

**Provincia di Forlì - Cesena**

**COMUNE DI FORLIMPOPOLI**

**Proprietà: Marcegaglia S.p.A. divisione di Forlì  
Via Mattei – Forlimpopoli (FC)**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA  
RELATIVO ALL'“AMPLIAMENTO COMPARTO MARCEGAGLIA”,  
UBICATO NEL COMUNE DI FORLIMPOPOLI IN VIA MATTEI.**

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI  
RECEPIMENTO PARERI ENTI**

Forlì, 25/06/2012

*architetto Maurizio Vitali*

In risposta alle riserve espresse dalla Provincia si argomenta quanto segue:

**A.1)** Al fine di ridurre i possibili cedimenti, assoluti e differenziali, saranno adottate fondazioni profonde attestata in litologie con migliori caratteristiche geotecniche. Quando sarà definito il progetto del nuovo edificio sarà possibile valutare i cedimenti e a quel punto decidere la tipologia di fondazioni più adeguata.

**A.2)** L'esecuzione delle opere interrato (fognature, pali, ecc.), dovrà essere compatibile con il grado di vulnerabilità idrogeologica indicato negli studi di PSC.

Quando verranno eseguite le opere interrato (fognature, ecc.) si terrà conto delle previsioni del PSC che individua l'area quale area caratterizzata da ricchezza di falde freatiche.

#### **Premessa alla Riserva Provinciale B.1 :**

In merito alla quantificazione degli standard urbanistici da corrispondere, pari a mq. 26.043,72, per parcheggi e verde pubblico e pista ciclabile, considerando il ricorso della monetizzazione per mq. 15.523,12, quantificati ai sensi della Tab. 2.20 del RUE in €. 500.000,00 e prevedendo la restante quota di mq. 7.127, da trasferire come verde pubblico di mitigazione ambientale, non risulta chiaro come verranno garantiti i mq. 3.393.60 relativi alla pista ciclabile e come verranno utilizzate le somme della monetizzazione;

#### **Riserva Provinciale B.1 :**

**B.1)** Si invita pertanto il Comune ad inserire all'interno della convenzione del PUA, da sottoscrivere con il soggetto attuatore, o l'impegno di realizzare a suo carico lo standard relativo alla pista ciclabile pari a mq. 3.393,60, indicando dove verrà realizzata, ovvero quantificare la monetizzazione ed inserire l'opera nel P.T.OO.PP. attuandola entro l'arco di validità del POC.

#### **Controdeduzione alla Riserva Provinciale B.1:**

Già nella Delibera di Approvazione alla Integrazione della II Variante di POC, in particolare all'allegato C ( Dichiarazione di Sintesi – Controdeduzioni) era stata data risposta alla presente riserva (anche a quell'epoca proposta). Si riporta quindi la risposta approvata dal Consiglio Comunale:

*“Per quanto riguarda l'adempimento relativo alla individuazione, con previsione di collegamenti ciclabili all'ambito oggetto del presente intervento, si fa presente che coerentemente con quanto indicato negli elaborati di POC, in particolare alla Tav. OP-01 riguardante la localizzazione delle opere pubbliche esistenti e di progetto, qui sotto in parte riportata, in accordo con il Settore Lavori Pubblici, si dà atto che la quota di pista ciclabile dovuta, monetizzata servirà per realizzare il collegamento tra il Centro Urbano e la Frazione di San Leonardo in Schiova, già previsto dal PSC e riportato nel POC come pista ciclabile di progetto (vedi simbolo a pallini rossi nella Tav. qui sotto riportata in stralcio)”*

**Tale impegno sarà inserito in convenzione dove si è stabilito che l'intero importo della monetizzazione dello standard della pista ciclabile sarà monetizzato con la prima richiesta di Permesso di Costruire di ampliamento (anche se parziale del capannone industriale) con l'applicazione del costo unitario della monetizzazione prevista dal RUE vigente a tale data.**

