati per attività produttive A13, A13.2.1, A13.2.2, A13.2.3, A13.2.4, A13.3, è ammessa l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici preferibilmente sulla copertura degli edifici ovvero a terra o su appositi supporti (oggetto di parere della CQAP) fino ad un massimo del 25% della SF.

C3

Sono considerati, inoltre, compatibili i seguenti ulteriori usi nei sub-ambiti A13.2.2 – ambiti specializzati per attività produttive di completamento artigianale e nei subambiti A13.2.1 – Ambiti specializzati per attività produttive di completamento terziario commerciale e artigianale compatibile, oppure nell'ambito di interventi specificatamente previsti nel P.O.C.:

– U 21 Attività di interesse comune di tipo civile,

– U1 Residenza qualora già esistente, nonché di nuova previsione purchè consistente in un massimo di due alloggi ad esclusivo servizio del titolare o del custode dell'attività artigianale con i seguenti limiti per ciascuna unità immobiliare originaria, con esclusione di frazionamenti successivi ovvero:

- SUL non superiore al 20% della SUL edificata e comunque non superiore a 200 mq (l'uso è ammesso in quantità superiore solo se legittimamente preesistente alla data di adozione del R.U.E.), e a condizione che gli alloggi siano parte integrante dell'edificio artigianale, dotato di tutti gli accorgimenti costruttivi atti ad assicurare la tutela dal rumore e dagli altri fattori di disturbo provenienti dall'attività produttiva. In caso di attività produttiva comprensiva di abitazione, il cambio d'uso dell'attività ad usi diversi dal produttivo è ammesso con contestuale cambio d'uso dell'abitazione.

C4

Interventi ammessi in generale

In tutti gli ambiti A13, a prescindere dagli indici edilizi massimi da rispettare in ciascun sub - ambito, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui al P.S.C., sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

NC = Nuova costruzione

AM = Ampliamento

RI = Ricostruzione

D = Demolizione

MO = Manutenzione Ordinaria

MS = Manutenzione Straordinaria

RC = Restauro e Risanamento conservativo

RE = Ristrutturazione Edilizia

Sono ammessi, inoltre, gli interventi di Cambio d'Uso con riferimento agli usi ammessi in ciascun ambito.

Articolazioni specifiche in ordine dell'interpretazione della SUL per gli ambiti di cui al presente articolo sono specificate al precedente articolo 3.4 - Elementi di indirizzo generali, comma 1.

C6

Negli ambiti per nuovi insediamenti produttivi A13, e, limitatamente all'uso U40, negli ambiti A13 a destinazione commerciale e negli ambiti A11 ed A12 per le quote eventualmente ivi previste per il terziario, gli interventi sono programmati dal P.O.C. e si attuano previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

C7

Il P.O.C., in relazione alla gestione degli ambiti specializzati per attività produttive esistenti e confermate in sede di R.U.E può comunque preordinarle a Piano di Riqualificazione costituendo apposita scheda d'ambito, nel cui contesto può stabilire variazioni nelle destinazioni d'uso, conversioni dei carichi edilizi esistenti, ed il recupero degli standard urbanistici, ai sensi dell'art.6.1, comma 6 del P.S.C.

C8

Ai sensi dell'art.3.3 comma 4 del P.S.C. il P.O.C. può localizzare al di fuori degli ambiti di nuovo insediamento produttivo previsti dal P.S.C. nuovi insediamenti purché essi abbiano una dimensione contenuta, realizzino la ricucitura di zone produttive esistenti e non comportino incompatibilità funzionali con le attività già insediate ed ambientali in relazione al contesto più generale, ed infine siano facilmente accessibili e servibili dal sistema viario ed infrastrutturale tecnologico.

C9

All'interno dell'area artigianale esistente A13.2.2 compresa tra la via Emilia e la via G. Amendola è ammesso il cambio d'uso dei fabbricati esistenti per le funzioni commerciali e terziarie di seguito elencate:

- U 3 Attività terziarie specializzate.*
- U 6 Medie strutture di vendita al dettaglio*
- U 8 Attività commerciali all'ingrosso, mercati, mostre, magazzini, depositi*
- U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi*
- U 17 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano*
- U 25 Istruzione superiore e universitaria*

Tale il cambio d'uso può essere autorizzato anche in carenza delle dotazioni di parcheggio pubblico relative, purché nel raggio di 200 m sia presente un parcheggio pubblico con almeno 25 posti auto.

