

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO per l'attuazione degli interventi relativi al comparto ubicato in località Carpena in fregio alle vie B. Brandi e E. Magnani, classificato nel POC vigente come "ADF 13a".**

*Soggetto Attuatore*

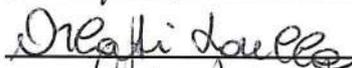
**Soc. Virmani s.r.l.**

:  \_\_\_\_\_

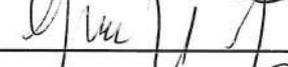
**Orlati Davide**

:  \_\_\_\_\_

**Orlati Lorella**

:  \_\_\_\_\_

**Parrocchia di S. Maria Assunta Carpena**

:  \_\_\_\_\_

*Il Progettista*

**Arch. Leonardo Bacchi**

:  \_\_\_\_\_





## Art. 1 Finalità e ambito di applicazione

1. Le presenti norme hanno lo scopo di definire la disciplina degli interventi per l'attuazione del Strumento Attuativo (PUA/Progetto Unitario) relativo ad un'area, ubicata in località Vecchiazzano in fregio a via Castel Latino, classificata nel Piano Operativo Comunale (POC) del comune di Forlì come **ADF 13a**.
2. Il POC di riferimento è quello approvato con Delibera C.C. n° 70 del 08/04/2014, successivamente modificato ed integrato, da ultimo con Delibera C.C. n° 48 del 31/07/2018.
3. Il RUE di riferimento è quello approvato con Delibera C.C. n° 70 del 08/04/2014, successivamente modificato ed integrato, da ultimo con Delibera C.C. n° 48 del 31/07/2018.
4. La progettazione è conforme ai contenuti riportati nelle "Linee Guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" approvate con Delibera di Giunta Comunale n. 73 del 11/03/2019 (nel prosieguo "Linee Guida").
5. Il perimetro dell'area di intervento è individuato nella planimetria di cui all' **Allegato C**.
6. L'area di intervento è identificata all'Agenzia del Territorio di Forlì, al Catasto Terreni dai seguenti mappali:

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie	R.D. (€)	R.A. (€)
253	9 parte	Prato	U	816 parte	2,25	1,69
253	1272	Semin.	2	1842	18,04	11,9
253	1274	Semin.	2	420	4,11	2,71
253	1273	Semin.	2	954	9,24	6,16
253	1285	Incolto Ster.		8	0	0
253	162	Incolto Ster.		123	0	0
253	1283	Incolto Ster.		1699	0	0
253	1280 parte	Semin.	2	451 parte	4,41	2,91
253	1199	Semin. Arbor.	3	62	0,39	0,22
253	1203	Semin.	2	6775	66,3	43,74
253	134	Semin. Arbor.	3	80	0,5	0,41
253	1206	Semin. Arbor.	3	2726	17,1	14,07
253	1281	Semin.	2	10770	105,39	69,53
253	1284	Incolto Ster.		943	0	0
253	1279	Semin.	2	4286	41,94	27,67
253	1029	Semin.	2	700	6,85	4,52
253	1201	Semin. Arbor.	2	139	0,87	0,72
253	1118	Ente Urbano		13	0	0
253	226	Semin.	2	78	0,76	0,50



per una superficie complessiva di mq **32.080**.

## **Art. 2 Elaborati di progetto**

1. Il progetto urbanistico ed edilizio relativo allo strumento attuativo è costituito da elaborati relazionali, elaborati grafici ed elaborati di indagine.
2. Gli elaborati relazionali sono i seguenti:
  - A) Stralci cartografici
  - B) Documentazione fotografica
  - C) Perimetro comparto
  - D) Documentazione Catastale
  - E) Relazione Tecnica
  - F) Dichiarazione di Caratterizzazione Ambientale
  - G) Relazione Clima e impatto acustico
  - H) Relazione Geologica
  - I) Valsat
  - J) Tavola 1 – Stato di Fatto
  - K) Tavola 2 – Planimetria di Progetto
  - L) Tavola 3 – Aree da Cedere
  - M) Tavola 4 – Tipologie Edilizie
  - N) Tavola 5A – Fognatura Nera – Gas – Acquedotto
  - O) Tavola 5B – Fognatura Bianca
  - P) Tavola 5BI – Profili Acque Bianche
  - Q) Tavola 5C – Relazione Invarianza Idraulica
  - R) Tavola 5E – Telecom
  - S) Tavola 5F – Pubblica Illuminazione
  - T) Tavola 5G – Valutazione di spesa
  - U) Tavola 6 - Sezioni
  - V) Tavola 7 – Sinottica sottoservizi
  - W) Tavola 8 – Sistemazione del Verde Pubblico



