



COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO AMBIENTE E URBANISTICA
Unità Procedimenti unici

K.W.S. ITALIA S.P.A.
Progetto di ampliamento con effetti di variante agli strumenti urbanistici ai sensi
del 1° comma dell'art. 8 del DPR n. 160/2010

RELAZIONE URBANISTICA



Comune di Forlì

Progettazione

Lorella Minoccheri

Sindaco

Gian Luca Zattini

Responsabile del Procedimento

Mara Rubino

Assessore Urbanistica e Edilizia privata

Daniele Mezzacapo

**Dirigente del Servizio Ambiente e
Urbanistica**

Simona Savini

1.	PREMESSA	4
2.	APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ	5
3.	ITER DEL PROCEDIMENTO	7
4.	L'AZIENDA	8
5.	MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE GLI STRUMENTI URBANISTICI ...	11
5.1	CONSISTENZA AZIENDALE	11
5.2	1° VARIANTE SUAP (2016/2017)	12
5.3	2° VARIANTE SUAP (2022/2023)	13
6.	3° VARIANTE SUAP - VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ	15
7.	3° VARIANTE SUAP -CONTENUTI DEL NUOVO PROGETTO DI AMPLIAMENTO..	17
7.1	CONTENUTI DELLA 3° VARIANTE SUAP (ATTUALMENTE IN ESAME)	17
7.1.1	Indisponibilità delle aree	17
7.1.2	Esame del progetto edilizio	17
8.	ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA	22
8.1	DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI	23
	PARCHEGGIO PUBBLICO	23
	PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)	24
8.2	ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO	24
8.3	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	25
8.3	STUDIO PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO	26
8.4	STUDIO SUL TRAFFICO	26
9.	ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI	27
9.1	VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	27
9.2	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	27
9.3	DIMENSIONAMENTO	27
9.4	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	27
9.5	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	27
9.6	PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982	28
9.7	VINCOLO IDROGEOLOGICO	28
9.8	RELAZIONE GEOLOGICA	28
10.	CONCLUSIONI	29

1. PREMESSA

Il Sig. **ANSELMO RICCHI**, in qualità di legale rappresentante (nonché Amministratore delegato) della ditta "KWS Italia S.p.A.", azienda titolare di attività di selezione e commercializzazione sementi, svolta all'interno dei capannoni siti in via Secondo Casadei, 8 (dei quali è proprietaria) ha presentato al Comune istanza per la realizzazione di un intervento edilizio, finalizzato a rispondere a mutate esigenze aziendali (istanza pervenuta in data **24/10/2023**, in atti con **PG 135621** e successive integrazioni).

L'intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti - consiste sostanzialmente nella realizzazione di un'area di circa mq. 10.369 ad uso stoccaggio/deposito di sementi all'aperto, limitrofa alla sede aziendale attuale.

Trattandosi di intervento edilizio in variante agli strumenti urbanistici, promosso da un'azienda operante e regolarmente insediata sul territorio, e dato atto che lo strumento urbanistico vigente non individua aree sufficienti rispetto al progetto presentato, può essere applicata al caso la procedura semplificata di cui al primo comma dell'art. 8 del DPR 160/2010, che prevede che, qualora lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti (*rispetto al progetto presentato*), l'interessato possa richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Poiché l'esito favorevole della Conferenza di servizi, appositamente indetta, comporta la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Provincia espresso in tale sede, il verbale conclusivo della conferenza sarà sottoposto alla votazione del Consiglio Comunale nella prima seduta utile.

Trattandosi di ampliamento di attività aziendale regolarmente insediata e in attività, si può ritenere che la variante urbanistica richiesta consenta di associare, all'interesse del privato, gli elementi di interesse pubblico a seguito sintetizzati:

- consentire la prosecuzione di un'attività aziendale esistente, che diversamente dovrebbe affrontare costi di trasferimento e logistici che potrebbero impedirle di restare competitiva e/o sul mercato;
- consolidare/potenziare un'attività esistente, con conseguente beneficio occupazionale e per lo sviluppo del tessuto socioeconomico e produttivo forlivese;
- acquisire eventuali risorse economiche utilizzabili per la manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti (in caso di plusvalenza fondiaria tra la situazione post e ante variante).

2. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ

Per l'attivazione del procedimento di variante ex art. 8 del DPR 160/2010 la norma richiede:

- che lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- ovvero che lo strumento urbanistico individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ma queste siano insufficienti; in merito al significato di tale dicitura è stato chiesto apposito chiarimento al Servizio Giuridico della Regione, che ha specificato che l'insufficienza di aree è da intendersi in relazione al progetto presentato (dettato peraltro aderente al previgente art. 8, comma 1 del DPR 447/1998 (vedasi paragrafo 'Indisponibilità di aree').

Ad oggi, nel territorio del Comune di Forlì, le varianti urbanistiche relative all'ampliamento di insediamenti produttivi (rientrando in tale nozione *gli impianti relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni*) promosse ai sensi del DPR 160/2010 hanno sempre previsto il rispetto dei seguenti requisiti fondamentali:

- l'insufficienza rispetto al progetto presentato di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- il regolare insediamento dell'attività;
- la configurazione dell'intervento quale ampliamento dell'insediamento originario in sostanziale contiguità: solo in tale caso, infatti, l'azienda può dimostrare l'insufficienza di aree rispetto al progetto presentato.

In aggiunta a tali presupposti, il 25/01/2011 con decisione di Giunta comunale n. 14 sono stati fissati i *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica* relativamente a titolarità ed ammissibilità dei progetti edilizi, da utilizzarsi nella valutazione istruttoria delle singole istanze.

Detti criteri in seguito sono stati ulteriormente integrati da quanto previsto all'Allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 129/2015.

Inoltre si dà atto che il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 24, del 21 dicembre 2017, *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"* che, relativamente alle varianti per insediamenti produttivi, quale il caso in esame, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova disciplina, all'art. 4 Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (al comma 4) consente di adottare – tra l'altro - *"Varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni contenute in leggi o piani generali o settoriali"*.

La LR 24/2017 prevede all'art. 53, al comma 1, il ricorso al "Procedimento unico":

"Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli Enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;

b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività", da svolgersi secondo le modalità delineate nei commi da 2 a 9 dell'articolo richiamato.

E' evidente come anche il procedimento delineato dalla nuova legge urbanistica regionale confermi e rafforzi un percorso di variante urbanistica ad hoc attua a consentire un adeguamento gestionale, logistico e dimensionale, per dare una risposta efficace – con procedura semplificata e in tempi

relativamente brevi - alle esigenze strategiche e di consolidamento delle aziende che costituiscono parte del tessuto economico e produttivo dei Comuni.

3. ITER DEL PROCEDIMENTO

Il progetto edilizio, avente effetto di variante agli strumenti urbanistici comunali, sarà sottoposto all'esame della conferenza di servizi, indetta in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi di quanto disposto dagli artt. 14-bis comma 7 e 14-ter della Legge 241/90, per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica.

Il verbale conclusivo dei lavori della conferenza sarà quindi inviato al Consiglio comunale.

La successiva approvazione - da parte del Consiglio Comunale - del predetto verbale conclusivo della conferenza di servizi, ove sussista l'assenso della Provincia, comporterà la variazione dello strumento urbanistico.

Divenuta efficace la variante, il dirigente SUAP adoterà l'atto di conclusione positiva del procedimento, che costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento (previa stipula di apposita convenzione urbanistica).

Si precisa che la regolamentazione che l'Amministrazione comunale aveva stabilito, con Delibera G.C. n. 294 del 4 dicembre 2012, per la procedimentalizzazione delle varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, prevedeva una procedura articolata – obbligatoriamente - in due fasi:

- I fase o I sub-procedimento: dalla domanda dell'interessato, contenente di norma solo gli elaborati necessari per una valutazione urbanistica, alla formulazione della delibera di indirizzi del Consiglio Comunale;
- Il fase o II sub-procedimento: dalla delibera di indirizzi all'emanazione del titolo unico in variante.

In base alle modifiche alla L. 241/90 "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*" apportate dalla L. n. 127/2016 (per cui l'indizione della Conferenza di Servizi avviene entro cinque giorni dall'inoltro dell'istanza), con Delibera G.C. 182 del 13 giugno 2017, la prima fase (di informativa) è stata resa facoltativa (e pertanto si attiva su richiesta volontaria del privato).

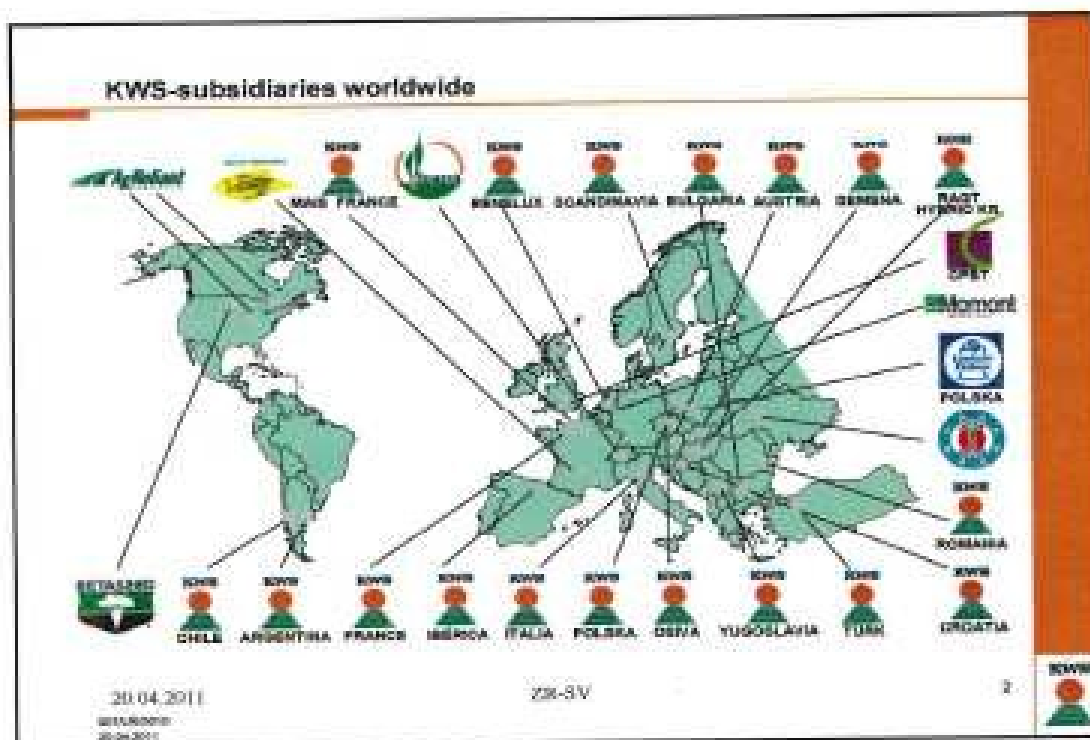
Inoltre, in conformità alla legislazione vigente, può essere facoltativamente attivata dall'impresa - in parallelo, in alternativa, o di seguito alla prima fase - la conferenza preliminare ai sensi dell'art. 14 co. 3 della L. 241/90.

