



COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO AMBIENTE E URBANISTICA
Unità Procedimenti unici

MENGOZZI S.R.L. – TORNERIA LAVORAZIONI MECCANICHE
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	6
4.	L'AZIENDA	7
5	VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ dei soggetti legittimati alla presentazione del titolo edilizio in variante urbanistica.....	9
6.	MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI.	10
7.	AREA DI INTERVENTO	11
7.1	LOCALIZZAZIONE	11
6.2	INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE	13
8.	IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO	15
8.1	PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO IN DATA 27/03/2023 PG 38146 e PG 38425	15
8.2	NOTA METODOLOGICA	16
9.	ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA.....	17
9.1	ANALISI DELLE MODIFICHE URBANISTICHE	17
Art. 60 -	Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2)	17
9.1	DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI	17
	Parcheggio Pubblico	18
	parcheggio aziendale (privato).....	18
9.2	ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO	18
9.3	ANALISI DEL TRAFFICO	18
10.	ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI.....	19
10.1	VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	19
10.2	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	19
10.3	DIMENSIONAMENTO	19
10.4	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	19
10.5	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	19
10.6	PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982	19
10.7	VINCOLO IDROGEOLOGICO	19
10.8	RELAZIONE GEOLOGICA	19
11.	CONCLUSIONI	21

1. PREMESSA

Il Sig. MARIO MENGOZZI, in qualità di legale rappresentante della società “MENGOZZI S.R.L. – TORNERIA LAVORAZIONI MECCANICHE”, titolare di attività di lavorazioni meccaniche di precisione, ha presentato al Comune un’istanza per ampliamento del sito aziendale di via Gandhi, 23, San Martino in Strada, finalizzato a rispondere ad un incremento delle esigenze di spazio pertinenziale aziendale.

L’istanza di ampliamento aziendale è pervenuta al Comune in data 01/03/2023, in atti con PG 25553, 25556, 25557, 25558, indi integrata (con parziale sostituzione degli elaborati) in data 23/03/2023, con istanza PG 38146 e PG 39136.

L’intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste sostanzialmente nella realizzazione di 5 tettoie a ridosso dei fabbricati aziendali esistente, 2 di collegamento tra tre fabbricati aziendali e 2 aperte su tre lati.

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 COMPORANTE 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, lett. a) 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 atta 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.

Diventa efficace la variante, il dirigente SUAP adotta 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 sulla procedimentalizzazione delle varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 - 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;
- II 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, con Delib. G.C. 182 del 13 giugno 2017, la prima fase (di informativa) è stata resa facoltativa e pertanto si attiva solo 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

La società "MENGOZZI S.R.L. – TORNERIA LAVORAZIONI MECCANICHE", come da visura camerale in data 25/05/2022, ha sede legale a Forlì, località San Martino in strada, via Gandhi 23.

Le sedi secondarie sono anch'esse ubicate in edifici in prossimità della sede principale, e sono:

Unita' Locale n. FO/3	VIA PANAGULIS 8 FORLI' (FC) CAP 47121
Unita' Locale n. FO/4	VIA A PANAGULIS 4/A FORLI' (FC) CAP 47121
Unita' Locale n. FO/5	VIA A PANAGULIS 6 FORLI' (FC) CAP 47121
Unita' Locale n. FO/6	VIA MARTIN LUTHER KING 10 FORLI' (FC) CAP 47121

I **dati anagrafici** dell'azienda sono i seguenti:

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	FORLI' (FC) VIA GANDHI 23 CAP 47121 07
Domicilio digitale/PEC	mengozzi@pec.torneriamengozzi.com
Telefono	0543 84318
Numero REA	FO - 248416
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	02203990409
Partita IVA	02203990409
Codice LEI	81560017778EAD4FE247
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	22/07/1992
Data iscrizione	22/08/1992
Data ultimo protocollo	07/03/2023
Presidente Consiglio	MENGOZZI MARIO
Amministrazione	Rappresentante dell'Impresa

Oggetto sociale - La società ha per oggetto le seguenti attività (da visura camerale):

