



COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO AMBIENTE E URBANISTICA
UNITÀ PIANIFICAZIONE URBANISTICA

EX CENTRALE AVICOLA

Inquadramento urbanistico, estratto strumenti
urbanistici e vincoli



Ex Centrale Avicola

Vista dell'edificio destinato a celle e ad uffici, in secondo piano l'edificio destinato alla macellazione



Ex Centrale Avicola

IDENTIFICAZIONE AREA	
Localizzazione	Viale Risorgimento ang. Viale dell'Appennino
Proprietà	Pubblica - Regione Emilia Romagna
Foglio	219
Mappali	17 e 490
Superficie totale	Circa 28.000 mq
Permeabilità	Inferiore al 10%

FIUME MONTONE



Agea 2020



Ex Centrale avicola, planimetria

L'area dell'**Ex Centrale Avicola** ricade nella porzione a sud-ovest del nucleo urbano, ed occupa uno spazio all'incrocio tra due assi viari principali (Viale dell'Appennino e Viale Risorgimento). E' localizzata al confine tra il quartiere **Ca' Ossi**, a prevalente destinazione residenziale, molto densamente popolato, e l'area periferiale del **fiume Montone**.

Il complesso è composto da 5 corpi di fabbrica:

1. **Macello**: un unico corpo a forma di L con antistante tettoia;
2. **Ex-incubatoio**: fabbricato costituito da più corpi di fabbrica l'uno sul prolungamento dell'altro. L'edificio oggi è interamente a destinazione commerciale e si compone di due medio-piccole strutture di vendita alimentari;

3. **Celle e servizi**: due capannoni affiancati;
4. **Palazzina uffici**: fabbricato a due piani;
5. **Casa custode**: fabbricato ex colonico che si divide in due appartamenti e si sviluppa su due piani.

Fatta eccezione per l'ex Incubatoio oggi occupato da funzioni commerciali e per la relativa area pertinenziale, gran parte dell'area e gli altri corpi di fabbrica sono inutilizzati.



Vista della casa del custode



Vista dell'edificio destinato a celle e ad uffici dal lato sud

L'area è per la quasi totalità impermeabilizzata. Il tessuto urbanistico circostante è caratterizzato da una prevalenza di edifici residenziali con altezze da 2 a 3 piani fuori terra e che arrivano fino ai 4 o 5 piani nei condomini prospicienti Viale Risorgimento.

Lungo Viale Risorgimento sono insediate diverse attività terziarie e commerciali. Nell'area Ex-Avicola è da tempo attiva una medio piccola struttura di vendita alimentare. Un'altra medio piccola struttura di vendita alimentare è localizzata a poca distanza in Via Grazia Deledda.

Strumenti Urbanistici

PSC e RUE vigenti

POC decaduto



Gli elaborati del PSC e del RUE vigenti sono disponibili al seguente link:

<http://webapp.comune.forli.fc.it/adequamentoprvgvigente/default.asp>

Al medesimo link sono visionabili anche gli elaborati di POC le cui previsioni sono decadute in data 15/06/2021.