### Art. 3 Normativa comunale

1. La normativa del Comune di Forlì prevede, per il comparto attuativo di cui trattasi, i parametri edilizi ed urbanistici, gli indici e gli usi espressamente richiamati nelle NTA di RUE, aggiornate come indicato all'Art. 1.3.
2. I parametri edilizi sono definiti come segue:

#### **A. Superficie complessiva (SC)**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC = SU + 60\%SA$ ).

Parametro	Comparto ADF 13a
Superficie complessiva (SC) per Residenza	3.487 mq
Superficie complessiva (SC) per Terziario	500 mq
Attrezzature Sportive	660 mq
Attrezzature religiose	3.839 mq

#### **B. Superficie utile (SU)**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Ai fini dell'agibilità, i locali computati come superficie utile devono comunque presentare i requisiti igienico sanitari, richiesti dalla normativa vigente a seconda dell'uso cui sono destinati.

La superficie utile di una unità edilizia è data dalla somma delle superfici utili delle singole unità immobiliari che la compongono.

Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo fuori terra, che hanno altezza utile uguale o superiore a m. 2,70;
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998.

*(Vale quanto previsto dal RUE di riferimento approvato con Delibera C.C. n° 48 del 31/07/2018)*

#### **C. 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;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;



- le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- 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 m. 2,70;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 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;
- 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.

*(Vale quanto previsto dal RUE di riferimento approvato con Delibera C.C. n° 48 del 31/07/2018)*

#### **D. Superfici escluse dal computo della SU e della SA**

non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico;
- gli spazi coperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni;
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali;
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe;
- le pensiline;
- le tettoie con profondità inferiore a m. 1,50;
- i tetti verdi non praticabili;
- i lastrici solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni;
- i pergolati a terra;
- gli spazi con altezza inferiore a m. 1,80;
- volumi o vani tecnici.

*(Vale quanto previsto dal RUE di riferimento approvato con Delibera C.C. n° 48 del 31/07/2018)*

#### **E. Indice di utilizzazione fondiaria (Ut)**

E' il rapporto tra la Superficie Complessiva (Sc) e la Superficie totale (St) massime realizzabili in un determinato comparto e la superficie Territoriale (S.T.) del comparto stesso.

$$Ut \leq 0,26 \text{ mq/mq}$$



**F. Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

$$IC \leq 0,45$$

**G Superficie permeabile (SP.)**

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Rientrano nella quantificazione delle superfici permeabili anche le aree pavimentate con autobloccanti cavi o altri materiali che garantiscono analoghi effetti di permeabilità. La superficie permeabile, in questi casi, sarà computata con riferimento a specifici valori percentuali definiti dal regolamento edilizio RUE, in relazione alla tipologia dei materiali impiegati.

$$SP > 27 \%$$

**H. Numero dei piani**

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

$$\text{Numero dei piani} \leq 3 \\ \text{compreso il piano terra e} \\ \text{rialzato}$$

**I. Altezza dell'edificio**

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

**L. Altezza del fronte**

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero la sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- i manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

$$H_{\max} = 12,00 \text{ m}$$

**M. Distanze**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell'edificio purché aventi una profondità minore o uguale a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore, la distanza p misurata dal limite esterno degli sporti.



In presenza di sporti e aggetti (sporto di gronda, pensiline, balconi, ecc.) la DS normativamente ammessa è automaticamente ridotta della corrispondente misura dello sporto e/o aggetto qualora la profondità dello sporto e/o aggetto non superi m 1,50.

**$D_c \geq 5,00$  m comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo**

**$D_s \geq 8,00$  m dal filo stradale per strade non a fondo cieco riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati**

**$D_s \geq 5,00$  m per strade a fondo cieco**

**$D_r \geq 10,00$  m comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti**

#### **N. Indice di visuale libera rispetto ai confini (IVL)**

Rapporto fra la distanza dei singoli fronti del fabbricato dai confini di proprietà o dai confini stradali, e l'altezza dei medesimi fronti.

