

1-RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

**Manifestazione d'interesse finalizzata
alla riqualificazione e all'alienazione
del complesso immobiliare di
proprietà regionale sito a Forlì (FC),
denominato
“EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA”**

PREMESSA

Nella formulazione della seguente proposta progettuale per la manifestazione di interesse finalizzata alla riqualificazione del complesso immobiliare denominato EX CENTRALE AVICOLA ROMAGNOLA abbiamo seguito scrupolosamente quelli che sono stati elencati come INDIRIZZI PER LA FORMULAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE presenti nell'allegato B dell'avviso.

Per la realizzazione di questa proposta siamo partiti considerando i parametri urbanistici - edilizi previsti dalla scheda di POC sull'area, diminuendo però i mq edificabili per gli interventi edilizi, lasciando invece inalterate le aree da cedere al pubblico previste dalla scheda di POC

I vari elaborati richiesti da allegare alla manifestazione sono stati organizzati nel seguente modo qui sotto descritto:

1 - RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

A) Analisi dello stato di fatto con l'individuazione dei fabbricati da demolire e la rimozione di tutte le superfici impermeabilizzate.

C1) Definizione parametri edilizi che generino un adeguato mix di funzionale compatibile con il tessuto urbanizzato circostante.

C2) Definizione di un'opera extra standard che possa contribuire al beneficio pubblico dell'intervento.

D1) Definizione dei parametri urbanistici con il reperimento delle dotazioni territoriali.

D2) Definizione dei parametri urbanistici con il reperimento dei parcheggi pertinenziali.

E) L'integrazione e connessione con il contesto urbanizzato.

J) Nuovi parametri urbanistico e edilizi nel rispetto della normativa di settore in tema di commercio e di ogni altra normativa settoriale interessata.

Cronoprogramma attuativo di massima.

2 - ELABORATI GRAFICI

inquadramento stato attuale / scala 1:2000

inquadramento stato di progetto / scala 1:2000

planivolumetrico / scala 1:1000

pianta piano terra con parametri edilizi / scala 1:1000

pianta piano primo-secondo con parametri edilizi / scala 1:1000

pianta piano interrato con parametri edilizi / scala 1:1000

schema parcheggi pertinenziali piano terra e piano interrato / scala 1:1000

parametri urbanistici - schema dotazioni pubbliche / scala 1:1000

schema aree pubbliche e private / scala 1:1000

sezioni e prospetti / scala 1:1000

approfondimento opera extra standard: pianta, sezioni ed esploso assonometrico / scala 1:200

rendering di progetto

3 - RELAZIONE DI INQUADRAMENTO AMBIENTALE

B) La realizzazione di un insieme di opere e attività ambientalmente sostenibili, finalizzate alla riqualificazione complessiva dell'area ai sensi della LR 24/2017

F1) Aumento della permeabilità dell'area rispetto allo stato attuale.

F2) Nature- based solution: Rain garden.

F3) Nature- based solution: Controllo dell'albedo.

F4) Nature- based solution: Sistemi di drenaggio urbano sostenibile.

F5) Nature- based solution: Parchi e aree verdi multifunzionali

G) L'inserimento di alberature e cespugli sia nelle aree verdi sia nei parcheggi pubblici e pertinenziali.

H) La realizzazione di impianti di produzione di energia rinnovabile integrati negli edifici.

I) L'utilizzo di tecnologie e materiali qualificati dal punto di vista della sostenibilità ambientale e dell'efficienza energetica.

L) L'impegno per il soggetto proponente a eseguire la bonifica necessaria dell'area.

4 - RELAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA

Definizione dei valori economici di massima degli interventi pubblici e privati proposti e approfondimento relativo alla valutazione economica dell'area definendo il costo di acquisto dell'area, il costo delle opere private, delle opere pubbliche e dell'opera extra standard, inoltre:

K) L'impegno per il soggetto proponente a farsi carico di tutte le spese necessarie alla realizzazione delle soluzioni progettuali definite nella proposta (opere private e relative dotazioni pertinenziali, dotazioni territoriali, opere extra standard).

M) L'impegno per il soggetto proponente che sarà selezionato ad acquistare l'area al prezzo offerto previamente congruito dall'Agenzia della Entrate ai sensi della

INDICE

PAGINE	
4	A) Analisi dello stato di fatto con l'individuazione dei fabbricati da demolire e la rimozione di tutte le superfici impermeabilizzate.
5	C1) Definizione parametri edilizi che generino un adeguato mix di funzionale compatibile con il tessuto urbanizzato circostante.
7	C2) Definizione di un'opera extra standard che possa contribuire al beneficio pubblico dell'intervento.
12	D1) Definizione dei parametri urbanistici con il reperimento delle dotazioni territoriali.
13	D2) Divisione del lotto di progetto in aree pubbliche e private.
14	D3) Definizione dei parametri urbanistici con il reperimento dei parcheggi pertinenziali.
15	E) L'integrazione e connessione con il contesto urbanizzato.
17	J) Nuovi parametri urbanistico e edilizi nel rispetto della normativa di settore in tema di commercio e di ogni altra normativa settoriale interessata.
18	Cronoprogramma attuativo di massima

A

ANALISI STATO DI FATTO

L'area in oggetto, sita a Forlì tra viale Risorgimento e viale dell'Appennino, è destinata a un progetto di riqualificazione che coinvolge l'intero complesso dell'ex centrale avicola, attualmente di proprietà della regione. La superficie totale è pari a 28250 mq (censita al foglio 219, mappale 17 e 490) con un livello di permeabilità del terreno inferiore al 15% (3.400 mq circa). Il sito si compone di cinque corpi di fabbrica, i quali, insieme alle infrastrutture interrato, saranno oggetto di demolizione e bonifica, in linea con le normative ambientali. Tale bonifica si concentrerà in particolare sulla presenza di cisterne interrato e possibili contaminazioni ambientali. Essendo prossima al fiume Montone, l'area presenta vincoli di rischio naturale, dovuti in particolare alla vulnerabilità connessa al rischio esondazione. Sarà pertanto necessario introdurre accorgimenti tecnici specifici volti alla mitigazione dei rischi per beni e persone. Inoltre, si rileva la presenza di una scheda normativa di POC che rappresenta una base di riferimento per valutare preliminarmente la compatibilità degli interventi proposti con il contesto urbanistico e le sue caratteristiche ambientali. L'intervento di riqualificazione sarà pianificato per migliorare l'integrazione tra l'area e il contesto urbano circostante, aumentando le superfici permeabili e garantendo la sostenibilità ambientale dell'intero comparto. In fase progettuale si valuteranno anche soluzioni che favoriscano il drenaggio naturale delle acque piovane, riducendo l'impatto idrogeologico sull'area. Il progetto prevederà spazi pubblici attrezzati, favorendo la fruizione da parte dei cittadini e la riconnessione dell'area con il tessuto urbano.



C1a]

MIX FUNZIONALE E OPERA EXTRA STANDARD

L'area dell'ex Centrale Avicola di Forlì, localizzata all'angolo sud-ovest tra viale dell'Appennino e viale Risorgimento, occupa una posizione strategica tra il quartiere residenziale Ca' Ossi e la zona perifluviale del fiume Montone. Si tratta di un contesto a elevata densità abitativa e principalmente residenziale, con la presenza di servizi limitati e pochi spazi di interesse pubblico.

Il progetto di riqualificazione che include attività di commercio alimentare (1.499 mq di superficie di vendita max), commercio non alimentare (1.000 di superficie di vendita max) e spazi di vicinato come bar, uffici, una cooperativa sociale e piccole attività al piano terra (fino a 1 078 mq di superficie complessiva) risulta calibrato per integrarsi nel tessuto urbano esistente. Le residenze, distribuite su circa 3 200 mq ai piani primo e secondo, insieme con le autorimesse, rispondono alle esigenze del quartiere, contribuendo a soddisfare la domanda abitativa e migliorando la vivibilità dell'area.