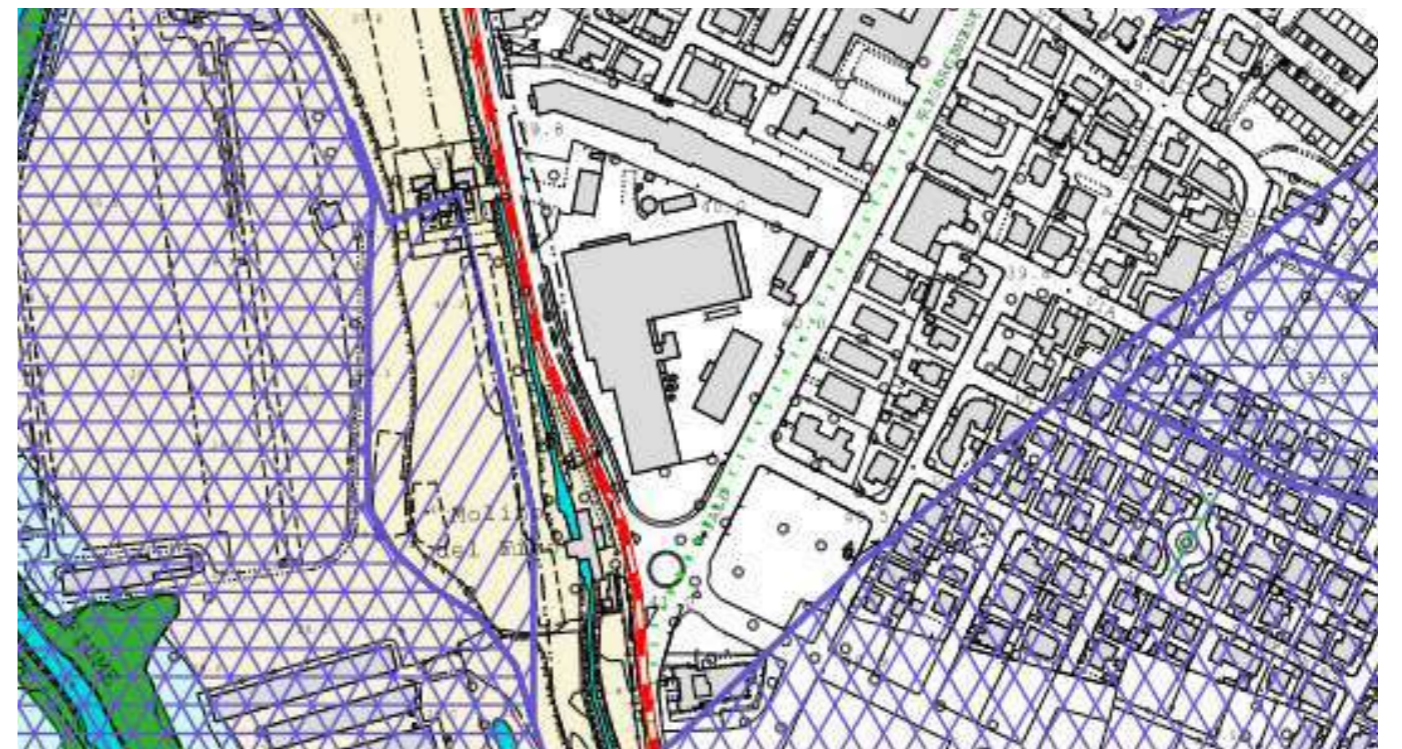
Di seguito si riportano alcuni stralci della cartografia di PSC – RUE e POC e la scheda normativa di POC (decaduta). Le Legende delle varie tavole sono consultabili al link sopra riportato.