**$IVL \geq 0,50$**

3. I parametri urbanistici, la cui definizione è riportata nelle NTA di RUE ed il cui valore è indicato nelle "Schede Normative" allegate alle NTA di POC, sono specificati come segue:

a. **Superficie Territoriale (STER)**

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Parametro	Comparto ADF 13a
Superficie territoriale (STER)	<b>33.224 mq</b>

b. **Superficie Fondiaria (SF)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Rientrano nella superficie fondiaria le aree private gravate da servitù di uso pubblico.

Parametro	Comparto ADF 13a
Superficie fondiaria (SF)	<b>16.857 mq</b>

4. I valori delle superfici delle aree assoggettate ad opere di urbanizzazione, indicati nelle "Schede Normative" allegate alle NTA di POC, sono di seguito riportati:

Dati urbanistici	Comparto ADF 13a
Verde e spazi pubblici	<b>11.752 mq</b>



Parcheggi pubblici	<b>4.010 mq</b>
Percorsi pedonali e ciclabili	<b>5.187 mq</b>
Strade	<b>2.398 mq</b>

5. Le Schede di Sintesi, allegate alle NTA di POC, riportano le eventuali quote obbligatorie, di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di edilizia convenzionata di cui al 6° comma dell'art. 7 delle norme tecniche di POC da prevedere nell'ambito di ciascun comparto attuativo a prevalente destinazione residenziale, nel rispetto delle quote già fissate nell'ambito del 6° PROGRAMMA PLURIENNALE di ATTUAZIONE (PPA) della Variante Generale (PRG/2003) approvato con deliberazione consiliare n. 175 del 01/12/2003 e successive modifiche ed integrazioni.

	<b>Comparto ADF 13a</b>
Edilizia ERP/Convenzionata	<b>630 mq</b>

6. Gli usi ammessi nell'area di intervento sono quelli che le NTA di POC e i suoi allegati indicano per le zone **ADF**, di seguito riportati:

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo R sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

A - Residenziale

Entro gli ambiti di edificazione identificati con il simbolo T sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:

B - turistico-ricettiva limitatamente all'uso B1

C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a mq. 200) C6b

D - direzionale limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D9, D11

E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E8, E9; gli usi E2, E3, E4, E5 sono ammessi limitatamente alla classe dimensionale e alla superficie di vendita (SV) specificata in ogni singola scheda. Per la realizzazione delle strutture di vendita devono essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 6Bis delle NTA di RUE

G - funzioni pubbliche limitatamente agli usi G6, G7, G12, G13, G14, G16.

## Art. 4 Tutele e vincoli

1. Il complesso delle tutele e dei vincoli relativi all'area di intervento è di seguito riportato:

<b>Vincoli antropici (VA)</b>	<b>Tavola</b>	<b>VA 35</b>
	<b>Note</b>	- Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;



		<ul style="list-style-type: none"><li>- Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 3) - art. 45 delle norme di PSC;</li><li>- Territorio urbanizzato - art. 35 delle norme di PSC;</li><li>- Tratti conservati delle centuriazioni in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC;</li></ul>
<b>Sistema della pianificazione (VP)</b>	<b>Tavola</b>	<b>VP 35</b>
	<b>Note</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fasce di tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) - art. 31 delle norme di PSC;</li><li>- Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;</li><li>- Zone di tutela della struttura centuriata: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 21B (Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione) - art. 34 delle norme di PSC;</li><li>- Aree a moderata probabilità di esondazione (tempo ritorno non superiore a 200 anni) - Art. 4 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;</li><li>- Aree ad elevata probabilità di esondazione (tempo ritorno non superiore a 30 anni) - Art. 3 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;</li></ul>
<b>Sistema naturale, ambientale e paesaggistico (VN)</b>	<b>Tavola</b>	<b>VN 35</b>
	<b>Note</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Area a Vulnerabilità elevata - art. 50 delle norme di PSC;</li><li>- Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unita' Fluviali - art. 53 delle norme di PSC;</li><li>- Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC;</li><li>- Area di lieve declivio verso il fiume Ronco - art. 54 delle norme di PSC;</li><li>- Acquiferi profondi amalgamati di alta pianura - art. 51 delle norme di PSC;</li><li>- Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo - art. 48 delle norme di PSC;</li><li>- Ambito pedecollinare caratterizzato dalla destinazione agricola - art. 54 delle norme di PSC</li></ul>

2. Gli elementi lineari che producono distanze e /o fasce di rispetto all'interno del comparto sono Rio Grotta;
3. Al fine di rispettare i vincoli e le tutele indicati ai punti precedenti, le richieste dei singoli permessi di costruire relativi agli edifici ricadenti all'interno dello Stralcio 1b e 2, dovranno ottenere l'Autorizzazione Paesaggistica.



