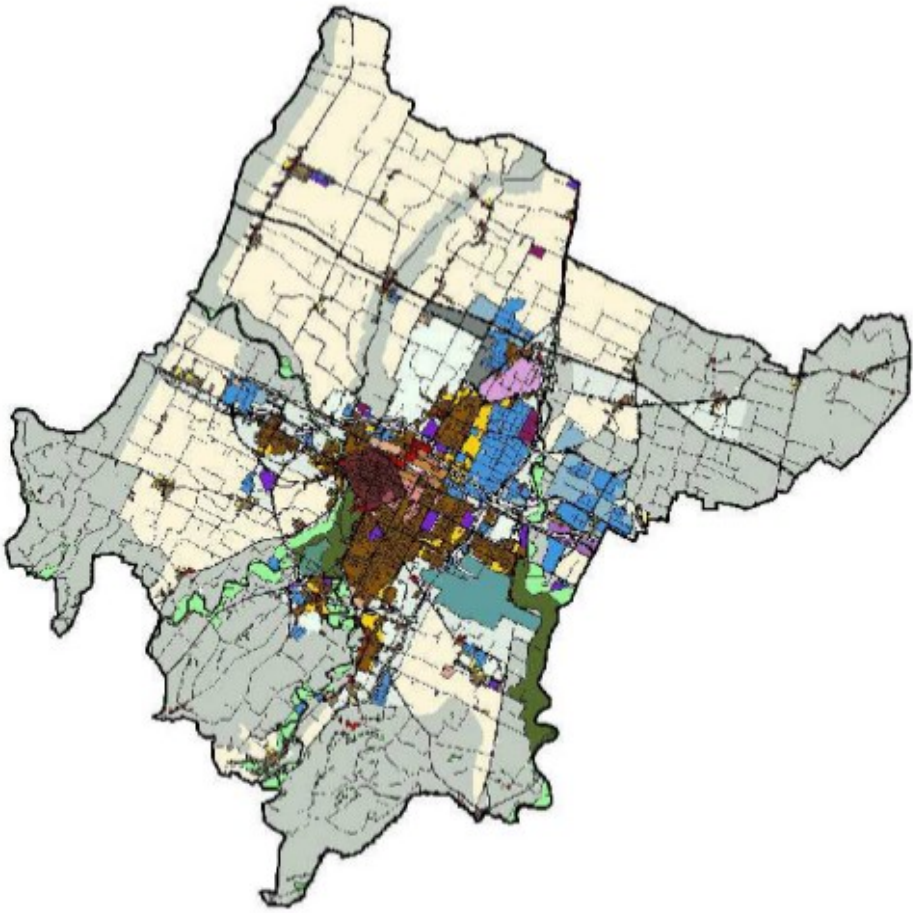
STATO MODIFICATO

COMUNE DI FORLI'

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

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.

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

ASSENSO	CONF. SERVIZI CONCLUSIVA	APPROVAZIONE
Delibera di C.C. n.136 del 18/12/2012	Verbale Conclusivo del 11/07/2014	Delibera di C.C. n.127 del 09/09/2014

ADOZIONE	CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE
Delibera di C.C. n. 39 del 11/03/2014	Delibera di C.C. n. 136 del 07/10/2014
Delibera di C.C. n. 70 del 08/04/2014	Delibera di C.C. n. 12 del 17/03/2015
Delibera di C.C. n. 2 del 13/01/2015	Delibera di C.C. n. 85 del 28/07/2015

ASSENSO	CONF. SERVIZI CONCLUSIVA	APPROVAZIONE
Delibera di C.C. n. 75 del 07/07/2015	Verbale Conclusivo del 04/11/2015	Delibera di C.C. n. 131 del 14/12/2015
Delibera di C.C. n. 148 del 26/11/2013	Verbale Conclusivo del 15/12/2014	Delibera di C.C. n. 1 del 19/01/2016
Delibera di C.C. n. 146 del 26/11/2013	Verbale Conclusivo del 16/12/2014	Delibera di C.C. n. 2 del 19/01/2016

ADOZIONE	CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE
Delibera di C.C. n. 12 del 17/03/2015	Delibera di C.C. n. 23 del 22/03/2016

ASSENSO	CONF. SERVIZI CONCLUSIVA	APPROVAZIONE
Delibera di C.C. n. 52 del 26/05/2016	Verbale Conclusivo del 23/11/2016	Delibera di C.C. n. 114 del 20/12/2016
Delibera di C.C. n. 99 del 22/11/2016	Verbale Conclusivo del 09/06/2017	Delibera di C.C. n. 85 del 26/09/2017
Delibera di C.C. n. 64 del 12/07/2016	Verbale Conclusivo del 08/09/2017	Delibera di C.C. n. 89 del 10/10/2017
Delibera di C.C. n. 133 del 23/09/2014	Verbale Conclusivo del 18/05/2016	Delibera di C.C. n. 110 del 05/12/2017