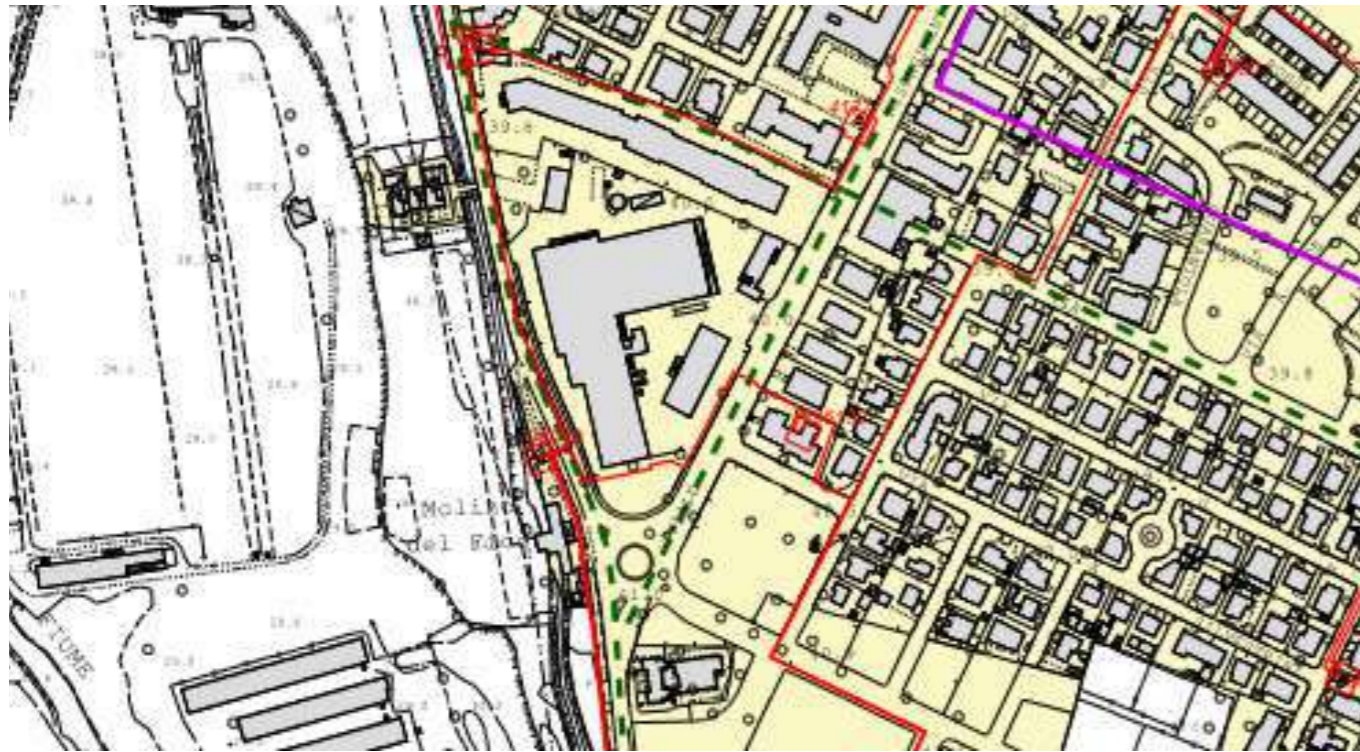
Estratto Tav. VP34 di PSC



Estratto Tav. ST di PSC



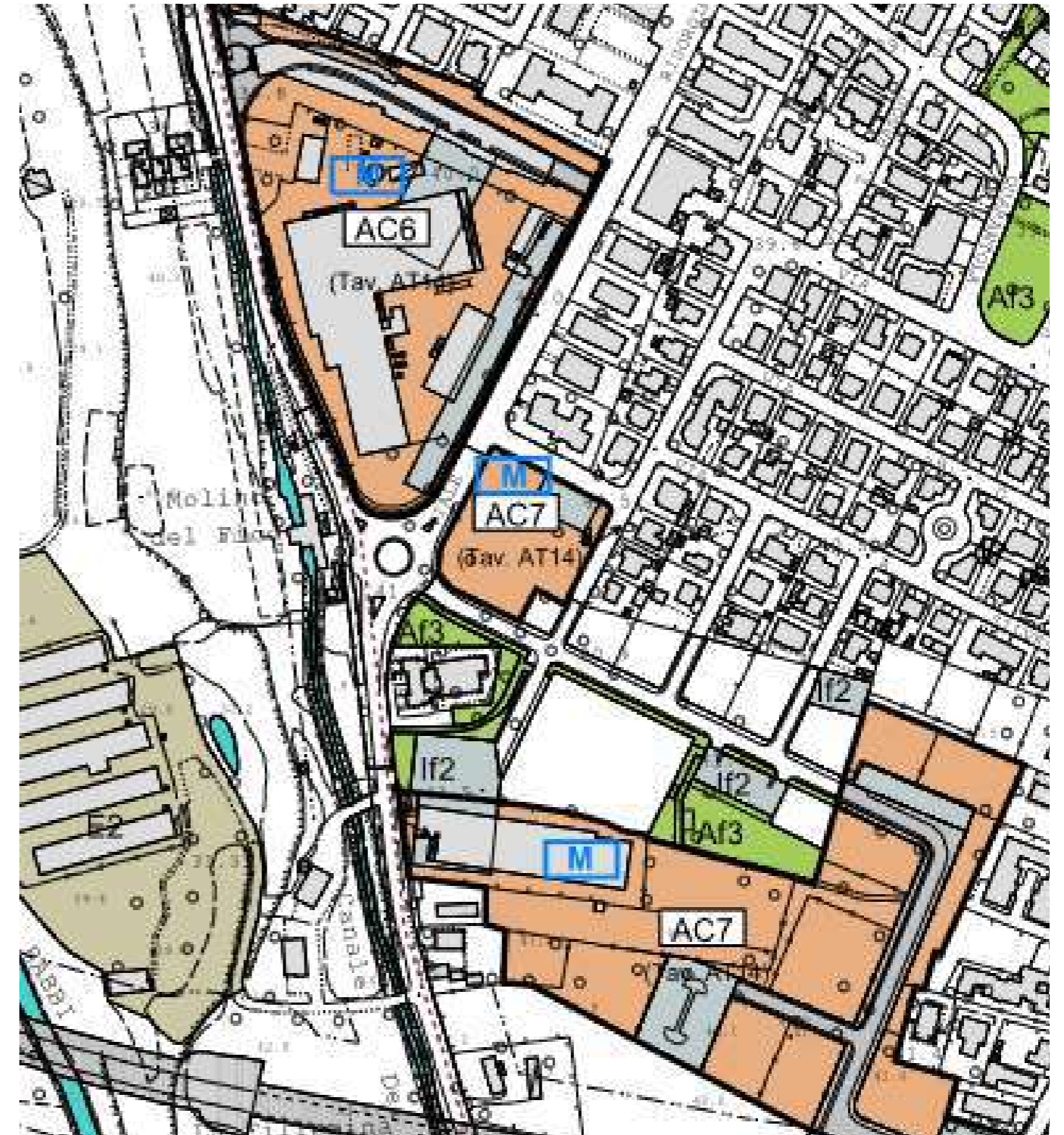
Estratto Tav. VN34 di PSC



Estratto Tav. VA34 di PSC



Estratto Tav. P34 di RUE



Estratto Tav. P34 di POC - Comparto AC6 - Ex Avicola

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	28,096
--------------------------------	------------	---------------

Dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico	tot. mq.	13.589
di cui: verde attrezzato e attrezzature sportive	mq.	7.797
parcheggi	mq.	4.115
percorsi pedonali e ciclabili	mq.	1.677
attrezzature scolastiche	mq.	0
Altre aree di cessione (strade)	mq.	3.974

TOTALE AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	mq.	17,563
--	------------	---------------

SUPERFICI FONDARIE PER INTERVENTI EDILIZI	mq.	10,533
--	------------	---------------

di cui: Ambiti di edificazione di nuova progettazione e spazi privati di pertinenza	mq.	10.533
Altre superfici fondiarie	mq.	
Spazi privati accessibili al pubblico	mq.	
Verde privato	mq.	
Sedime edifici esistenti compatibili	mq.	

RESIDENZA	In totale	2.700	mq. di Sc
------------------	------------------	--------------	------------------

ATTIVITA' TERZIARIE	In totale	5.200	mq. di Sc
----------------------------	------------------	--------------	------------------

RIUSO EDIFICI ESISTENTI: 0 mq. di Sc

Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,28 mq/mq

Sono ammessi gli usi E2, E3, E4, E5 con una dotazione complessiva non superiore a 2.500 mq di superficie di vendita (SV).

Si prescrive infine il rispetto delle misure di mitigazione emerse dalla valutazione di sostenibilità ambientale (Capitolo 7) allegata alla deliberazione di C.C. n. 70 del 08/04/2014 di approvazione del POC 2013, fermo restando che il rispetto di tali prescrizioni deve essere garantito con opere e misure che non comportino onere alcuno, anche futuro, da parte dell'A.C.,

Vincoli

Rischi naturali, industriali e sicurezza

Tutele di carattere storico, culturale e archeologico

Rispetti infrastrutture tecnologiche



RISCHI NATURALI, INDUSTRIALI E SICUREZZA

Variante di coordinamento tra il Piano Gestione Rischio Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico

Titolo II - "Assetto della rete idrografica"

- Art. 2ter - Alveo: piena ordinaria
- Art. 3 - aree ad elevata probabilità di esondazione
- Art. 4 - aree a moderata probabilità di esondazione
- Art. 6 - aree di potenziale allagamento
- Art. 10 - distanze di rispetto dai corpi arginali

PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI

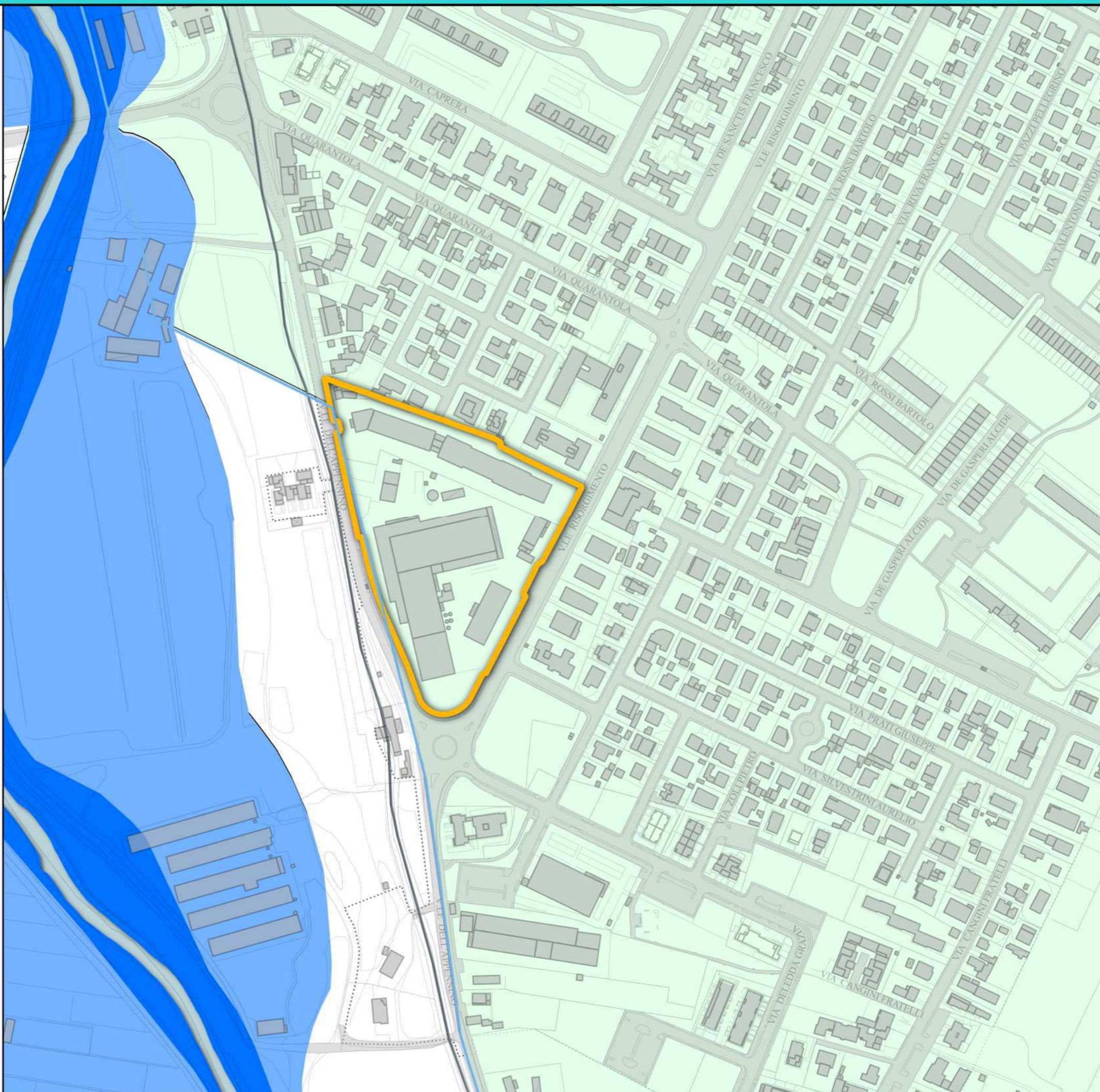
- Il ciclo di attuazione Scenari di pericolosità nelle aree allagabili

Reticolo Principale (RP)

- H-P3: Alluvioni frequenti
TR: 20 - 50 anni - elevata probabilita'
- M-P2: Alluvioni meno frequenti
TR: 100-200 anni -media probabilità

Reticolo Secondario di Pianura (RSP)

- H-P3 (Alluvioni frequenti)
TR tra 20 e 50 anni - elevata probabilità
- M-P2 (Alluvioni poco frequenti)
TR tra 100 e 200 anni - media probabilità



RISCHI NATURALI, INDUSTRIALI E SICUREZZA

Aree di potenziale allagamento (PAI PGRA - Art. 6)

Descrizione:

Le aree di cui al presente articolo sono quelle nelle quali si riconosce la possibilità di allagamenti a seguito di piene del reticolo minore e di bonifica e di sormonto degli argini da parte di piene dei corsi d'acqua principali di pianura, in corrispondenza di piene con tempo di ritorno non superiore ai 200 anni, senza apprezzabili effetti dinamici. Al fine di ridurre il rischio nelle aree di potenziale allagamento, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia sono subordinate all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità. I Comuni, prescrivono l'adozione di tutti gli accorgimenti tecnico - progettuali necessari a evitare o limitare l'esposizione dei beni e delle persone a rischi connessi all'esondazione.

Obiettivo:

Garantire la sicurezza idraulica ed idrogeologica del territorio.

Riferimento normativo:

PAI PGRA – Art. 6

Reticolo secondario in pianura M-P2 - Alluvioni meno frequenti (TR: 100-200 anni) media probabilità

(Piano di Gestione del Rischio Alluvioni)

Descrizione:

Aree con difficoltà di recapito delle acque nei corpi idrici naturali o a mare, criticità per insufficienza/ammaloramento degli argini dei canali. Presentano un sottodimensionamento/obsolescenza delle opere idrauliche. Tali arginature non sono generalmente adeguate al contenimento della piena di riferimento duecentennale e in molti tratti nemmeno per piene caratterizzate da tempi di ritorno inferiori (50 anni).

Obiettivo:


Potenziamento delle opere che consentono lo scarico e l'interconnessione tra reticoli per consentire di utilizzare capacità di invaso/trasporto residue nello stesso reticolo di bonifica. Miglioramento delle condizioni del deflusso in alveo con interventi di risezionamento, ripristino delle sezioni scolanti e incremento della sezione.