## **Art. 5 Modalità di intervento e di attuazione del piano**

1. La tipologia di strumento attuativo che regola l'attuazione degli interventi è il Piano Urbanistico Attuativo esteso all'intero perimetro del comparto **ADF 13a**.
2. La realizzazione delle opere nel comparto **ADF 13a** è subordinata alla stipula della relativa convenzione urbanistica, che disciplina le modalità, i tempi e le garanzie di esecuzione, previa approvazione da parte della Giunta Comunale ed al successivo rilascio del permesso di costruire per opere di urbanizzazione (sulla base del progetto esecutivo).
3. L'attività edificatoria sui singoli lotti edilizi potrà avvenire direttamente, mediante Permesso di Costruire, in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici dello strumento attuativo.
4. L'inizio lavori relativo ai titoli abilitativi dei singoli edifici è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e l'agibilità dei locali è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione.
5. E' consentita l'attuazione e la chiusura dei lavori delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali così come riportati nella Tavola 2 "Planimetria di progetto" mentre il collaudo sarà unico per tutti gli stralci.

## **Art. 6 Modalità progettuali ed esecutive delle opere di urbanizzazione**

1. Il soggetto attuatore è tenuto alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione secondo le modalità definite nell'ambito della convenzione urbanistica, nel rispetto delle prescrizioni particolari e generali in essa contenute nonché al rispetto del "Linee Guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 73/2019.
2. Le modalità progettuali ed esecutive relative alla realizzazione delle strade, delle aree a verde pubblico e delle reti di fogna bianche citati nella convenzione urbanistica sono definite dal Comune di Forlì.
3. Le modalità progettuali ed esecutive relative alla realizzazione delle reti di acqua e gas, sono definite da Hera spa.
4. Le modalità progettuali ed esecutive relative alla realizzazione della rete di pubblica illuminazione, sono definite da Hera spa, gruppo luce.

## **Art. 7 Parametri edilizi ed urbanistici di progetto**

1. I parametri edilizi di progetto, rispondenti alle definizioni di cui all'Art. 3 delle presenti NTA, sono riportati nel prospetto che segue:



	Comparto ADF 13 <sup>a</sup>
Superficie Territoriale (ST)	<b>32.080 mq</b>
Stralcio 1 A	15.997
Stralcio 1 B	3.092
Stralcio 2	12991
Superficie Fondiaria (SF)	<b>16.456 mq</b>
Stralcio 1 A Residenziale	8.019
Stralcio 1 B Residenziale	1.843
Stralcio 2 Attrezzature Religiose	6594
Superficie complessiva Residenziale (Sc)	<b>3.487 mq</b>
Stralcio 1 A Residenziale (Sc)	<b>3.137 mq</b>
Stralcio 1 B Residenziale (Sc)	<b>350 mq</b>
Stralcio 2 Superficie complessiva Attrezzature Religiose (Sc)	<b>3626 mq</b>
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,255 mq/mq
Rapporto di copertura (RC)	≤ 0,45
Superficie permeabile (Sp)	> 27%
Numero di piani abitabili Lotto Fondiario Stralcio 1a	≤ 3 (compreso P.T. e Rialzato)
Numero di piani abitabili Lotto Fondiario Stralcio 1b	≤ 2 (compreso P.T. e Rialzato)
Numero di piani abitabili Lotto Attrezzature Religiose Stralcio 2	≤ 3 (compreso P.T. e Rialzato)
Altezza massima degli edifici (H <sub>max</sub> ) Lotto Fondiario Stralcio 1a	12,00 m
Altezza massima degli edifici (H <sub>max</sub> ) Lotto Fondiario Stralcio 1b	9,60 m
Altezza massima degli edifici (H <sub>max</sub> ) Lotto Fondiario Stralcio 2	12,00 m
Distanza dai confini (D <sub>c</sub> )	≥ 5,00
Distanza tra i fabbricati (D <sub>f</sub> )	≥ 10,00 m
Visuale libera tra i confini (VL <sub>c</sub> )	≥ 0,50
Visuale libera tra i fabbricati (VL <sub>f</sub> )	≥ 0,50
Distanza dai Confini D <sub>c</sub>	5,00 m comunque non inferiore alla metà dell'altezza del fronte dell'edificio erigendo
Distanza dalle strade D <sub>s</sub>	≥ 8,00 m dal filo stradale per strade non a fondo cieco riducibile fino a mt. 5,00 per i corpi interrati ≥ 5,00 m per strade a fondo cieco



