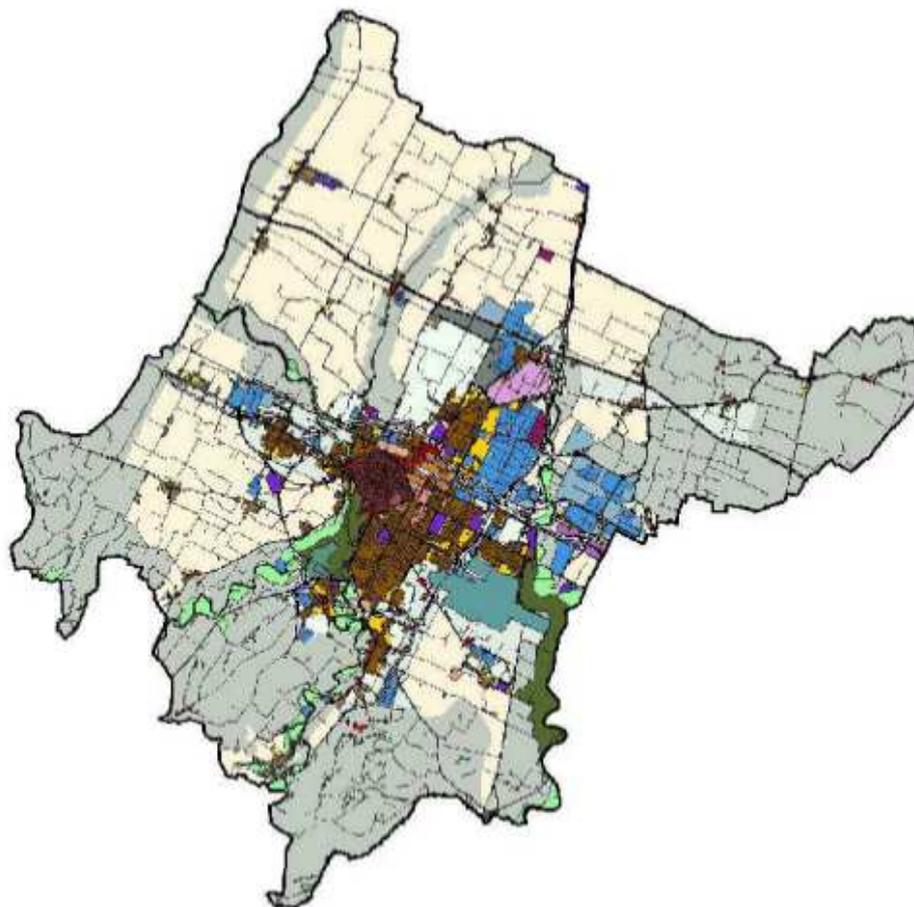




STATO COMPARATO

COMUNE DI FORLÌ



RUE

REGOLAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO

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.

**USI E TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO
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.

Art. 6 bis - Norme sulla disciplina delle attività commerciali

1. Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle norme sulla disciplina delle attività commerciali contenute nel RUE e nel POC si intendono per:

- **esercizi di vicinato (uso E1):** esercizi di piccola dimensione aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- **medie strutture di vendita (usi E2, E3, E4, E5):** esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 250 mq. e fino a 2.500 mq.; le medie strutture di vendita si suddividono in medio-piccole strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 1.500 mq.) e medio-grandi strutture di vendita (con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e fino a 2.500 mq.);
- **grandi strutture di vendita (usi E6, E7):** esercizi aventi superficie di vendita superiore ai limiti definiti per le medie strutture di vendita; sono grandi strutture di vendita di livello superiore le grandi strutture di vendita alimentari (o misto) di almeno 4.500 mq di superficie di vendita e le grandi strutture non alimentari di almeno 10.000 mq. di superficie di vendita;
- **centro commerciale:** una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. I centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari, servizi alle persone ecc.);
- **complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato:** aggregazione di esercizi di vendita nell'ambito di una o più unità edilizie esistenti destinate anche ad altre funzioni non commerciali, costituita da più esercizi di vicinato e da esercizi paracommerciali e ricreativi con accessi separati ancorché collocati in contenitori contigui e caratterizzati da attrattività unitaria per gli utenti;
- **classe dimensionale:** la tipologia, in termini di superficie di vendita, di esercizio commerciale (in particolare medio-piccola, medio-grande o grande struttura di vendita) insediabile in una determinata zona o comparto attuativo;
- **superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998:** la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili dai clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici e altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti, nonché gli spazi di "avancassa" purché non adibiti all'esposizione di merci;
- **superficie di vendita di un centro commerciale:** l'area destinata alla vendita risultante dalla somma delle superfici degli esercizi di vendita al dettaglio in esso presenti;
- **settori merceologici:** il settore alimentare, il settore non alimentare ed il settore misto (quest'ultimo comprendente entrambi i settori, ovvero alimentare e non alimentare); al fine dell'applicazione di standard e dotazioni pertinenziali si considerano "non alimentari" strutture di vendita in cui la superficie di vendita riservata al settore alimentare risulti inferiore al 3% di quella complessiva e a condizione che tale superficie sia unitariamente individuata nell'ambito della superficie di vendita dell'esercizio;
- **dotazione di superficie di vendita:** la superficie di vendita ammessa per medie e grandi strutture per le aree individuate come idonee ed indicata nelle rispettive norme di zona di RUE o POC o schede normative di POC; la dotazione di superficie di vendita si riferisce alle sole superfici per medie o grandi strutture e non comprende le superfici di vendita relative a esercizi commerciali di vicinato ad eccezione del caso in cui questi contribuiscano a costituire tali medie e grandi strutture o facciano parte di "aggregazioni di esercizi commerciali" da considerarsi unitariamente ai sensi del successivo comma e riconducibili per dimensione alle medie o grandi strutture. Nelle aree di completamento comprendenti più lotti edificati/edificabili in cui gli usi E2, E3, E4, E5 sono ammessi, la dotazione di SV complessivamente assegnata è quella indicata nella tabella della norma di zona.
- **superficie di vendita disponibile:** la superficie di vendita utilizzabile per il rilascio di autorizzazioni relative a nuovi insediamenti, trasferimenti ed ampliamenti relativi a medie, grandi strutture di vendita o "aggregazioni di esercizi commerciali" da considerare unitariamente ottenuta per differenza fra la dotazione di superficie di vendita stabilita dalle norme di RUE o POC per l'area considerata e la superficie di vendita già autorizzata nella medesima area per medie, grandi strutture di vendita o "aggregazioni di esercizi commerciali" da considerare unitariamente" e riconducibili per dimensione alle medie o grandi strutture; la superficie di vendita disponibile è utilizzabile sia per l'ampliamento di strutture esistenti, sia per l'insediamento di una o più medie strutture isolate a condizione che ciascuna struttura di vendita o "aggregazione di esercizi commerciali" da considerare unitariamente rispetti la classe dimensionale ammessa e la dotazione di superficie di vendita complessivamente ammessa per l'area dalle norme di zona o dalla scheda normativa.
- **locali di vendita fra loro comunicanti:** i locali di vendita collocati nell'ambito di un'unica unità immobiliare, non dotati di accessi esterni separati e per i quali si rende, conseguentemente possibile il passaggio diretto, da un esercizio all'altro, da parte del pubblico. La compresenza di locali di vendita fra loro direttamente comunicanti e relativi a una pluralità di esercizi, la cui superficie di vendita sia nel complesso superiore a 250 mq, comporta l'applicazione delle stesse disposizioni che valgono per le medie strutture di vendita.