L'aggiunta di un impianto sportivo di circa 1 309 mq di superficie complessiva rappresenta un'opera extra standard rilevante, in quanto offre alla comunità uno spazio pubblico accessibile e ricreativo. Tale struttura risulta coerente con la carenza di edifici simili nel contesto urbano e contribuirà a valorizzare l'area, incrementando le possibilità di aggregazione sociale e rafforzando il collegamento con il quartiere.



c1b1

DATI PARAMETRI EDILIZI

Legenda:

- Superficie territoriale: 28 250 mq
- Linea di massimo ingombro per edificazioni fuori terra. I seminterrati e gli interrati posso andare in deroga entro i limiti di legge

Parametri edilizi:

Area carico/ scarico: 854 mq
con 140 mq di tettoia (al 60%) : 84 Sc

Commercio alimentare: 2 300 mq Sc
Sv: 1499 mq max

Commercio non alimentare: 1 500 mq Sc
Sv: 1000 mq max

Galleria commerciale: 780 mq Sc

4 664 mq Sc
come previsto dalle norme di POC, art.12bis, punto 8, i parcheggi privati al di sotto della media-grande struttura di vendita, non contribuiscono al calcolo della Sc

Pubblici esercizi / direzionale / artigianato di servizio / vari: 700 mq Sc

Portico commerciale: 630 mq Sc
(da considerare al 60%)

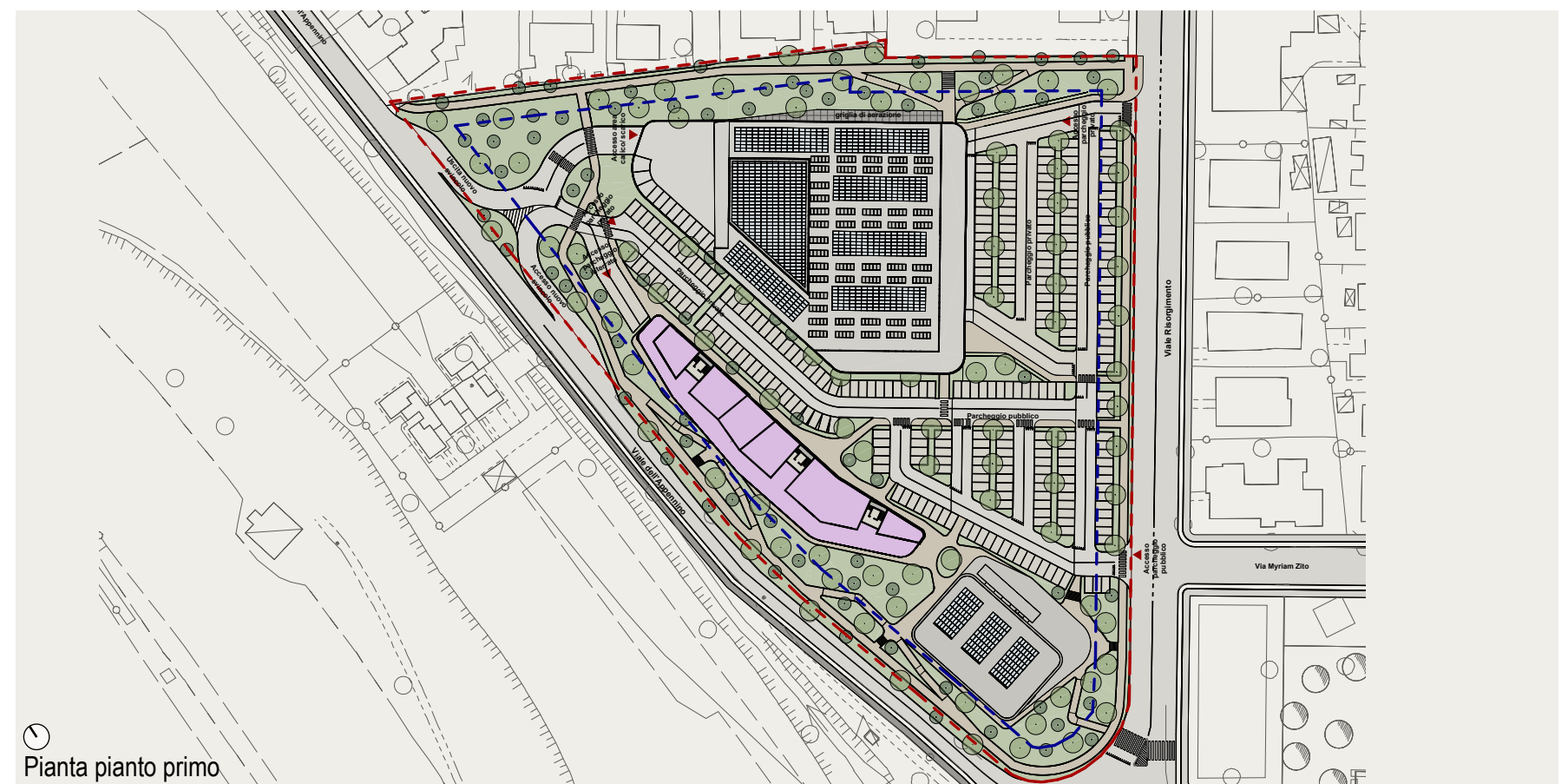
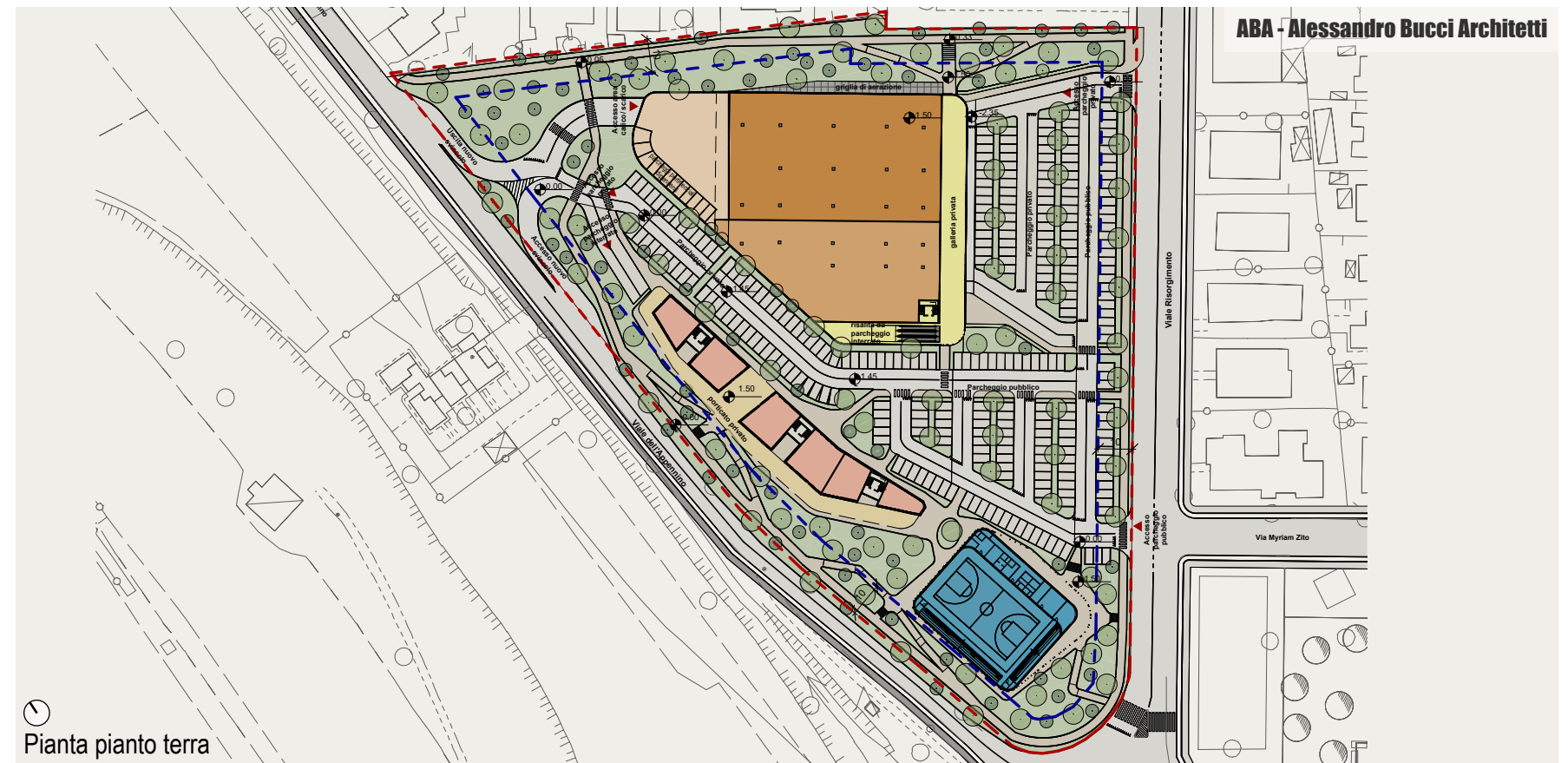
1 078 mq Sc