C10

Nel territorio consolidato ad esclusione dei nuovi ambiti di trasformazione A12 e A13 e di riqualificazione A11, ai fini dell'applicazione degli indici, non viene conteggiata nella SUL la superficie a soppalchi strutturali smontabili da destinare a mostre di mobilifici e merci ingombranti che necessitano di ampi spazi espositivi come definiti dalla normativa regionale in materia di commercio. I locali soppalcati non devono avere una superficie calpestabile superiore al 50% di quella precedentemente autorizzata per l'uso espositivo, non devono recare pregiudizio alle altezze minime e ai requisiti igienico sanitari dei locali e devono rispettare essi stessi i requisiti igienico sanitari. Tali soppalchi, cessato il loro uso, devono essere smontati. A garanzia dello smontaggio del soppalco in caso di cambio d'uso, vanno allegati al titolo abilitativo (D.I.A.) atto unilaterale d'obbligo e adeguata garanzia fidejussoria.

C11

All'interno dei locali a destinazione magazzino e deposito i sistemi di scaffalatura per lo stoccaggio di merci, ancorché agibili dagli addetti non sono assimilati a soppalco strutturale di cui alle presenti

C12

I fabbricati ad uso abitativo compresi all'interno del perimetro di nuovi ambiti specializzati per attività produttive e terziarie A13 possono essere ampliati fino a 270 mq di SUL purché tale ampliamento avvenga senza modifiche all'involucro del fabbricato mediante cambio d'uso dei locali a servizi purché con altezza uguale o superiore a 2,70 ml, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e fino a un massimo di tre alloggi.

Qualora il fabbricato sia identificato nella cartografia di progetto di valore storico-architettonico, l'ampliamento per usi residenziali è ammesso ad esclusione del limite di superficie massima ed alle condizioni di cui all'art. 3.22-Fabbricati ad uso abitativo connessi all'attività agricola e fabbricati ad uso abitativo esistenti non connessi all'attività agricola (uso U1)

E' facoltà del P.O.C. individuare all'interno degli ambiti soggetti a P.U.A. apposite zone di tutela dei fabbricati esistenti nelle quali sia consentito l'ampliamento.

Per gli edifici con superficie complessiva inferiore a 200 mq alla data di adozione del P.S.C. e senza possibilità di recuperare locali a servizio è consentito realizzare un ampliamento se tale intervento è previsto nelle schede di censimento di cui all'allegato F del presente R.U.E., con

modifica all'involucro dell'edificio per un massimo di 70 mq previo parere della CQAP di corretto inserimento nel contesto.

CAPO 2 – aree pubbliche e private

Art. 2.1 – Definizione

Le aree ricomprese nel perimetro del P.U.A. oggetto di intervento si suddividono in aree pubbliche, in aree private di uso pubblico e in aree private, come individuate negli elaborati grafici di progetto e specificatamente in tav. n. (planimetria generale) e Tav. n. (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. 5 e comprendono, sinteticamente, tutte le aree al di fuori delle perimetrazione dei lotti privati (indicate con apposita campitura cromatica). Nello specifico: tutte le viabilità stradali, i parcheggi pubblici, i marciapiedi, i percorsi pedonali, quelli ciclabili e quelli ciclo-pedonali, e le aree a verde pubblico (sia come verde pubblico che come rete ecologica). Le aree a verde pubblico saranno cedute attrezzate con manto erboso e allestimento di essenze arbustive ed arboree.

Tutte le aree che non sono segnalate come 'pubbliche' o 'uso pubblico', nell'elaborato grafico tav. 5, 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 delle 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, valgono le fasce di rispetto e le prescrizioni come da concessione rilasciata dal Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale in conformità al relativo Regolamento:

Concessione Reg. Conc. N. 8709 del 27/01/2009 con deliberazione del Comitato Amministrativo n. 444 del 27/01/09 prot. n. 1549.