2. Medie strutture di vendita

- a) L'insediamento di medie strutture di vendita (usi E2, E3, E4, E5):
- è ammesso nelle aree idonee puntualmente individuate con apposita simbologia **M1**, **M2**, **M3** etc.) nelle tavole P di RUE-POC e nelle corrispondenti norme di zona;
 - è ammesso nei comparti urbanistici idonei in cui tale uso è espressamente previsto nelle schede normative di POC;

- è disciplinato, in termini di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita, all'interno delle singole norme di zona e delle schede normative;
 - è soggetto alle specifiche prescrizioni riportate nelle singole norme di zona e nelle schede normative;
 - deve rispettare la dotazione di standard prevista per le varie zone all'art. 2.2.1 delle NTA di RUE parte prima e art. 16 delle NTA di POC o specificata nelle singole schede normative, fatti salvi i casi di monetizzazione previsti all'art. 12bis delle NTA di POC;
 - deve rispettare la dotazione di parcheggi pertinenziali all'art. 2.2.1 delle NTA di RUE parte prima; tali dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui nei limiti di quanto previsto dalla DCR 1253/1999 e successive modifiche; l'art. 2.2.1 delle NTA di RUE parte prima prevede i casi in cui il reperimento o adeguamento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali è ridotto o non è obbligatorio;
 - deve garantire nel caso di medio-grandi strutture di vendita alimentari un'area pertinenziale riservata a operazioni di carico e scarico merci e di parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese.
- b) I Piani urbanistici attuativi o i progetti (in caso di intervento diretto) relativi all'insediamento di medie-strutture di vendita devono essere corredati da uno studio di impatto sulla mobilità di dettaglio per valutare gli effetti sulla rete viaria esistente del traffico indotto, verificare la tenuta del sistema e l'assenza di elementi di crisi e di appesantimenti nel quadrante urbano di riferimento. Le caratteristiche ed i contenuti minimi di questo studio sono descritti nell'allegato "Studio di impatto sulla mobilità" contenuto in fondo alla Relazione di Valsat alla Variante al POC e RUE approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 19/12/2017.
- Qualora nei pressi della prevista media struttura di vendita risultasse presente una scuola, una casa di cura o, comunque, un edificio sensibile, il proponente dovrà prevedere uno studio atto ad individuare e risolvere eventuali criticità della circolazione in corrispondenza di tali fabbricati.
- Successivamente alla entrata in esercizio di ciascuna media struttura di vendita (4-6 mesi dopo l'entrata in esercizio) deve essere effettuato a cura e spese del soggetto titolare dell'autorizzazione commerciale un monitoraggio post operam del traffico (da concordare con gli uffici comunali competenti) che dovrà essere consegnato al Comune, in modo che l'Amministrazione comunale possa verificare il grado di congestione delle arterie stradali di riferimento, aggiornando la capacità residua ed aggiornando gli indicatori già selezionati e riportati nella sopraccitata Valsat.
- Tale aggiornamento è funzionale a verificare che la capacità residua della/e strade di riferimento sia superiore a zero e, conseguentemente, valutare se il livello di servizio è sostenibile per autorizzare ulteriori insediamenti commerciali in funzione delle infrastrutture esistenti.
- c) Nei comparti urbanistici attuati o in corso di attuazione per i quali successivamente all'approvazione del relativo PUA:
- è stato introdotto fra gli usi ammissibili gli usi E2, E3, E4, E5;
 - è stata modificata la classe dimensionale da medio-piccola a medio-grande struttura di vendita;
- tali modifiche possono essere attuate solo previa approvazione di una variante al Piano Urbanistico Attuativo e/o di un Progetto di valorizzazione commerciale (ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 14/1999).
- d) L'insediamento delle medio-grandi strutture di vendita, anche qualora avvenga per il cambio di destinazione d'uso di edifici preesistenti, è ammesso solo previa approvazione di un piano urbanistico attuativo o di un progetto di valorizzazione commerciale di cui all'art. 8 della L.R. n. 14/1999 che dovrà valutare in dettaglio i possibili impatti sull'ambiente, sulla mobilità, sulla rete dei servizi pubblici e privati preesistente e dovrà disciplinare gli impegni relativi alle opere di mitigazione ambientale e/o al miglioramento dell'accessibilità ritenute necessarie per compensare gli effetti provocati.
- e) L'insediamento di medio-piccole strutture di vendita non prevede, salvo ove espressamente indicato, limitazioni al settore merceologico (alimentare/misto o non alimentare).
- f) L'insediamento di medio-grandi strutture di vendita del settore merceologico alimentare/misto è limitato ai soli casi previsti nelle singole norme di zona e nelle schede normative.
- g) Le aree per l'insediamento delle medie strutture di vendita devono essere individuate nei piani urbanistici e nei progetti mediante un perimetro e non possono avere dimensione superiore a 25.000 mq di STER (superficie territoriale). In ciascuna di tali aree non può essere insediata una superficie di vendita (SV) complessiva superiore a 5.000 mq. L'individuazione di aree per medie strutture di vendita con dimensioni superiori a 25.000 mq di STER e con possibilità di insediamento di una superficie di vendita (SV) complessiva superiore a 5.000 mq deve avvenire nell'ambito del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) o di apposita variante allo stesso.
- h) Nelle zone in cui gli usi E2, E3, E4, E5 non sono ammessi (fatte salve eventuali specifiche aree puntualmente individuate), tali usi sono consentiti solo per le attività che, alla data del 13/12/2016 risultano regolarmente autorizzate ai sensi del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e Legge 11 giugno 1971, n. 426. Gli usi E2, E3, finchè permane l'autorizzazione, sono consentiti limitatamente alla classe dimensionale della Medio-Piccola struttura di vendita (1.500 mq. di SV) e alla superficie di vendita (SV) autorizzata a quella data. Dopo la decadenza dell'autorizzazione, in queste aree/immobili, non sono più ammessi gli usi E2, E3.

