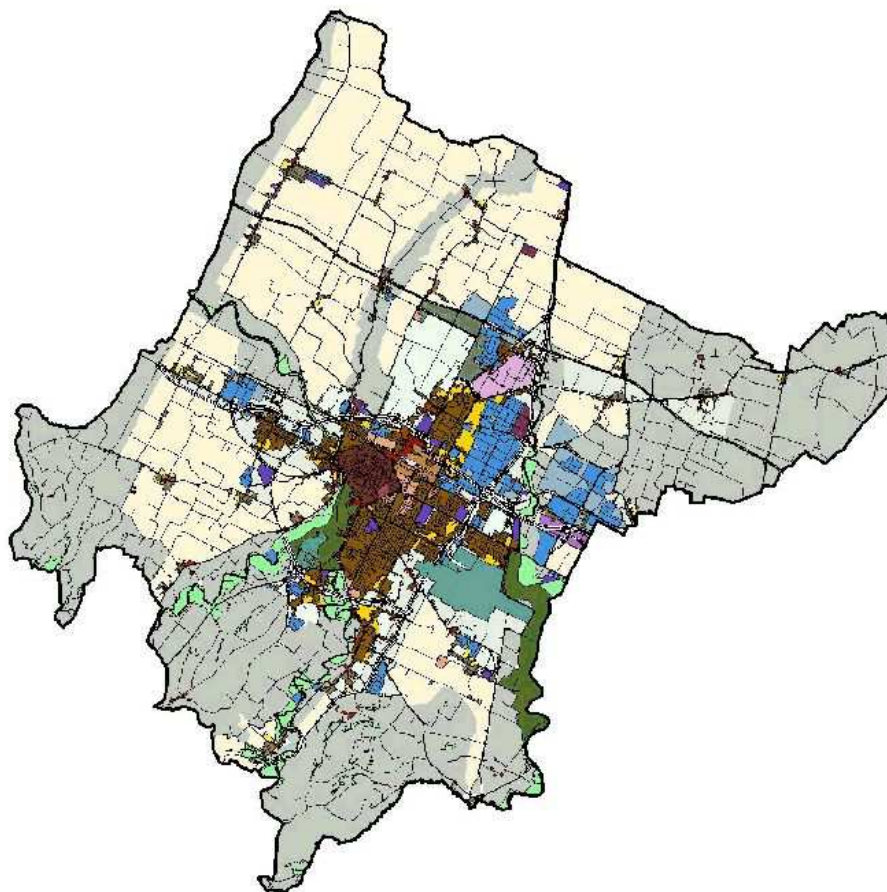




STATO COMPARATO

# COMUNE DI FORLÌ

**POC 2013**



## **PIANO OPERATIVO COMUNALE**

adeguamento ai sensi dell'articolo 43 comma 5 e successive modifiche L.R. 20/2000  
del PRG/2003 redatto da OIKOS Ricerche S.r.l.

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE** **Stralcio**



Comune di Forlì

**SINDACO**  
Roberto Balzani

**SEGRETARIO GENERALE**  
Margherita Campidelli

**ASSESSORE**  
Paolo Rava

**DIRIGENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E SVILUPPO ECONOMICO**

Ercole Canestrini

**PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

**PROGETTISTI**  
Mara Rubino (Coordinatrice)  
Mirco Milandri  
Lorella Minoccheri  
Antonio Randazzo  
Gioia Sambenedetto  
Antonella Simoncelli  
Valerio Zoli

**COLLABORATORE**  
Filippo Savini

**RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**PROGETTISTI**  
Stefano Bazzocchi  
Chiara Atanasi Brilli  
Maurizio Baietta  
Pasquale Ricciato

**GESTIONE STRUMENTI ATTUATIVI**

Massimo Visani  
Chiara Bernabini

**GESTIONE PROGETTI  
URBANISTICI EDILIZI E SISMICA**

Stefania Pondi

**SUPPORTO GIURIDICO**

Elisabetta Pirotti  
Daniela Giulianini

**SITL**

Paolo Maestri  
Monica Gabbarrini

**CONSULENZA ESTERNA VALSAT**

Gecosistema S.r.l.

<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
DELIBERA DI C.C.		DELIBERA DI C.C.	
n°	del	n°	del
95	30/07/2013	70	08/04/2014
Delibera di C.C. n. 70 del 08/04/2014		Delibera di C.C. n. 12 del 17/03/2015	
<b>ASSENSO</b>	<b>CONFERENZA DI SERVIZI CONCLUSIVA</b>	<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 50 del 26/05/2015	Verbale conclusivo del 07/09/2016	Delibera di C.C. n. 71 del 31/07/2017	
<b>ADOZIONE</b>		<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 93 del 08/11/2016		Delibera di C.C. n. 109 del 05/12/2017	
Delibera di C.C. n. 109 del 13/12/2016		Delibera di C.C. n. 122 del 19/12/2017	
		Delibera di C.C. n. 48 del 31/07/2018	
<b>ASSENSO</b>	<b>CONFERENZA DI SERVIZI CONCLUSIVA</b>	<b>CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE</b>	
Delibera di C.C. n. 84 del 27/11/2018			

## Legenda modifiche N.T.A.

Testo nero evidenziato in grigio chiaro	<i>nuovo testo introdotto</i>
---	-------------------------------