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. 31/02.

Art. 2.b2 – SP – superficie permeabile

Per la definizione delle superfici permeabili si fa riferimento a quanto prescritto al *Capo 2.B – RUE* ;

per la definizione della quota minima di superfici permeabili si fa riferimento a quanto prescritto al *Capo 2.F – dotazioni ecologiche, -RUE* ;

Il calcolo dell'invarianza idraulica del PUA ved. tav. 14.8, tav. 14.9, allegato 7_ (calcolo invarianza idraulica) è basato sulla superficie come individuate in tav. 6 – permeabilità (pubblico-privato) sia per gli spazi pubblici che per quelli privati.

Eventuali variazioni della quantità di superficie permeabile interna ai lotti determinerà un aggiornamento del calcolo dell'invarianza solo sulle superfici modificate in difetto nell'ambito del singolo PdC che non comporti un carico aggiuntivo sull'invarianza complessiva del comparto ma venga risolta entro il perimetro dell'area di intervento del PdC.

Art. 2.b2a

- I lotti sopraelevati rispetto alla sede stradale vicina di almeno 0,20 mt.;
- Gli allacci dei lotti siano dotati di apposite valvole di ritegno 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 - Allestimento verde

La quantità della copertura vegetale di cui all'art. precedente è determinata nel *Capo 2.F – dotazioni ecologiche, C5-.. Deve essere garantita una pianta ogni 50 mq della superficie permeabile con copertura vegetale di cui non meno della metà ad alto fusto.*

Art. 2.b4 – SC – Superficie Coperta – Q – Rapporto di Copertura

Per la definizione di superficie coperta il riferimento è l'art. A.3.6 del RUE.

Per la definizione di rapporto di copertura il riferimento è l'art. A.3.7 del RUE.

La quantificazione del rapporto di copertura per ogni lotto è indicata in tav. ed è fissato a ad un Q massimo = 60%.

Art. 2.b5 – **SUL - utilizzazione fondiaria**

Il calcolo della SUL 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. 2 potrà subire variazioni nel rispetto della potenzialità massima ammessa dal P.U.A., con traslazione degli indici per un massimo +/- 20%.

Art. 2.b5a

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**

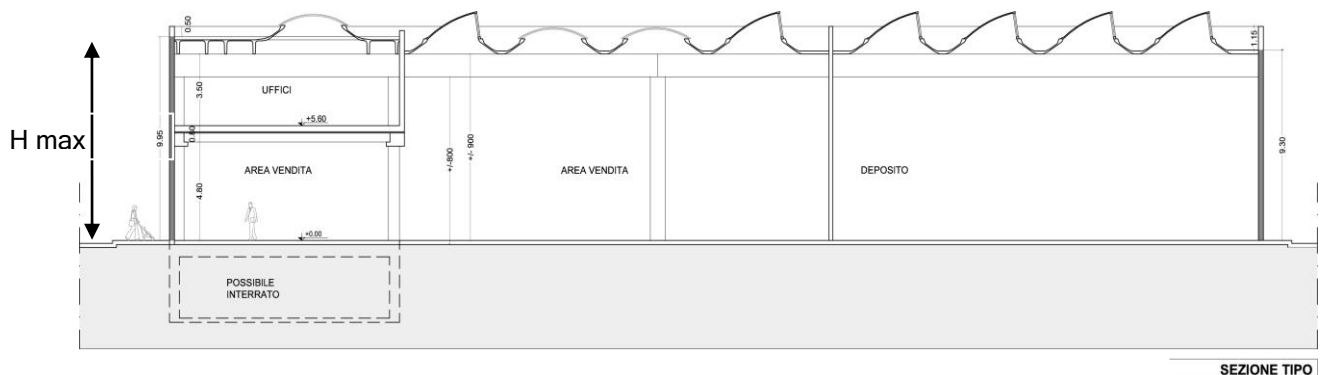
Per la definizione di altezza massima di un edificio il riferimento è l'art. A.3.12 del RUE;