3. Grandi strutture di vendita

Le aree idonee per l'insediamento di grandi strutture di vendita sono individuate nell'ambito del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) o di apposita variante allo stesso.

L'insediamento di grandi strutture di vendita (usi E6, E7):

- è ammesso nei comparti urbanistici puntualmente individuati con apposita simbologia G1, G2 etc.) nelle tavole P di RUE-POC e nelle corrispondenti norme di zona e schede normative di POC;

- è disciplinato, in termini di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita, all'interno delle singole norme di zona e delle schede normative;
- è soggetto alle specifiche prescrizioni riportate nelle singole norme di zona e nelle schede normative;
- deve rispettare la dotazione di standard prevista per le varie zone all'art. 16 delle NTA di POC o specificata nelle singole schede normative;
- deve rispettare la dotazione di parcheggi pertinenziali all'art. 2.2.1 delle NTA di RUE parte prima; tali dotazioni pertinenziali delle strutture di vendita dovranno essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili oggetto d'intervento, ovvero in aree o immobili immediatamente adiacenti e/o contigui nei limiti di quanto previsto dalla DCR 1253/1999 e successive modifiche;
- deve garantire un'area pertinenziale riservata a operazioni di carico e scarico merci e di parcheggio di veicoli merci dimensionata secondo le esigenze attese.

I Piani Urbanistici Attuativi relativi all'insediamento di grandi strutture di vendita devono essere corredati da uno studio di impatto sulla mobilità di dettaglio per valutare gli effetti sulla rete viaria esistente del traffico indotto, verificare la tenuta del sistema e l'assenza di elementi di crisi e di appesantimento nel quadrante urbano di riferimento. Le caratteristiche ed i contenuti minimi di questo studio sono descritti nell'allegato "Studio di impatto sulla mobilità" contenuto in fondo alla relazione di Valsat alla Variante al P.O.C. e R.U.E. approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 122 del 19/12/2017.

Qualora nei pressi della prevista grande struttura di vendita risultasse presente una scuola, una casa di cura o, comunque, un edificio sensibile, il proponente dovrà prevedere uno studio atto ad individuare e risolvere eventuali criticità della circolazione in corrispondenza di tali fabbricati.

Successivamente alla entrata in esercizio di ciascuna grande struttura di vendita (4-6 mesi dopo l'entrata in esercizio) deve essere effettuato a cura e spese del soggetto titolare dell'autorizzazione commerciale un monitoraggio post operam del traffico (da concordare con gli uffici comunali competenti) che dovrà essere consegnato al Comune, in modo che l'Amministrazione comunale possa verificare il grado di congestione delle arterie stradali di riferimento, aggiornando la capacità residua ed aggiornando gli indicatori già selezionati e riportati nella sopraccitata Valsat.

Tale aggiornamento è funzionale a verificare che la capacità residua delle strade di riferimento sia superiore a zero e, conseguentemente, valutare se il livello di servizio è sostenibile per autorizzare ulteriori insediamenti commerciali in funzione delle infrastrutture esistenti.

4. *Aggregazione di esercizi commerciali*

Ai sensi di quanto previsto dal punto 1.7) della deliberazione del Consiglio regionale n. 1253/1999, così come integrata con deliberazione del Consiglio regionale n. 653/2005, è considerata unitariamente ai fini dell'individuazione delle norme sulle procedure autorizzative, delle prescrizioni e dei requisiti urbanistici, l'aggregazione di più esercizi commerciali anche se collocati in unità edilizie distinte, purchè situate in un lotto unitario e dotate di collegamenti funzionali protetti (quali a titolo esemplificativo gallerie, pensiline, porticati e tettoie) ed, in ogni caso quando gli edifici siano collocati in unità edilizie fisicamente accostate.

Ai fini dell'applicazione delle suddette disposizioni, non costituisce "aggregazione di esercizi commerciali":

- a) la compresenza di più esercizi commerciali di vicinato collocati in una struttura a destinazione prevalentemente non commerciale e paracommerciale (es. servizi bancari, servizi alle persone etc.) a condizione la superficie di vendita complessiva non sia superiore a 1.500 mq. e che i singoli esercizi siano funzionalmente autonomi (dotati cioè di accessi separati e privi di locali di vendita fra loro comunicanti);
- b) la compresenza di più esercizi commerciali sia di vicinato che medio-piccole strutture di vendita collocati in edifici o unità immobiliari adiacenti ubicati nel Centro Storico (zona A1) a condizione che i singoli esercizi siano funzionalmente autonomi (dotati cioè di accessi separati e privi di locali di vendita fra loro comunicanti);
- c) la compresenza di più esercizi commerciali sia di vicinato che medie strutture di vendita collocati in edifici o unità immobiliari fisicamente adiacenti a condizione che:
 - siano edifici esistenti localizzati all'interno di aree idonee puntualmente individuate con apposita simbologia [M1], [M2], [M3] etc.) nelle tavole P di RUE-POC e nelle corrispondenti norme di zona;
 - si tratti di immobili a destinazione commerciale preesistenti all'entrata in vigore della delibera DCR 653/2005 con la quale sono state apportate modifiche alla DCR 1253/1999 in materia di aggregazioni di esercizi commerciali;
 - i singoli esercizi siano funzionalmente autonomi (dotati cioè di accessi separati e privi di locali di vendita fra loro comunicanti) e non abbiano superficie di vendita superiore a 1.500 mq. (in aree idonee per Medio-piccole strutture di vendita) e a 2.500 mq. (in aree idonee per Medio grandi strutture di vendita); tali singoli esercizi possono anche, nel rispetto di tali limiti, derivare anche dall'ampliamento funzionale di medio piccole superfici di vendita esistenti conseguente all'inclusione mediante opere interne di esercizi commerciali di vicinato adiacenti esistenti;
 - la superficie di vendita complessiva di tali esercizi commerciali fra loro adiacenti non sia superiore a 3.500 mq..