ADOZIONE	CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE
Delibera di C.C. n. 93 del 08/11/2016	Delibera di C.C. n. 109 del 05/12/2017
Delibera di C.C. n. 109 del 13/12/2016	Delibera di C.C. n. 122 del 19/12/2017

ASSENSO	CONF. SERVIZI CONCLUSIVA	APPROVAZIONE
Delibera di C.C. n. 54 del 05/07/2017	Verbale Conclusivo del 16/01/2018	Delibera di C.C. n. 22 del 10/04/2018

ADOZIONE	CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE
	Delibera di C.C. n. 48 del 31/07/2018
Delibera di C.C. n. 25 del 06/04/2020	Delibera di C.C. n. 94 del 26/10/2020

CONFERENZA SERVIZI CONCLUSIVA	APPROVAZIONE
Verbale Conclusivo del 23/09/2020	Delibera di C.C. n. 98 del 09/11/2020

ADOZIONE	CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE
	Delibera di C.C. n. 136 del 29/12/2020
	Delibera di C.C. n. 39 del 26/04/2021
Delibera di C.C. n. 136 del 29/12/2020	Delibera di C.C. n. 49 del 17/05/2021

CONFERENZA SERVIZI CONCLUSIVA	APPROVAZIONE
Verbale Conclusivo del 22/01/2021	Delibera di C.C. n. 52 del 24/05/2021

ADOZIONE	CONTRODEDUZIONE - APPROVAZIONE
Delibera di C.C. n. 53 del 29/06/2020	Delibera di C.C. n. 58 del 07/06/2021
Verbale Conclusivo del 22/07/2021 P.G. 80056/2021	Delibera di C.C. n. 109 del 11/10/2021
Verbale Conclusivo del 27/01/2016 P.G. 17109/2016	Delibera di C.C. n. 22 del 28/04/2022
Delibera di C.C. n. 127 del 13/12/2021	Delibera di C.C. n. 56 del 28/07/2022
Verbale Conclusivo del 06/10/2022 P.G. 115859/2022	Delibera di C.C. n. 76 del 28/11/2022
Verbale Conclusivo del 18/05/2023 P.G. 64514/2023	Delibera di C.C. n. 98 del 27/11/2023
Verbale Conclusivo del 12/12/2023 P.G. 163551/2023	Delibera di C.C. n. 80 del 15/10/2024
Verbale Conclusivo del 30/09/2024 P.G. 120442/2024	Delibera di C.C. n. 19 del 11/03/2025
Verbale Conclusivo del 25/01/2024 P.G. 19833/2024	Delibera di C.C. n. 24 del 25/03/2025

Determinazione di conclusione positiva condizionata della cds Determinazione Dirigenziale n. 3213 del 04/11/2025	**Delibera di ratifica della Determinazione conclusiva cds** Delibera di C.C. n. 99 del 25/11/2025
Determinazione di conclusione positiva condizionata della cds Determinazione Dirigenziale n. 392 del 13/02/2026	**Delibera di presa d'atto della Determinazione conclusiva cds** Delibera di C.C. n. 13 del 31/03/2026
Determinazione di conclusione positiva condizionata della cds Determinazione Dirigenziale n. 667 del 09/03/2026	**Delibera di presa d'atto della Determinazione conclusiva cds** Delibera di C.C. n. 16 del 31/03/2026

Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2)

1. La sottozona comprende le zone produttive in cui l'intervento edilizio non è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo.
2. In caso di variazione d'uso le destinazioni previste sono quelle dell'art. 56. Gli usi E2, E3 sono ammessi. 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-P8	M6 (Via Meucci)	Medio-Piccola	1.500 mq	
P18-P19	M7 (Via Rio Becca)	Medio-Piccola	1.500 mq	