- 1. l'altezza massima di un edificio, 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 quando questo ha una pendenza non superiore al 40%. La quota del marciapiede dell'edificio, ovvero la quota della linea di stacco dell'edificio nella sua configurazione finale, 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. quando l'inclinazione del solaio di copertura supera il 45%, il punto altro del fronte si assume pari al punto più alto dell'intradosso del solaio di copertura stesso.
3. nel caso di autorimesse interrato o seminterrate il percorso di accesso esterno in trincea non viene considerato "piano del terreno sistemato".
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:
 - gli spazi tecnici praticabili, o vani tecnici,
 - le componenti di impianti dell'edificio
 - gli spazi non fruibili
 - i parapetti di coperture piane, non praticabili, purché di altezza massima non superiore a m 1,20.
 - **Rampe e/o spazi di manovra per l'accesso a piani interrati a servizio dell'attività**
 - **Porzioni di piazzali ribassati di ml 1,20 atti allo scarico/carico merci dell'attività**
 - **Silos e similari (gestione in automazione senza personale)**
6. ogni fronte deve rispettare il valore di altezza massima indicato nelle norme del PUA.

Nella tav. n. 7 degli elaborati grafici del PUA sono riportate le altezze massime e minime delle diverse tipologie degli edifici del PUA, lo schema sotto riportato indica la metodologia di individuazione della altezza (H) max :



Art. 2.b7 – Distanze

Per la quantificazione delle distanze minime il riferimento è dato da quanto previsto dal RUE al punto A.3.16 - distanze minime dai confini

1. le distanze minime dai confini comprese le scale esterne da considerare nelle opere edilizie sono le seguenti:
 - D_c = distanza dal confine di proprietà mt. 5,00
 - D_s = distanza dal confine del PUA mt. 10 solo nei casi di presenza di ricettori sensibili (residenziale) fermo restando i capannoni già esistenti all'interno del PUA nel caso di demolizione e ricostruzione si ripristina mt. 10.00;
2. non si considerano nella misura della distanza:

- gli elementi aggettanti a sbalzo quali pensiline e cornicioni, balconi, ecc. purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 2,00. **Nel caso di pensiline a protezione di piazzali di carico/scarico merci tale limite è determinato a m. 4,00.**
 - le componenti degli impianti degli edifici purché non sporgano dai piani della sagoma per più di m. 2,00
 - **le scale esterne determinate da esigenze di sicurezza e in conformità alle prescrizioni in materia di antincendio**
 - **le rampe (a scendere e a salire dalla quota di calpestio delle aree di pertinenza dei fabbricati sino alla quota di carico – scarico max 2,00 mt.**
3. tali valori minimi valgono con riferimento in generale agli edifici e, per analogia agli impianti, che abbiano uno sviluppo dimensionale anche in elevazione. Viceversa non si applicano, fatto salvo il rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile (1,5 m di distanza dal confine di proprietà e m. 3,00 di distanza dai fabbricati) per quegli edifici o impianti che non presentino uno sviluppo in altezza superiore a m. 1,00 fuori terra (ad esempio campi sportivi o costruzioni interrato), per le infrastrutture e per i manufatti diversi (gazebo, pergolati, ecc.) nonché per le autorimesse con altezza massima 2.40 m purché non finestrate, e comunque nel rispetto di 10 m di distanza tra gli edifici con pareti finestrate e con il consenso del vicino. La concessione che verrà rilasciata obbliga alla realizzazione contestuale di tutto l'edificio. Qualora il progetto unitario dia luogo a tempi diversi di realizzazione e quindi a richiesta di diverse concessioni per singoli interventi, la concessione per l'intero complesso verrà rilasciata previa stipulazione di apposita convenzione tra tutti i richiedenti e il Comune, contenente l'impegno da parte degli interessati e loro aventi causa ad edificare secondo il progetto approvato.
4. in tutte le zone è comunque ammessa la costruzione in confine su due o più lotti contigui purché venga redatto un progetto unitario con dichiarazione di assenso del confinante; è altresì consentito anche fra due lotti appartenenti a PUA diversi per un massimo di Sf, di mq. 6.000,00 (tale ipotesi è considerata variante non sostanziale)

art. A.3.17 - Dc - distanza dai confini di proprietà

3. negli interventi di Nuova costruzione, ricostruzione e nella generalità dei casi (...)