Fatta eccezione per quanto previsto al comma precedente, deve essere considerata, comunque, unitariamente e quindi grande struttura di vendita l'aggregazione di più esercizi commerciali collocati in unità edilizie fisicamente accostate che superi i limiti di 2.500 mq. di superficie di vendita (SV).

5. *Complessi e gallerie commerciali di vicinato*

- a) La realizzazione dei complessi commerciali di vicinato o gallerie commerciali di vicinato è ammessa solo nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, anche nell'ambito di piani di recupero e di programmi di riqualificazione.
- b) Per tali "complessi" o "gallerie" non trova applicazione la disciplina dei centri commerciali se realizzati all'interno della zona A come individuata dal RUE. Per gli stessi non si considera quindi la superficie di

vendita complessiva: sia le procedure autorizzative, sia le prescrizioni sia i requisiti urbanistici si applicano con riferimento ai singoli esercizi.

- c) Nel caso di "complessi" e di "gallerie", aventi le caratteristiche sopra descritte, realizzati in unità edilizie esistenti, al di fuori della zona A, purché non si superi la superficie di vendita complessiva di di 3.500 mq. viene considerata la superficie di vendita complessiva ai soli fini dell'applicazione delle norme specifiche sugli standard urbanistici e sulle dotazioni di parcheggi pertinenziali e di aree per il carico e scarico merci.

6. Tabella aree idonee per insediamento Strutture di vendita.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA						
Num. Elenco progressivo	Sigla identificativa ambito	Zonizzazione POC-RUE	Tavola P RUE - POC	Ubicazione	Classe dimensionale	Dotazione Sv
1	G1	T3	RUE 20-21	Piazzale della Cooperazione Centro Commerciale Polo di Pieveacquedotto	G *	

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA						
Num. Elenco	Sigla identificativa ambito	Zonizzazione POC-RUE	Tavola P RUE - POC	Ubicazione	Classe dimensionale	Dotazione Sv
1		A1	RUE 19 - 20 - 27 - 28	Centro Storico	MG	
2		A2	RUE 19 - 20 - 27 - 28	Espansioni storiche del centro - Borghi	MP	
3		A3	RUE 19 - 20 - 27 - 28	Interventi urbanistici unitari e architetture del periodo razionalista	MP	
4	M1	A6.3-B2	RUE 19	Via Pelacano	MP	1.500
5	M2	B1.1	RUE 28	Via E. Piolanti	MP	1.500
6	M3	B1.2	RUE 28	Viale Roma – Via Campo di Marte	MP	1.500
7	M4	B1.3a	RUE 19	Viale Bologna - Romiti	MP	1.500
8	M5	C1	RUE 12 - 13	Via Ravegnana – Via Don Servadei – Via Gramellini	MP	2.022
9	M6	D1.2	RUE 20 -28	Via Meucci - Coriano	MP	1.500
10	M7	D1.2	RUE 18 - 19	Viale Bologna – Via Rio Becca	MP	1.500
11	M8	D4	POC 20	Via dei Macchiaioli	MP	1.500
12	M9	D4	POC 20	Via Cervese	MP	800
13	M10	D4	POC 13	Via Don E. Servadei	MP	800
14	M11	D4	POC 20	Via Macero Sauli	MP	2.500
15	M12	T1.1	POC 20	Via Bengasi	MP	1.500
16	M13	T1.3	RUE 20	Via Ravegnana	MP	1.500
17	M14	T1.3	RUE 20	Via Ravegnana – Via Imperatore Traiano	MP	1.500
18	M15	T1.3	RUE 20	Via Ravegnana – Via Punta di Ferro	MP	1.500
19	M16	T1.3	RUE 18	Viale Bologna - Villanova	MP	1.500
20	M17	T1.3	RUE 20	Via Cervese – Via Punta di Ferro	MP	1.500
21	M18	T1.3	RUE 20	Via Bertini	MP	1.500
22	M19	T1.3	RUE 19	Viale Bologna - Cava	MP	1.500
23	M20a	T1.3	RUE 20	Via Bertini – Via Balzella	MG	3.500
24	M20b	T1.3	RUE 20	via Balzella	MP	1.000
25	M20c	T1.3	RUE 20	Via Bertini	MP	1.910
26	M21	T1.3	RUE 20	Via Bertini	MP	1.500
27	M22	T1.3	RUE 20	Via Colombo	MP	1.500
28	M23	T1.3	RUE 28	Via Andrea Costa	MP	1.500
29	M24	T1.3	RUE 28	Via Golfarelli - Coriano	MP	2.551