Residenza: **3 200 mq Sc** al piano primo e secondo
+ autorimesse

Totale interventi edilizia privata : 8 942 mq Sc

Impianto sportivo extra standard: 1 309 mq Sc

Definizioni: Sc = Superficie complessiva = SU + 60% SA (come da DTU)



C2a]

OPERA EXTRA STANDARD: IMPIANTO SPORTIVO

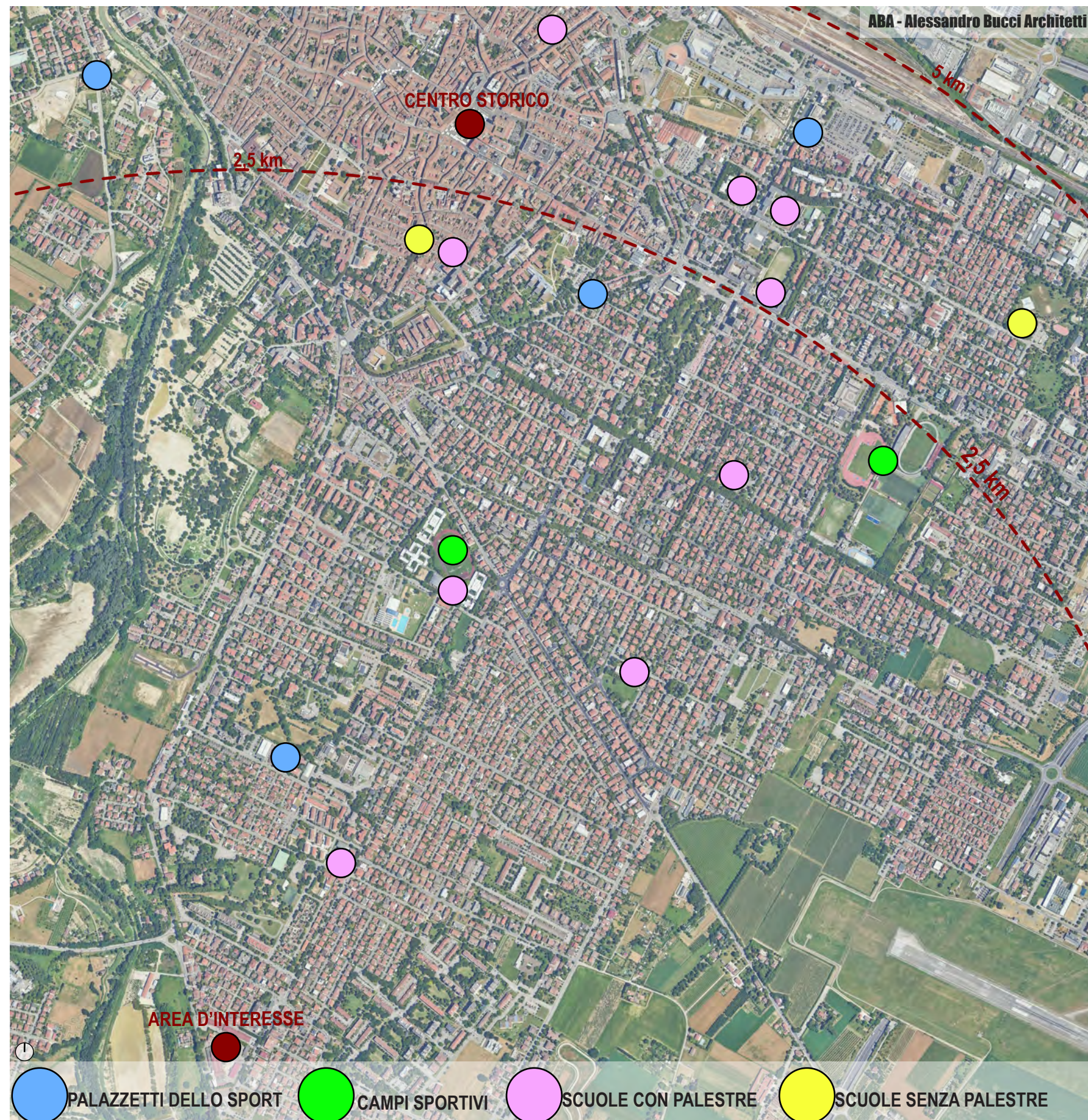
L'area dell'ex Centrale Avicola, collocata nel settore meridionale del centro abitato di Forlì, si trova al margine sud rispetto alla maggiore concentrazione di strutture sportive e scolastiche dotate di palestre. Sebbene non si tratti di una zona periferica, la presenza di edifici residenziali densi e la limitata disponibilità di infrastrutture sportive accessibili suggeriscono la necessità di un impianto che possa soddisfare la domanda del quartiere Ca' Ossi e delle aree limitrofe, prive di servizi simili.

L'introduzione di un impianto sportivo in quest'area rappresenta una risposta mirata alle esigenze della popolazione locale, offrendo uno spazio polifunzionale che promuove l'attività fisica, la socialità e l'inclusione per diverse fasce di età. Situato tra due assi viari principali, Viale dell'Appennino e Viale Risorgimento, l'impianto sarà facilmente accessibile sia a piedi sia in bicicletta, contribuendo a una maggiore fruibilità e integrazione con il tessuto urbano circostante. La sua presenza a margine del centro abitato permetterà di evitare sovrapposizioni con le strutture esistenti, concentrando la funzione sportiva in un'area che necessita di luoghi pubblici adeguati alla pratica di attività ricreative e sportive.

In questo contesto, il nuovo impianto sportivo contribuisce alla riqualificazione generale dell'area, rappresentando un intervento extra standard che colma un vuoto infrastrutturale evidente nel quadrante sud di Forlì.



