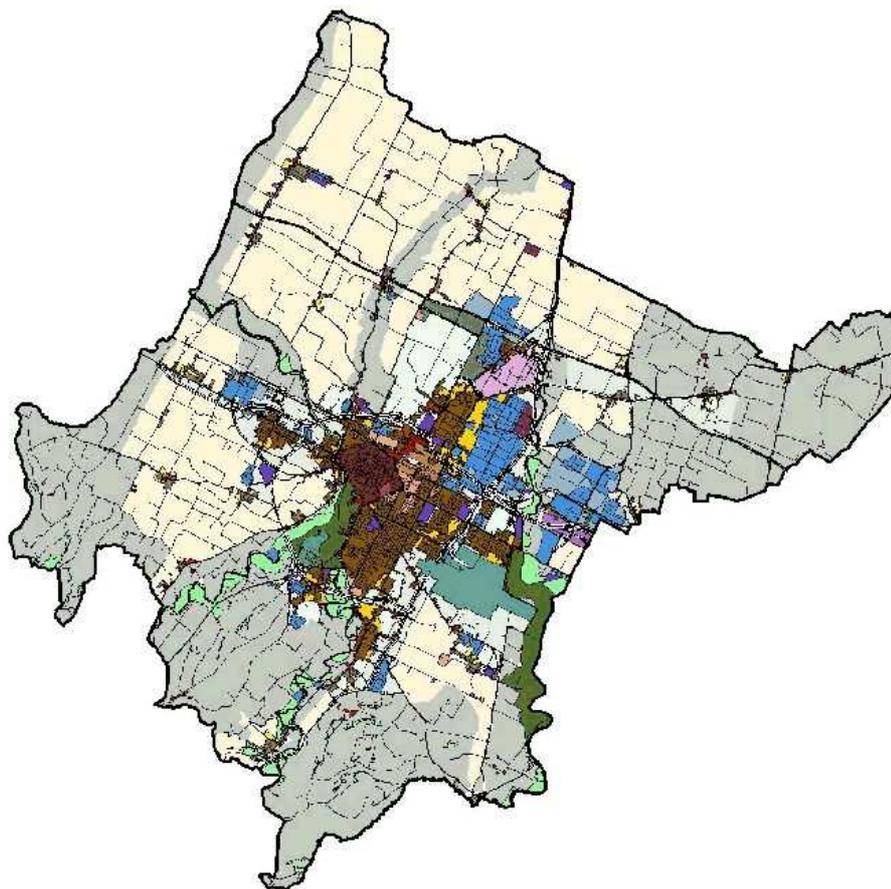




COMUNE DI FORLÌ

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.

DISCIPLINA ATTUAZIONE PREVISIONI



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 Brillì
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.

ADOZIONE		CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE	
DELIBERA DI C.C.		DELIBERA DI C.C.	
n°	del	n°	del
95	30/07/2013	70	08/04/2014

1.0 DISCIPLINA DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI

1.1 Norme Tecniche

Art. 1 – Attuazione delle previsioni

1. La presente Disciplina, congiuntamente alle Schede di sintesi, alle Schede analitiche, allo Schema di convenzione tipo per interventi di edilizia convenzionata (L.R. 31/2002) ed alle Tavole di Invarianza idraulica, regola l'attuazione dello strumento urbanistico generale per quanto riguarda le previsioni urbanistiche soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA), nonché dei comparti assoggettati a Progetto Unitario.
2. La presente Disciplina, insieme agli elaborati sopra richiamati, costituiscono allegati alle Norme Tecniche del POC.

Art. 2 – Elaborati per l'attuazione delle previsioni

1. L'**Attuazione delle Previsioni** si compone dei seguenti elaborati :
 - a) Disciplina di attuazione
 - b) Schede di sintesi
 - c) Schede analitiche
 - d) Schema di convenzione tipo per interventi di edilizia convenzionata (L.R. 31/2002)
 - e) Tavole di Invarianza idraulica

Art. 3 – Schede di sintesi

1. Le **Schede di sintesi** sono distinte per tipologia e contengono i dati dimensionali di ogni singolo comparto soggetto a PUA e/o a progetto unitario da attuare, con le relative quote obbligatorie di Edilizia Residenziale Sociale (ERS/ERP), di edilizia convenzionata.