"LA LAVORAZIONE E LA TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI FERROSI E NON FERROSI. LA SOCIETA' POTRA', NELL'AMBITO DEL SETTORE DI ATTIVITA' SOPRA INDICATO, ASSUMERE E CONCEDERE MANDATI CON O SENZA RAPPRESENTANZA, CONTRARRE RAPPORTI SOCIETARI E DI COMMISSIONE, DI AGENZIA E DI ASSOCIAZIONE IN PARTECIPAZIONE; POTRA' ISTITUIRE DEPOSITI E PORRE IN ESSERE OGNI E QUALSIVOGLIA RAPPORTO ECONOMICO E COMMERCIALE ONDE REALIZZARE LA PRODUZIONE, L'ACQUISTO, LA VENDITA, L'IMPORTAZIONE E L'ESPORTAZIONE DELLE MERCI, PRODOTTI E MANUFATTI SOPRA MENZIONATI. LA SOCIETA' POTRA' EFFETTUARE COLLAUDI E VERIFICHE SU SEMILAVORATI O PRODOTTI FINITI, RILASCIARE CERTIFICATI DI QUALITA' E DI CONFORMITA'. LA SOCIETA' POTRA' INOLTRE ASSUMERE PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETA' O ENTI A MERO SCOPO DI INVESTIMENTO E NON DI COLLOCAMENTO E NEL RISPETTO DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE SPECIALE IN MATERIA E POTRA' ALTRESI' ASSUMERE L'AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETA' PARTECIPATA, NEI LIMITI CONSENTITI DALLA LEGGE. CON I LIMITI SOPRA SPECIFICATI, AI FINI DEL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, LA SOCIETA' POTRA' PERTANTO EFFETTUARE TUTTE LE OPERAZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI ED OGNI ALTRA ATTIVITA' CHE SARA' RITENUTA NECESSARIA O UTILE, CONTRARRE MUTUI ED ACCEDERE AD OGNI ALTRO TIPO DI CREDITO E/O OPERAZIONE DI LOCAZIONE FINANZIARIA, CONCEDERE GARANZIE REALI, PERSONALI, PEGNI, PRIVILEGI SPECIALI, E PATTI DI RISERVATO DOMINIO, ANCHE A TITOLO GRATUITO SIA NEL PROPRIO INTERESSE CHE A FAVORE DI TERZI, ANCHE NON SOCI. SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 26 DEL D.L. 179/2012, DELL'ART. 50-QUINQUIES T.U.F. E DALL'ART. 100-TER T.U.F. E' ESPRESSAMENTE ESCLUSA DALL'ATTIVITA' SOCIALE LA RACCOLTA DEL RISPARMIO TRA IL PUBBLICO E L'ACQUISTO E LA VENDITA MEDIANTE OFFERTA AL PUBBLICO DI STRUMENTI FINANZIARI DISCIPLINATI DAL

T.U.I.F. (D. LGS. 24/2/1998 N 58), NONCHE' OGNI ALTRA ATTIVITA' RISERVATA PER LEGGE. E' ALTRESI' ESCLUSA, IN MANIERA TASSATIVA, QUALSIASI ATTIVITA' CHE SIA RISERVATA AGLI ISCRITTI IN ALBI PROFESSIONALI PREVISTI DAL D. LGS. 58/98".

L'attività prevalente esercitata dall'impresa è quella di **LAVORAZIONE E TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI FERROSI E NON FERROSI**

L'Azienda è specializzata in "lavorazioni meccaniche di precisione"; in particolare esegue lavorazioni di tornitura/fresatura su macchine utensili "a CNC", ovvero macchine gestite da un computer integrato, che ne comanda gli spostamenti e le funzioni secondo programmi di lavoro impostati dall'operatore.

Da qui l'acronimo CNC, ovvero "controllo numerico computerizzato".

Si tratta di lavorazioni ad alto contenuto tecnologico, che consentono di raggiungere produzioni di elevata qualità: dalla lucentezza dell'acciaio lavorato, all'altissima precisione.

Le lavorazioni eseguibili si suddividono in:

- PICCOLE E MEDIE SERIE - Lavorazioni per l'industria e la movimentazione in genere (sette motoriduttori, trasmissioni);
- GRANDI SERIE - Lavorazioni per il settore automotive e la ricambistica;
- SERIE PICCOLE E COMPLESSE - Lavorazioni e geometrie complesse per la meccanica di precisione;
- VARIE - Attività di supporto allo sviluppo di prodotti innovativi, prototipi, lavorazioni di pre-serie. Nello specifico: tornitura da ripresa, tornitura automatizzata, centri di lavoro verticali, centri di lavoro orizzontali robotizzati, tornitura di acciaio temprato, rettifica, integrate a processi automatizzati di carico/scarico per lavorazioni non presidiate, lavaggio pezzi in continuo a tunnel con fase passivante, progettazione CAD, collaudi 3D.

I macchinari adoperati implementano sistemi di gestione di ultima generazione sempre più integrati a processi automatizzati di carico e scarico non presidiate.