Localizzazione impianto sportivo extra standard



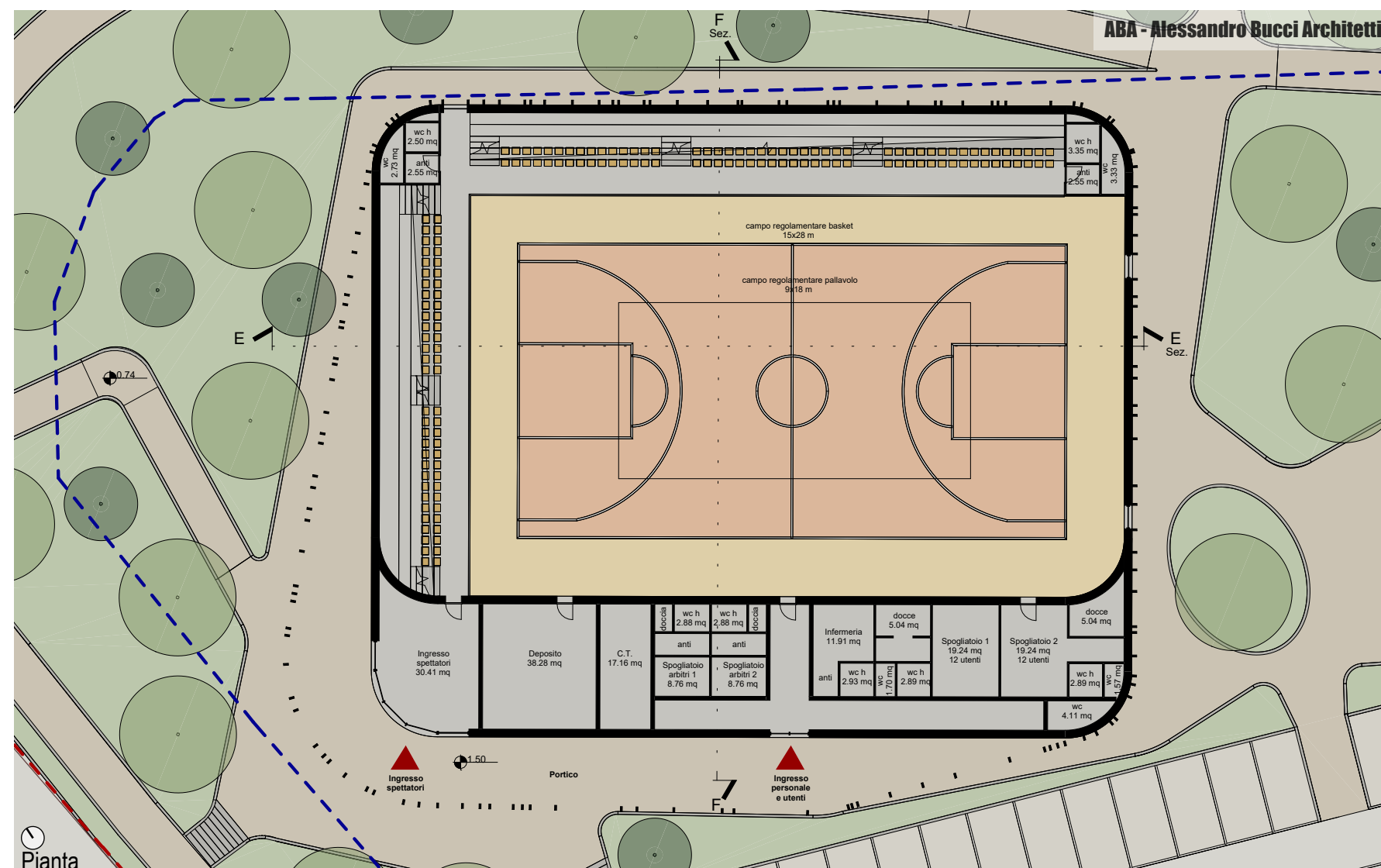
c2b1

OPERA EXTRA STANDARD: IMPIANTO SPORTIVO

Il progetto proposto prevede la realizzazione di un impianto sportivo dotato di una sala principale con altezza utile di almeno 7 metri, conforme alle normative per la pratica regolamentare di basket e pallavolo. La sala sarà predisposta per ospitare fino a 300 posti a sedere e includerà servizi per il pubblico. A supporto delle attività sportive, l'impianto dovrà essere dotato di locali di servizio come due spogliatoi per gli atleti (ognuno per 12 utenti, completi di docce e servizi), un'infermeria, due spogliatoi per gli arbitri, una centrale termica e un deposito, oltre a un ingresso dedicato per gli spettatori.

L'edificio sarà caratterizzato esternamente da un porticato di circa 200 mq in corrispondenza dell'ingresso, pensato per accogliere il pubblico in uno spazio coperto e confortevole.

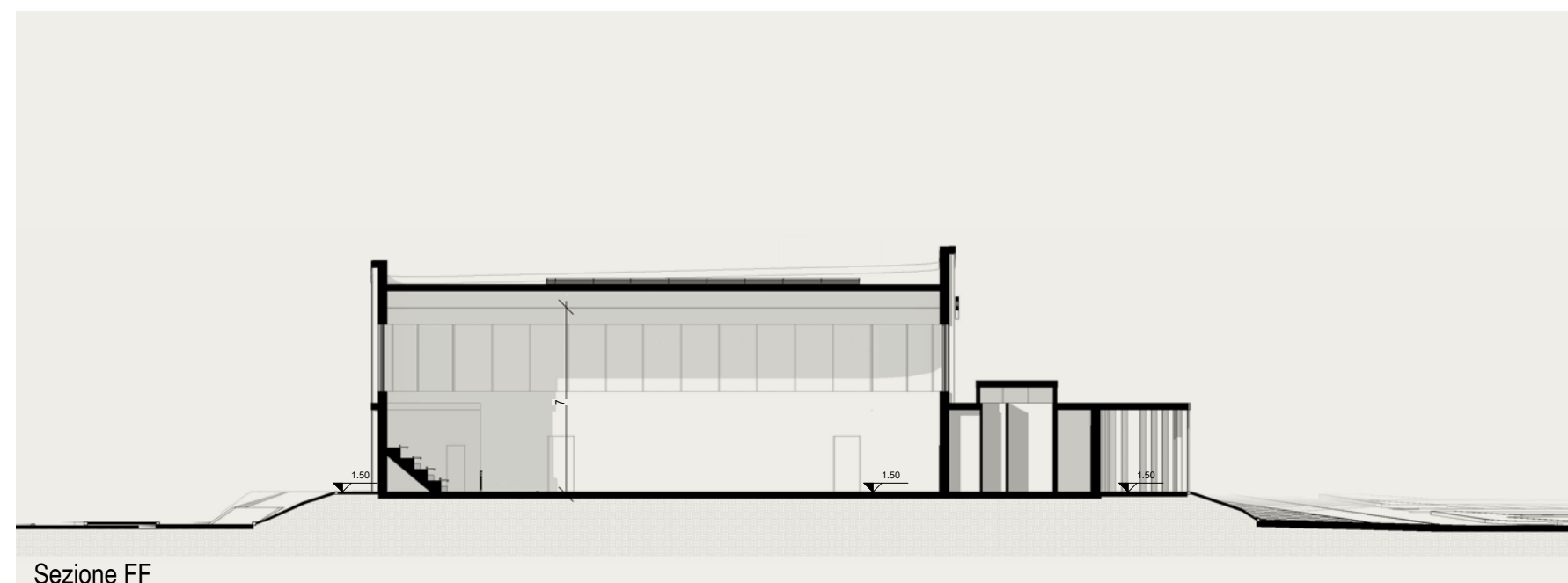
L'opera sarà realizzata nelle strutture, involucri e spazi di servizio come meglio indicato nelle pagine successive, assicurando così l'adeguata integrazione con il complesso riqualificato e una gestione efficiente degli aspetti tecnologici.



Parametri opera extra standard:

SALA SPORTIVA: 915 mq Sc	1 309 mq tot
AREA SPOGLIATOI: 271 mq Sc	
PORTICO: 205 mq Sc (123 mq al 60%)	
POSTI A SEDERE N.304	

Definizioni: **Sc** = Superficie complessiva = SU + 60% SA (come da DTU)