#### **Premessa alla Riserva Provinciale B.2 :**

Nel conteggio e nella quantificazione dei parcheggi pertinenti di previsione sono state riscontrate talune incongruenze e gli stessi non risultano chiaramente indicati negli elaborati cartografici. Rispetto alle controdeduzioni riportate nella delibera consiliare n° 9 del 20/04/2012, in particolare si evidenzia quanto segue:

- 1) viene utilizzato come parametro di calcolo 1 mq di parcheggio ogni 3,3 mq di SUL, con un'altezza media convenzionale di 3 m, che pare non coerente con le disposizioni del RUE (art. 2.16 e Tabella 2.17), che prevede per gli usi U26, l'applicazione del parametro di 10 mq ogni 44 mq di SUL, con una altezza media virtuale di 4,5 m.;
- 2) nel calcolo della dotazione, non viene chiarito se la quota pari a mq. 13.337,00 di

parcheggi pertinenziali, sia riferita a tutta la previsione del PUA approvato nel 2005, tenuto conto anche della variante 2010;

- 3) negli elaborati grafici del PUA e precisamente nella Tav. 4-int., viene indicato come dato complessivo mq. 31.215,75, per verde privato e parcheggi pertinenziali.

Nel conteggio degli standard privati (verde e parcheggi) sono state considerate anche le superfici già previste dal PUA 2005 e le quantità relative all'ampliamento previsto dal PUA 2012 a tal proposito si è esemplificata come da tabella e come da Tav. n. 4-int.

### **Riserva Provinciale B.2 :**

**Si invita il Comune a verificare la corresponsione della prevista dotazione di parcheggi pertinenziali, alla luce delle considerazioni sopra riportate, tenuto altresì conto dei quantitativi minimi previsti e disciplinati dalla legge n. 24 marzo 1989, n. 122.**

### **Controdeduzione alla Riserva Provinciale B.2, punto 1:**

Si riporta integralmente la controdeduzione alla stessa riserva provinciale formulata in riferimento all' approvazione della Integrazione della II variante di POC, approvata in CC ....., ribadendo la bontà della scelta interpretativa adottata, la quale non solo rispetta il valore minimo di parcheggi pertinenziali dettati dalla norma di RUE (10 mq. ogni 44 mq. di SUL) ma va oltre, in quanto viene applicato il parametro più restrittivo di 10 mq. ogni 33 mq. di SUL, al pari delle aree ad uso residenziale, ottenendo così una superficie maggiore.

“..... L'articolo 2.16 e la Tabella 2.17 delle Norme Tecniche di Attuazione relative al Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, indicano per l'uso produttivo-industriale il quantitativo di parcheggio privato pertinenziale pari a 10 mq. ogni 44 mq. di superficie utile lorda (Sul).

L'articolo 2 comma 2 della Legge 122 del 1989 (Legge Tognoli) citata in riserva indica indistintamente dagli usi previsti dall'intervento, il parametro di 1 mq. di parcheggio privato pertinenziale ogni 10 mc di volume edificato.

E' evidente che i due parametri non sono omogenei in quanto uno si riferisce alla superficie edificata mentre l'altro ( Legge Tognoli) al volume edificato.

Si propongono qui di seguito i due calcoli distinti rispettivamente ai sensi del RUE vigente e ai sensi della Legge 122 del 1989, per meglio evidenziare la notevole differenza che le due formule portano:

1) parcheggi privati pertinenziale ai sensi del RUE vigente = TOT. mq. 18.478,00  
(mq. 13.337 residuo dal PUA 2005 approvato + mq. 5.141 derivanti dal nuovo ampliamento di mq. 22.624,00);

2) parcheggi privati pertinenziale ai sensi della Legge 122/1989 = TOT. mq. 35.977,00  
(13.337 residuo dal PUA 2005 approvato + mq. 22.640 derivanti dal nuovo ampliamento di mq. 22.624,00, ipotizzando per il calcolo del volume una altezza dei capannoni pari a m. 10 );