4. L'AZIENDA

L'azienda ha già effettuato 2 progetti di ampliamento aziendale con effetti di variante urbanistica. Da quanto si evince dalla Relazione Tecnica, allegata al progetto, nonché dagli atti allegati ai precedenti progetti di ampliamento, la società "KWS Italia S.p.a." è una filiale del gruppo internazionale "KWS", uno dei maggiori gruppi sementieri nel mondo, impegnati nella ricerca, nella produzione e nella vendita di sementi delle principali colture industriali.

KWS ha iniziato le attività di ricerca sulla barbabietola da zucchero nel 1856, in Germania.

Oggi il gruppo KWS ha 25 filiali nel mondo e lavora in 70 paesi nei 5 continenti.



Per quanto riguarda le **vendite**:

- Barbabietola da zucchero: il gruppo KWS risulta il n°1 nel mondo
- Mais: n°2 in Europa, n°4 in USA;
- Cereali quali segale, grano tenero, orzo, triticale: n°1 in Germania, n°2 in Europa;
- Girasole, sorgo, colza, patate: presenta nuove attività in forte espansione.

Per quanto riguarda la **ricerca**, il Gruppo KWS investe il 15% del fatturato in ricerca, con più di 1200 addetti. Possiede stazioni di ricerca in tutte le zone temperate del mondo - Europa, Nord America, SudAmerica Cina - ed utilizza tecniche di ingegneria genetica, con creazione di eventi OGM per la barbabietola.

Le colture energetiche rappresentano il 15% delle vendite (principalmente in Germania, USA ed Italia).

"KWS Italia S.p.a." è stata creata nel 1961, a Bologna dove è rimasta la direzione fino al 1999.

Oggi è presente a Forlì come sede legale, centro logistico e di produzione e selezione barbabietola, segale e sorgo, e a Monselice come stazione di ricerca per Sud Europa per barbabietola, mais, colza, segale, sorgo e girasole.

KWS Italia dà impiego a 85 dipendenti e 120 stagionali.

Inoltre oggi circa 14.800 agricoltori lavorano con KWS Italia, come clienti, per le sementi di bietole, mais, sorgo, girasole e come produttori di sementi.

I produttori di sementi KWS sono 480 in Emilia Romagna nelle provincie di BO, RA, FC, FE e 200 in Veneto nelle provincie di PD e VI con una superficie complessiva di oltre 2.100 Ha.

In Italia, ci sono 100.000 Ha di mais e 19.000 Ha di barbabietola da zucchero che vengono coltivati con gli ibridi KWS.



Stazione Monselice

Sede Forlì

Da **visura camerale** svolta presso l'archivio ufficiale della CCIAA in data 11/03/2021 risulta che, all'interno della sede di Forlì, l'attività aziendale principale riguarda: "SELEZIONE E COMMERCIO DI SEMENTI (LICENZA DI ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' SEMENTIERA N.5 DEL 6.7.1973 - C.C.I.A.A. DI FORLÌ) DAL 13.07.1998". La sede forlivese è impegnata in particolare nella selezione e commercio delle sementi di barbabietole, segale e sorgo.

L'oggetto sociale (completo) è il seguente:

"LA PRODUZIONE, ANCHE PRESSO TERZI, E IL COMMERCIO DI SEMENTI E PIANTE ORIGINALI DI OGNI GENERE E DI PRODOTTI AFFINI, NONCHE' IL COMPIMENTO DI TUTTI GLI AFFARI, SERVIZI ED ATTIVITA' CONNESSI O COMUNQUE PERTINENTI A QUANTO PRECEDE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA PRODUZIONE, RIPRODUZIONE ED EPURAZIONE DI SEMENTI ELITE , COME PURE L'ESPORTAZIONE DI SEMENTI RIPRODOTTE E L'IMPORTAZIONE ED ESPORTAZIONE DI SEMENTI DI OGNI GENERE;

L'ACQUISTO, LA VENDITA, LA CONDUZIONE DI AZIENDE AGRICOLE, ANCHE SOTTO IL PROFILO DEL MIGLIORAMENTO GENETICO DI PIANTE AGRICOLE E PER LA COSTITUZIONE DI NUOVE VARIETA';

LA PROGRAMMAZIONE E LA CONSULENZA IN PROGETTI DI SVILUPPO, LA REALIZZAZIONE E L'ESPLETAMENTO DI PROGETTI IN PARTICOLARE NEI SETTORI DELLA ALIMENTAZIONE, DELL'AGRICOLTURA E DELLE FORESTE, CON PARTICOLARE RIGUARDO AI PAESI IN VIA DI SVILUPPO.

LA SOCIETA' POTRA', ALTRESI', ACQUISTARE CREDITI, ANCHE IN CONTENZIOSO, RILASCIARE FIDEIUSSIONI E GARANZIE ANCHE REALI (IPOTECHE E PEGNI) A FAVORE DI TERZI E/O DI SOCIETA' PARTECIPATE, COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE COMMERCIALE E FINANZIARIA, MOBILIARE ED IMMOBILIARE, IVI COMPRESA L'ACCENSIONE DI MUTUI IPOTECARI; POTRA' SVOLGERE E COMPIERE TUTTE LE OPERAZIONI CONNESSE ALLE PRESTAZIONI DI SERVIZI, NONCHE' SVOLGERE SERVIZI PER ALTRE SOCIETA' DEL GRUPPO KWS; POTRA' ALTRESI', RICEVERE E PRESTARE FIDEIUSSIONI E GARANZIE, NESSUNA ESCLUSA.

SEMPRE AL FINE DEL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE LA SOCIETA' POTRA' ASSUMERE, SIA DIRETTAMENTE SIA INDIRETTAMENTE, INTERESSENZE E PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA', IMPRESE OD AZIENDE AVENTI OGGETTO ANALOGO, AFFINE O COMUNQUE CONNESSO AL PROPRIO.

PREVIA DELIBERAZIONE FAVOREVOLE DELL'ASSEMBLEA, DA ADOTTARE CON UNA MAGGIORANZA NON INFERIORE AL 51% (CINQUANTUNO PER CENTO) DELL'INTERO CAPITALE SOCIALE, LA SOCIETA' POTRA'

INFINE ASSUMERE PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' E IMPRESE AVENTI OGGETTO NON AFFINE O CONNESSO AL PROPRIO.

TUTTE LE ATTIVITA' RIENTRANTI NELL OGGETTO SOCIALE POTRANNO ESSERE SVOLTE SIA IN ITALIA CHE ALL ESTERO.”

Da visura gli addetti impiegati al 30/06/2023 erano 269 (valore medio).

Addetti (elaborazione da fonte INPS)	Numero addetti dell'impresa rilevati nell'anno 2023 (Dati rilevati al 30/06/2023)			Valore medio
	I trimestre	II trimestre		
	238	300		269
Dipendenti	238	300		269
Indipendenti	0	0		0
Totale	238	300		269

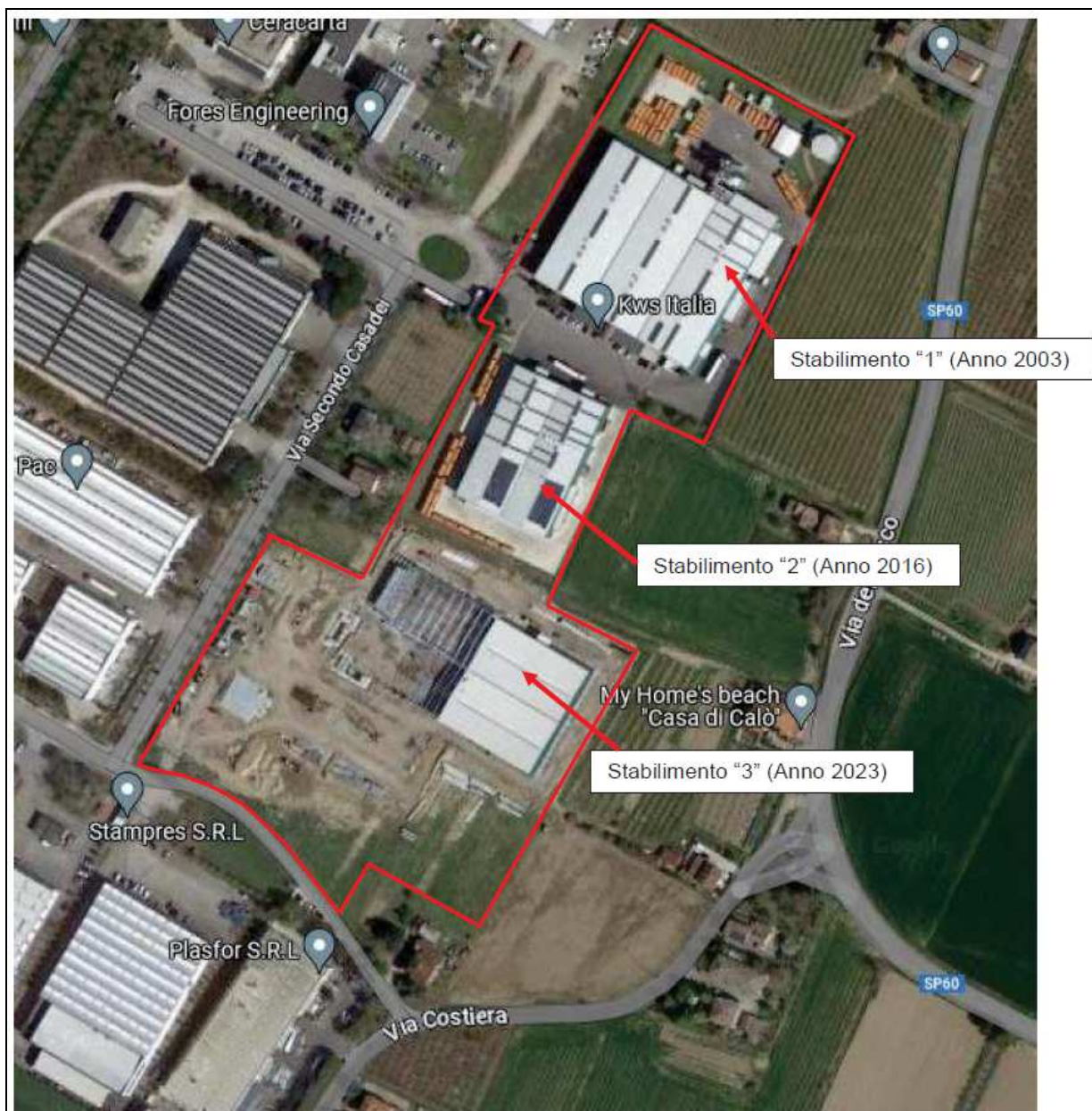
CCIAA – Visura camerale 23/11/2023– stralcio

5. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE GLI STRUMENTI URBANISTICI

5.1 CONSISTENZA AZIENDALE

La sede KWS Italia di Forlì si estende attualmente su una **superficie fondiaria (territoriale) di complessivi mq. 48.618** con una **superficie coperta di mq 17.600** circa, di cui:

- mq 7.700 realizzati nel 2001
- mq. 3.600 realizzati nell'anno 2018 (1° variante SUAP)
- mq. 6.300 realizzati nel 2023 (2° variante SUAP).



L'obiettivo di sviluppo della ditta è rappresentato dall'esigenza di **incrementare gli spazi esterni ad uso piazzale**, in cui devono essere **temporaneamente depositati i container** contenenti il seme di barbabietola, in attesa della successiva lavorazione, indi dello stoccaggio in appositi contenitori all'interno dei capannoni esistenti.

Il piazzale esistente, a servizio del capannone più recente (3° capannone, realizzato nel 2023 e adibito a deposito e stoccaggio) ha una superficie attuale al netto delle zone di parcheggio e degli impianti di scarico e stoccaggio di circa mq. 3.500.

Tale superficie si sta rivelando insufficiente per le attuali esigenze di stoccaggio del prodotto grezzo non lavorato.

Il progetto presentato prevede quindi la realizzazione di due aree di stoccaggio di complessivi mq. 10.639, così suddivisa:

- Area pavimentata in cls in analogia e in continuità al piazzale esistente, per una superficie di circa mq. 1.625
- Area residuale in terreno vegetale, per la restante superficie, da utilizzarsi per lo stoccaggio temporaneo stagionale del seme grezzo, esclusivamente per periodi di tempo non prolungati nel periodo estivo.

5.2 1° VARIANTE SUAP (2016/2017)

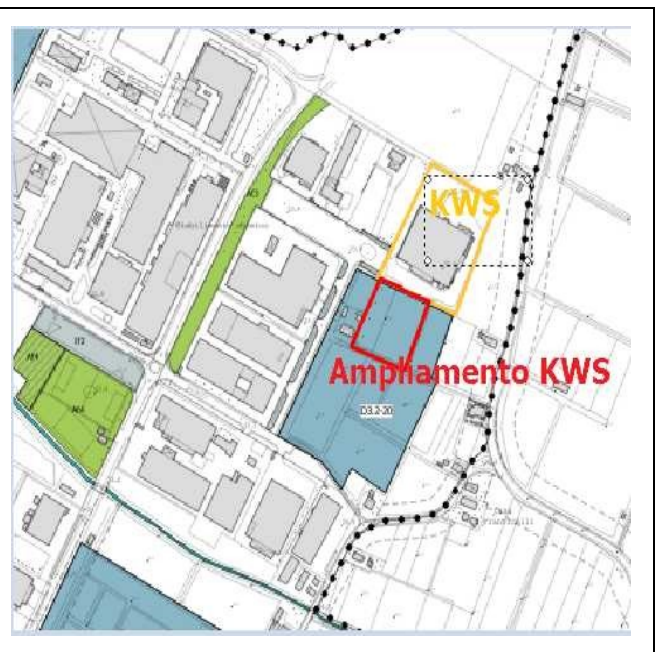
Il primo ampliamento dello stabilimento originario è stato realizzato sempre mediante la procedura di ampliamento in variante urbanistica, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, approvato con **deliberazione consiliare n. 89 del 10/10/2017**.

In tale occasione è stato realizzato un secondo nuovo capannone (in aggiunta al 1° capannone esistente realizzato nel 2003 con procedura ordinaria di mq. 7.700) di **circa mq. 3.600 di Sc.**, utilizzando una porzione e la relativa potenzialità edificatoria del comparto limitrofo di espansione produttiva "D3.2-20 -Zone produttive di nuovo insediamento, da attuare".

Tale primo ampliamento era destinato ad ospitare una zona per lo stoccaggio fresco; una zona destinata a magazzino/deposito di sementi, che per esigenze di conservazione, non viene riscaldata; una zona per la trasformazione del mais, in cui è prevista la permanenza di personale durante tutto l'anno, e che pertanto è dotata di impianto di riscaldamento.



Foto aerea - 1° ampliamento approvato con deliberazione consiliare n. 89 del 10/10/2017



POC – TAV. P 29 - 1° ampliamento approvato con deliberazione consiliare n. 89 del 10/10/2017

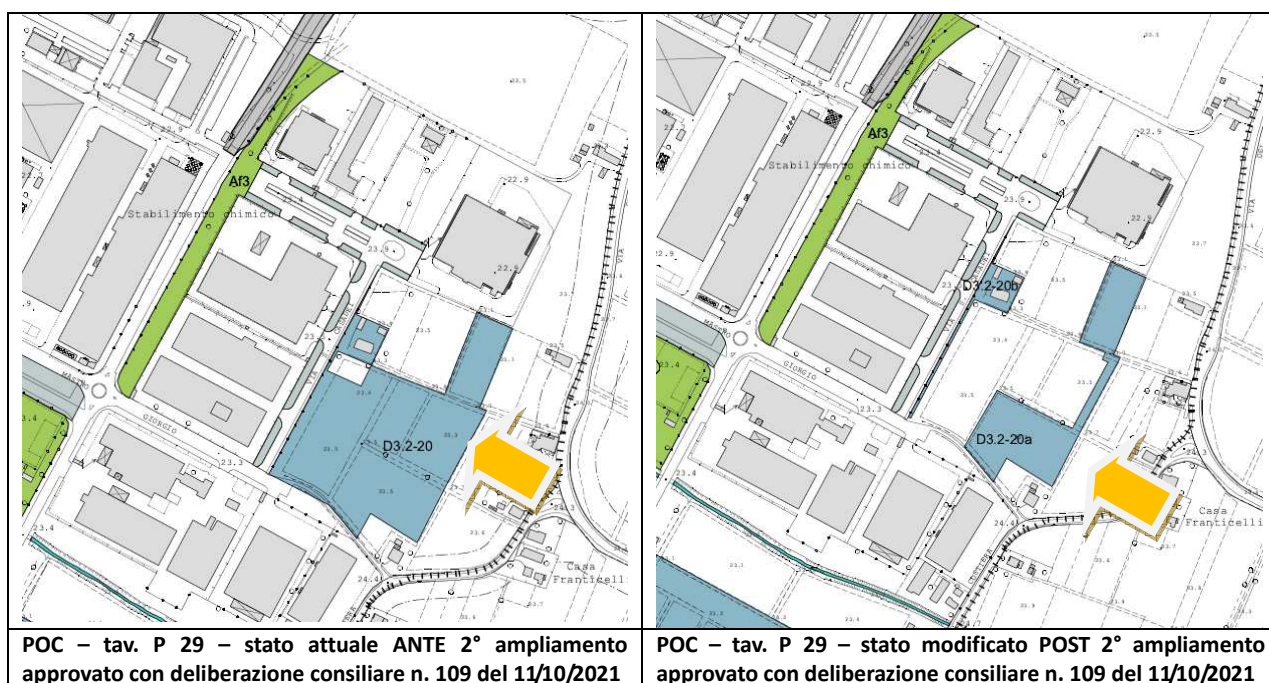
5.3 2° VARIANTE SUAP (2021)

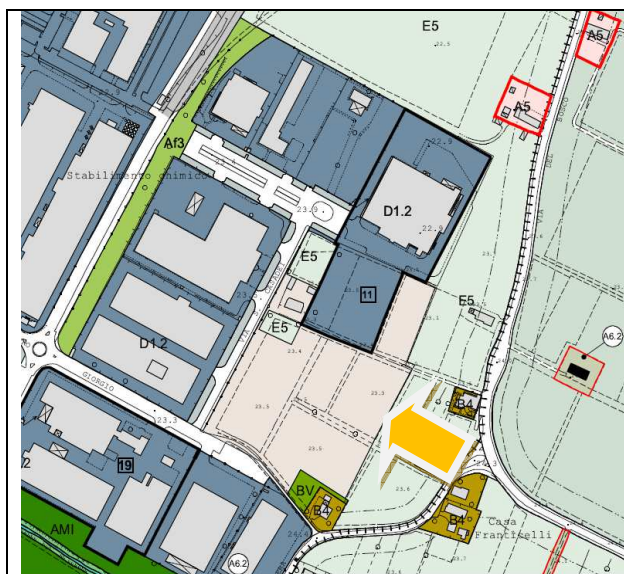
Il secondo ampliamento dello stabilimento è stato realizzato sempre mediante la procedura di ampliamento aziendale in variante urbanistica, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 ed è stato approvato con **deliberazione consiliare n. 109 del 11/10/2021**.