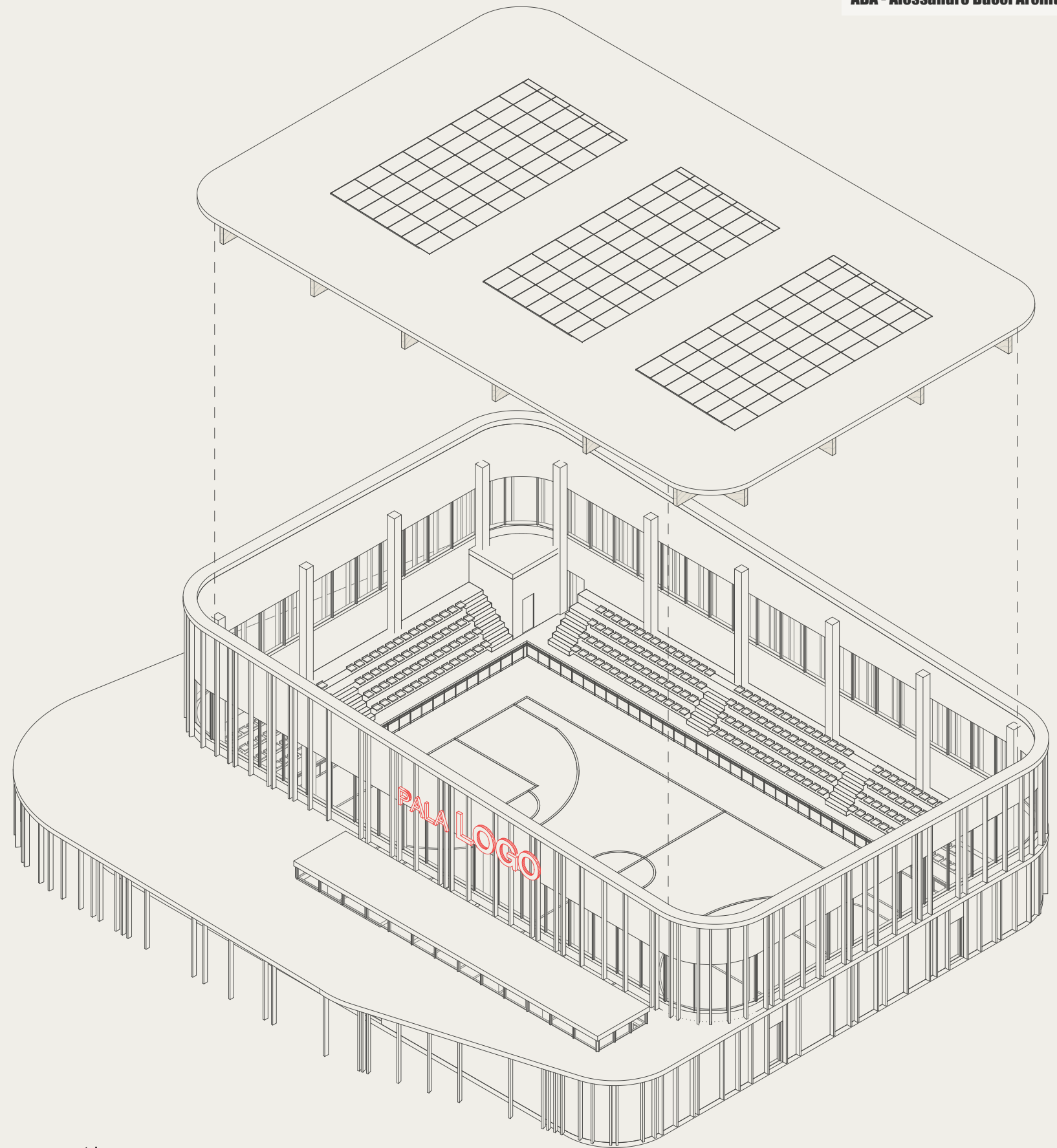


C2CJ

**OPERA EXTRA STANDARD: IMPIANTO
SPORTIVO**



ABA - Alessandro Bucci Architetti



Esploso assometrico

OPERA EXTRA STANDARD: IMPIANTO SPORTIVO

Caratteristiche costruttive e indicazione elementi compresi nell'offerta

○ **FOTOVOLTAICO IN COPERTURA** (NON COMPRESO)

● **SOLAIO DI COPERTURA AREA SPORTIVA**
in pannelli sandwich con adeguata coibentazione interna e intradosso con microforatura fonoassorbente. Manto di copertura in doppia guaina di cui la superiore autoprotetta (COMPRESO)

● **STRUTTURA DI COPERTURA AREA SPORTIVA:**
Sistema di travi in legno lamellare di adeguata sezione derivante dai calcoli strutturali (COMPRESO)

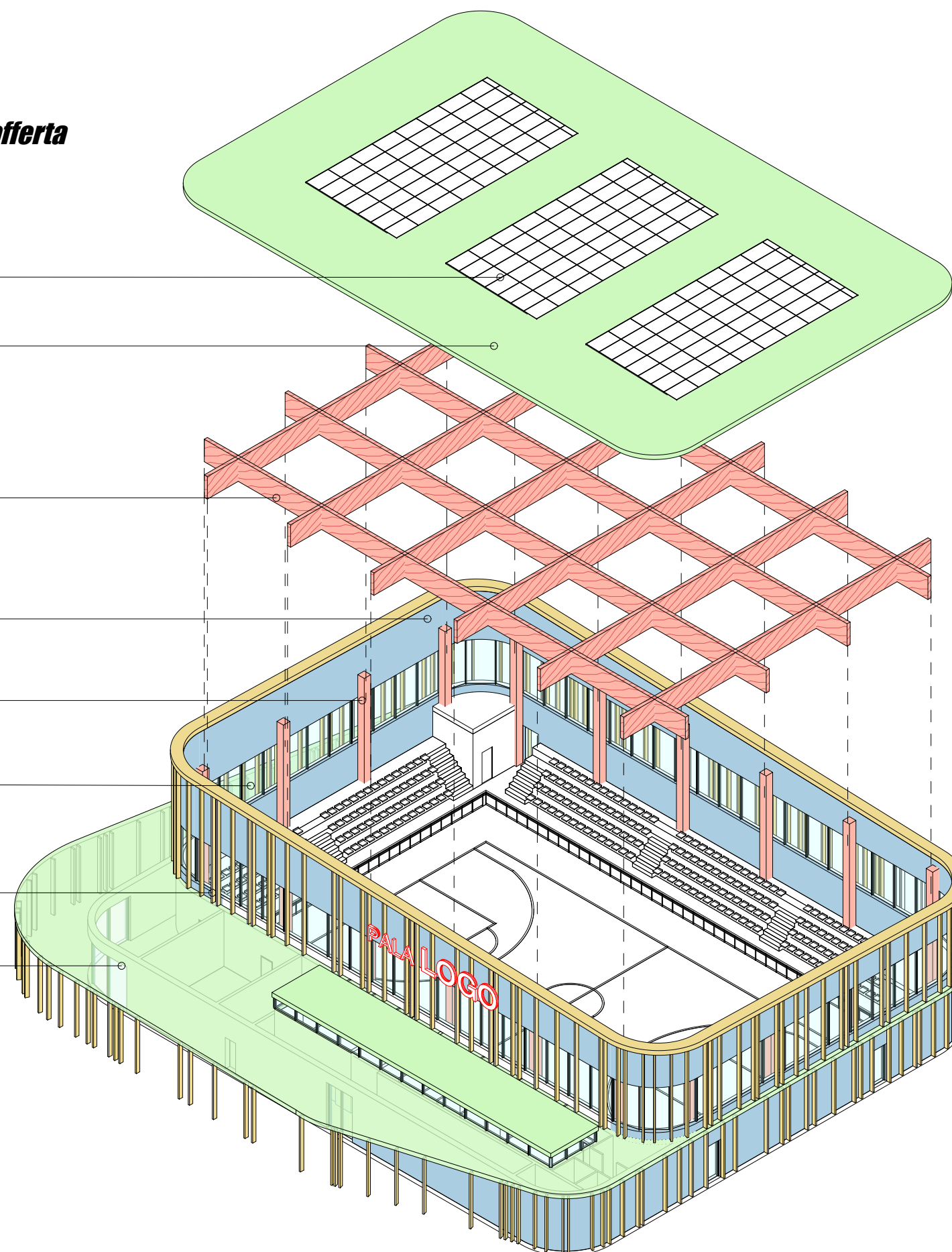
● **TAMPONAMENTI ESTERNI** in pannelli prefabbricati a taglio termico ed internamente coibentati tinteggiati su entrambi i lati (COMPRESO)

● **STRUTTURA IN PILASTRI** prefabbricati in c.a.di sezione derivante dai calcoli strutturali così come le sottostanti fondazioni (COMPRESO)

● **INFISSI CON VETROCAMERA** in alluminio a taglio termico rispettanti i calcoli relativi alla legge 10 (COMPRESO)

● **ELEMENTI DECORATIVI DI FACCIATA**
in estrusi metallici verniciati a polvere di colore scuro (COMPRESO)

● **SOLAIO DI COPERTURA SPOGLIATOI E PORTICO ESTERNO**
in struttura di latero cemento con controsoffitto posto sull'intradosso. Manto di copertura in lamiera grecata con giunzioni sovrapposte. (COMPRESO)



D1)

DATI PARAMETRI URBANISTICI: DOTAZIONI PUBBLICHE

Gli standard urbanistici vengono verificati rispettando le disposizione delle norme del POC, anche se decaduto, in particolare il punto 2.2 dell'art. 16. Come esplicitato nella tabella sottostante, a fronte di una richiesta di 3 781mq di parcheggio pubblico, da progetto sono previsti 4 000 mq, generando un extra standard di 219 mq. Per quanto riguarda il verde attrezzato, a fronte di una richiesta di 360 mq, da progetto sono previsti 540mq generando un extra standard di 180 mq. Inoltre, per quanto riguarda il verde alberato, a fronte di una richiesta di 5 430mq, da progetto sono previsti 5 600mq, generando un extra standard di 170 mq. Infine vengono anche considerati come dotazioni pubbliche i 46 parcheggi pertinenziali generati dall'opera pubblica, l'impianto sportivo, ceduta come extra standard. Si evidenzia come la verifica delle opere pubbliche da standard contenga anche le dotazioni pubbliche e i parcheggi pertinenziali dell'opera che verrà ceduta al pubblico.