   L'attivazione degli usi E2, E3 è ammessa nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 bis. e delle prescrizioni indicate nella soprastante tabella.
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 0,55;
   - IPF ≥ 10% (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
   - DC m. 5,00;
   - Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
   - IVL non inferiore a 0,5 (rispetto ai confini e alle fronti).
4. Gli interventi di qualificazione sono soggetti a PUA e prevedono interventi di ristrutturazione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica estesi ad almeno due lotti insediati alla data del 03.07.2000. 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.
   Negli interventi di qualificazione i PUA dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:
   - UT non superiore a 0,40 mq/mq;
   - UF non superiore a 0,65 mq/mq;
   - Q non superiore a 0,60;
   - IPF ≥ 10% (derogabile parzialmente o totalmente a fronte della corresponsione di un onere di sostenibilità, da computarsi secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione);
   - DC m. 5,00;
   - Ds m. 8,00 dal confine stradale (sono consentite distanze inferiori nel caso di mantenimento dell'allineamento stradale degli edifici esistenti);
   - 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
5. Per le aree D1.2 individuate nelle tavole P7, P26 e P33 con specifica simbologia (◎) l'utilizzo delle quote di ampliamento assegnate è subordinato alla tutela dall'inquinamento acustico.
6. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (♣) gli interventi sono condizionati alla realizzazione di una fascia perimetrale di verde, piantumata con alberi ed arbusti, profonda m 5,00 e sistemata anche con siepe di altezza pari a 3 m lungo il confine di proprietà (verso l'interno dell'area di intervento). Tale fascia dovrà interessare il confine tra l'area e l'asse di arroccamento e dovrà proseguire lungo tutto il perimetro dell'area stessa, lungo i lati Sud ed Ovest.
7. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P28 con specifica simbologia (❀) dovrà essere realizzata e mantenuta una fascia di verde alberata lungo il confine ovest, larga almeno m.5.00, a ridosso dell'area a destinazione agricola E4.
8. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P20 con specifica simbologia (**O**), oltre alle destinazioni d'uso previste dall'art. 56 è consentito l'uso E1 al 100% della potenzialità edificatoria limitatamente all'attività di "Concessionarie di auto esistenti".
9. L'attuazione dell'area D1.2 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia (**17**) è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale Conclusivo della Conferenza di servizi in data 3 dicembre 2013, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 07/01/2014.
10. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P12 con specifica simbologia (⛥) è ammesso l'uso C2 (Foresterie aziendali) sull'edificio esistente posto sul fronte della via dei Due Ponti.
11. L'area individuata con apposita simbologia 2 nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui al Delib. G. P. 261/2012; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso, comprese eventuali future edificazioni che presentino caratteristiche progettuali sostanzialmente diverse da quelle ipotizzate nell'analisi di rischio valutata nella procedura di conclusasi con la richiamata delibera, sono subordinate a nuova analisi di rischio ed a relativa verifica di accettabilita del rischio da parte degli enti preposti.
12. Nell'area D1.2 individuata nelle tavole P20 e P21 con specifica simbologia 9 è consentita la realizzazione di tettoia con riduzione delle distanze dai confini di proprietà, dalla sede stradale e dell'indice di visuale libera ai valori risultanti dal progetto valutato nella seduta conclusiva della Conferenza di servizi del 23/11/2016. La realizzazione della tettoia è soggetta alle prescrizioni riportate o richiamate nel verbale della suddetta seduta conclusiva della Conferenza di servizi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 114 del 20/12/2016.
13. Nell'area D1.2 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia 10 è consentita la realizzazione di nuovi capannone, tettoie, depositi e vani tecnici con variazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, del rapporto di

copertura, della distanza dai confini stradali e della tipologia di attività ammissibili nella fascia (comunale) di rispetto dei pozzi (200m < r ≤ 400m), in conformità ai valori e alle prescrizioni al progetto risultanti dalla seduta conclusiva della Conferenza dei servizi del 09/06/2017. La realizzazione del progetto è soggetta alle prescrizioni riportate o richiamate nel verbale della suddetta seduta conclusiva della Conferenza di servizi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 85 del 26/09/2017.

14 La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con specifica simbologia 11 è attuabile mediante intervento diretto subordinato a convenzione, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuativi di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 ad essa inerente, conclusasi con Decreto del Presidente della Provincia n. 95 del 01/09/2017 e Verbale conclusivo della Conferenza di servizi del 08/09/2017, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 89 del 10/10/2017.