In tale occasione è stato realizzato un terzo nuovo capannone, in aggiunta ai 2 capannoni esistenti (l'uno realizzato nel 2003 con procedura ordinaria per mq. 7.700 e l'altro realizzato nel 2016/17 per mq. 3.600 di Sc. circa).

L'ampliamento è stato attuato sempre utilizzando una porzione, con relativa potenzialità edificatoria, del comparto limitrofo di espansione produttiva "D3.2-20 -Zone produttive di nuovo insediamento, da attuare".

Tale ultimo ampliamento era destinato incrementare gli spazi di stoccaggio e di confezionamento del mais esistenti (negli attuali 2 capannoni di mq. 7.700 + 3.600) attraverso la realizzazione di un nuovo magazzino con relativo impianto di confezionamento, per una superficie aggiuntiva di circa mq 6.300 (per complessivi mq. 17.600 dell'intero stabilimento).





RUE – tav. P 29 – stato attuale ANTE 2° ampliamento approvato con deliberazione consiliare n. 109 del 11/10/2021



RUE – tav. P 29 – stato modificato POST 2° ampliamento approvato con deliberazione consiliare n. 109 del 11/10/2021

6. 3° VARIANTE SUAP - VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ

In primo luogo, ai fini di definire la procedibilità del presente progetto edilizio di ampliamento aziendale - comportante variante urbanistica agli strumenti vigenti - è necessario verificare la titolarità della Richiedente all'attivazione del procedimento di variante urbanistica, come richiesto dai *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica*, determinati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 129/2015.

Da quanto dichiarato nelle domande in atti e dalle relazioni in atti e sulla base dei controlli effettuati sulle intestazioni catastali delle aree interessate dal procedimento di variante urbanistica, emerge la seguente situazione patrimoniale (vedasi anche la Relazione Tecnica allegata all'Istanza):

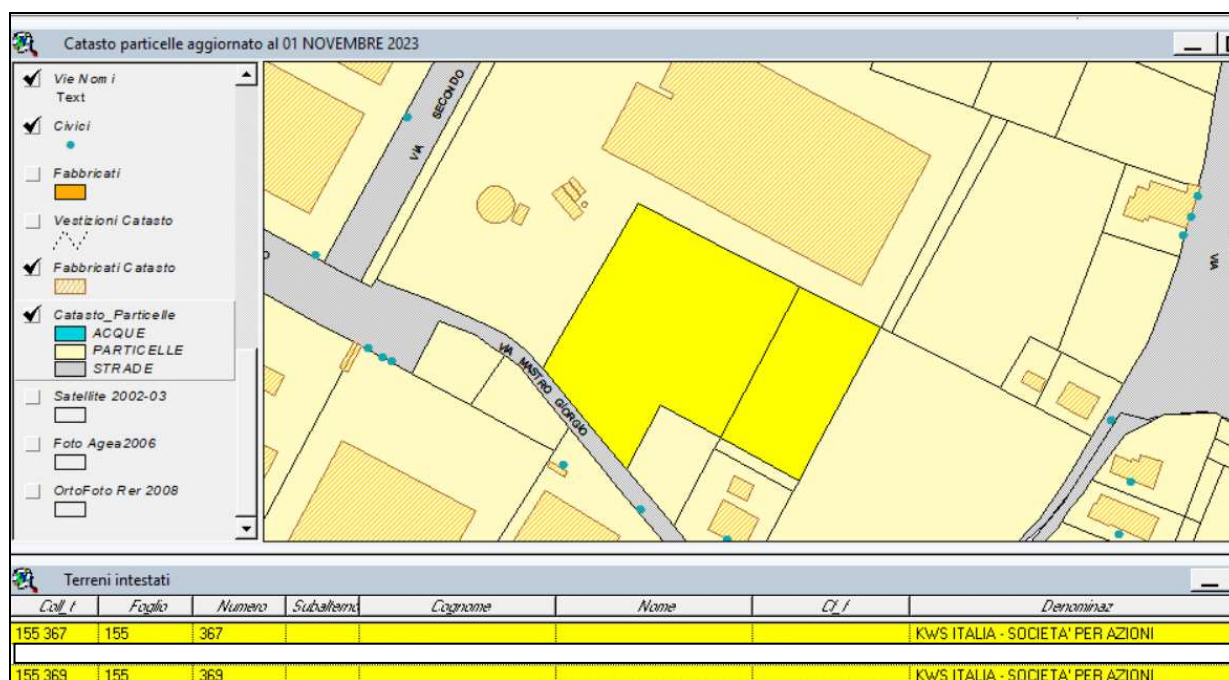
- **PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE SEDE DELL'ATTUALE ATTIVITÀ AZIENDALE:**
KWS ITALIA S.P.A.
- **PROPRIETÀ DEI TERRENI DESTINATI AD AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ**
KWS ITALIA S.P.A.
- **SOGGETTO GESTORE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA RICHIEDENTE LA VARIANTE URBANISTICA:**
KWS ITALIA S.P.A.

Quindi l'azienda richiedente, gestore dell'attività produttiva da ampliare, è titolare del diritto di proprietà dell'attuale sede produttiva e dell'area oggetto di ampliamento.

L'istanza può essere pertanto ritenuta conforme ai Criteri determinati dal Consiglio Comunale in relazione alla titolarità alla presentazione del titolo edilizio in variante.

Urbano intestati															
Cat. u.	Foglio	Munici	Subalterno	Soppresso	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Area, m ²	Diritti	Cognome	Nome	Cl. I	Tit. del	Denominaz.
155 251	155	251	6		D07	-	0.0	0	100025.140	Propri				20221221	KWS ITALIA - SOCIETA' PER AZIONI
155 251	155	251	7		D01	-	0.0	0	61.200	Propri				20221221	KWS ITALIA - SOCIETA' PER AZIONI

SITL Comune Forlì - Mappa catastale – stralcio – Fig. 155, part. 251



SITL Comune Forlì - Mappa catastale – stralcio – Fig. 155, part. 367, 369

7. 3° VARIANTE SUAP - CONTENUTI DEL NUOVO PROGETTO DI AMPLIAMENTO

7.1 CONTENUTI DELLA 3° VARIANTE SUAP (ATTUALMENTE IN ESAME)

Come si è visto, l'Azienda presenta oggi una terza istanza di progetto edilizio con effetti di variante urbanistica (istanza pervenuta in data 24/10/2023, in atti con PG 135621 e successive integrazioni) in cui propone un ulteriore ampliamento, in e continuità e contiguità con l'ultimo ampliamento del 2022/23.

7.1.1 Indisponibilità delle aree

Come si riscontra dall'esame della cartografia di POC e di RUE, il lotto in cui è insediata ed operativa l'azienda è compreso tra:

- Zona agricola a nord
- Zona agricola e infrastruttura stradale (S.P. Via del Bosco a est);
- Viabilità e lotti produttivi di completamento già insediati sul fronte ovest;
- Comparto D3.2-20a a sud.

L'unica porzione insediabile è proprio l'ultima porzione rimasta del comparto D3.2-20.

Si tratta di una previsione edificatoria decaduta al 15/06/2021, per decorrenza del termine quinquennale del POC, che permane nel Piano strutturale comunale (PSC) quale "Territorio urbanizzabile - Ambiti specializzati per attività produttive – art. 17 PSC".

Questo comparto infatti, causa il frazionamento immobiliare, non ha mai ricevuto una spinta unitaria all'urbanizzazione e, conseguentemente, all'edificazione e ciò di fatto ha rappresentato un ostacolo alla logica espansione imprenditoriale dell'azienda.

7.1.2 Esame del progetto edilizio

Come indicato in premessa, permangono per l'Azienda ulteriori necessità di ampliamento degli spazi esterni per il deposito temporaneo dei container contenenti il seme di barbabietola, in attesa di successiva lavorazione e stoccaggio.

Il piazzale esistente, a servizio del capannone più recente (3° capannone, realizzato nel 2023 e adibito a deposito e stoccaggio) ha una superficie attuale al netto delle zone di parcheggio e degli impianti di scarico e stoccaggio di circa mq. 3.500. Tale superficie si sta rivelando insufficiente per le attuali esigenze di stoccaggio del prodotto grezzo non lavorato.