TABELLA VERIFICA PARCHEGGI PUBBLICI E VERDE PUBBLICO DI STANDARD

NORME DI POC, art.16, punto 2.2

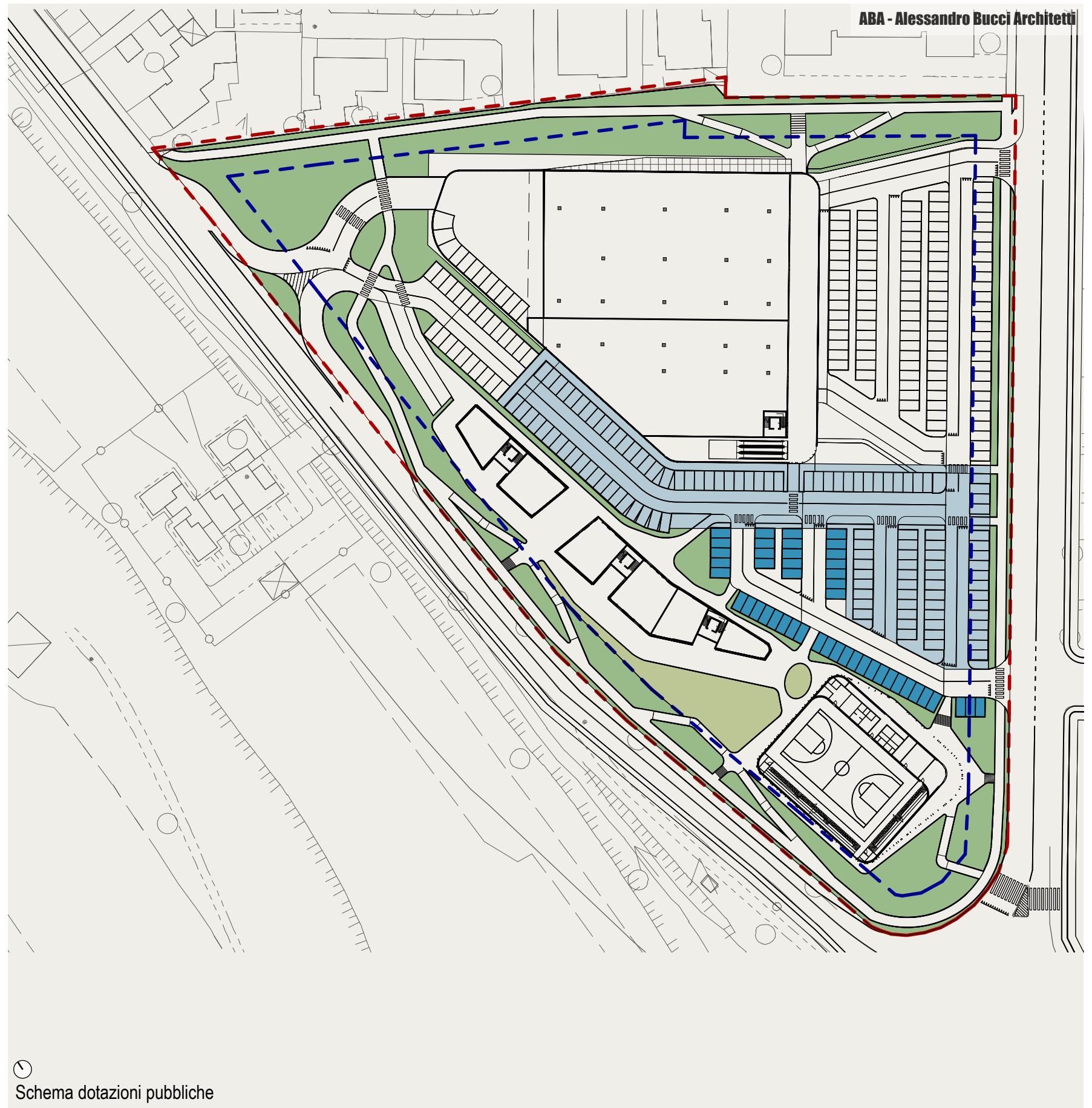
DESTINAZIONI	FUNZIONE: mq Sc o abitante convenzionale	NORMATIVA PARCHEGGI PUBBLICI	mq PARCHEGGI PUBBLICI	NORMATIVA VERDE ATTREZZATO	mq VERDE ATTREZZATO	NORMATIVA VERDE ALBERATO	mq VERDE ALBERATO
destinazioni residenziali	RESIDENZA: 2 700mq Sc = 60ab (1ab/45mq Sc) nella Sc non si contano le autorimes.	16mq per abitante	16*60= 960mq	6mq per abitante	6*60= 360mq	20mq per abitante	20*60= 1 200mq
destinazioni terziarie	COMMERCIO: 4 664mq Sc	40mq ogni 100mq di Sc	4 664*0.4= 1 866mq			60mq ogni 100mq di Sc	4 664*0.6= 2 798mq
	P.ESERC., DIR., ARTIG.: 1 078mq Sc	40mq ogni 100mq di Sc	1 078*0.4= 431mq			60mq ogni 100mq di Sc	1 078*0.6= 647mq
totale richiesti			3 257mq		360mq		4 645mq
totale da progetto			3 300mq extra standard di 43mq		540mq extra standard di 180mq		5 600mq extra standard di 955mq

TABELLA VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI di opera pubblica extra standard

NTA RUE d'Unione, capo 2.2, 2.4

CODICE	FUNZIONE	mq Sc	(PE) PARK PERTINENZIALI da normativa	TOT PARCHEGGI RICHIESTI	TOT PARCHEGGI DA PROGETTO
D3	Impianto sportivo	1 309 mq Sc	3pa ogni 87mq Sc	1309/87*3= 45pa	46pa extra standard di 1pa

NOTA: i parcheggi pertinenziali richiesti per l'impianto sportivo vengono considerati come dotazioni di opere pubbliche



D2)

SCHEMA DIVISIONE AREE PUBBLICHE E AREE PRIVATE

Viene evidenziata la divisione del lotto in aree pubbliche e private da cui deriva il calcolo delle dotazioni.

Legenda:

— Superficie territoriale: 28 250 mq

Linea di massimo ingombro per edificazioni fuori terra.

— I seminterrati e gli interrati posso andare in deroga entro i limiti di legge

Divisione aree pubbliche e aree private

Aree da cedere/asservire al pubblico: 16 550mq

Aree private: 11 700mq

ABA - Alessandro Bucci Architetti



Schema dotazioni pubbliche

D3)

DATI PARAMETRI URBANISTICI: PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali, la proposta soddisfa le richieste seguendo le Norme del RUE d’Unione vigente al Capo 2.2 e 2.4.