- Dc maggiore o uguale a m. 5,00

...

art. A.3.18 – Ds - distanza dal confine di zona urbanistica di interesse pubblico.

Il confine di zona che si considera ai fini della misura della distanza Ds è soltanto quello che delimita zone con destinazioni di uso pubblico o di interesse pubblico ... da zone con destinazione diversa; non si considera il confine fra l'area di intervento edilizio e le aree che vengono scorporate dalla superficie fondiaria per la realizzazione di parcheggi di urbanizzazione o di parcheggi privati di uso pubblico.

...

Art. 2.25 - fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

All'interno dei PUA, le distanze dei fabbricati dalle strade di lottizzazione non possono essere inferiori a 5 mt.

art. A.3.19 – De - Distanze fra pareti antistanti di due edifici

art. A.3.19bis - VL – indice di visuale libera

1. *l'indice di visuale libera rappresenta il rapporto che deve esistere tra l'altezza di ciascuna fronte di un edificio, misurata sul piano orizzontale alle varie quote delle fronti, e la relativa zona libera antistante. Salvo il caso di costruzione in aderenza, la profondità della zona libera antistante a ciascuna fronte dell'edificio non deve comunque mai risultare inferiore a m. 5,00.*
2. *...In formula il rapporto si esprime come segue:*

$$VL = HF / D = \text{altezza fabbricato/profondità zona libera}$$

Nel caso di fabbricati ad uso produttivo/artigianale, nei fronti in cui si preveda la presenza di luci e non vedute, la zona libera D non è sottoposta al limite minimo di m. 5,00 ma solo a VL = 0,5.

art. A.3.20 - deroghe alle distanze

... Sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte ai precedenti articoli nel caso di gruppo di edifici che formi oggetto di Piani Urbanistici Attuativi approvati che prescrivano o consentano distanze minime diverse

Art. 2.b8 – Destinazioni d'uso

L'ambito A13 è Ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento da attuare con il P.O.C.

Negli ambiti specializzati per attività produttive sono previsti in conformità all'articolazione di cui al comma precedente i seguenti tipi d'uso:

Gruppo di Funzioni n. 3 –funzioni commerciali al dettaglio e di servizio e assimilabili

- U8 - *Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi ,*
- U9 - *Distribuzione carburanti per uso autotrazione,*
- U10 - *Pubblici esercizi,*
- U12 - *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,*
- U13 - *Artigianato dei servizi agli automezzi,*
- U14 - *Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale;*

*Gruppo di Funzioni n. 4 –funzioni di servizio pubblico e/o privato
(4.1 servizi sociali di base)*

- U20 - *Attività di parcheggio,*
- U24 - *Aree a verde e a parco per attività di svago, riposo, esercizio sportivo;*

Gruppo di Funzioni n. 5 – funzioni produttive manifatturiere e assimilabili

- *eccettuata U29 - Attività estrattive;*

Gruppo di Funzioni n. 6 – funzioni agricole e connesse al territorio agricolo

- U35 - *Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli e attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli del settore agroalimentare;*

Gruppo di Funzioni n. 7 - funzioni alberghiere e per la ricettività

- *eccettuata U42 - Strutture ricettive all'aria aperta;*

Gruppo di Funzioni n. 8 – funzioni speciali per l’infrastruttura del territorio

- *eccettuato U50* - *Soggiorno temporaneo con abitazioni mobili,*
- *eccettuato U51* -*Attrezzature cimiteriali;*

Della SUL complessiva il 20% max può avere destinazione d’uso di commercio al dettaglio.

L’uso ufficio, infatti, così come indicato negli elaborati di progetto, non è stato considerato ai fini dell’aumento del carico urbanistico, perché legato all’attività del Capannone. Diversamente se l’ufficio non è legato all’attività insediata deve essere fatto cambio d’uso e pagare relativi oneri nonché reperire le dotazioni, si fissa inoltre una quantità massima di uffici da destinare a soggetto diverso dalla ditta insediata pari al 20%.