Distanza fronti $D_f$	$\geq 10,00$ m comunque non inferiore all'altezza massima dei due fronti prospicienti
-----------------------	---

2. Lo strumento attuativo suddivide la superficie fondiaria complessiva assegnata al comparto attuativo in tre stralci e tre lotti graficamente individuati nella Tav. 2 Planimetri di Progetto assegnando a ciascuno di essi le quote di seguito riportate:

comparto ADF 13a		
Stralcio / Lotto	SF	Sc
Stralcio 1 A Lotto Residence	8019	3137 di cui 630 Ed. Conv.
Stralcio 1 B Lotto 2	1843	350
Stralcio 2 Centro Parrocchiale	6594	3626
tot=	16456 mq	7113 mq

3. Il trasferimento della capacità edificatoria tra due lotti è ammesso fino ad un massimo del 15% della SC complessivamente realizzabile nei due lotti. In tal caso la richiesta di permesso di costruire per i due lotti dovrà essere contemporanea, o in alternativa con deposito di atto d'obbligo da presentare contestualmente alla richiesta del primo Permesso di Costruire. Resta inteso che si dovranno rispettare tutti gli altri parametri previsti dal PSC-POC e dalle presenti NTA.

L'assetto distributivo della viabilità e degli edifici previsto per il lotto fondiario dello **stralcio 1a** nella **Tavola 2 "Planimetria di Progetto"** ha carattere prescrittivo. All'interno del lotto il trasferimento della capacità edificatoria tra gli edifici è ammesso con gli stessi limiti e modalità di cui al comma precedente ferma restando la possibilità di redigere varianti tipologiche così come disciplinate dall'art. 53 delle "Linee Guida" approvate con Delibera Comunale n.72/2019.

4. I parametri urbanistici di progetto, rispondenti alle definizioni di cui all'Art. 3 delle presenti NTA, sono riportati nel prospetto che segue:

Comparto ADF 13a	
Superficie fondiaria (S/F)	16.456
Verde pubblico e percorsi ciclabili	9.820
Parcheggi pubblici	4.747
Piazza	656
Cabina Enel	52
Strade	286
Maestà	15
Area già proprietà Comune di Forlì destinazione strada	48
Superficie territoriale (ST)	<b>32.080</b>



5. Le indicazioni grafiche dello strumento attuativo riguardanti il numero e la disposizione dei corpi di fabbrica all'interno dei lotti edificatori, oltreché i parametri edilizi ed urbanistici di cui ai precedenti punti hanno carattere prescrittivo.
6. La relazione di invarianza idraulica riporta la verifica del dimensionamento dei dispositivi atti a garantire il principio dell'invarianza idraulica. Lo strumento attuativo prevede che il volume complessivamente da stoccare venga laminato come segue:

Volume complessivo da laminare	<b>853,52 mc</b>
di cui	
Laminazione in area pubblica	<b>378,87 mc</b>
Laminazione in area privata	<b>474,65 mc</b>

Lotto "Residence" STRALCIO 1A BACINO A	Volume da laminare in area pubblica	Volume da laminare in area privata
Lotto 2 STRALCIO 1B BACINO B	255,55 mc	125,14 mc
Lotto 3 STRALCIO 2 BACINO C	33,31 mc	50,23 mq
Lotto 3 STRALCIO 2 BACINO C	90,01 mc	299,28 mc
Totale	378,87 mc	474,65 mq