Per quanto riguarda le due unità commerciali vengono considerate come facenti parte di un unico centro commerciale e quindi attuiamo il conteggio dei parcheggi pertinenziali come previsto dal D.C.R. 125/39 al punto 5.2.4 comma d) che stabilisce che la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somme delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

TABELLA VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI

NTA RUE d’Unione, capo 2.2, 2.4

CODICE	FUNZIONE	mq Sc mq Sv	(PE) PARK PERTINENZIALI da normativa	TOT PARCHEGGI RICHIESTI	TOT PARCHEGGI DA PROGETTO
A1	Residenza civile	2700 mq Sc <i>nella Sc non si contano le autorimesse</i>	10mq ogni 29mq di Sc e 2pa per unità abitativa <i>per il calcolo dei PE non si considerano i mq di Sc generati dalle autorimesse e pa privati</i>	2700/29*10= 931mq 24pa	1 800mq esubero 869mq 29pa esubero 5pa
D E9	Terziario direzionale, Artigianato	50% di 1078= 539 mq Sc	3pa ogni 87mq di Sc	539/87*3= 19pa	19pa
E8	Pubblici esercizi	50% di 1078= 539 mq Sc	4pa ogni 87mq di Sc	539/87*4= 25pa	25pa
E4	Medio-grandi strutture di vendita non alimentari *	1000 mq Sv	definiti nella DCR n. 1253/99 1pa ogni 20mq Sv	1000/20= 50pa	50pa
E5	Medio-grandi strutture di vendita alimentari *	1499 mq Sv	definiti nella DCR n. 1253/99 1pa ogni 13mq Sv	1499/13= 115pa	257pa esubero di 142pa compresi i 12pa nell'area carico/scarico

Definizioni: Sc = Superficie complessiva = SU + 60% SA (come da DTU)
St = Superficie totale (come da DTU)

Parcheggi pertinenziali:

Parcheggi Residenza interrati: 1800 mq St / 29 pa

Terziario direzionale, Artigianato PT esterni: 19 pa

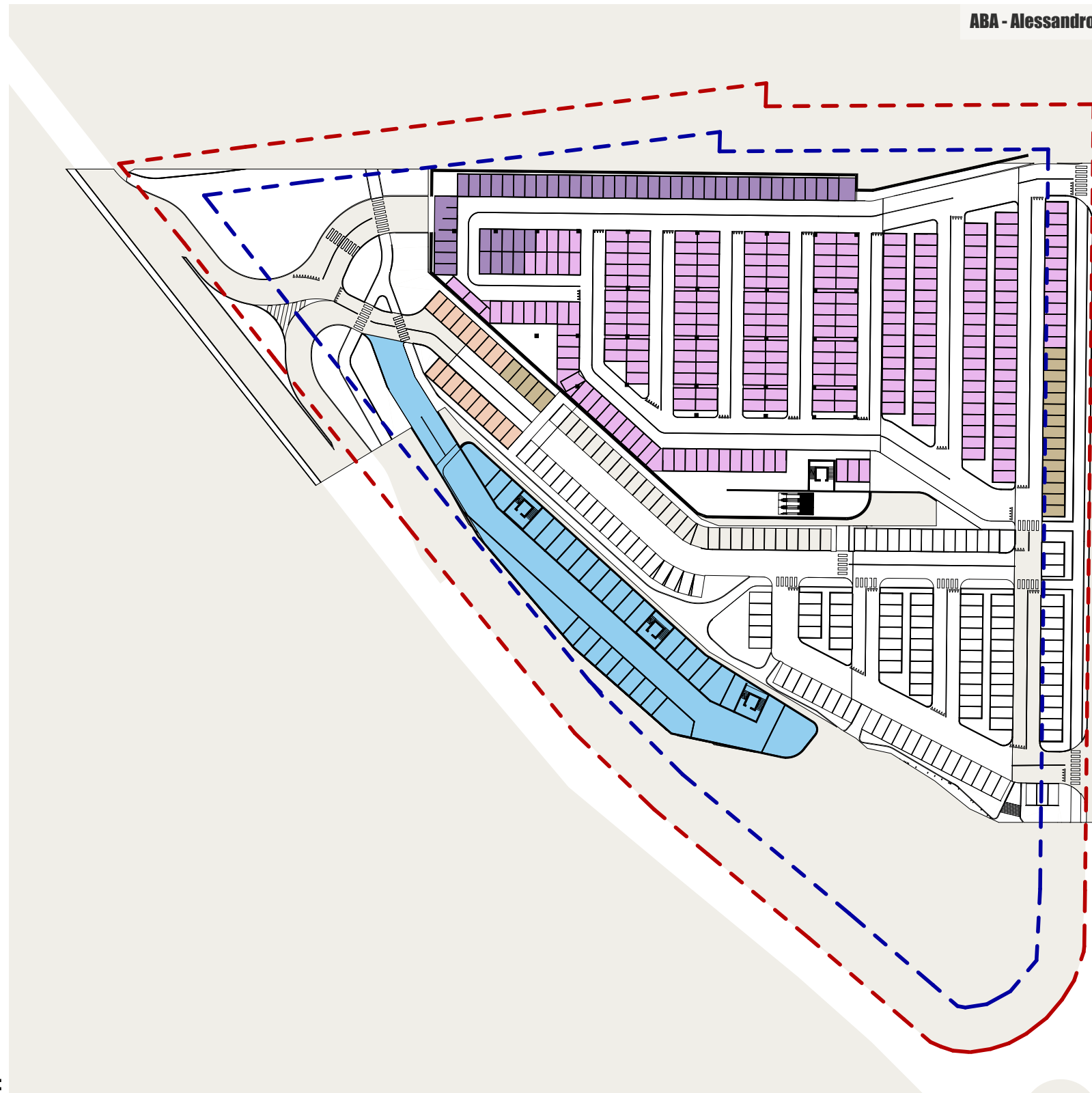
Pubblici esercizi PT esterni: 25 pa

Medio-grandi strutture di vendita non alimentari: 50 pa

Medio-grandi strutture di vendita alimentari: 257 pa

Parcheggi esterni PT:
950 mq / 44 pa

Parcheggi interrati:
6000 mq St / 221 pa
Parcheggi esterni:
1900 mq St / 86 pa



Schema pianta pianto terra e piano interrato

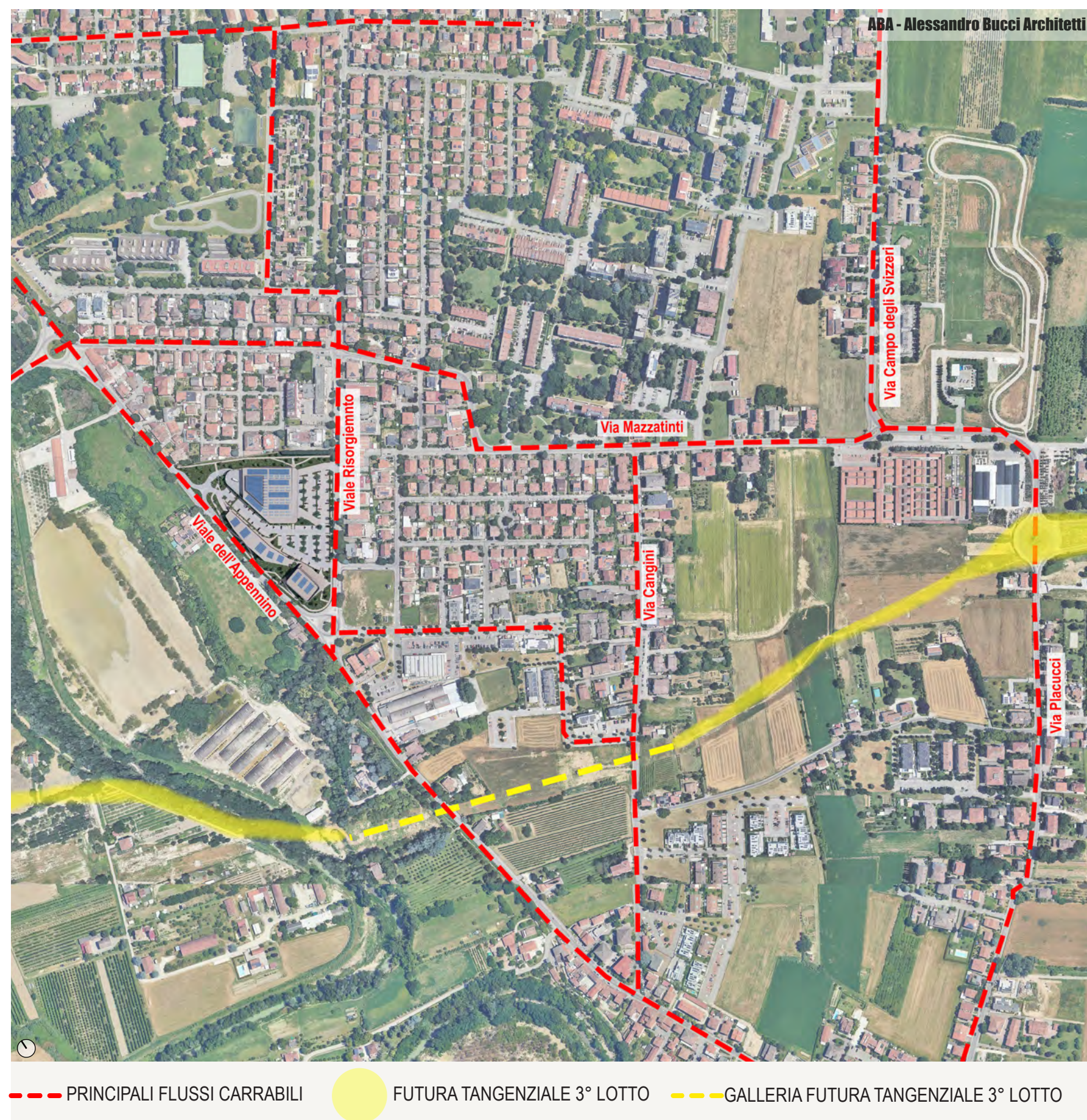
E1)