Riferimento normativo:

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni


TUTELE DI CARATTERE STORICO, CULTURALE, ARCHEOLOGICO


Beni culturali (DLgs 22-01-2004 n.42, Parte II - Titolo I e s.m.i)

 Immobili con prescrizione (architettonica e o archeologica) di tutela diretta (Artt. 10 e 11)

Zone ed elementi di particolare interesse storico - archeologico

PTCP - art 21a

 Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica

 Aree di concentrazione di materiali archeologici o segnalazione di rinvenimenti


Zone ed elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione

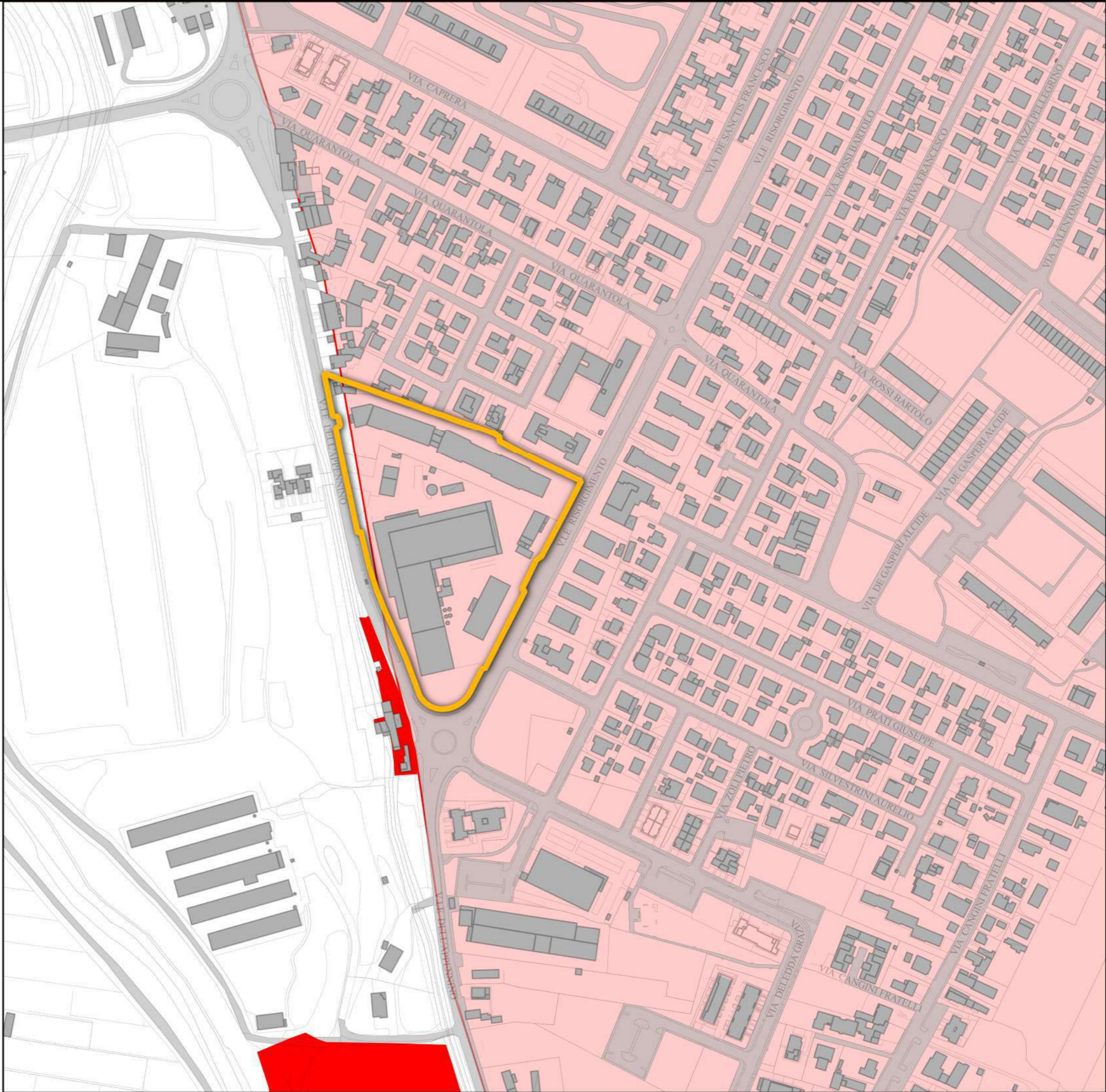
PTCP - art 21b

 Zone di tutela della struttura centuriata

 Zone di tutela elementi della centuriazione

Insedimenti storici

 Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane



TUTELE DI CARATTERE STORICO, CULTURALE, ARCHEOLOGICO

Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione (PTCP Art. 21b)

Descrizione:

La tutela si suddivide in due categorie:

- zone di tutela della struttura centuriata (art 21b -a);
- zone di tutela degli elementi della centuriazione (art 21b -b).