30	M25	T1.3	RUE 28	Via Copernico	MP	1.500
31	M26	T1.3	RUE 27	Via Corbari	MP	1.587
32	M27	T1.3	RUE 28	Viale Roma – Via Siboni	MP	1.500
33	M28	T1.3	RUE 28	Via Piancastelli	MP	1.500
34	M29	T1.3	RUE 28	Viale Roma – Via Vivaldi	MG	5.000
35	M30	T1.3	RUE 28	Viale Roma – Via Seganti	MP	1.500
36	M31	T1.3	RUE 27	Via Curiel	MP	1.803
37	M32	T1.3	RUE 28	Via Seganti - Via Vassura	MP	1.500
38	M33	T1.3	RUE 18 - 19	Viale Bologna – Cava	MP	1.500
39	M34	T1.3	RUE 28	Via Dragoni	MP	1.500
40	M35	T1.3	RUE 20 - 21	Via Ravennana	MG	2.500
41	M36	T1.3	RUE 34	Viale Appennino – Via Monda	MP	1.500
42	M37	T1.3	RUE 28	Via Maceo Casadei	MP	1.500
43	M38	T1.3	RUE 19	Viale Bologna - Cava	MP	1.500
44	M39	T1.3	RUE 28	Via Bertini	MP	1.500
45 a	M40 a	T1.3	RUE 20 - 28	Via Bertini - Via Pandolfa	MP	1.500
45 b	M40 b	T1.3	RUE 20 - 28	Via Pandolfa	MP	1.500
46	M41	T1.3	RUE 19	Viale Salinatore	MP	1.566
47	M42	T2	RUE 20	Viale Vittorio Veneto	MP	1.500
48	M43	T3	RUE 34	Via del Cavone - Vecchiazano	MP	1.500
49	M44	T3	POC 19	Viale Bologna - Via J. Baldassarri	MP	1.500
50	M45	T4	POC 28	Via Roma – Via Vivaldi	MG	4.142
51	M46	T4	POC 19	Viale Bologna	MP	1.500
52	M47	T4	POC 29	Via Mattei - Villa Selva	MP	1.500
53		ADU2	POC 19	Comparto a - Via Cava	MP	1.500
54		ADU4	POC 20	Comparto c – Ospedaletto Est	MG	5.000
55		ADU8	POC 28	Comparto a/b - Viale Roma	MP	1.485
56		ADU13	POC 28 - 29	Comparto a - Viale Zangheri - Ronco	MG*	2.500
57		ADU13	POC 28 - 29	Comparto b - Viale Zangheri - Ronco	MG	2.500
58		PI2	POC 20	Comparto b – Centro Servizi	MP	1.000
59		PI2	POC 20	Comparto c - Centro Servizi	MP	1.500
60		PI2	POC 20	Comparto d – Centro Servizi	MG	2.500
61		PI2	POC 20	Comparto f - Centro Servizi	MG	2.500
62		PI2	POC 20	Comparto g – Centro Servizi	MG	2.500
63		ADF3	POC 10 - 18	Comparto a - Villanova Ovest	MP	1.500
64		ADF3	RUE 18	Comparto b - Viale Bologna Villanova	MP	840
65		ADF7	POC 21	Via Cervese - Carpinello	MP	1.410
66		AC1	RUE 20 - 28	Ex Mangelli	MG*	5.000
67		AC2	RUE 28	Ex Bartoletti	MP	1.500
68		AC3	POC 20	Ex Eridania – Comp. b	MG	2.500
69		AC4	RUE 27	Ex Cantina sociale – Via Decio Raggi	MP	1.450
70		AC5	RUE 20	Comparto a - Sistema Ferroviario	MG	2.500
71		AC5	POC 20 - 28	Comparto e-f - Sistema Ferroviario	MG	2.500
72		AC5	POC 28	Comparto g - Sistema Ferroviario	MP	1.478
73		AC6	POC 34	Via Dell'Appennino Nord – Via Risorgimento	MG*	2.500
74	M74	AC7 T1.3	POC 34 RUE 34	Comparto a - Viale dell'Appennino/Via Grazia Deledda	MP	1.500
75		AC7	POC 34	Comparto c - Via Dell'Appennino Sud	MP	1.500
76		AC7	POC 34	Comparto d - Via Dell'Appennino Sud	MP	549
77		AC8	POC 34 -38	Comparto a - Collina	MP	1.500
78		PA1	POC 13 - 21	Polo di Pieveacquedotto	MG	6.500
79		PA2	POC 21	Polo di Pieveacquedotto	MG	13.000
80		PA3	POC 21	Polo di Pieveacquedotto		
81		PA4	POC 21	Polo di Pieveacquedotto		
82		PA5	POC 21	Polo di Pieveacquedotto		
83		PA6	POC 20	Polo di Pieveacquedotto	MP	579
84		PA7	POC 20 - 21	Polo di Pieveacquedotto	MP	1.500

85		PA8	POC 21	Polo di Pieveacquedotto	MP	1.500
86		PA10	POC 20	Polo di Pieveacquedotto	MP	1.500
87		PA11	POC 20	Polo di Pieveacquedotto	MP	1.500
88		PT4	POC 28 - 35	Polo tecnologico aeronautico	MG	5.000
89		H	POC 27	Polo ospedaliero	MG	2.500
90		ZNI(b)26	POC 20	Comparto A - Via Ravegnana	MP	2.300
91		ZNI(m)29	POC 20	Comparto A - Via Bertini - Via Macero Sauli	MP	1.500
92		RU1	POC 19 - 20	Mercato Ortofrutticolo	MG	2.155
93		RU3	POC 28	ATR	MG	2.500
94		PUA2	POC 19	Ex Convento Santa Chiara	MG	2.500
95		PUA6	POC 19	Orto Del Fuoco	MG	2.500
96		PUA8	POC 20	Viale Vittorio Veneto Via Ravegnana	MP	1.120
97		PUA11	POC 20 - 28	Piazzetta Savonarola	MG	2.200

MP	Medio-Piccola Struttura di Vendita fino a 1.500 mq. Sv. Alimentare/Mista o Non Alimentare.
MG	Media Struttura di Vendita fino a 2.500 mq. Sv. Alimentare/Mista limitatamente alla Medio-Piccola Struttura di Vendita
MG*	Media Struttura di Vendita fino a 2.500 mq. Sv. Alimentare/Mista fino alla Medio-Grande Struttura di Vendita
G	Grande Struttura di Vendita da 2.501 mq Sv.