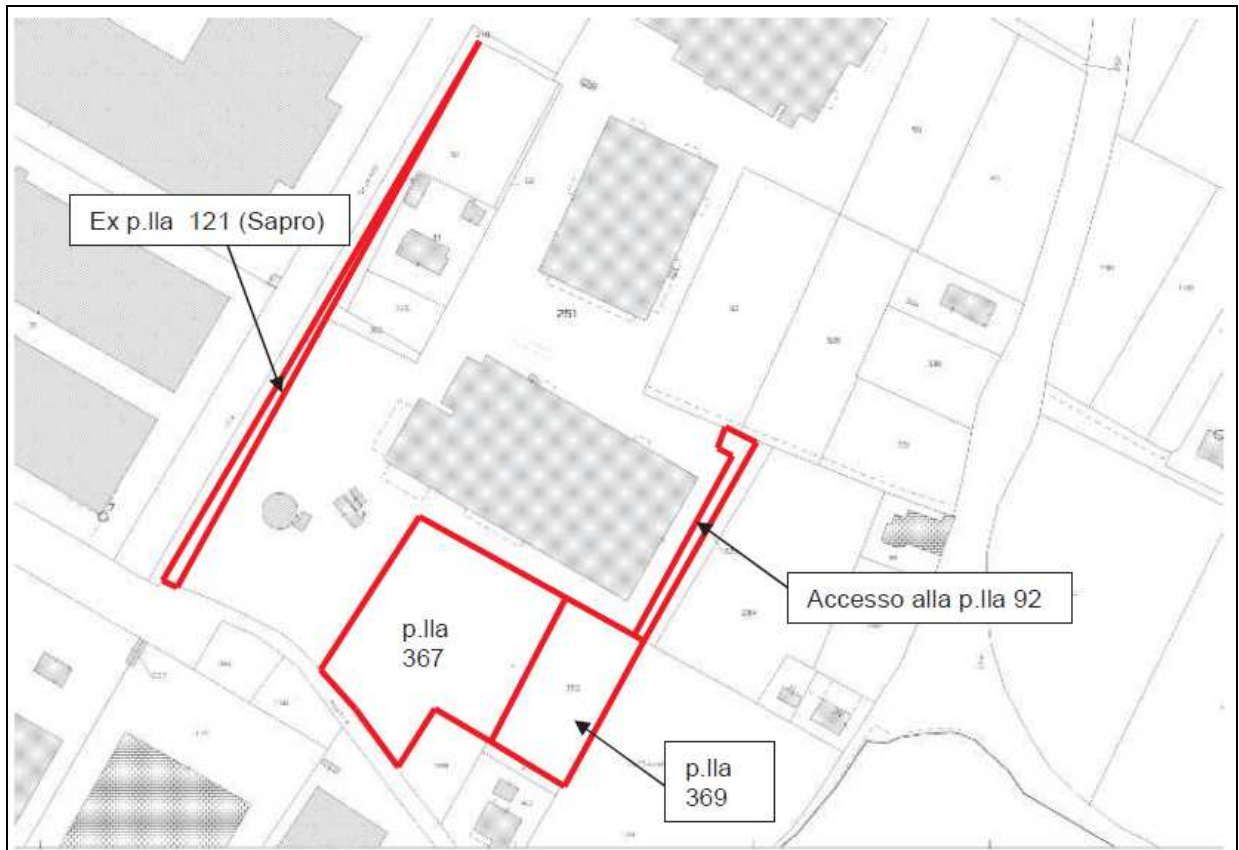
L'attuale sede dell'azienda è localizzata nell'area artigianale di Villa Selva, all'interno di un lotto classificato come Zona di completamento produttiva D1.2, soggetta ad intervento diretto.

La sede esistente è catastalmente distinta al foglio 155, particella 251 (parte), per una superficie di circa mq. 48.617 (superficie fondiaria).

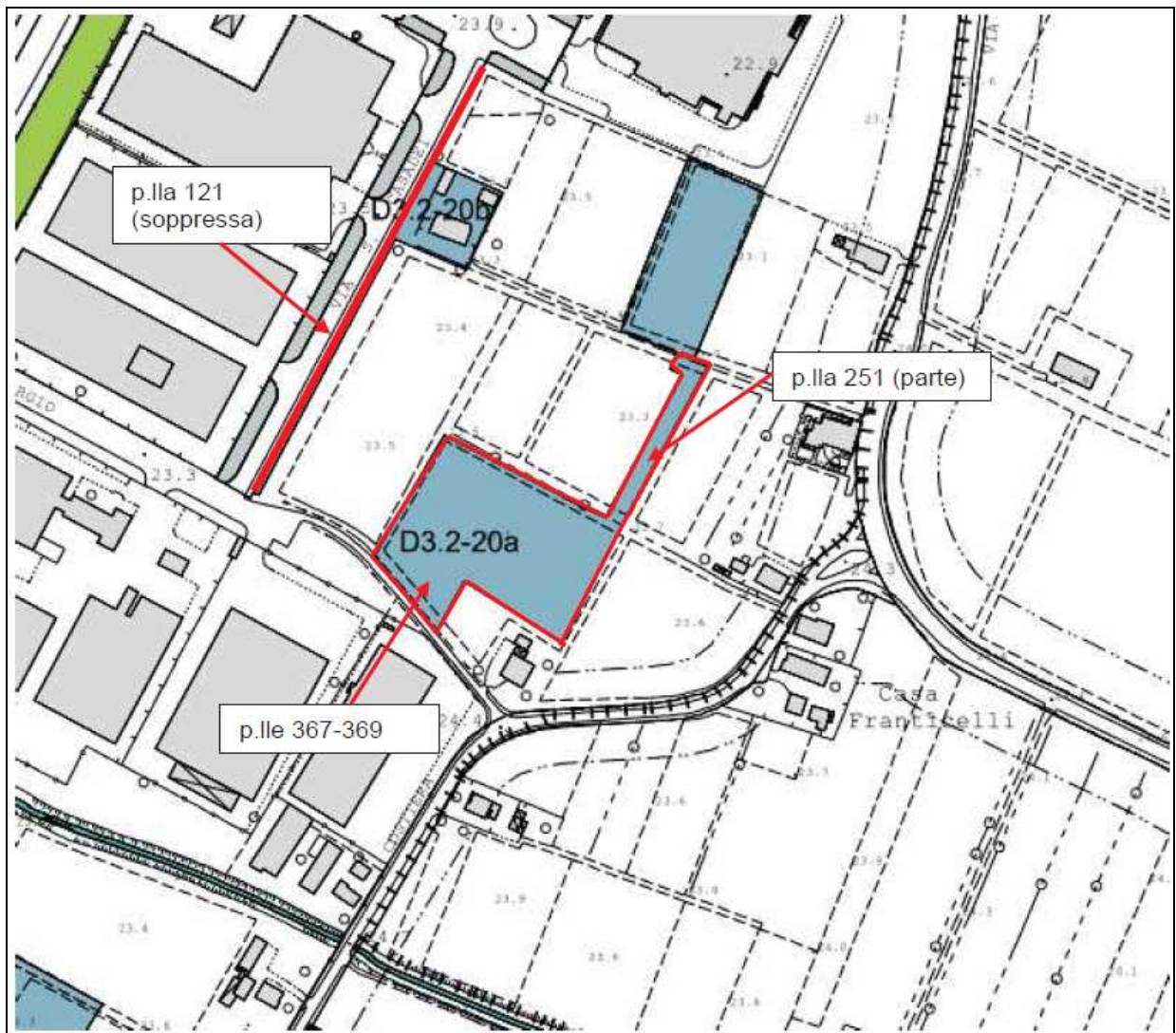
All'interno di tale sede sono presenti tre capannoni distinti, che ospitano attività di selezione, confezionamento e stoccaggio di sementi.

Il progetto edilizio di espansione della sede aziendale (in esame) va ad interessare l'ultima porzione rimasta del confinante ambito D3.2-20, di espansione produttiva, con previsione edificatoria decaduta. Tale ambito è identificato catastalmente al Fg. 155, p.lle 367, 369 e part. 251 (per una fascia di larghezza ml 10,00 posta sul lato est del lotto, prima esclusa dalle precedenti "varianti SUAP" perchè necessaria per garantire l'accessibilità ad un lotto residuo ricadente all'interno della zona D3.2-20a, oggi decaduta). Il progetto prevede anche l'accorpamento al lotto aziendale della ex part. 121 (prima di proprietà di Sapro, oggi inglobata nella part. 251), costituita da un frustolo stretto e lungo in fregio alla via Secondo Casadei, di circa mq. 500, oggi appartenente al comparto D3.2-20b.

La superficie catastale complessiva dell'ampliamento di progetto è pari a circa mq **10.369**.



Stralcio mappa catastale - Ultima proposta di ampliamento (Novembre 2023) – Fig. 155, part. ex 121, 251 (parte), 367, 369



POC – tav. P 29 - Ultima proposta di ampliamento (Novembre 2023)

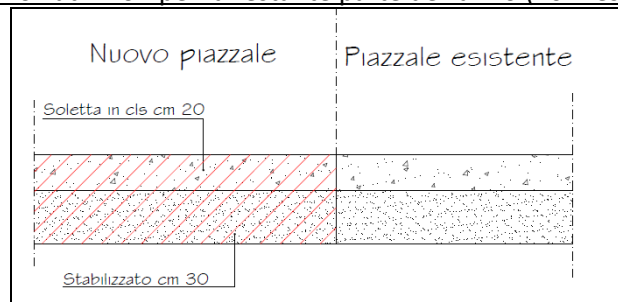
Il progetto edilizio prevede quindi un ampliamento dell'attuale area aziendale D1.2 di mq. 10.369 circa, mediante:

- **realizzazione di nuovi spazi di stoccaggio all'aperto, in parte da utilizzare con continuità, in parte per uso solo temporaneo, legato alla stagionalità;**
- **incremento delle superfici a verde privato lungo la via Mastro Giorgio;**
- **realizzazione di un'ulteriore quota di verde privato su parte del fronte sud** in fregio alla Via Mastro Giorgio e sul lato Est del lotto, con la duplice funzione di creare un filtro con l'unica abitazione presente sullo stesso.