## Art. 8 Caratteristiche architettoniche e formali dell'insediamento

1. La destinazione d'uso che lo strumento attuativo assegna al comparto è quella connessa alla funzione **RESIDENZIALE**. Sono altresì ammessi gli usi previsti dalle Schede Normative allegate al POC, così come riportati all'art. 3 delle presenti NTA, compatibilmente con la previsione degli standard minimi previsti dalla progettazione urbanistica approvata. Usi con carico urbanistico diverso dal residenziale sono ammessi previo adeguamento degli standard minimi.
2. Lo strumento attuativo individua per ciascuno dei corpi di fabbrica insistenti sui lotti edificatori di progetto le tipologie edilizie di seguito riportate:

comparto <b>ADF 13a</b>	
Lotti/Stralci	Tipologia edilizia
Lotto "Residenze" Stralcio 1A	Edifici mono-bifamiliari e Palazzina Multipiano per 4 o più appartamenti
Lotto 2 Stralcio 1B	Edifici mono-bifamiliari
Lotto 3 Stralcio 2	Edifici pluripiano direzionali-socioculturali – per l'istruzione e



il culto

3. Non sono ammesse le scale esterne.
4. Sono ammessi porticati, logge, terrazzi e balconi.
5. La tecnologia costruttiva sarà definita in fase di presentazione dei singoli Permessi di costruire.
6. L'individuazione della posizione degli accessi pedonali e carrai è riportata nella Tav. 4. Sono possibili variazioni, senza che queste comportino variante sostanziale allo strumento attuativo, nei seguenti casi: variazione dimensionale, di posizione e di numero.
7. Le eventuali murature di contenimento del terreno possono essere realizzate in c.a. tinteggiato; in alternativa possono essere impiegate le "terre armate" o soluzioni a contenuto impatto ambientale. (Sono ammesse soluzioni alternative purché non in contrasto con il RUE).
8. **Ai sensi dell'art. 6 comma 5 delle Norme PSRI in fase di esecuzione degli interventi dovranno essere adottati gli accorgimenti tecnico-progettuali necessari ad evitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi ad eventuale esondazione."**
9. **Realizzare una fascia a verde inedificata lungo il perimetro nord degli stralci 1b e 2 della dimensione tale da contenere almeno un doppio filare di alberi da integrare anche con siepe di arbusti al fine di creare uno stacco tra le diverse destinazioni d'uso;**
10. **Garantire quanto più possibile il grado di permeabilità dei parcheggi pertinenziali e dei percorsi pedonali e ciclabili, assicurando il massimo livello di dotazione ecologica attraverso una adeguata alberatura utilizzando principalmente essenze di prima grandezza, al fine di massimizzare il grado di ombreggiamento ed evitare l'effetto "isola di calore";**
11. **All'interno dei lotti privati dovranno essere poste in opera cisterne interrato per il recupero e lo stoccaggio delle acque piovane per il loro riutilizzo nell'irrigazione dei giardini, secondo le indicazioni fornite dall'Unità Manutenzione Verde;**
12. **Rispettare l'art. 88 del vigente Regolamento Comunale di Igiene;**
13. **Gli usi A2 (case di riposo), D4 (attività sanitarie ed assistenziali private), D6 (servizi privati di istruzione) e G12 (servizi pubblici di istruzione) sono subordinati ad uno studio e valutazione approfondita riguardante l'accesso, il traffico indotto, la rumorosità, le condizioni di cautela e tutela verso le strutture stesse, i vincoli e le precauzioni che queste comporteranno per l'intorno e all'ottenimento del parere favorevole di ArpaE . Inoltre l'uso D9 (discoteche, sale da ballo e similari) è subordinato al recepimento di infrastrutture viarie e di parcheggio idonee da studiare e valutare anche sotto l'aspetto degli impatti che creerebbero e all'ottenimento del parere favorevole di ArpaE .**



14. **Redigere, prima del rilascio del PdC della nuova cabina elettrica, uno specifico studio dell'impatto acustico al fine di valutare, in periodo di riferimento acustico diurno e notturno, eventuali problematiche a carico delle abitazioni vicine, esistenti e di progetto.**
15. **La recinzione dello stralcio 2 di confine col lotto residenziale a Est (particella 1075) e la recinzione del "park. n. 1" dello stralcio 1a di confine con la residenza per anziani "Il Mandorlo" andranno realizzate "opache" (ad esempio in muratura) al fine di mitigare gli impatti da rumore;**

### **Art. 9 Edilizia convenzionata**

1. Lo strumento attuativo prevede la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata nel lotto "Residence" edificio 8 Stralcio 1A individuato nella Tav. 02 "Planimetria di Progetto".
2. I criteri costruttivi degli alloggi dovranno rispettare il "Regolamento per la promozione della qualità bioecologica degli interventi edilizi" approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Forlì nella seduta del 23 Aprile 2001 con Deliberazione n. 52.
3. Prima del rilascio del permesso di costruire relativo ai lotti suddetti, i proprietari degli stessi stipuleranno apposita convenzione edilizia con il comune di Forlì, disciplinante tempi, criteri, requisiti necessari e prezzi di cessione.