### Art. 115 - Zona T4 (zone terziarie di espansione di nuova previsione) da attuare

1. Si attuano generalmente previa approvazione di piano attuativo; esso indicherà l'assetto planivolumetrico, l'organizzazione dei lotti e delle opere di urbanizzazione, le categorie di intervento, i limiti e vincoli della edificazione, nonché ogni altro elemento progettuale cui dovranno fare riferimento gli interventi diretti conseguenti.
2. Gli strumenti attuativi sono rappresentati da piani particolareggiati di iniziativa privata.
3. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
  - B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
  - C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C6b, C8, C11
  - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D11
  - E - commerciale, limitatamente all'uso E1 (tutti per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria) e agli usi E8, E9
  - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
  - E - commerciale, limitatamente agli usi E2, E3, E4, E5 ammessi solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di SV sottoindicate:

Tav.	Simbologia	Classe dimensionale	Dotazione SV	Note-Prescrizioni
P28	M45 (Via Roma – Via Vivaldi)	Medio-Grande	4.142 mq	Settore Merceologico Alimentare/misto limitato alla classe dimensionale medio-piccola Vedi sotto
P19	M46 (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	Vedi sotto
P29	M47 (Via Mattei)	Medio-Piccola	1.500 mq	

L'attivazione degli usi E2, E3, E4, E5 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis delle NTA di RUE e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella.

La previsione della Media Struttura di Vendita M45 (Viale Roma-Via Vivaldi) è condizionata alla realizzazione di una rotatoria all'innesto della viabilità interna su Viale Roma. La previsione della Media Struttura di Vendita M46 (Viale Bologna) è condizionata alla realizzazione di un parcheggio pubblico nell'ambito del comparto T4, in continuità con quello adiacente esistente (F. 173, part. 1128), con coordinamento dei relativi accessi per ogni senso di marcia su viale Bologna.

4. E' ammesso un alloggio di servizio esclusivamente per aziende con funzioni riconducibili all'uso C11 (Attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini e depositi) di dimensione non inferiore a 300 mq. di Sc.. In ogni caso la SC dell'alloggio non può superare il 30% della SC destinata all'azienda insediabile. Tale alloggio, della dimensione massima di 150 mq. di St, deve essere parte integrante in un unico corpo di fabbrica dell'unità produttiva, salvo aziende di rilevanti dimensioni, con particolari oggettive esigenze produttive, le quali dovranno essere valutate da parte del Consiglio Comunale.
5. Gli usi relativi al commercio E2, E3, E4, E5 (medie e grandi strutture di vendita) sono consentiti nelle aree individuate come idonee ai sensi della L.R. n. 14/1999, come indicato all'art. 100, comma 4 delle presenti norme.
6. In sede di pianificazione attuativa si applicano i seguenti parametri, fermo restando quanto previsto al successivo comma 5:
  - UT = 0,40 mq/mq
  - UF = 0,60 mq/mq
  - Q = 0,55 - Rapporti maggiori, calcolati in base al previgente parametro della massima superficie copribile, sono ammessi per i soli procedimenti che, alla data di approvazione della variante sui comparti attuativi (21/05/2012), risultino già autorizzati o in istruttoria;
  - IPF  $\geq$  12%;
  - DC: m 5,00;
  - Ds: m 10,00 dal confine stradale.
  - IVL: non inferiore a 0,5 (sia rispetto ai confini che alle fronti)
7. Laddove il POC definisce un assetto infrastrutturale e insediativo nelle tavole 1: 5.000, secondo le modalità illustrate al comma 2 dell'art. 100 delle presenti norme, la relativa attuazione può avvenire attraverso conformi progetti unitari convenzionati.
8. La previsione della sottozona T4 individuata nella tavola P36 con specifica simbologia (❖) è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- UT non superiore a 0,20 mq/mq.
  - H max = 8,00 m.
  - I nuovi volumi edilizi dovranno collocarsi alla massima distanza dall'asse della via Emilia.
9. Per l'area T4 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (⊙) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
10. Per l'area T4 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (●) si richiamano integralmente indici, parametri e modalità attuative di cui all'accordo perequativo ad essa inerente, siglato in data 19/01/2007 (PG 4579 del 22/01/2007).  
In particolare:
- max potenzialità edificatoria realizzabile all'interno della superficie fondiaria destinata ad attività terziarie [T] pari a mq. 120 di SC;
  - possibilità di realizzare parcheggi privati interrati e parcheggi ad uso pubblico in superficie in deroga alla distanza dalle strade prevista dalla normativa comunale vigente.
11. All'area T4 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (■) viene associato un indice di utilizzazione territoriale UT pari a 0,17 mq/mq (pari a mq. 3.800 di SC), con la preclusione delle seguenti destinazioni d'uso:
- C - produttivo, C6a
  - D - direzionale, D4
  - G- funzioni pubbliche, G13
12. La sottozona T4 individuata in cartografia alla tavola P 13 con il simbolo (14) - è attuabile mediante piano urbanistico attuativo (PUA), con potenzialità edificatoria complessiva massima pari a mq 28.500 di St, da attuarsi nel rispetto delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla variante ex art. 8 DPR 160/2010 ad essa inerente, conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 7/9/2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.71 del 31/07/2017. In particolare l'intervento è subordinato all'attuazione di opere infrastrutturali extra-comparto a carico del soggetto attuatore ed al reperimento a distanza delle dotazioni di verde pubblico di forestazione.
13. La sottozona T4 individuata in cartografia alla tavola P 29 con il simbolo [ 6 ] è attuabile mediante piano urbanistico attuativo (PUA), con potenzialità edificatoria pari a **mq 1.635** di Sc, da attuarsi nel rispetto delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla variante ex art. 8 DPR 160/2010 ad essa inerente, conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data \_\_\_\_\_, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_. In particolare l'intervento è subordinato all'attuazione di un parcheggio pubblico di progetto, in fregio alla via Correcchio, con oneri a totale carico del soggetto attuatore.  
Resta ferma la conservazione di una **potenzialità edificatoria residua, pari a mq.3.165 di Sc**