Art. 4 – Schema di convenzione tipo per interventi di edilizia convenzionata

1. Lo **Schema di convenzione tipo per interventi di edilizia convenzionata** è predisposto ai sensi degli articoli 30 e 31 della L.R. 31/2002 ed in particolare disciplina:
 - la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi;
 - la determinazione dei canoni di locazione;
 - requisiti degli utenti degli alloggi;

- le caratteristiche della qualità bio-ecologica dell'intervento finalizzata al risparmio delle risorse energetiche ed idriche.

Art. 5 – Schede analitiche

1. Le **Schede analitiche** sono distinte per singola area soggetta a PUA e/o a progetto unitario da attuare e contengono gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni di carattere generale e puntuale necessari per la loro attuazione.

Art. 6 – Invarianza idraulica

1. Le **tavole di Invarianza idraulica** sono elaborati grafici in scala 1:5.000, contenenti gli schemi di massima per la realizzazione dell'invarianza idraulica di cui all'art. 51 delle Norme tecniche del PSC.

Art. 7 – Criteri per la determinazione della quota di Edilizia residenziale sociale (ERP-ERS) e di edilizia convenzionata

1. Per quanto riguarda l'attuazione degli interventi **di ERP e di edilizia abitativa convenzionata** di cui 6° comma dell'art. 7 delle norme tecniche del POC (non inferiore al minimo del 40% previsto dalla Legge n.167/1962), si è recepito integralmente quanto stabilito 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 successivo 1° aggiornamento del 31/01/2005. Tale programma indicava in 3.979 alloggi il fabbisogno abitativo primario ed in 1.592 alloggi (40%) la quota necessaria a soddisfare le esigenze di ERP e di edilizia abitativa convenzionata.
2. Ulteriori interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sono inoltre previsti, nell'ambito del POC 2013, all'interno dei comparti a carattere prevalentemente residenziale, oggetto di istanza successiva alla data di adozione del POC 2013 (30/07/2013) aventi un'eccedenza di aree a standard [V] e Af3, rispetto alla dotazione minimale di piano, individuati nelle *Schede di Sintesi*.

L'attuazione di tali comparti è subordinata alla cessione al Comune di una quota di superficie fondiaria ricompresa entro tale eccedenza - indicativamente pari a mq 1000 - preventivamente dotata di urbanizzazione primaria, per la realizzazione di interventi di ERS organizzati in

edifici di 6/8 alloggi, con Sc compresa tra 450 a 550 mq. per lotto (computata sulla base di un indice di utilizzazione fondiaria aggiuntivo non superiore a 0,50 mq/mq).

Tali lotti - che costituiscono per legge una *dotazione territoriale aggiuntiva* - sono utilizzati direttamente dal Comune per la realizzazione prioritaria di alloggi in locazione permanente ovvero per altri interventi di ERS, anche con il concorso di operatori privati, cui sono conferite le aree in diritto di superficie, ai sensi dell'art. A6-ter comma 8 della LR n. 20/2000.“

3. Si riporta di seguito il **riepilogo generale**, in termini numerici, degli alloggi di ERP-ERS e di edilizia convenzionata obbligatori per ciascuna delle seguenti previsioni urbanistiche negli strumenti di pianificazione comunale:

Riepilogo Generale

- Zone A e B = 358 alloggi
- ZNI (Zone di nuovo insediamento soggette a intervento urbanistico) = da 542;
- ADU (Ambiti di ricomposizione e ridisegno urbano) = 225;
- ADF (Ambiti di ricomposizione e ridisegno nelle frazioni) = 124;
- PI (Progetti integrati di qualificazione dei “vuoti urbani”) = 27;
- AC (Aree complesse di riqualificazione urbana) = 298;
- PUA (Piani urbanistici attuativi nel Centro Storico e Borghi) = 31 alloggi;
- C1 (espansione residenziale di via Malguaia) = 44 alloggi

Per un totale di 1649 alloggi.

Art. 8 - Rispetto quote ERP ed edilizia convenzionata

1. Nell'attuazione delle aree a destinazione residenziale soggette a piano urbanistico attuativo e/o a progetto unitario convenzionato, devono essere rispettate le quote di ERP e di edilizia convenzionata contenute nelle schede analitiche elaborate per singolo comparto e le condizioni contenute nello schema di convenzione tipo di cui all'art. 4 della presente disciplina.
2. Nell'attuazione degli strumenti urbanistici le quote di ERP e di edilizia convenzionata contenute nelle Schede di sintesi elaborate per singolo comparto, possono essere ridistribuite tra i diversi comparti ed anche in sottozone a destinazione residenziale non soggette a strumento attuativo, a condizione che non siano variati i totali complessivi fissati.