INTEGRAZIONE E CONNESSIONE CON IL CONTESTO URBANIZZATO: LIVELLO TERRITORIALE

L'area oggetto di riqualificazione risulta ottimamente connessa alla rete viaria principale di Forlì, essendo collocata in posizione strategica all'incrocio tra Viale dell'Appennino e Viale Risorgimento, due assi di traffico rilevanti per il collegamento tra la zona sud della città e il centro urbano. Questa localizzazione consente un accesso agevole e rapido non solo per i residenti del quartiere Ca' Ossi, ma anche per chi proviene dalle aree limitrofe, favorendo l'integrazione dell'intervento con il tessuto circostante senza richiedere modifiche sostanziali alle infrastrutture esistenti.

Grazie alla sua accessibilità, l'area dismessa potrà essere riconvertita senza comportare un impatto significativo né sul traffico veicolare né sull'inquinamento acustico della zona, garantendo una transizione fluida verso le nuove destinazioni d'uso.

Dal punto di vista visivo e ambientale, la bonifica dell'ex centrale avicola rappresenta un'occasione per trasformare un'area abbandonata in uno spazio funzionale e esteticamente valorizzato, situato lungo una delle arterie più frequentate di Forlì. In particolare, l'intervento restituirà al quartiere un'area fino ad ora poco utilizzata, integrandola nel contesto urbano con soluzioni architettoniche che rispettano l'equilibrio tra il costruito e le aree verdi previste nel progetto.



E2)

INTEGRAZIONE E CONNESSIONE CON IL CONTESTO URBANIZZATO: LIVELLO LOCALE

L'area di progetto è pensata per integrarsi in modo armonico con il tessuto locale grazie a una rete di percorsi pedonali e piste ciclabili che faciliteranno i collegamenti con le abitazioni limitrofe e i principali servizi del quartiere Ca' Ossi. Questi percorsi si conetteranno alle vie circostanti, offrendo soluzioni sicure e accessibili per residenti e visitatori. L'obiettivo è incentivare una mobilità sostenibile, migliorando la qualità della vita e favorendo la fruibilità dell'area da parte del vicinato.

Facendo riferimento all'elaborato di *Analisi del Sistema Viario* redatto dall'Ing. Dante Neri (al quale si rimanda per lo studio di dettaglio del traffico indotto e generato dall'area riqualificata), al fine di verificare la compatibilità dell'insediamento di progetto con il sistema esistente e di futura realizzazione, sono stati presi in considerazione i seguenti scenari:

Scenario attuale 1: è lo scenario che caratterizza i flussi veicolari presenti ad oggi nel reticolo e viene caratterizzato attraverso una serie di specifici rilievi di campo

Scenario futuro 2: è lo scenario futuro caratterizzato dalla realizzazione del terzo lotto della tangenziale est (vedi figura seguente)

Scenario futuro 3: è lo scenario futuro caratterizzato dalla sovrapposizione dei flussi indotti dallo scenario di progetto ai flussi presenti nello scenario 1 attuale

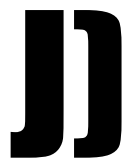
Scenario futuro 4: è lo scenario futuro caratterizzato dalla sovrapposizione dei flussi indotti dallo scenario di progetto ai flussi presenti nello scenario 2 futuro

Analizzando i tempi di realizzazione dell'intervento (ad oggi si ipotizza la fine lavori a febbraio 2028) ed i tempi di apertura del terzo lotto tangenziale (tra la fine del 2026 e l'inizio del 2027 – dati forniti dall'Amministrazione Comunale su fonti ANAS) si evince che probabilmente l'intervento di progetto sarà attivo solamente dopo la messa in funzione dell'opera infrastrutturale indicata.

Quindi di ritiene che lo scenario più realistico sarà lo scenario 4.

Le analisi eseguite hanno evidenziato la compatibilità dell'intervento di progetto rispetto al reticolo viario esistente e di progetto in quanto, in pratica, non si modificano in maniera apprezzabile le condizioni attuali o le condizioni degli scenari caratterizzati dalla realizzazione del terzo lotto della tangenziale.





**NUOVI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI
NEL RISPETTO DELLA NORMATIVA DI
SETTORE IN TEMA COMMERCIO E DI OGNI
ALTRA NORMATIVA SETTORIALE
INTERESSATA**

Il progetto proposto rispetta pienamente le normative urbanistiche ed edilizie di settore, in particolare quelle relative alle destinazioni commerciali e alle altre attività previste. Si vanno infatti a soddisfare le richieste relative alle dotazioni pubbliche relative al verde e ai parcheggi seguendo le norme del POC, anche se decaduto, così come le dotazioni private, normate dalle NTA del RUE d'Unione.

Inoltre, l'integrazione dell'opera extra standard, rappresentata da un impianto sportivo, non solo arricchisce il progetto, ma contribuisce a soddisfare le necessità di attrezzature e servizi pubblici, completando l'offerta di spazi a servizio della collettività. Questa configurazione rispetta gli obiettivi di qualità urbanistica e di sostenibilità previsti dalla normativa, favorendo un equilibrio tra le funzioni private e quelle pubbliche, e creando un contesto favorevole all'integrazione con il quartiere circostante.

INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE: $U_t = 0,32 \text{ mq/mq}$
 $8\,942 \text{ mq Sc} / 28\,250 \text{ mq} = 0,32 \text{ mq/mq}$

SUPERFICIE TERRITORIALE: 28 250 mq	
TOTALE AREE DA CEDERE AL PUBBLICO: 16 550 mq	Parametri urbanistici: Parcheggi pubblici: 3 300 mq Verde attrezzato: 540 mq Verde alberato: 5 600 mq Percorsi ciclo-pedonali: 3 346 mq
PARAMETRI EDILIZI PER INTERVENTI PUBBLICI: 1 309 mq Sc	Impianto sportivo extra standard: 1 309 mq Sc
SUPERFICIE FONDARIE PER INTERVENTI EDILIZI PRIVATI: 11 700 mq	Parametri edilizi: Area carico/ scarico: 854 mq con 140 mq di tettoia (al 60%): 84 Sc Commercio alimentare: 2 300 mq Sc Sv: 1499 mq max Commercio non alimentare: 1 500 mq Sc Sv: 1000 mq max Galleria commerciale: 780 mq Sc Pubblici esercizi / direzionale / artigianato di servizio / vari: 700 mq Sc Portico commerciale: 630 mq Sc (da considerare al 60%)
	Residenza: 3 200 mq Sc al piano primo e secondo + autorimesse Totale interventi edilizia privata : 8 942 mq Sc
	Parcheggi pertinenziali: Parcheggi Residenza interrati: 1800 mq St / 29 pa Terziario direzionale, Artigianato PT esterni: 19 pa Pubblici esercizi PT esterni: 25 pa Medio-grandi strutture di vendita non alimentari: 50 pa Medio-grandi strutture di vendita alimentari: 257 pa Parcheggi esterni PT: 950 mq / 44 pa Parcheggi interrati: 6000 mq St / 221 pa Parcheggi esterni: 1900 mq St / 86 pa
	4 664 mq Sc come previsto dalle norme di POC, art. 12bis, punto 8, i parcheggi privati al di sotto della media-grande struttura di vendita, non contribuiscono al calcolo della Sc
PARAMETRI EDILIZI PER INTERVENTI PRIVATI: 8 942 mq	