Per le aree scoperte dei lotti, ad uso deposito di materiali pericolosi o di rifiuti – esse dovranno avvenire in zone coperte (pensiline) e impermeabili.

Art. 2.b9 – parcheggi

Art. 2.16 RUE – dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali (Ppr)

C1 in tutti gli interventi edilizi di Nuova Costruzione, ..., qualora comportino un aumento di carico urbanistico, devono essere realizzati parcheggi privati pertinenziali in rapporto alla SUL dell’intervento ovvero per le medie e grandi strutture di vendita in rapporto alla superficie di vendita, nelle quantità prescritte, per i diversi usi insediati, dalla... tabella 2.17 che fa parte integrante del presente articolo.

Diversamente, per quanto concerne il lotto A1 (parzialmente ad uso commerciale), il criterio di calcolo dei Ppr è stabilito dall’art. 5.2 della Delib. Cons. Reg. n. 1253/99, per medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari_ esercizi con oltre 1500 mq di superficie di vendita: 1 posto-auto ogni 16 mq di superficie di vendita o frazione.

CAPO 3 - norme sul rapporto tra costruzione e contesto

Le tavole “ 7 - Tipologie edilizie” costituiscono elaborati grafici non prescrittivi, ma di indicazione di una delle possibili soluzioni dei tipi edilizi e della suddivisione in lotti delle aree private.

I progetti dei PdC definiranno le tipologie edilizie e le aggregazioni di intervento per ogni lotto nel rispetto delle presenti norme e delle normative generali e vigenti.

I lotti potranno essere uniti fra loro se appartenenti alla medesima destinazione urbanistica, al fine di realizzare tipologie diverse, sempre nel rispetto delle destinazioni d'uso, degli indici e delle densità complessive.

I suddetti lotti potranno, con richiesta di variante non sostanziale al PUA, ~~su semplice richiesta di PdC~~, essere sostituiti da altri lotti all'interno della lottizzazione con gli stessi indici edilizi e senza alterare le potenzialità edificatorie complessive del P.U.A. vedi capo 6 varianti non sostanziali.

Art. 3.1 – coperture

Per la definizione di coperture il riferimento è dato da art. 4.2 del RUE

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.

L'installazione di antenne radiotelevisive ed impianti satellitari, ove necessario, e l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici sono di fatto autorizzate con il deposito del calcolo degli impianti (di riscaldamento ed elettrico) contenuto nel PdC del singolo fabbricato.

Art. 3.2 recinzioni, passi carrai

Recinzioni fronte strada: altezza massima cm 150/200 costituite da basamento (in cls) di cm 50 e sovrastante barriera metallica di cm. 100/150

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 ovvero barriera metallica di cm 200.

- **Deroga**

in presenza di prescrizioni di Enti e/o necessità dettate da verifiche strumentali 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 specifico DIA e possono essere presentate per ogni singolo lotto o accorpandone diversi; per estensione è possibile presentare un singolo DIA di recinzione per ogni Sub-comparto.

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

Per la definizione di passi carrai il riferimento è l' *art. 4.10 – passi carrai e uscite dalle autorimesse* del RUE

I passi carrai necessari sono già indicati negli elaborati grafici di progetto, sia per quantità che per dimensioni. Tali passi carrai, essendo inseriti in un PUA, 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 e non essere computati come SUL determinando VL e non Dc e Ds.

I Portici che hanno funzione di ombreggiatura delle facciate e vetrata e non, non sono da computare nella SL purchè abbiano una profondità inferiore a mt. 1,50.

Art. 3.3.2 – infissi e sistemi di oscuramento

Nell'ambito del PUA, 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 a Dc e Ds e non maturano VL. e saranno oggetto di valutazione della CQAP

Art. 3.4 – insegne, cartelli stradali e cartelli pubblicitari

Con la presentazione della richiesta del Permesso a Costruire delle Opere di Urbanizzazione dovrà essere redatto uno studio "Tipo" delle insegne pubblicitarie.

In mancanza di uno specifico Regolamento per l'Arredo Urbano del comune di Forlimpopoli, il riferimento normativo alla materia è dato da *D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495* e *D.P.R. 16 settembre 1996 n. 610*.