3. Il numero degli alloggi da adibire ad ERP ed a edilizia convenzionata è risultante dall'applicazione della superficie media (mq. 70 per alloggio) e costituisce elemento indicativo, mentre è vincolante la relativa Sc riportata nelle schede di cui sopra.
4. Al fine del raggiungimento del risparmio delle risorse energetiche ed idriche, gli alloggi di edilizia convenzionata devono rispettare i requisiti di qualità riportati nel regolamento per la promozione della qualità bio-ecologica degli interventi, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.52 del 2001.
5. I requisiti obbligatori da rispettare, finalizzati alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, sono riportati nelle schede B1.1 - B1.2 - B1.4 - B1.5 del regolamento di cui sopra.
6. I requisiti obbligatori da rispettare, finalizzati a contenere e mitigare l'uso dell'acqua potabile, sono individuati nelle schede B2.1 - B2.2 del medesimo regolamento.
7. Il rispetto di tali requisiti determina lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, se dovuti, nella percentuale riportata nelle relative schede.

Art. 9 - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)

1. Le aree da sottoporre a P.E.E.P. possono essere individuate all'interno degli Ambiti di Trasformazione (zone AC – ADU - ADF - PI), entro le Zone di nuovo insediamento (ZNI), e fra le zone B e C indicate al comma 1) dell'art. 8 delle norme di POC, puntualmente individuate negli elaborati grafici in scala 1:5.000, oltre che nelle zone A in genere, ove si preveda una destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

Art. 9 bis - Rispetto quote ERS introdotte a seguito dell'entrata in vigore della LR 6/2009

1. Nell'attuazione dei comparti a carattere prevalentemente residenziale, oggetto di istanza successiva alla data di adozione del POC 2013 (30/06/2013) aventi un'eccedenza di aree a standard [V] e Af3, rispetto alla dotazione minimale di piano ed individuati nelle Schede di Sintesi è prevista la dotazione aggiuntiva di alloggi ERS, nel rispetto dell'art. 7 comma 6bis delle Norme di POC.
2. Ai sensi del 5° comma dell'art. A-6 ter della LR 20/2000 è riconosciuta a tali aree oggetto di cessione una propria capacità edificatoria aggiuntiva, la quale può essere utilizzata nei seguenti modi:

- dal Comune direttamente, con risorse proprie o con trasferimenti di risorse regionali o statali, o con altre forme di finanziamento (es. finanza di progetto),
- mediante conferimento da parte del Comune delle aree in diritto di superficie ad ACER per la realizzazione di interventi ERP-ERS attraverso la stipula di apposita convenzione;
- mediante conferimento in diritto di superficie da parte del Comune agli operatori del settore (Cooperative di costruzione ed Imprese di costruzione operanti nel settore dell'edilizia sociale) o ad altri operatori privati, delle aree acquisite (ai sensi dell'ottavo comma dell'art. A-6 ter LR 20/2000), secondo criteri di concorrenzialità e trasparenza, di cui alla LR 8 agosto 2001, n. 24 – Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo - ed attraverso la stipula di apposita convenzione per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. All'interno della convenzione saranno indicate modalità, tempistiche e garanzie per una corretta attuazione delle quote di ERS, in un'ottica che garantisca il soddisfacimento del fabbisogno di alloggi a costo convenzionato, contemperando sostenibilità complessiva e pluralità di offerta.

Art. 10 - Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)

1. Le aree da sottoporre a P.I.P. possono essere individuate nelle zone **D** (D1.1 - D3.1 - D3.2 - DA.2), **T** (T1.1 - T3 - T4) indicate al comma 1) dell'art. 8 delle norme di POC, puntualmente individuate negli elaborati grafici in scala 1:5.000.

Art. 11 - Rispetto degli indici fissati dallo Strumento Urbanistico Generale

Per gli interventi di edilizia residenziale sottoposti a Piano Urbanistico Attuativo, nonché per gli interventi di edilizia residenziale compresi nei comparti assoggettati a Progetto Unitario, è consentita una edificazione minima corrispondente al **60%** della superficie complessiva (Sc) massima realizzabile.