Più in dettaglio, la nuova area di stoccaggio/carico/scarico, come già accennato, sarà costituita da due porzioni ben distinte:

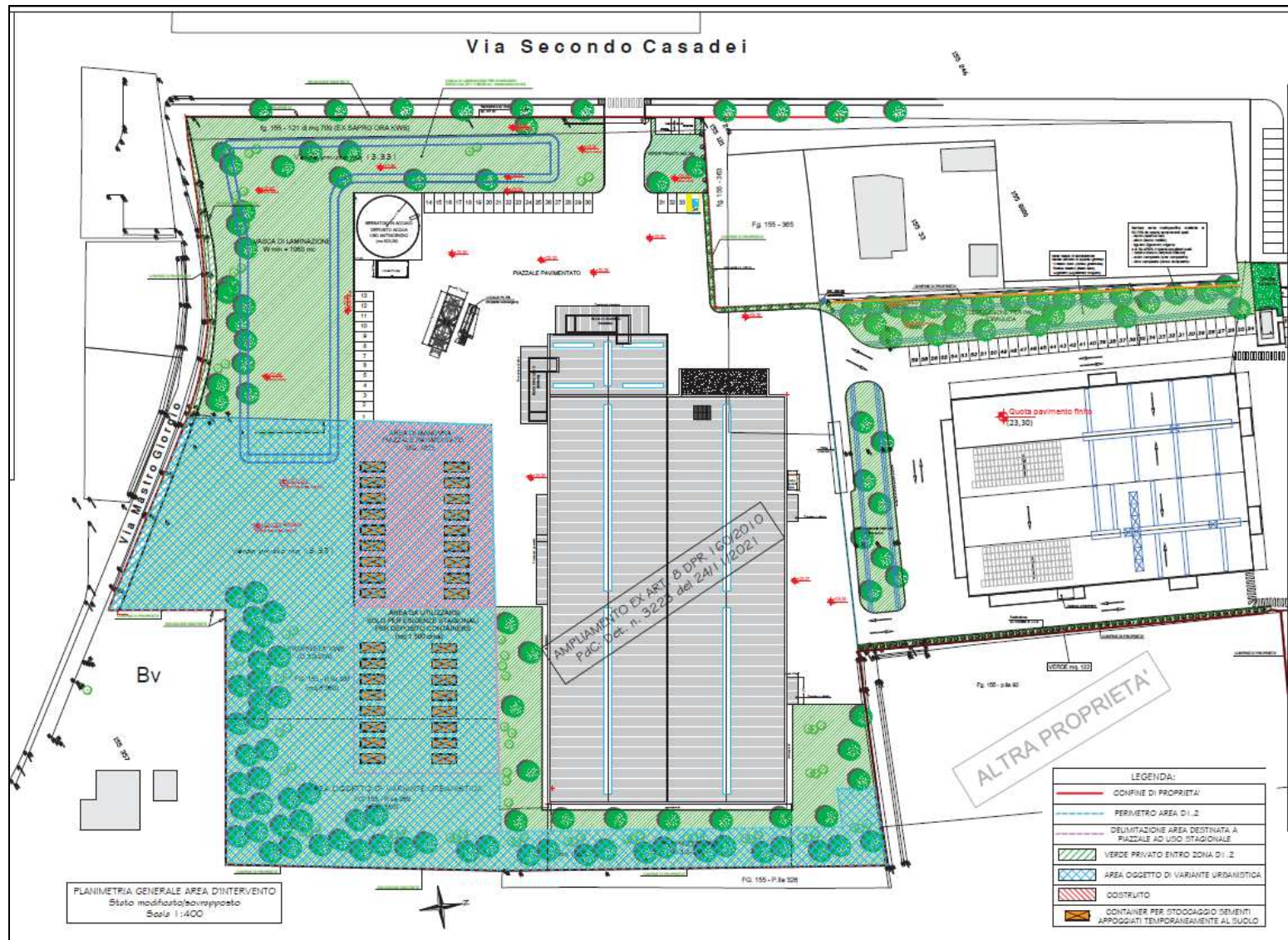
- una parte destinata all'utilizzo costante e continuativo, pavimentata in soletta CSL (20 cm) con sottostante strato di stabilizzato (30 cm), in continuità col parcheggio esistente;
- una parte lasciata a verde permeabile, utilizzabile solo stagionalmente, in occasione della campagna di raccolta del seme (luglio/agosto), in attesa delle successive lavorazioni, che saranno svolte all'interno dello stabilimento. La scelta dell'Azienda è quella di non andare a impermeabilizzare terreni utilizzati per funzioni extra-agricole solo per 2 mesi all'anno, che in tal

modo possono essere immediatamente restituiti alla loro funzione ecosistemica – non appena cessa il loro “improprio” utilizzo - per la restante parte dell’anno (10 mesi circa).



La foto successiva mostra un container-tipo utilizzato per lo stoccaggio del seme grezzo.





Planimetria intervento - stato modificato

8. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

Poichè l'attuale sede dell'azienda è localizzata all'interno di un lotto urbanisticamente classificato come Zona di completamento produttiva D1.2, soggetto ad intervento diretto, mentre il progetto di ampliamento interessa un ambito contiguo, di circa mq 10.369, pianificato nel Piano strutturale comunale (PSC) quale "Territorio urbanizzabile - Ambiti specializzati per attività produttive – art. 17 PSC" si rende necessario ricondurre a zona produttiva di completamento soggetta ad intervento diretto la zona (agricola) di ampliamento, mediante variante urbanistica agli strumenti vigenti.

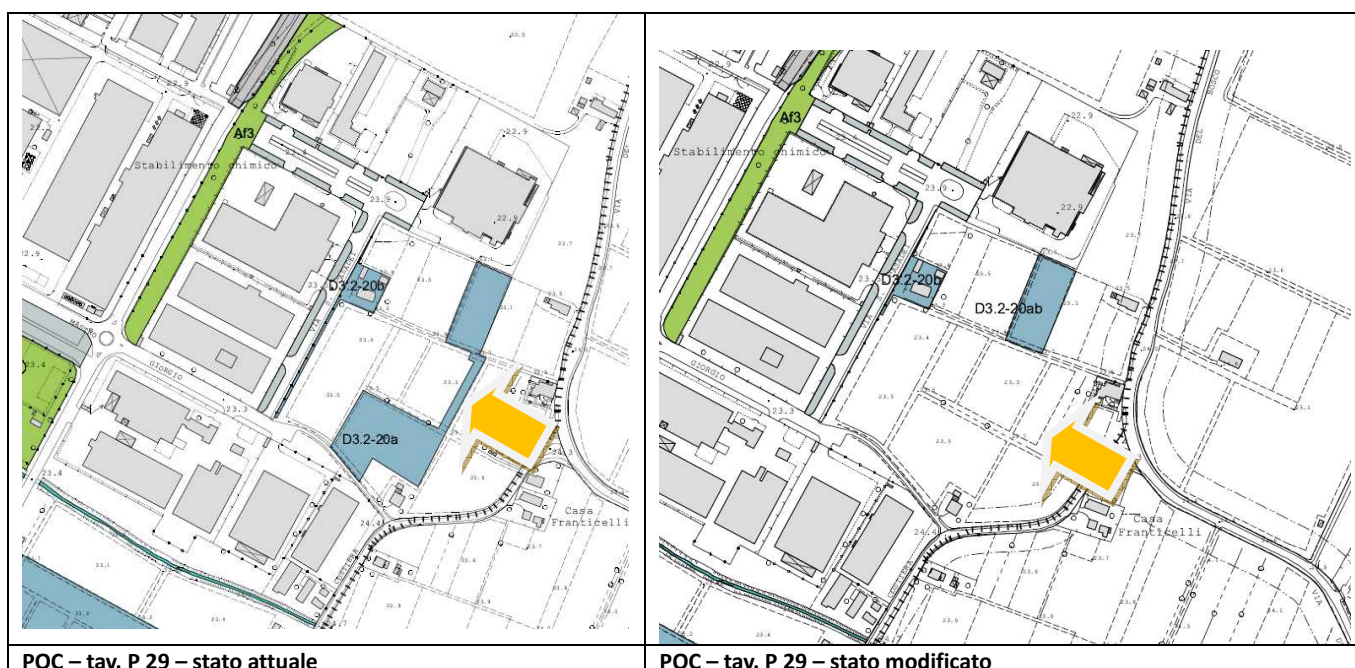
In particolare gli **elementi di variante urbanistica** consistono in:

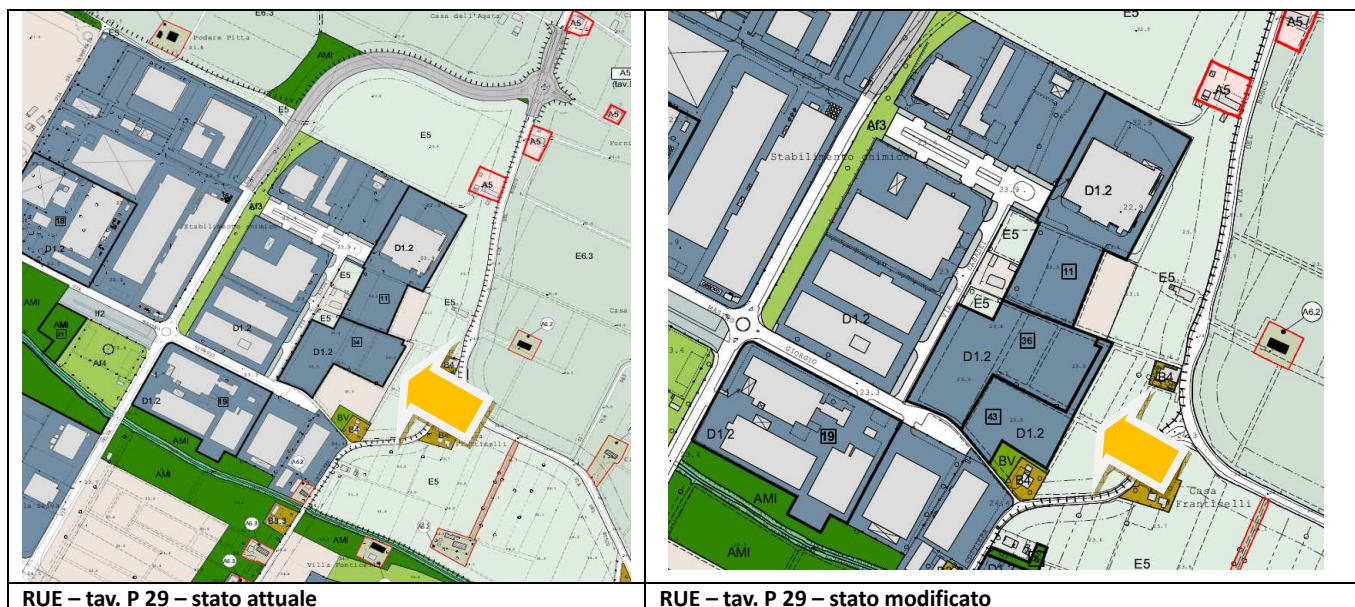
- **riduzione della superficie territoriale dei comparti D3.2-20a e D3.2-20b** soggetti a strumento attuativo preventivo, di una quota di superficie territoriale ST pari a mq 10.369 circa e contestuale **aggiornamento delle relative Schede di Sintesi**, per registrare la riduzione di ST. Si precisa che la superficie territoriale del piccolo comparto D3.2-20b viene ridotta perché viene accorpato allo stabilimento aziendale il frustolo di terreno in fregio alla Via Secondo Casadei – ex part. 121 di proprietà SAPRO, acquisita recentemente dall'Azienda, e oggi catastalmente inglobata nella part. 251 del Fg 155.