15. L'attuazione dell'area D1.2 individuata nella tavola P26 con specifica simbologia 14 è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale conclusivo della Conferenza dei servizi in data 18/05/2016, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 110 del 05/12/2017.
16. L'attuazione dell'area D1.2 individuata nella tavole P18 e P26 con specifica simbologia 12 è subordinata al rispetto dei parametri e delle prescrizioni urbanistiche di cui al Verbale conclusivo della Conferenza dei servizi in data 16/01/2018, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 10/04/2018.
17. L'area individuata con apposita simbologia 15 nella tavola P35 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 27/06/2008, relativa al controllo sul procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio esaminata dalla conferenza dei Servizi.
18. L'area individuata con apposita simbologia 17 nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della Conferenza dei servizi in data 16/06/2011, relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata alla messa in sicurezza del sito.
19. L'area individuata con apposita simbologia 18 nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui all'atto PG 106813/2015 del Comune di Forlì di approvazione del procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio già esaminata nell'ambito del procedimento.
20. L'area individuata con apposita simbologia 19 nella tavola P29 è subordinata alle prescrizioni di cui all'atto PG 16227/2014 del Comune di Forlì di approvazione del procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso dei suoli è subordinata a verifica dell'accettabilità del rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio già esaminata nell'ambito del procedimento.
21. Nell'area D1.2, individuata nella tavola P20 con specifica simbologia 31 , l'utilizzazione fondiarila (UF) è pari a 0,25 mq/mq.
22. Nell'area D1.2, individuata nelle tavole P20 e P28 con specifica simbologia 35**,** in caso di intervento edilizio superiore al restauro e risanamento conservativo, è obbligatorio realizzare una barriera vegetale lungo il perimetro di contatto con il lotto residenziale limitrofo, di spessore atto a ridurre eventuali rumori e polveri (minimo mt. 3,00).
23. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con con il simbolo 36 è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 22/07/2021, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 109 del 11/10/2021.
24. *La sottozona D1.2, individuata nella tavola P 29 con il* simbolo 37 *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.*
    In particolare l'intervento è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni, da parte del soggetto attuatore (non a scomputo oneri):
    - *Dovranno essere installati idonei impianti per la segnaletica luminosa e per la sicurezza del traffico (previa acquisizione di autorizzazione da parte dei competenti servizi comunali e con onere di manutenzione a carico del soggetto attuatore):*
    - *Dovranno essere installate adeguate bande ottiche di rallentamento (previa acquisizione di autorizzazione da parte dei competenti servizi comunali e con onere di manutenzione a carico del soggetto attuatore, da sostenersi almeno fino alla fine dell'entrata in esercizio del collegamento veloce Forlì-Forlimpopoli);*
    - *Dovranno essere impiegati movieri durante le manovre di attraversamento e le svolte a sinistra.*
    - *Dovrà essere realizzata un'idonea recinzione atta ad impedire l'accesso ai non addetti all'interno;*
    - *Dovranno essere installati opportuni dispositivi di protezione anticaduta lungo il fosso perimetrale di raccolta acque avente finalità di invarianza idraulica;*

    Inoltre non sono ammesse varianti urbanistiche che introducano destinazioni di zona diverse da quelle assentite, ferma restando la possibilità di ripristino della destinazione agricola originaria.
25. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con con il simbolo 43 è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 12/12/2023 (in atti con PG 163551/2023), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 15/10/2024.

26. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con con il simbolo **40** 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 30/09/2024 (in atti con P.G. 102442/2024), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 11/03/2025. La potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 5.820 di SC con SQ massima pari a mq. 5.350.
27. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P 29 con il simbolo **41** è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, finalizzato alla realizzazione di un parcheggio aziendale a servizio dell'attività insediata sul fronte opposto della Via Bianco da Durazzo e delle relative opere e interventi di sostenibilità e di mitigazione/compensazione, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 25/01/2024 (in atti con PG 19833/2024) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 25/03/2025.
    La potenzialità edificatoria dell'intervento è pari a mq. 10 circa di Sc ed è destinata alla realizzazione della guardiola.
28. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P35 con con il simbolo 45 è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con Determinazione Dirigenziale n. 392 del 13/02/2026), approvata con presa d'atto deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 31/03/2026.
29. La sottozona D1.2 individuata nelle tavole P12/20 con con il simbolo 46 è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (*indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso*) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con determinazione dirigenziale n. 667 del 09/03/2026, approvata con presa d'atto deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 31/03/2026.
30. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P 9 con il simbolo 48 è da attuare nel rispetto del progetto edilizio di cui al procedimento unico di variante urbanistica ai sensi dell' art. 53, L.R. 24/2017, finalizzato alla realizzazione di un poligono di tiro e di un parcheggio pertinenziale in ampliamento e a servizio dell'attività insediata, delle relative [eventuali] opere e di interventi di sostenibilità e di mitigazione e delle condizioni attuative stabilite dalla relativa conferenza di servizi, conclusasi con determinazione dirigenziale n. ---- del --/--/----, ratificata con deliberazione del Consiglio Comunale n. -- del --/--/----.
    La potenzialità edificatoria dell'intervento è pari a mq. 222 circa di Sc ed è destinata esclusivamente alla realizzazione delle tettoie di collegamento di progetto".