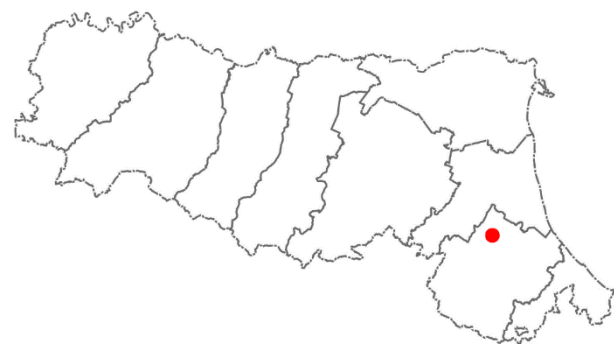


79



U.E. 138  
 Denominazione EX MERCATO AVICOLO  
 Provincia FC  
 Comune FORLÌ  
 Ubicazione VIALE RISORGIMENTO, 254  
 VIALE APPENNINO, 443

DATI CATASTALI

Sezione -  
 Foglio 219  
 Particella Ved. Tabella a lato  
 Subalterno Ved. Tabella a lato  
 Categoria Ved. Tabella a lato  
 Classe -  
 Superficie catastale (mq) -  
 Condizione Giuridica INDISPONIBILE  
 Stato di occupazione LIBERO  
 Valore di inventario (€) 4.544.517,95 (complessivi)

Provvedimento di vincolo NO

Il Comparto consiste in un ex mercato avicolo, in una zona a prevalente destinazione residenziale, ben servita dai trasporti pubblici e dai principali servizi pubblici e commerciali. Il Complesso è composto da 5 corpi principali:

- EX Macello: capannoni eterogenei che attualmente formano un unico corpo a forma di "Elle" con antistante tettoia;
- Ex - Incubatoio: fabbricato costituito da più corpi di fabbrica l'uno sul prolungamento dell'altro. L'edificio oggi è occupato da attività commerciale.
- EX Celle e Servizi: 2 capannoni affiancati;
- EX Palazzina Uffici: fabbricato a 2 piani.
- EX Casa Custode: fabbricato colonico formato da un corpo principale, su 2 piani, con 2 appartamenti ed attiguo corpo laterale, su un solo piano con tre locali e sottostante cantina interrata.

Descrizione

Complessità 3



1 - Inquadramento su Open Street Map - Scala 1:50.000



2 - Inquadramento su Foto aerea



Figura 37. Foto Fonte: Regione Emilia-Romagna

Tipo	Part	Sub	Cat.	Superficie Catastale	Valore inventario
Edificio	17	14	C/1	247 mq	229.237,8 €
Edificio	17	4	D/1		19.915,35 €
Edificio	17	8	C/1	65 mq	45.848 €
Edificio	17	10	C/1	162 mq	201.947,9 €
Edificio	17	12	C/1	99 mq	97.153,65 €
Edificio	17	13	C/1	53 mq	57.855,05 €
Edificio	17	5	D/8		514.605 €
Edificio	490	3	A/3	149 mq	85.030,4 €
Edificio	490	4	A/3	150 mq	91.102,4 €
Edificio	490	5	C/6	24 mq	17.908,8 €
Edificio	490	7	F/1		1.500.000 €
Edificio	17	15	D/8		360.360 €
Terreno	490	6	BCNC		0
Edificio	490	8	A/10	576 mq	573.623,2 €
Edificio	490	9	F/2		749.930,4 €
Terreno	490	10	BCNC		-



## CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Destinazione urbanistica: Gli usi consentiti per l'area sono disciplinati dal [Piano Strutturale Comunale](#) approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 58 del 07/06/2021. In particolare, la zona era soggetta alle disposizioni dell'art.11 delle norme di P.S.C. (Territorio urbanizzato - Sistema insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana - Ambito urbano da riqualificare) che ne rimandava la disciplina un apposito Piano Operativo Comunale. Le Previsioni insediative del POC sono tuttavia decadute a seguito della decorrenza del termine di validità quinquennale (15/06/2021) e ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR n. 24/2017. La sola porzione del lotto individuata dal mappale 17 è disciplinata dall'art.33 delle norme del RUE (Sottozona B1.1 - Zone residenziali della città contemporanea consolidata - Tessuti residenziali compatti, a tipologia mista. Le aree o parti di esse sono inoltre soggette ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- art. 9 delle norme di PSC (Area Centrale);
- art. 11 delle norme di PSC (Ambiti urbani da riqualificare);
- art. 28 delle norme di PSC (Strade di interesse urbano ed extraurbano esistenti);
- art. 32 delle norme di PSC (Aree di potenziale allagamento);
- art. 33 delle norme di PSC (Invarianza idraulica);
- art. 34 delle norme di PSC (Zone di tutela della struttura centuriata);
- art. 35 delle norme di PSC (Territorio urbanizzato);
- art. 36 delle norme di PSC (Tratti conservati delle centuriazioni in area a potenzialità archeologica del territorio);
- art. 48 delle norme di PSC (Fasce di rispetto dei corsi d'acqua di interesse secondario e di servizio all'appoderamento agricolo);
- art. 56 delle norme di PSC (Elettrodotti esistenti - cabine - corridoi per la difesa e la valorizzazione dell'ambiente - Impianti media tensione - 15kV)

Il [Piano Urbanistico Generale](#) è in fase di elaborazione. Al momento è aperta la consultazione preliminare. Per approfondimenti: <https://www.comune.forli.fc.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=72535&idArea=37130&idCat=36835&ID=36835&TipoElemento=categoria>

Anno di costruzione: 1960-1965  
 Stato d'uso: Non utilizzato tranne parte di un edificio adibita a supermercato  
 Destinazione d'uso: Uffici, abitazione tipo economico, fabbricati attività commerciali, negozi e botteghe, autorimesse, fabbricati collabenti e aree urbane.  
 Sup. fondiaria (mq): 28.000  
 Volumetria complessiva (mc): 76.500  
 Piazzali e aree esterne (mq): 17.000  
 Stato di conservazione: In generale il complesso si trova in uno stato di abbandono, ad esclusione della porzione ancora oggi utilizzata.

Ipotesi progettuale: La Regione ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione del complesso, finalizzato a recuperare, restaurare e regolarizzare gli immobili e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività, secondo le modalità illustrate alla Parte III, Paragrafo B del presente Piano. In tal senso si è avviato un confronto con il Comune in fase di redazione del PUG.

Fonti: Due Diligence edilizio-urbanistica e Due diligence ambientale dell'area ex Centrale Avicola Romagnola 2020



EDIFICIO 1: MACELLO. L'edificio 1 si presenta come una tipologia "a blocco" a forma di L, con una struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in laterizio intonacati e tinteggiati. La copertura è voltata, di ampie luci, con travi in cemento armato e finitura superficiale in guaina ardesiata.



EDIFICIO 2: EX INCUBATOIO. Il complesso è una tipologia "in linea" con struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in intonacati e tinteggiati; il tutto sormontato, nella porzione principale, da una copertura voltata con finitura superficiale in guaina ardesiata, mentre nella porzione di fabbricato ad ovest è presente una copertura a falde in laterizio.



EDIFICIO 3: CELLE E SERVIZI. L'edificio è costituito da due elementi "in linea" di analoga forma, dimensione e tipologia, di un piano fuori terra. Presenta una struttura portante in cemento armato con travi e pilastri e tamponamenti laterali in pannelli prefabbricati in cls tinteggiati, e copertura voltata con manto di copertura in lamiera grecate e finitura superficiale in guaina ardesiata.



EDIFICIO 4: PALAZZINA UFFICI. L'edificio, di tipologia tradizionale a forma di C, è formato da due piani fuori terra. Presenta una struttura mista in muratura e cemento armato con tamponamenti laterali in laterizio intonacati e tinteggiati, e copertura piana con finitura superficiale in guaina ardesiata.



EDIFICIO 5: CASA CUSTODE. L'edificio è una casa colonica in muratura intonacata e tinteggiata, costituita da due piani fuori terra e un piano sottotetto, oltre a un magazzino di un piano fuori terra. Gli infissi esterni sono con telai in legno. La copertura, a padiglione nella porzione adibita ad abitazione e a due falde nella porzione adibita a servizi, presenta una struttura portante con orditura lignea ed uno strato superiore di finitura in laterizio.



EDIFICIO 7: locale tecnico ex centrale termica a gasolio. Il fabbricato è di forma rettangolare, con struttura in cemento armato travi-pilastri, tamponamenti in laterizio e copertura piana.