Annotazione: ancorchè la previsione D3.2-20 sia decaduta dal 15/06/2021, per decorrenza del termine quinquennale del POC, tale riallineamento cartografico e normativo è indispensabile per una corretta rappresentazione degli esiti del presente procedimento di variante SUAP;

- **riclassificazione dell'area stralciata dal comparto D3.2-20a come "zona produttiva di completamento D1.2"**, contraddistinta con apposita simbologia nella Tav. P29 di RUE, che rimanda alla norma di attuazione (RUE - art. 60, nuovo comma);
- integrazione delle Norme di RUE - Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2), mediante aggiunta di un nuovo comma, che recita:

"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 _____ (PG _____) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____."





8.1 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Come visto al paragrafo precedente, il progetto presentato comporta un incremento di circa **mq 10.369** di Superficie Fondiaria (SF) a discapito dell'adiacente previsione decaduta D3.2-20.

Si è optato urbanisticamente per la conferma di un'area di completamento D1.2 soggetta a intervento diretto con prescrizioni specifiche (regolate anche dalla redigenda convenzione/tipo prevista negli indirizzi del Consiglio comunale per le cosiddette "varianti SUAP"), per le seguenti motivazioni:

- si tratta di un'area già classificata come produttiva di completamento D1.2, che per dimensioni e caratteristiche insediative non presenta complessità tali da richiedere l'attuazione con modalità diverse dall'intervento diretto (PUA o Progetto unitario convenzionato);
- si tratta di un'unica azienda;
- vi è un coinvolgimento diretto dell'operatore nell'esecuzione dell'intervento dall'inizio alla fine del processo edilizio;
- la normativa che regola i procedimenti unici per l'ampliamento delle attività d'impresa si pone come obiettivi principali la semplificazione, lo snellimento e la celerità del procedimento e dell'attuazione; obiettivi che non si coniugano coi tempi di durata di altri procedimenti (es. PUA).

Quindi, in considerazione della effettiva natura del complesso aziendale esistente oggetto di ampliamento, che si è consolidato in loco come zona di completamento terziaria D1.2, **si procede a conteggiare e verificare le dotazioni territoriali di progetto (verde e parcheggi) con riferimento ai quantitativi e alle modalità propri delle zone di completamento, secondo quanto prescritto dal RUE d'Unione (tab. 2.2.1.1).**

PARCHEGGIO PUBBLICO

Di norma deve essere assicurata, per la quota di ampliamento di progetto, la monetizzazione dei parcheggi pubblici, così come previsto dal RUE d'Unione, Capo 2.2, art. 2.2.1, tab. 2.2.2.1 – Sottocategoria funzionale PRODUTTIVO (lett. C – Uso C6a –attività manifatturiere industriali e artigianali) - pari a **2 mq/45 mq di Sc**.

Tuttavia nel presente caso, non essendo prevista una edificazione, **la monetizzazione non è dovuta**.

PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)

Di norma deve essere assicurato, per la quota di ampliamento di progetto, il reperimento dei parcheggi pertinenziali privati, così come previsto dal RUE d'Unione, Capo 2.2, art. 2.2.1, tab. 2.2.2.1 – Sottocategoria funzionale PRODUTTIVO .

Tuttavia nel presente caso, non essendo prevista una edificazione, **il reperimento dei parcheggi privati non è dovuto.**

8.2 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO

Ai fini della coerenza degli esiti della presente valutazione della proposta progettuale, si evidenziano i principali vincoli e tutele presenti sull'area interessata dalla variante, in relazione alla cartografia di PSC, POC e RUE di riferimento.

Si fa comunque presente che l'area oggetto di ampliamento risulta già codificata come area di nuova previsione insediativa, sia nel Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP) come "Ambito di pianificazione previgente", che nel piano strutturale comunale, come "Ambiti specializzati per attività produttive", oltre che, ovviamente, nel POC vigente.

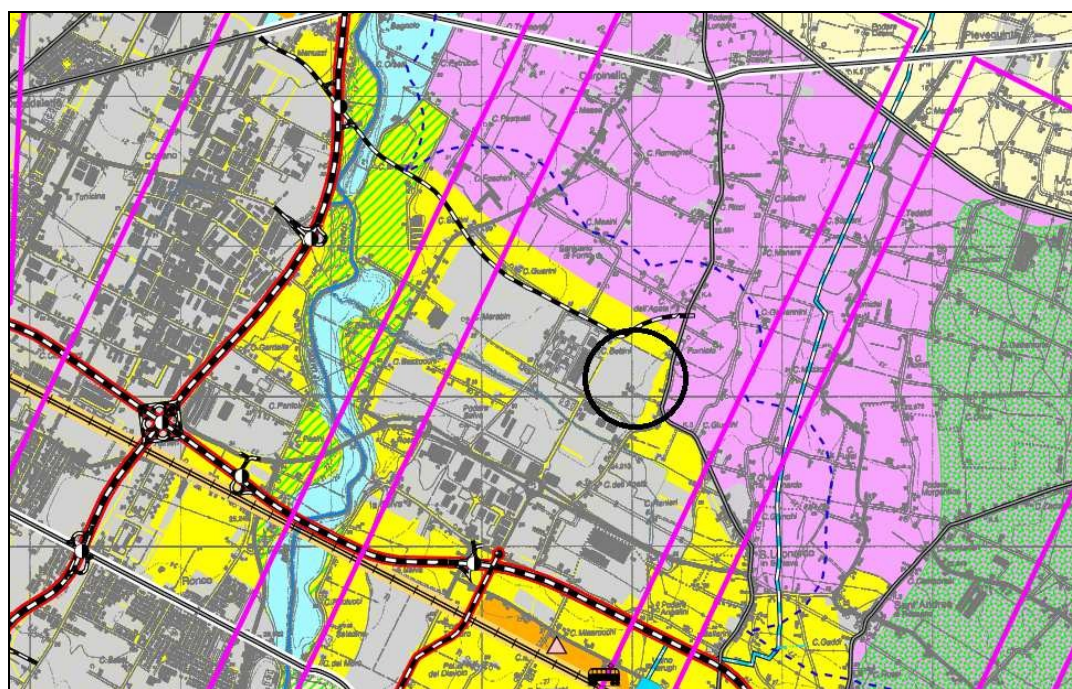
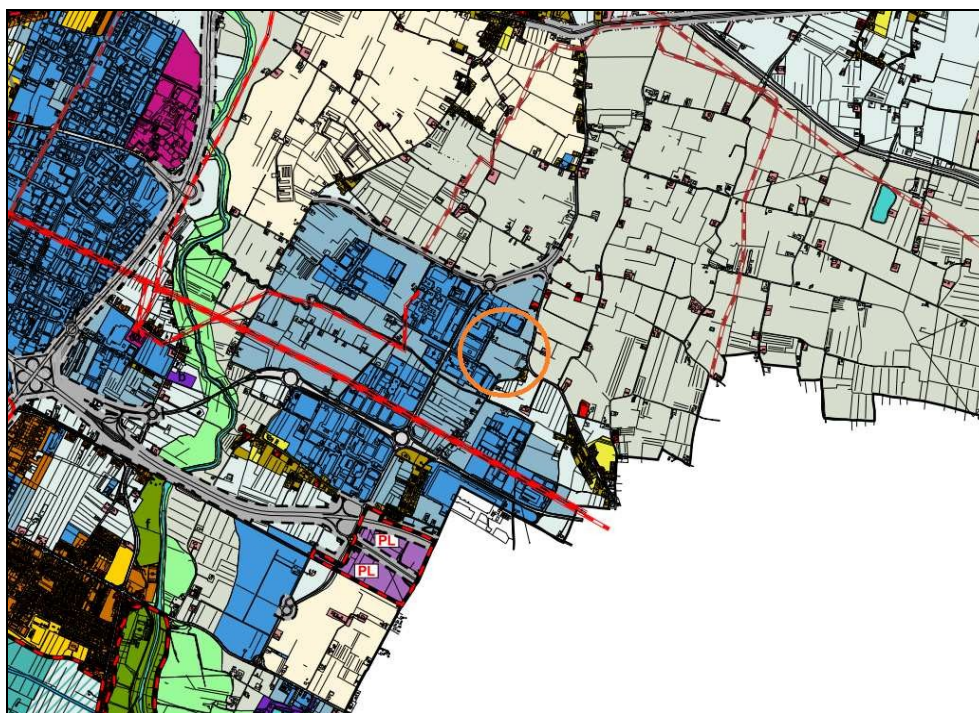


TAVOLA 5 – SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE - TAV.240-SO



TERRITORIO URBANIZZABILE (art. 13)

Sistema Insediativo dell'area urbana centrale ed extraurbana

Ambiti per i nuovi insediamenti

- Area Centrale (art. 14)
- Area Frazionale (art. 15)
- Ambiti di qualificazione dei vuoti urbani (art. 16)
- Ambiti specializzati per attività produttive (art. 17)
- Ambiti specializzati per attività produttiva agroalimentare (art. 18)