Gli interventi non devono alterare le caratteristiche essenziali della centuriazione, mentre la NC deve essere coerente con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriati. Tali disposizioni non si applicano se ricadenti all'interno nel perimetro del territorio urbanizzato e nei PEEP.

Obiettivo:

Tutela degli elementi di centuriazione, salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agricolo connotato dalla concentrazione di elementi quali strade, poderali ed interpoderali, canali di scolo e irrigazione riconducibili alla divisione agraria romana.






Riferimento normativo:

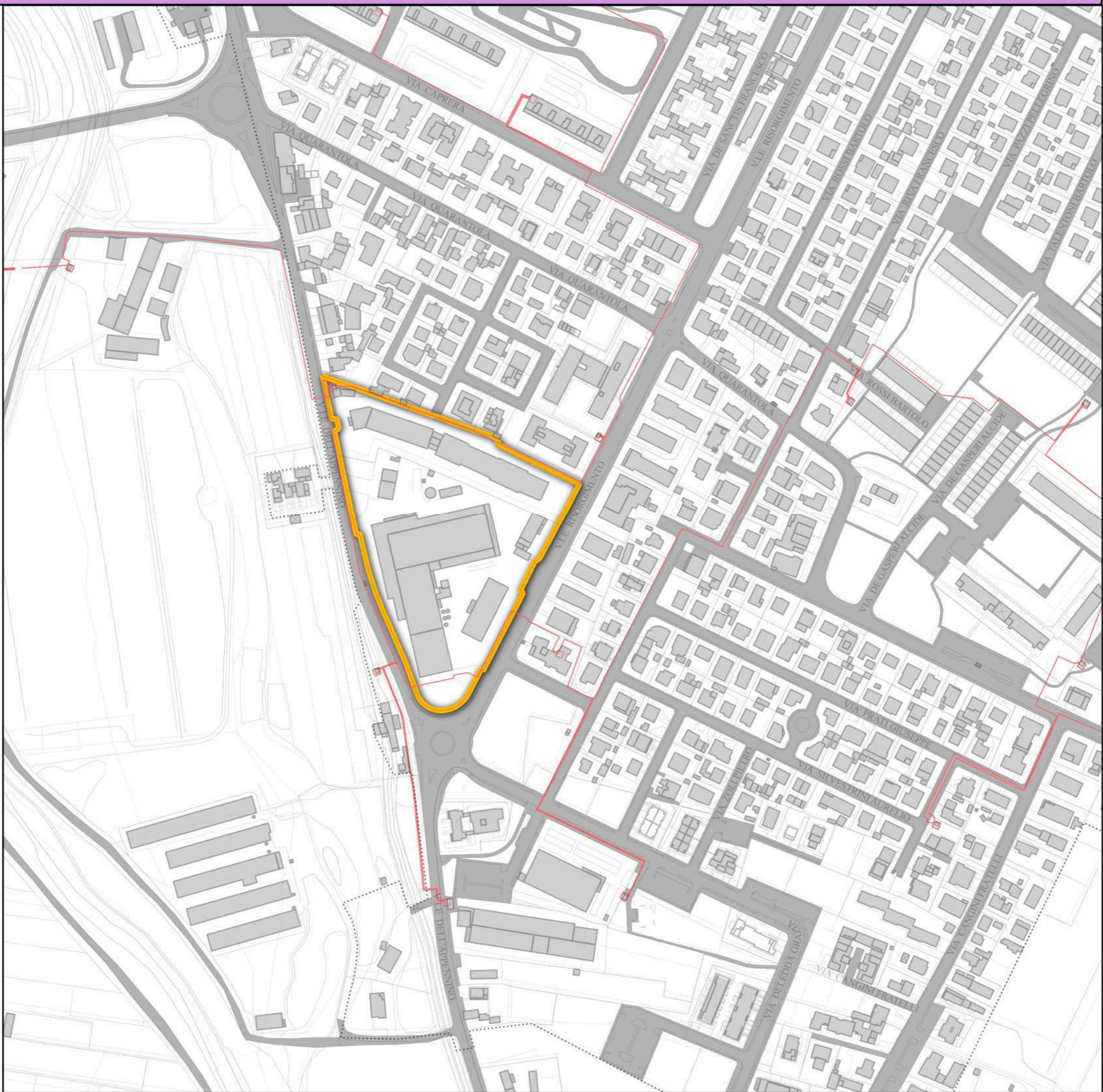
PTCP Art. 21b

RISPETTI INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Distribuzione energia elettrica