Premesso che la Legge Tognoli nasce alla fine degli anni '80 per far fronte all'emergenza traffico delle grandi aree urbane, in un Paese sempre più congestionato di macchine e che presenta in quegli anni rapporti di 1,2 auto per famiglia, si ribadisce che la Legge Tognoli ha l'obiettivo di promuovere la realizzazione di parcheggi e rendere più fluida la viabilità, incentivando a dotarsi di nuovi posti auto anche gli edifici che non ne sono adeguatamente provvisti, ricavandoli sia in aree di pertinenza condominiale, sia su suolo pubblico, tramite la concessione della superficie ai privati per novant'anni. Tuttavia, per evitare speculazioni, a fronte delle facilitazioni economiche e fiscali (ad esempio il Permesso di costruire viene rilasciato a titolo non oneroso), la Legge Tognoli inserisce dei vincoli: in pratica i box diventano "pertinenziali", cioè possono essere acquistati solo da proprietari di immobili (dei dintorni del parcheggio) e successivamente ceduti solo agli eventuali nuovi acquirenti degli stessi immobili.

L'applicazione della Tognoli nel caso specifico dell'ampliamento della Ditta Marcegaglia, in una zona a margine e isolata rispetto al cosiddetto centro urbano del Comune di Forlimpopoli, posta nella Frazione di San Leonardo in Schiova, pare quindi poco rispondente all'obiettivo che la stessa legge si proponeva di raggiungere. Si aggiunga che, come dimostrato nel calcolo su esposto, il parametro riferito al volume costruito, nel caso di capannoni ad uso produttivo industriale che per la loro stessa

natura hanno altezze notevoli (ad esempio i capannoni Marcegaglia hanno una altezza standard di 10 m.), è sicuramente penalizzante in quanto il rapporto fra la superficie utile ed il volume utile non è uguale a quello che esiste tra superficie e volume negli edifici ad uso residenziale.

Ipotizzando infatti una altezza utile di 3,00 m. per gli usi residenziali e dividendo il valore di 10 mc. per l'altezza ipotizzata, si ottiene la superficie utile a cui fa riferimento il parametro della Legge Tognoli, e cioè 1 mq. di parcheggio privato pertinenziale ogni 3,3 mq. di superficie utile costruita.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Forlimpopoli rispetta tale parametro per tutti gli usi residenziali e per le attività terziarie, espositive, sanitarie, commerciali di vicinato, nonché per gli usi culturali, scolastici, etc...(vedasi Tabella citata 2.17 delle NTA), ponendo delle specifiche aggiuntive, in particolare ipotizzando una altezza media virtuale di 4,5 m. per quegli usi che prevedono per la loro stessa natura altezze dei manufatti maggiori rispetto al valore convenzionale di 3 m.

Si propone dunque di applicare il parametro di cui alla Legge Tognoli, riferendolo però alla superficie e non al volume costruito, in quanto fuorviante nella sua applicazione come su dimostrato, così da rispettare i parametri di cui alla Legge citata.

Si riporta qui di seguito il nuovo calcolo della superficie da destinare a parcheggio privato pertinenziale:

3) *Parcheggi privati pertinenziali ai sensi della Legge 122/1989, con conversione del parametro da volume utile a superficie utile, ipotizzando una altezza convenzionale di 3 m.*

$$1 \text{ mq. Parc.priv.pert.} / 10 \text{ mc. Volume costruito}$$

=

$$1 \text{ mq. Parc.priv.pert.} / 3,3 \text{ mq. Superficie Utile costruita}$$

*Il calcolo sarà quindi = ( 22.624,00 mq. / 3,3 mq. ) = 6.856,00 mq. di Parc.priv.pert.*

*Ai quali si aggiungono mq. 13.337 residui dal PUA 2005 approvato, ottenendo così un totale di Parcheggi privati pertinenziali pari a mq. 20.193,00*

Nella tavola n. 10-int. o n.4-int. sono stati indicati i parcheggi pertinenziali che assommano a mq. 20.193,00 inerente il verde privato ammonta a mq. 11.022,75 per un totale di aree pertinenziali pari a mq. 31.215,75 e si riporta tabella esemplificativa del conteggio degli standard pertinenziali come da Tav. n. 4-int.:

<b>Dati progetto</b>	<b>PRG</b>	<b>Dati PUA approvato del. n. 39 del 02/05/05</b>	<b>Dati nuovo PUA</b>	<b>Standard Privati Nuovo PUA</b>
Verde privato (10% St.) P.P.	7.422,20			
Verde privato per area di completamento	1.619,00			
<b>Totale verde privato PUA 2005</b>	9.041,20	9.402,00	9.402,00	
Verde privato Art. 18 Mq. 12.966,00 x 12,5% =			1.620,75	
<b>Totale verde privato Nuovo PUA</b>			<b>11.022,75</b>	<b>11.022,75</b>
Parcheggi privati PUA 2005	13.133,26	13.337,00	13.337,00	
Parcheggi privati Art. 18			6.856	
<b>Totale parcheggi privati Nuovo PUA</b>	13.133,26	13.337,00	<b>20.193,00</b>	<b>20.193,00</b>
<b>TOTALE STANDARD PRIVATI</b>				<b>31.215,75</b>

In merito a quanto sopra si invita l'Amministrazione comunale, in base al fabbisogno e consumo delle risorse idriche di valutare in sede di rilascio dei titoli abilitativi, l'opportunità di inserire nella progettazione del sistema produttivo, lo sfruttamento di sistemi che consentano un più razionale recupero e riutilizzo dell'acqua utilizzata nei cicli di raffreddamento.

**Controdeduzione alla Riserva Provinciale C.1:**  
**da valutare in sede di rilascio di PdC dei Capannoni.**

#### **Riserva Provinciale C.1:**

In considerazione di quanto sopra, si richiama il proponente a verificare, nella fase di rilascio dei titoli abilitativi, alla coerenza del progetto con le disposizioni definite dal D.Lgs. 192/2005 così come recepito “nell’Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici” di cui alla D.A.L. 156/2008 della Regione E.R. e successive modif. ed integr..

**Controdeduzione alla Riserva Provinciale C.2, punto 1:**  
**da valutare in sede di rilascio di PdC dei Capannoni.**

#### **Riserva Provinciale C.2, punto 2:**

Si invita il Comune a verificare ed accertare prima del rilascio del Permesso di costruire quanto segue:

- che la distanza dal confine dell'area coperta per lo stoccaggio dei rifiuti, rispetti la normativa vigente e le previsioni degli strumenti urbanistici;
- valutare eventualmente la possibilità di spostare adeguatamente tale struttura;
- proseguire la barriera verde di mitigazione lungo tutto il confine con il Comune di Forlì e con il fosso ramo 1 Fossatone.

#### **Controdeduzione alla Riserva Provinciale C.2, punto 2:**

E' stata a questo proposito modificata la posizione dell'area per lo stoccaggio dei rifiuti come da Tav. n. 10-int. allegata ed è stata proseguita la barriera verde di mitigazione.

C.4) In merito alla sistemazione degli spazi esterni del lotto, verde privato e parcheggi pertinenziali, si ritiene necessario provvedere nel seguente modo:

- piantumare una congrua e adeguata quantità e qualità di elementi arborei, sia nelle aree verdi, interessando anche quelle dei bacini di laminazione, con specie idonee alla sua funzione idraulica, sia lungo tutti gli spazi di sosta, tale da garantire l'ombreggiamento ogni tre posti auto, a tal fine si ritiene che il sesto di impianto debba essere almeno pari al 50% delle superfici verdi. Tale piantumazione aiuterebbe ad incrementare la mitigazione ambientale della barriera verde realizzata nel verde pubblico.
- realizzare le pavimentazioni di tutti i parcheggi pertinenziali e ove possibile dei percorsi carrabili e pedonali, con materiali drenanti e/o con pavimentazioni inerbiti, al fine di garantire un miglioramento dell'indice di permeabilità dei suoli.

**Controdeduzione alla Riserva Provinciale C.4:**  
**ok, da inserire come prescrizione in sede di rilascio di PdC dei Capannoni.**

C.5) Altresì si invita il Comune di Forlimpopoli a recepire nel Piano Attuativo tutte le prescrizioni indicate dagli Enti preposti al rilascio di pareri.