AREA URBANA CENTRALE ED EXTRAURBANA

Art. 30 - Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive (sottozona AMI)

1. Si tratta di aree, previste in genere vicino a infrastrutture viarie e zone industriali, spesso nelle zone di frangia urbana, che mettono in contatto il territorio agricolo con la periferia urbana, oltre a funzionare come elementi di connessione tra le aree verdi urbane di carattere pubblico.
2. Sono, questi, spazi verdi con funzione prevalentemente ambientale, il cui scopo preminente è quello di mitigazione del microclima urbano e di abbattimento degli inquinanti (polveri e rumore). Andrà quindi effettuata un'attenta distribuzione dei volumi degli elementi vegetali utilizzati, privilegiando i gruppi arbustivi ed arborei rispetto alle semplici aree a prato. In questo modo si potrà avere un'elevata presenza di biomassa vegetale che, oltre ad esercitare effetti significativi su microclima ed inquinamenti, porterà ad aumentare la biodiversità, con la formazione di strutture adatte ad essere luogo di rifugio, nutrizione e riproduzione per numerose specie di piccoli animali (uccelli, piccoli mammiferi, anfibi, insetti), oltre ad essere luogo adatto per l'insediamento di diverse specie vegetali selvatiche.
3. In tali zone vengono confermati gli usi agricoli, con esclusione degli allevamenti animali, con la specifica finalità di favorire il mantenimento di spazi aperti, organizzati su colture e destinazioni capaci di mantenere, valorizzare e qualificare i quadri paesaggistici compatibili con i vicini insediamenti urbani.
4. Le aree ricadenti nella sottozona AMI, se inserite in aziende agricole, possono concorrere alla formazione di AI (area di intervento) ai fini della determinazione della potenzialità edificatoria con indici e limiti uguali alla sottozona E confinante, a condizione che l'intervento di nuova costruzione sia realizzato per intero in zona E.
5. Nel caso di azienda agricola interamente inserita in sottozona AMI, sono ammessi interventi di nuova costruzione limitatamente a servizi agricoli della azienda con i limiti e gli indici della sottozona E4.
6. *Caratteristiche tipologiche di base:*
 - Copertura del suolo: aree boscate con radure e macchie arbustive; se possibile vanno realizzati specchi d'acqua e zone umide.
 - La possibilità di accedere a queste aree deve essere valutata caso per caso, come detto non è la fruizione diretta la funzione di queste aree.
 - Da evitare zone pavimentate impermeabili; gli eventuali percorsi, a scopo naturalistico o ricreativo, devono avere preferibilmente pavimentazioni permeabili, od essere realizzati in terra battuta.
 - La dotazione di attrezzature ed impianti deve essere limitata a quelli utilizzati per favorire la crescita della vegetazione: impianti di irrigazione «a perdere», pacciamatura, eventuali drenaggi; eventualmente si potranno avere impianti di illuminazione lungo i sentieri e percorsi sportivi.
 - Arredi: eventualmente panchine, tavoli, aree sosta, portabiciclette, cestini portarifiuti, lungo i sentieri.
 - Vegetazione: tipologie e dimensioni d'impianto, disegno e scelta delle specie, secondo le tecniche della forestazione naturalistica, utilizzando esclusivamente piante autoctone, assorbitici di PM 10, ed impianti di semplice gestione.

Disegno: il progetto delle aree a verde protettivo deve essere realizzato favorendone l'inserimento paesaggistico generale, puntando a contemperare le esigenze di gestione meccanizzata con la maggiore «naturalità» possibile.
7. Le parti di sottozona AMI comprese nelle fasce di rispetto stradale, o adiacenti o immediatamente prossime alle zone D o T, possono essere utilizzate per la realizzazione di parcheggi alberati - privati, privati di uso pubblico e pubblici - con pavimentazioni preferibilmente permeabili, a servizio e come pertinenza delle attività produttive/terziarie esistenti in prossimità.
8. Nelle zone AMI limitrofe a dotazioni territoriali "A" (attrezzature e spazi collettivi), è ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti quali percorsi ginnici attrezzati, campetti per sport di squadra (calcio, calcetto, basket, pallavolo, hockey) e similari.
9. La sottozona AMI individuata in cartografia alla tavola P 28 con il simbolo **(8)** è subordinata alla realizzazione ed al mantenimento - con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri - di adeguata forestazione ambientale con essenze calibrate in funzione dell'assorbimento di polveri, inquinanti e rumore e con copertura arborea superiore al 60%. L'attuazione di tali opere di forestazione - da effettuarsi su apposito progetto di sistemazione del verde, approvato dal competente *Servizio Ambiente e opere di urbanizzazione* - costituisce condizione vincolante per il rilascio della certificazione di agibilità degli interventi edilizi attuabili sulla Sottozona Ab4* **(10)** adiacente.
10. Nella sottozona AMI individuata in cartografia alla tavola P 29 con il simbolo **[21]** l'eventuale utilizzo di terreno a parcheggio alberato (alle condizioni attuative di cui al presente articolo) è subordinato alla realizzazione ed al mantenimento di un'ideale barriera verde a doppio filare alberato e siepe di mitigazione, a protezione dell'area sportiva adiacente.
11. L'attuazione degli impianti sportivi all'aperto di cui al precedente comma 8 all'interno dell'area AMI individuata in cartografia alla tavola P20 con il simbolo **[33]** è subordinata alla realizzazione e al mantenimento - a cura e a spese del soggetto attuatore - di un'ideale barriera perimetrale vegetale, atta a schermare acusticamente e visivamente le attività sportive rispetto al Cimitero, da realizzarsi nel rispetto delle indicazioni impartite dai servizi comunali competenti.
12. La sottozona AMI individuata nella tavola P 29 con il simbolo **[8]** è priva di potenzialità edificatoria ed è attuabile nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui alla variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 27/01/2016 (in atti con PG 17109/2016), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28/04/2022.
13. Le aree AMI individuate nella tavola P 34 con il simbolo **[41]** sono da attuare con intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 8 DPR

160/2010 e delle condizioni attuative stabilite dalla relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____ (in atti con PG _____) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____

Art. 71 - Sottozona T1.3 (Commercio all'ingrosso e al minuto)

1. Sono ammessi gli usi delle categorie funzionali:
- B - turistico-ricettiva, limitatamente agli usi B1 e B2
 - C - produttivo, limitatamente agli usi C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria), C6b, C8, C10 (ammesso per una quota massima del 15% della potenzialità edificatoria), C11;
 - D - direzionale, limitatamente agli usi D1, D2, D3, D4, D5, D6, D8, D9, D10 (ammesso, per una quota massima del 30% della potenzialità edificatoria complessiva dell'area di intervento ed esclusivamente nelle aree esterne all'anello tangenziale), D11;
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E1, E8, E9
 - G - funzioni pubbliche, ad esclusione degli usi G2, G4, G8, G10
 - E - commerciale, limitatamente agli usi E2, E3, E4, E5 solo nelle seguenti aree individuate come idonee nelle tavole P con specifica simbologia e con le limitazioni di classe dimensionale e dotazione di superficie di vendita (SV) sottoindicate:

Tavola P	Simbologia	Classe dimensionale	Dotazione SV	Note-Prescrizioni
P20	M13 (Via Ravennana)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	M14 (Via Traiano)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	M15 (Via Punta di Ferro)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P18	M16 (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	M17 (Via Cervese)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	M18 (Via Bertini)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P19	M19 (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	M20a (Via Balzella)	Medio-Grande	3.500 mq	Settore Merceologico Alimentare/misto limitato alla classe dimensionale medio-piccola
P20	M20b (Via Balzella)	Medio-Piccola	1.000 mq	
P20	M20c (Via Bertini)	Medio-Piccola	1.910 mq	
P20	M21 (Via Bertini)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20	M22 (Via Colombo)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M23 (Via Andrea Costa)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M24 (Via Golfarelli)	Medio-Piccola	2.551 mq	
P28	M25 (Via Copernico)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P27	M26 (Via Corbari)	Medio-Piccola	1.587 mq	
P28	M27 (Via Siboni)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M28 (Via Piancastelli)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M29 (Via Vivaldi)	Medio-Grande	5.000 mq	Settore Merceologico Alimentare/misto limitato alla classe dimensionale medio-piccola
P28	M30 (Via Seganti)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P27	M31 (Via Couriel)	Medio-Piccola	1.803 mq	
P28	M32 (Via Vassura)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P18-P19	M33 (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M34 (Via Dragoni)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P20-P21	M35 (Via Ravennana – Via Artusi)	Medio-Grande	2.500 mq	Settore Merceologico Alimentare/misto limitato alla classe dimensionale medio-piccola
P34	M36 (Via Monda)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M37 (Via Maceo Casadei)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P19	M38 (Viale Bologna)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P28	M39 (Via Bertini)	Medio-Piccola	1.500 mq	Vedi comma 18 del presente articolo
P20-P28	M40 a (Via Bertini - Via Pandolfa)	Medio-Piccola	1.500 mq	Vedi comma 17

				del presente articolo
P20-P28	M40 b (Via Pandolfa)	Medio-Piccola	1.500 mq	Vedi comma 17 bis del presente articolo
P19	M41 (Viale Salinatore)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P34	M74 (Viale Appennino/Via Deledda)	Medio-Piccola	1.500 mq	Vedi comma 22 del presente articolo

L'attivazione degli usi E2, E3, E4, E5 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis. e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella. In particolare l'attivazione della classe medio-grande per il comparto M20a (via Balzella) è subordinata ad approvazione di PUA o di Piano di valorizzazione commerciale e per il comparto M35 (via Ravegnana-via Artusi) è subordinata ad approvazione di PUA.

2. 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.
3. Gli interventi di nuova costruzione e demolizione e ricostruzione dovranno soddisfare i seguenti indici e parametri:
 - UF non superiore a 0,60 mq/mq;
 - Q non superiore a 0,50;
 - IPF \geq 15%;
 - DC m. 5,00;
 - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
 - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
4. Per l'area T1.3 individuata nella tavola P1 con specifica simbologia (⊙) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
5. L'area T1.3 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (⊠) è assoggettata al vincolo dell'uso a parcheggio pertinenziale.
6. La potenzialità edificatoria delle aree T1.3 individuate nelle tavole P20 e P21 con specifica simbologia (▲) è incrementata, oltre all'indice di utilizzazione fondiaria di zona (UF = 0,60 mq/mq), di una quantità di SC corrispondente all'applicazione dell'indice di UT pari a 0,18 mq/mq riferita alla superficie di terreno ceduta dalla proprietà delle aree T1.3 per la realizzazione della viabilità del Polo di Pieveacquedotto (P.A.).
7. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno tre lotti insediati alla data di adozione PRG/2003. Gli interventi sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico della zona, per quanto attiene all'accessibilità, alla percezione visiva nel contesto paesaggistico, alla qualità tecnico-architettonica delle soluzioni edilizie.
8. Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
 - UT non superiore a 0,45 mq/mq
 - UF non superiore a 0,65 mq/mq;
 - Hf non superiore a m. 10,00
 - Q non superiore a 0,50;
 - IPF \geq 15%;
 - DC m. 5,00;
 - Ds m. 8,00 dal confine stradale;
 - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).

Ai fini della applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale UT deve essere conteggiata la SC complessiva, comprendente gli edifici conservati, costruiti o ricostruiti nell'intero perimetro del PUA.
9. L'area T1.3 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (⊛) recepisce integralmente i contenuti dell'Accordo di Programma in Variante alla Pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi del combinato disposto dell'art. 34 del Testo Unico 267/2000 e dell'art. 40 della L.R. 21/03/2000 n. 20, per la realizzazione di un intervento di iniziativa privata in via Correcchio e via Costanzo II, ai fini della completa attuazione del PRU n. 1 "Sistema ferroviario via Pandolfa", approvato con decreto del Presidente della Provincia di Forlì-Cesena del 30/07/04 prot. 59645. Tale Programma prevede che sull'area T1.3 la potenzialità edificatoria sia ridotta di mq 5.000 di SC (quota trasferita sull'area D3.2 adiacente, in quanto non utilizzata).
10. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P19 con specifica simbologia (∞) la potenzialità edificatoria non può superare la SC esistente.
11. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P18 con specifica simbologia (▣) è consentito l'uso C6a (limitatamente ad attività manifatturiere artigianali di dimensioni inferiori a 200 mq).
12. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P39 con specifica simbologia (■) gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 2.000 di St;
 - reperimento di adeguati spazi per la sosta ed il parcheggio di tipo privato e privato di uso pubblico, questi ultimi in fregio alla via Crocetta, per una superficie minima complessiva pari a mq. 418;
 - reperimento di adeguati spazi di aree a verde di uso privato, per una superficie minima complessiva pari a mq. 2.340, in parte disposta in fregio alla via Crocetta ed in parte disposta lungo tutto il confine est dell'area di intervento per una profondità pari ad almeno m 5,00 completa di alberature ad alto fusto e siepe di altezza pari ad almeno m 2,00;