### **Art. 10 Sostenibilità ambientale degli interventi**

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici previsti dallo strumento attuativo di cui trattasi sono ispirati a principi di sostenibilità ambientale e privilegiano soluzioni tecnico-costruttive che favoriscono l'uso razionale dell'energia, il risparmio energetico e lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.
2. Al fine di elevare il grado di sostenibilità degli interventi si dovranno adottare le soluzioni, i criteri e le tecnologie previste dal Titolo 8 Delle Linee Guida approvate con Delibera di giunta comunale n. 73/2019.

### **Art. 11 Sistemazione aree esterne, recinzioni ed accessi carrai**

1. È prescrittivo il mantenimento di una quota di superficie permeabile nell'ambito dei lotti edificabili nella misura del 20% della S.F.
2. Gli spazi scoperti privati, da individuare nei progetti architettonici dei singoli interventi diretti, potranno prevedere sistemazioni a parcheggi ed a verde. Per quanto attiene il verde dovrà essere rispettato il "Regolamento del Verde Pubblico e Privato" approvato con delibera consiliare n. 45 del 02/04/2019.



3. Dovrà essere garantito il regolare deflusso delle acque meteoriche.
4. Nel caso di realizzazione di parcheggi privati da assoggettare all'uso pubblico dovrà essere rispettata la normativa vigente in materia di sicurezza, segnaletica orizzontale e verticale e superamento delle barriere architettoniche.
5. Ogni lotto dovrà essere dotato di fognatura nera e fognatura pluviale separate, ciascuna con pozzetto di recapito finale da allacciarsi al rispettivo collettore pubblico.
6. L'altezza e la conformazione delle recinzioni sui fronti stradali deve essere particolarmente curata in corrispondenza di curve ed incroci per facilitare la visibilità al traffico veicolare.
7. In corrispondenza delle recinzioni tra proprietà private è consentito un salto di quota del piano di campagna non superiore a 80 cm.
8. Lungo i confini interni ed in asse agli stessi, potranno essere eseguite le recinzioni con l'accordo dei confinanti; esse potranno essere di tipo metallico zincate e/o verniciate o in muratura intonacata o a "faccia vista", purché l'altezza max complessiva sia  $\leq$  a m 2,00; nel caso di disaccordo tra confinanti esse potranno comunque essere eseguite unilateralmente entro il limite di proprietà.
9. Gli accessi pedonale e carrabile dei lotti saranno dotati di cancelli a semplice disegno realizzati in acciaio zincato e verniciato.
10. I cancelli dovranno essere arretrati di almeno 5 m rispetto al margine della carreggiata stradale; nel caso in cui siano previste delle rampe di accesso alle autorimesse interrato, queste dovranno essere precedute da un'area in piano di almeno 3,50 m.
11. Tutti i percorsi pedonali dovranno avere pendenza massima del 5%.

### **Art. 12 Varianti**

1. E' consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti NTA, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

### **Art. 13 Fattibilità geologica e idraulica**

1. L'attuazione degli interventi previsti dallo strumento attuativo è soggetto al rispetto delle specifiche condizioni di fattibilità geologico-tecniche ed idrauliche riportate negli elaborati



allegati al PUA così come eventualmente modificati in sede di rilascio del Permesso di costruire del progetto esecutivo.

### **Art. 14 Indicazioni finali**

1. I programmi, le scelte attuative e le prescrizioni contenute nel progetto urbanistico di dettaglio e nelle presenti NTA hanno efficacia nei limiti di validità dello strumento urbanistico attuativo.
2. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici di progetto e le presenti NTA, queste ultime sono prevalenti.
3. Sono fatte salve le normative generali e particolari, urbanistiche ed edilizie, nonché quelle a tutela dell'ambiente e della salute, ancorché non espressamente richiamate nelle presenti NTA.
4. Qualora vi sia difformità o divergenze tra le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e le norme del presente piano di lottizzazione prevalgono queste ultime.
5. Per quanto non specificatamente previsto nelle presenti norme vale quanto disposto dai regolamenti in materia e dagli strumenti urbanistici generali vigenti, in particolare dal POC, e dalle "Linee Guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione" approvate con Delibera n. 73/2019.
6. Le presenti NTA entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione dello strumento attuativo.