Negli ultimi anni, il reparto produttivo è stato affiancato dal nuovo reparto della fabbricazione di macchine destinate all'industria su disegno del cliente.

Mengozi S.r.l. gestisce tutte le fasi di lavorazione, dalla componentistica al collaudo, garantendo la massima rispondenza alle specifiche progettuali e normative vigenti.

La certificazione ISO 9001:2015 sottolinea la conformità dei processi e dei prodotti Mengozzi ai più avanzati standard produttivi internazionali.

Gli addetti occupati nelle unità locali (Dati rilevati al 30/09/2022 – Fonte INPS) sono in tutto 44 (valore medio).

	I trimestre	II trimestre	III trimestre	Valore medio
Dipendenti	45	44	43	44
Indipendenti	0	0	0	0
Totale	45	44	43	44

5 VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ dei soggetti legittimati alla presentazione del titolo edilizio in variante urbanistica

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 Relazione Tecnica):

- PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI SEDE DELL'ATTUALE ATTIVITÀ AZIENDALE:
 - Edifici 2, 3, 4 - Fg 258, partt. 255, 257, 240 = → società MENGOZZI S.R.L. TORNERIA LAVORAZIONI MECCANICHE (Tav. E-2 – Consistenze)
 - Edificio 1 - Fg 258, partt. 241 → Mengozzi Manuele (nuda proprietà); Assirelli Marzia (usufruttuario ½); Mengozzi Mario (usufruttario ½) (Tav. E2-Consistenze)
- PROPRIETÀ DEI TERRENI INTERESSATI DALL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO come sopra.

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 e delle relative corti pertinenziali, ad esclusione del fabbricato n. 1 sito sulla part. 241 del Fg 258 (in usufrutto a Assirelli Marzia e Mengozzi Mario), per il quale sarà chiesto in sede di conferenza di fornire alcune integrazioni (*da parte di Assirelli Marzia: procura al tecnico; da parte di Assirelli Marzia e Mengozzi Mario: contratto di affitto dell'immobile alla società Mengozzi SRL*).

Acquisite le integrazioni di cui sopra (riguardanti la part. 241 del Fg 258) nell'ambito della conferenza, l'istanza potrà essere valutata conforme ai Criteri determinati dal Consiglio Comunale in relazione alla titolarità alla presentazione del titolo edilizio in variante.

6. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Come si evince dalla visura camerale e dalla Relazione aziendale, presentata a firma del Legale rappresentante e amministratore delegato Sig. Mario Mengozzi, **l'azienda si occupa di attività di lavorazioni meccaniche di precisione.**

La sede aziendale sita a Forlì si estende su una superficie di circa 8.700 mq di superficie fondiaria (SF) e mq. 4781 di superficie complessiva (SC).

La sede è costituita da 3 fabbricati differenti e da una porzione di fabbricato (part. 241 del fg. 258) acquistati singolarmente nel corso di 30 anni, come si evince dalla Relazione tecnica.

La richiesta di ampliamento è dettata dall'esigenza di migliorare la logistica e l'organizzazione del layout aziendale.

L'ampliamento aziendale proposto consiste nell'aumento della superficie coperta, mediante una struttura in carpenteria metallica a ridosso dei capannoni esistenti e una tettoia, che consentiranno di ottimizzare il layout aziendale e l'efficienza produttiva, nonché di migliorare la qualità delle condizioni di lavoro per tutti gli operatori e gli utenti esterni.

Grazie ai nuovi spazi coperti ricavati all'esterno, il layout aziendale sarà così modificato secondo una logica di migliorare la qualità delle condizioni di lavoro per tutti gli operatori e gli utenti esterni e di ottimizzare il processo di produzione mediante:

- *Trasferimento del magazzino logistica per preparazione e stoccaggio dei prodotti lavorati;*
- *Inserimento di banchi da lavoro e scaffalature compatibili per lo stoccaggio e la sbavatura*
- *Ampliamento dell'area produttiva con collocazione di nuove macchine*
- *Ampliamento servizi magazzino e logistica*

Grazie all'ampliamento edilizio, l'azienda si prefigge di raggiungere i seguenti obiettivi di sviluppo:

- Aumento della capacità di stoccaggio dei componenti lavorati secondo i requisiti contrattuali: sempre più frequentemente i Clienti chiedono la gestione "a stock" e a "kanban". Il metodo *kanban* (termine giapponese) stabilisce un protocollo di reintegrazione delle scorte a mano a mano che vengono consumate. Quindi la creazione di nuovi spazi coperti risponde all'esigenza di reintegrare le scorte depositandole temporaneamente al riparo da agenti esterni con una movimentazione maggiormente efficiente;
- Realizzazione di nuova *Linea di sbavatura*: Il processo di *sbavatura* consiste nell'asportazione delle bave, cioè di quella parte di materiale che figura in eccesso nei prodotti e si esegue a mano su un banco di lavoro fisso. Per *linea* si intende un tappeto mobile, con carico e scarico automatico dei pezzi da rifinire. Ciò consente di aumentare l'efficienza e la riduzione della movimentazione manuale dei carichi, con particolare attenzione agli addetti e per ottimizzare lo standard;
- Implementazione della Produzione mediante Installazione di 2 macchine di nuova tecnologia ad alta precisione per le lavorazioni di tornitura (Tornio LB300 e Tornio LB400).

Sotto il profilo occupazionale, a seguito dell'ampliamento proposto l'azienda prevede un'ipotesi di aumento di +4 unità, rispetto agli addetti attuali.

7. AREA DI INTERVENTO

7.1 LOCALIZZAZIONE

L'area su cui ricade l'intero intervento è situata nella zona sud-est della località di San Martino in Strada, nel comune di Forlì.

L'area occupata dallo stabilimento esistente, come si è visto, è costituita da 3 fabbricati differenti, da 1 porzione di fabbricato (part. 241 del fg. 258) e dalle relative corti pertinenziali, acquistati singolarmente nel corso di 30 anni, come si evince dalla Relazione tecnica.

L'area è circoscritta dalla Via Alexandros Panagulis a Nord; dalla Via Martin Luther King a Est e a Sud e da altri lotti a destinazione produttiva già insediati a Sud.

L'area è urbanisticamente classificata come "Zona produttiva di completamento D1.2" ed è soggetta intervento edilizio diretto, normato dall'art. 60 del RUE.

L'ampliamento ricade all'interno del sedime aziendale già costituito e **consiste semplicemente nell'aumento della superficie coperta, mediante la realizzazione di strutture in carpenteria metallica a ridosso dei capannoni esistenti**, che consentiranno di ottimizzare il layout aziendale e l'efficienza produttiva, nonché di migliorare la qualità delle condizioni di lavoro per tutti gli operatori e gli utenti esterni.



Foto area di intervento

MENGOZZI SRL – TORNERIA LAVORAZIONI MECCANICHE - Progetto di ampliamento di attività d’impresa sita in via Mattei 12, con effetti di variante agli strumenti urbanistici ai sensi del 1° comma dell’art. 8 del DPR n. 160/2010 - RELAZIONE URBANISTICA



FOTO AEREA – INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO E STABILIMENTO ESISTENTE