- arretramento del cancello di ingresso di almeno m 5,00 dal confine stradale
13. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P13 con specifica simbologia (◆) la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 38.008 di St;
 14. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P13 con specifica simbologia (■) la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 3.560 di St. L'accessibilità a tale area può avvenire esclusivamente attraverso le opere di urbanizzazione (strada e parcheggi) realizzate con il PUA della ex sottozona T4 limitrofa (ora T1.3).
 15. Nell'area T1.3 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (▲) gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto della seguente prescrizione:
 - la potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 1.550 di St.
 16. Nell'area T1.3 - subordinata ad intervento diretto convenzionato - individuata alle tavole P20 e P21 con specifica simbologia (⊙) l'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - potenzialità edificatoria massima complessiva pari a mq. 3.792 di St;
 - realizzazione di spazi pubblici a verde e parcheggio aventi una superficie minima complessiva di mq. 1.370 e con specifiche caratteristiche dimensionali individuate cartograficamente alle tavole P20 e P21 di POC.
 17. La sottozona T 1.3 individuata in cartografia nelle tavole P20-P28 con il simbolo (18a) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato. In particolare dovranno essere realizzate dal Soggetto attuatore (non a scomputo degli oneri di urbanizzazione) le seguenti opere, ricadenti in parte anche su aree pubbliche esterne alla sottozona:
 - pista ciclabile per il tratto che fronteggia il confine esterno del subcomparto T1.3-18a (lato Via Pandolfa e lato Via Bertini), nonché per il tratto della suddetta pista in prosecuzione lungo la Via Bertini, fino ad intercettare Via Macero Sauli, previo attraversamento della tangenziale;
 - nuovo assetto dell'intersezione tra la via Pandolfa e il ramo di collegamento alla rotonda di via Bertini;
 - relativa segnaletica orizzontale e verticale.

L'attuazione è subordinata anche al rispetto delle indicazioni contenute nel Progetto di massima e nel Rapporto Ambientale, allegati alla deliberazione consiliare n. 94 del 26/10/2020 di adozione della variante di suddivisione del comparto T1.3-18 in due sub-comparti.

Per interventi superiori al risanamento conservativo e/o per il cambio di destinazione d'uso dei locali da usi produttivi verso altri usi è fatto obbligo di effettuare una disamina storico-funzionale, per verificare la necessità di eventuali analisi di caratterizzazione del sito, volte ad accertare le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e l'esigenza di un'eventuale bonifica.
 - 17bis. La sottozona T 1.3 individuata in cartografia nelle tavole P20-P28 con il simbolo (18b) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato. In particolare dovranno essere realizzate dal Soggetto attuatore (non a scomputo degli oneri di urbanizzazione) le seguenti opere ricadenti in parte anche su aree pubbliche esterne alla sottozona:
 - pista ciclabile per il tratto che fronteggia il confine esterno del subcomparto T1.3-18b (lato Via Pandolfa);
 - relativa segnaletica orizzontale e verticale.

Per interventi superiori al risanamento conservativo e/o per il cambio di destinazione d'uso dei locali da usi produttivi verso altri usi è fatto obbligo di effettuare una disamina storico-funzionale, per verificare la necessità di eventuali analisi di caratterizzazione del sito, volte ad accertare le concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) e l'esigenza di un'eventuale bonifica.
 18. La sottozona T1.3 individuata in cartografia nelle tavole P28 con il simbolo (19) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato per la realizzazione di opere pubbliche, in parte anche su aree pubbliche esterne alla sottozona, funzionali all'accessibilità sia carrabile (sistemazione con rotonda all'incrocio via Volta, via Gramsci) che ciclopedonale con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri.
 19. La sottozona T1.3 individuata nella tavola P 34 con specifica simbologia (28) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, con potenzialità edificatoria complessiva massima di mq. 4.200 di St, nel rispetto delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso e modalità di intervento*) di cui alla variante ex art. 8 DPR 160/2010 ad essa inerente, conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 11/07/2014, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 127 del 09/09/2014 e successiva variante ex art. 8 DPR 160/2010, conclusasi con Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 23/09/2020, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 09/11/2020, inerente al cambio d'uso da negozio e deposito a laboratorio ed alla riconfigurazione dei parcheggi privati di uso pubblico.
 20. Sulla sottozona T1.3 individuata alla tav. P-21 con specifica simbologia (22) il mutamento di destinazione d'uso (da funzioni connesse alla previgente zonizzazione di "Centri ricreativi – culturali e sociali - Sottozona Ad5") ad altra funzione ammessa dal piano per la sottozona T1.3 è subordinato:
 - all'acquisizione di parere preventivo da parte del competente Servizio Viabilità, in cui siano valutate eventuali ricadute sulla viabilità di accesso, con particolare riferimento alla sicurezza in entrata e uscita;
 - alla verifica sull'eventuale necessità di bonifica del terreno, in relazione alle attività produttive preesistenti, come disposto ai sensi del Titolo 5 parte 4 del Dlgs. n. 152/2006, mediante disamina storico-funzionale dell'area.
 21. La sottozona T1.3 individuata nella tavola **P13** con il simbolo (39) è attuabile mediante intervento diretto, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso, convenzione) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 18/05/2023, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 27/11/2023. La potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 7.480 di SC con SQ massima pari a mq. 7.500."
 22. La sottozona T1.3 individuata nella tavola P 34 con il simbolo (41) è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, finalizzato alla realizzazione di un ampliamento aziendale e delle relative opere di sostenibilità e di mitigazione, nel rispetto del progetto di cui al procedimento di variante

urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) stabilite dalla relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____ (in atti con PG _____) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____.

La potenzialità edificatoria è pari a complessivi **mq. 2.617** di Sc per la realizzazione dell'edificio di progetto, da destinarsi a supermercato”.

Art. 116 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona lf2)

1. Tali zone sono in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbanizzato e sono disciplinate dall'art. 138 delle NTA di POC.
2. Le aree lf2 individuate nella tavola P 34 con il simbolo **41** sono da attuare con intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e delle condizioni attuative stabilite dalla relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____ (in atti con PG _____) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____