PSC – TAVOLA ST – SISTEMA TERRITORIALE

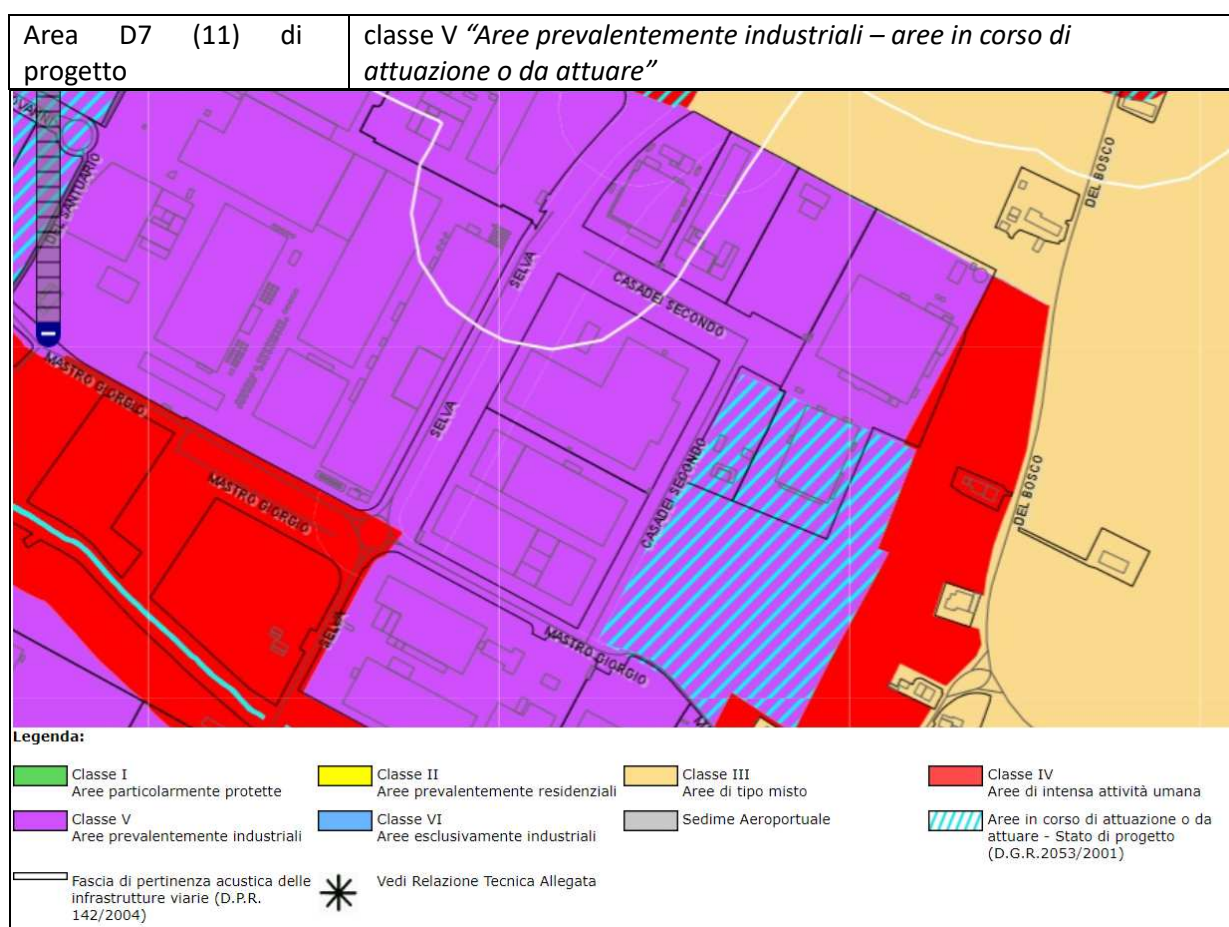
Di seguito si fornisce una sintesi dei vincoli/tutele presenti, non rilevando la presenza di vincoli e tutele che possano far ritenere la variante urbanistica improcedibile.

tav. VA/29 PSC vincoli antropici	<ul style="list-style-type: none"> • parte interna al T.U. (1° stabilimento a Nord) • parte esterna T.U. (area D3.2-20 – previsione POC decaduta);
tav. VN/29 PSC	<ul style="list-style-type: none"> • nessun vincolo o tutela
tav. VP/29 PSC sistema della pianificazione	<ul style="list-style-type: none"> • Zona di tutela degli elementi della centuriazione art. 21B NTA di PTCP e art. 34 NTA di PSC; • Aree di potenziale allagamento art. 6 PSRI e art. 32 NTA di PSC

8.3 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

L'area oggetto di intervento risulta così classificata nella mappa della classificazione acustica del Comune di Forlì, approvata con deliberazione consiliare n. 106 del 2 febbraio 2001 e periodicamente aggiornata (ultima approvazione deliberazione consiliare n. 8 del 24 gennaio 2011):

Area D1.2 esistente	classe V "Aree prevalentemente industriali"
---------------------	---



L'intervento edilizio dovrà rispettare i limiti di emissione, i valori di qualità e i valori limite di immissione fissati dalla normativa vigente in relazione alla classe acustica di appartenenza.

8.3 STUDIO PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO

L'istanza non contiene lo studio di impatto ACUSTICO.

Il documento sarà pertanto oggetto di richiesta di integrazioni nella prima seduta della conferenza di servizi e sarà oggetto di esame congiunto dei Partecipanti nelle successive sedute della conferenza. L'intervento edilizio dovrà rispettare i limiti di emissione, i valori di qualità e i valori limite di immissione di cui alla normativa vigente.

8.4 STUDIO SUL TRAFFICO

L'istanza non contiene lo studio di impatto sul traffico.

Il documento sarà pertanto oggetto di richiesta di integrazioni nella prima seduta della conferenza di servizi e sarà oggetto di esame congiunto dei Partecipanti nelle successive sedute della conferenza.

9. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

9.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

La presente Variante sarà approvata ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 1 del DPR 160/2010.

9.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La variante è rispondente alle indicazioni e prescrizioni del Piano territoriale provinciale - P.T.C.P. e del P.S.C.

Il progetto comporta variante alla cartografia e alle norme del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (POC e RUE).

9.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante al RUE:

- incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale in termini di incremento della capacità insediativa;
- sono verificate, per le zone urbanistiche di riferimento, le dotazioni territoriali e pertinenziali;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente e non modifica in modo sostanziale le previsioni esistenti.

9.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si ritiene che la presente proposta di Variante non sia soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (*Norme in materia ambientale*) come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008 n. 4, **in quanto ricade nei casi di esclusione indicati dall'art. 19, comma 6 lett. b) della LR 24/2017**, che si riportano testualmente:

"6. Sono esclusi dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale le varianti che, non riguardando le tutele e le previsioni di piano sugli usi e le trasformazioni dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, si limitano a introdurre:

- a) *rettifiche degli errori materiali;*
- b) *modifiche della perimetrazione degli ambiti di intervento, che non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;***
- c) *modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;*
- d) *modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute in strumenti di pianificazione nazionali, regionali, metropolitani o d'area vasta di cui sia già stata svolta la valutazione ambientale;*
- e) *varianti localizzative, ai fini dell'apposizione del vincolo espropriativo, per opere già localizzate e valutate in piani vigenti o per la reiterazione del vincolo stesso".*

9.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La presente proposta di variante urbanistica non comporta la necessità di aggiornare la classificazione acustica comunale vigente relativamente alla zona produttiva interessata.

9.6 PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982

Si dà atto che in seno alla conferenza di servizi sarà richiesto il parere di ARPA e dell'Azienda unità sanitaria locale di Forlì previsto dall'art. 19 della LR. 19/1982.

9.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO

La variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908, n. 445.

9.8 RELAZIONE GEOLOGICA

La Variante non modifica il RUE vigente in termini di attribuzione di potenzialità edificatorie e di modifica delle categorie di intervento sui fabbricati esistenti.

In particolare, nel caso in esame, la variante urbanistica produce una riduzione della potenzialità edificatoria originariamente attribuita al comparto D3.2-20 dal POC previgente (pari a $UT = 0,40$ mq/mq) in quanto la nuova espansione aziendale sarà utilizzata esclusivamente come area di stoccaggio all'aperto.

Pertanto per la presente Variante urbanistica si ritiene non sia necessaria la relazione Geologica; sulla previsione vigente si richiama il parere espresso dall'allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG.

Si evidenzia infine che lo studio generale della geologia del territorio del Comune di Forlì ha evidenziato che per massima parte tale territorio è costituito da terreni potenzialmente stabili e non soggetti ad allagamenti e per i quali non sussistono, dal punto di vista geomorfologico, idrogeologico e pedologico, problemi all'edificazione e vincoli imposti dalle leggi urbanistiche regionali.

10. CONCLUSIONI

Non si rilevano - in linea di massima - vincoli e tutele ambientali o altre limitazioni a carattere urbanistico e territoriale, che possano costituire impedimento alle modifiche proposte.

Pertanto, tenuto conto della situazione urbanistica, della configurazione dell'attuale sede dell'attività, delle motivazioni esposte dalla Richiedente, nonché dei *Criteri per l'esame di istanze di Variante urbanistica presentate ex art. 5 del DPR 447/1998* determinati dalla Giunta Comunale in data 25/01/2011 e integrati dalla Delib. C. C. n. 129/2015, **si ritiene l'istanza procedibile sotto il profilo urbanistico-territoriale, ferma restando la riduzione della superficie fondiaria ampliata e l'esigenza di un'adeguata viabilità.**

L'istanza si configura quale variante urbanistica agli strumenti vigenti, attivabile ai sensi dell'art. 8 comma 1 del DPR 160/2010.

Si evidenzia che l'intervento edilizio che comporta variante urbanistica è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione straordinario di cui al IV comma, lett. d-ter, dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dalla Legge 164/2014.

Per quanto non specificatamente previsto nella presente valutazione si rimanda alle modalità attuative di cui alle Norme di RUE e POC, ed alla normativa dei piani sovraordinati.

Sono comunque fatte salve le risultanze della Conferenza dei Servizi appositamente indetta per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica, in particolare per gli aspetti di competenza dell'Unità edilizia del Comune, del Servizio Infrastrutture mobilità verde e arredo di Forlì e della Provincia, dell'Azienda USL e di ARPAE.

*La Responsabile dell'Unità Procedimenti unici
Arch. Mara Rubino*