- a) Parere Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio n. 44 del 20/09/2012;
- b) Parere Comune di Forlimpopoli prot. n. 0011386 del 14/09/2012;

- c) Parere ARPA Sezione Provinciale di Forlì prot. PGFC/2012 0010102 del 14/11/2012;
- d) Parere Consorzio di Bonifica prot. 23376/FO/4064 del 19/11/2012;
- e) Parere Hera s.p.a. prot. 182860 del 19/11/2012;
- f) Parere Comune di Forlì prot. PG 0090772 del 26/11/2012.

Circa i pareri degli Enti si evidenziano le seguenti:

- a. CQAP richiede di alternare le alberature nelle tipologie scelta dall'Ufficio Verde del Comune ed è stata modificata la planimetria del verde Tav. n. 10-int. "tavola integrativa in recepimento pareri e prescrizioni Enti" e l'Ufficio Lavori Pubblici ha richiesto di predisporre un pozzetto per la rete idrica in prossimità dell'area verde pubblica e precisamente la tipologia delle alberature Cipressi e Carpini Piramidali posti ad una distanza di circa mt. 7,00 e il personale addetto al piazzale ed al verde garantirà l'irrigazione alle piante e arbusti previsti negli anni in cui la manutenzione del verde sarà a carico di Marcegaglia;
- b. ARPA richiede di spostare l'area di stoccaggio e di continuare la barriera del verde in prossimità della casa Bacchi situata a Forlì (entrambe recepite come da Tav. n. 10-int.) tali richieste sono state recepite;
- c. il Consorzio di Bonifica ha rilasciato un parere di massima rinviando poi alla richiesta di concessione per ponte, alberature ecc. con rinvio al proprio al Regolamento vigente che prevede comunque una fascia libera (anche da arbusti) di mt. 2 nei canali secondari e mt. 5,00 nei canali primari, la Tav. n. 10-int. "tavola integrativa in recepimento pareri e prescrizioni Enti" ha recepito tali distanze minime previste dal Regolamento su cui verrà richiesto l'Autorizzazione del Consorzio prima di realizzare la barriera verde di mitigazione;
- d. Hera ha espresso parere favorevole anche in virtù del fatto che l'intervento non prevede un potenziamento dei nuovi allacci della rete idrica; l'allaccio alla fognatura nera relativa a scarichi domestici (bagni dei nuovi capannoni) nella rete pubblica in via Giulio II, il parere fornisce anche indicazioni circa la procedura e l'autorizzazione dell'allaccio;
- e. Il Comune di Forlì ribadisce la necessità del prolungamento della barriera del verde lungo lo scolo fossatone in prossimità di casa Bacci e questo è stato recepito.

Per la tempistica di realizzazione delle opere pubbliche (barriera di mitigazione del verde) si è legati alla realizzazione del nuovo canale lungo la via Savadori, di cui si è già in possesso di Concessione del Consorzio di Bonifica, che però è condizionata all'abbassamento della condotta del gas al di sotto del nuovo canale da parte di SNAM, la quale per la realizzazione di tali lavori, indispensabili, in base alla nostra richiesta effettuata in data 01/08/2012 il preventivo è stato inviato a Marcegaglia in data 05/04/2013 prot. n. 0265 dopo l'accettazione ed il pagamento SNAM si prende 18 mesi per realizzare i lavori, pertanto i lavori dovrebbero concludersi entro il 2014; realizzare il verde prima del canale si corre il rischio poi di danneggiarlo.

Per quanto concerne i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere si ipotizza quanto segue:

- approvato il PUA e stipulata la convenzione il verde pubblico e la recinzione si potrà realizzare con una SCIA;
- il nuovo canale, una volta terminati i lavori della SNAM, potrebbe essere realizzato con un'altra SCIA;
- i nuovi capannoni saranno realizzati con Permesso di Costruire in varie fasi in quanto non è ipotizzabile al momento la realizzazione "intera" in una sola fase.

***architetto Maurizio Vitali***