I cartelli stradali: tale tipologia di segnalazione ha indicazioni di norma nell' *art. 134 (art. 39 Cod. Str.) – segnali turistici e di territorio del Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 – Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, come modificato ed integrato da Decreto Presidente della Repubblica 16 settembre 1996 n. 610*

Elementi e strutture recanti identificazione dell'attività: (insegne, cartelli pubblicitari, ecc): tale tipologia di segnalazione ha indicazioni di norma al *punto 3. Pubblicità sulle strade e sui veicoli (art. 23 Codice della strada) art. 47 (art. 23 Cod. Str.)– definizione dei mezzi pubblicitari, art. 48 (art. 23 Cod. Str.) –*

dimensioni, art. 49 (art. 23 Cod. Str.)- caratteristiche dei cartelli, delle insegne di esercizio e degli altri mezzi pubblicitari, art. 50 (art. 23 Cod. Str.) caratteristiche dei cartelli e dei mezzi pubblicitari luminosi, art. 51 (art. 23 Cod. Str.)- ubicazione lungo le strade e le fasce di pertinenza, art. 52 (art. 23 Cod. Str.)- ubicazione dei mezzi pubblicitari nelle stazioni di servizio e nelle aree di parcheggio, art. 53 (art. 23 Cod. Str.)- autorizzazioni, art. 54 (art. 23 Cod. Str.)- obblighi del titolare dell'autorizzazione, art. 55 (art. 23 Cod. Str.) targhette di identificazione, art. 56 (art. 23 Cod. Str.)- vigilanza; del Decreto Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 – Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada, come modificato ed integrato da Decreto Presidente della Repubblica 16 settembre 1996 n. 610.

L'autorizzazione per l'installazione delle insegne dell'attività da collocarsi in aderenza al fabbricato oggetto di intervento può essere inserita all'interno del PdC di NC o richiesta con apposito DIA.

L'autorizzazione per l'installazione dell'insegna dell'attività da collocarsi nelle vicinanze del fabbricato (totem o cartello) in suolo pubblico, sarà sottoposto a specifico DIA (per installazione di elementi d'arredo o di servizio – AR) da richiedere all'Amministrazione di competenza.

CAPO 4 – Varianti del PUA

Non rappresentano varianti sostanziali al PUA:

- quanto già previsto in sede di convenzione (art. 10 –varianti non sostanziali) stipulata tra Comune e Promotore
- le variazioni di SF e SUL dei singoli lotti come individuati in Tav. 7 nel rispetto della potenzialità massima ammessa dal P.U.A., con traslazione degli indici per un massimo +/- 20%. Tali varianti sono ammissibili con determinazione dirigenziale mediante sostituzione della planimetria generale relativa al PUA e relativo atto notarile di trasferimento di indice e/o di immobile.
- il frazionamento di singoli lotti come individuati in Tav.7 in unità immobiliari di più ridotte dimensioni o la fusione di lotti confinanti in unità immobiliari di maggiori dimensioni.
- 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 dal PUA.
- L'esecuzione di modifiche dettate da prescrizioni e/o richieste motivate di Enti.
- L'accorpamento di lotti in PUA diversi e confinanti con un massimo di Sf. Pari a mq. 6.000,00

CAPO 5 – appendice

Art. 5.1 – cabine e infrastrutture relative a reti tecnologiche

Le cabine e infrastrutture relative a reti tecnologiche, anche se poste in aree private, non sono considerate ai fini della determinazione di SUL, H, Dc, Ds, De, SC 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 PUA 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 stipulare accordi specifici con l'Ente competente (HERA) per la raccolta dei rifiuti e 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. 5.3 – Disposizioni finali

1 _ In caso di difformità tra le presenti Norme ed il RUE vigente al momento dell'approvazione del Piano 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 purchè non in contrasto con le NTA dei Piani Urbanistici sovraordinati vigenti al momento dell'approvazione del PUA.

3 _ Nell'eventualità di varianti al RUE entro la scadenza di validità del presente PUA, si fa salva l'opzione di poter ridefinire, con l'UdP, le presenti norme per le parti non ancora ultimate.