Impianti a media tensione - 15kv

-  Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Linea aerea in conduttori nudi
-  Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Cavo aereo (Doppia terna)
-  Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Cavo interrato
-  Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Cabine elettriche
-  Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kV
Corridoio di fattibilita' di nuovi elettrodotti



RISPETTI INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione 15kW - Cavo interrato e cabine elettriche

(PSC Art 42 e 56 - Art 133 POC)

Descrizione:

Viene determinata la "Distanza di Prima Approssimazione (DPA)" come proiezione al suolo della fascia di rispetto, che fornisce un'indicazione di massima a cui riferirsi per definire l'edificabilità dei siti in presenza di impianti elettrici; nei casi in cui gli edifici di nuova progettazione non rispettassero tale DPA, si deve calcolare con precisione la Fascia di Rispetto, per determinare l'avvicinamento minimo degli stessi dalle parti attive degli impianti elettrici nel caso specifico.

Fascia di rispetto di 300 ml al cui interno non possono essere previste destinazioni d'uso che comportino una permanenza prolungata di persone per tempi superiori alle quattro ore giornaliere. I gestori provvedono a comunicare per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto ai fini delle verifiche da parte delle autorità competenti.

Obiettivo:

Tutela della salute e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico.

Riferimento normativo:

D.M. 29.05.08 L.R. 30/2000

D.p.c.m. 8 luglio 2003

PSC Art 42 e 56 - Art 133 POC

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)**Tutela fluviale
(PSC Art. 48)**Descrizione:

Vincolo di tutela che riguarda i corsi d'acqua di interesse secondario, quelli di servizio all'apoderamento agricolo e le opere idrauliche e di difesa del suolo.

Obiettivo:

Tutela del sistema paesaggio fluviale, al fine di preservarlo da modifiche che possano recare pregiudizio al valore paesaggistico.

Riferimento normativo:

PSC Art. 48

**Tutela delle potenzialità archeologiche del territorio
(PSC Art. 36)**Descrizione:

Specifico studio condotto dalla Soprintendenza che individua ambiti territoriali da sottoporre a livelli differenziati di tutela per il Centro Storico e per il territorio comunale (Zone A,B,C).

- Centro Storico: Comunicazione al Comune e alla Soprintendenza che valuta possibilità, in funzione della zona, di imporre l'obbligo del sondaggio archeologico o del controllo in corso d'opera. Il Parere Soprintendenza va richiesto 60 gg prima dell'inizio dei lavori. Non richiedono parere i lavori di rifacimento pavimentazioni e reti tecnologiche per scavi ≤ 50 cm.
- Territorio comunale: Comunicazione al Comune e alla Soprintendenza, dalla quale si dovrà acquisire Parere 60 gg prima dei lavori, per opere e interventi che comportano scavi ≥ 50 cm.

Obiettivo:

Tutelare l'interesse paesaggistico derivato dalla presenza di beni archeologici e dall'attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico comunale.

Riferimento normativo:

PSC Art. 36

**Infrastrutture per la mobilità
(PSC Art. 45 - Settore 3)**Descrizione:

Le aree di rispetto aeroportuale e le relative norme sono stabilite dalle autorità competenti in base alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Sono da sottoporre valutazione di compatibilità (per il rilascio di autorizzazione da parte di ENAC) i nuovi impianti/manufatti e le strutture che risultano:

- ricadere all'interno del "Settore 1", indipendentemente dalla loro altezza;
- ricadere nei primi 1.350 m del "Settore 2", indipendentemente dalla loro altezza. Dopo detta distanza dovranno essere sottoposti a valutazione solo gli impianti/manufatti e le strutture che risultano penetrare il "Settore 2" (piano inclinato 1,2%);
- ricadere nei primi 200 m del "Settore 3", indipendentemente dalla loro altezza. Dopo detta distanza dovranno essere sottoposti a valutazione solo gli impianti/manufatti e le strutture che risultano penetrare il "Settore 3" (piano inclinato 1,2%);
- penetrare il "Settore 4";
- avere un'altezza dal suolo uguale o superiore a 45 m all'interno del "Settore 5"

Obiettivo:

Garantire il rispetto di settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea.

Riferimento normativo:

PSC Art. 45 - Settore 3