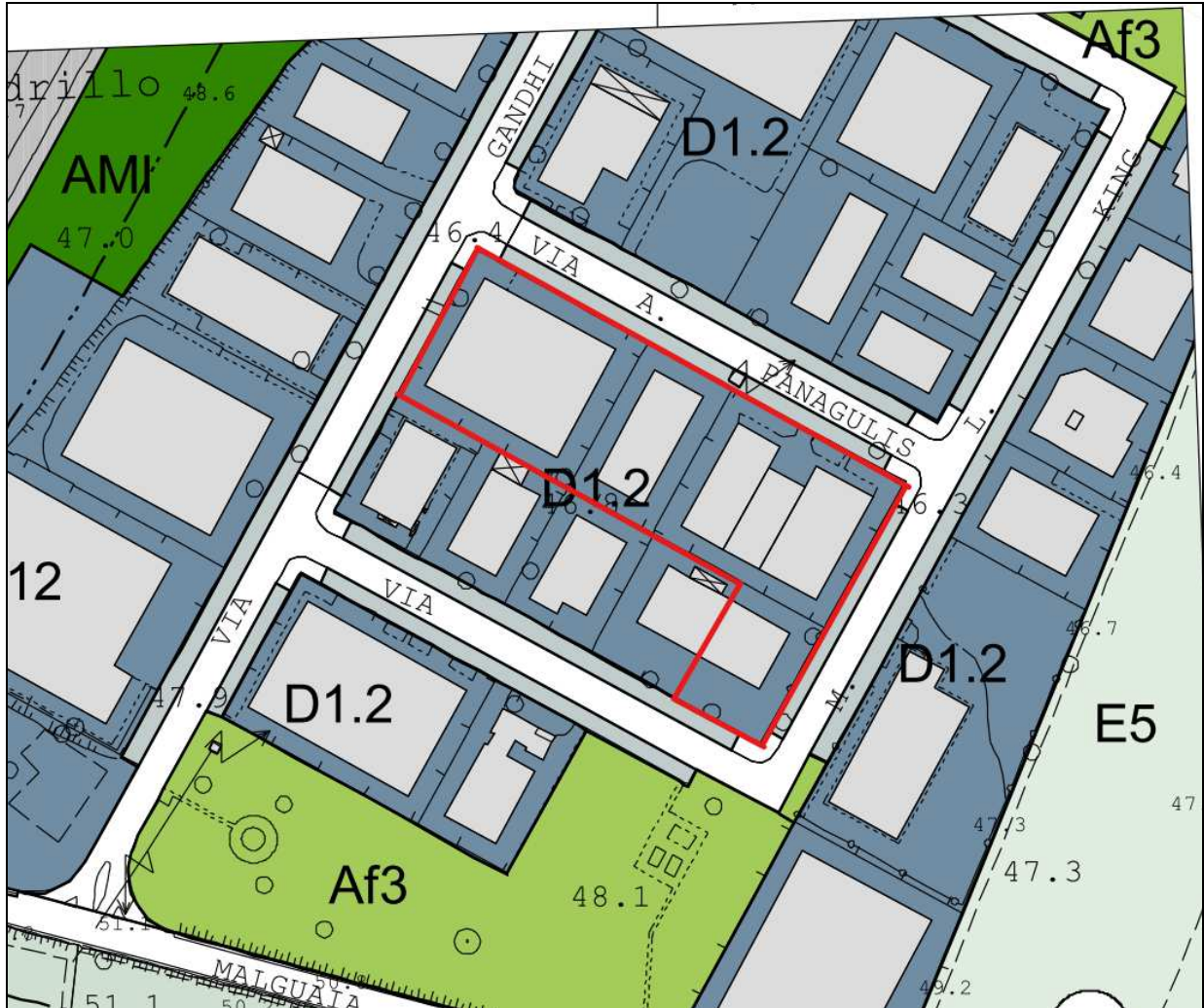
PLANIMETRIA CATASTALE

6.2 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE

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

- Via Alexandros Panagulis a Nord
- Via Martin Luther King a Est e a Sud
- Altri lotti a destinazione produttiva D1.2 già insediati a Sud

L'unica modalità per dare una risposta adeguata alle esigenze aziendali di nuovi spazi pertinenziale è proprio quella di saturare le aree di pertinenza, ed è appunto sulle potenzialità della corte aziendale che si concentra l'espansione di progetto.



RUE – TAVOLA P 38 – stato attuale con individuazione degli edifici aziendali esistenti



POC – TAVOLA P38 – stato attuale con individuazione degli edifici aziendali esistenti

8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

8.1 PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO IN DATA 27/03/2023 PG 38146 e PG 38425

Come si è visto, il sedime aziendale è costituito da più edifici, indicati nelle tavole di progetto con i nn. 1, 2, 3, 4 (vedasi stralcio tav. E1 del progetto presentato).



PROGETTO – STATO COMPARATO (STRALCIO TAV. E1)

Gli elaborati progettuali presentati dai tecnici della proprietà prevedono:

- la realizzazione di **due tettoie A et B** di collegamento tra i fabbricati 2, 3, 4 in fregio alla Via Panagulis; i due collegamenti insieme hanno una superficie complessiva SC di mq. 894 e una superficie coperta SQ di mq. 904;
- la **realizzazione di due tettoie aperte X1 et X2** a ridosso dei fabbricati 1 e 2; le due tettoie insieme hanno una superficie complessiva SC di mq 187 e una superficie coperta SQ di mq 193.

L'intervento è finalizzato a garantire la continuità degli spazi produttivi e la riduzione di rischi e disagi per le maestranze; la ragioni sono più dettagliatamente illustrate al paragrafo 6 della presente Relazione urbanistica.

I parametri edilizi attuali della Zona D1.2 di appartenenza consentono in termini di superficie complessiva SC e superficie coperta Q:

- UF non superiore a 0,60 mq/mq
- Q non superiore a 0,55 di SF

E' inoltre ammesso l'ampliamento una tantum del 10% della SC esistente, ai sensi dell'art. 24 del RUE. Questi due parametri sono superati dall'intervento proposto.

A fronte di una SC max di mq 5.698 da NTA, il progetto prevede un superamento di mq. 164 circa, rispetto agli indici di zona D1.2.

A fronte di una SQ massima di mq. 4.785, il progetto prevede un superamento di mq. 746 circa, rispetto agli indici della zona D1.2.

La seguente tabella riporta i calcoli relativi ai due parametri edilizi oggetto di superamento.

fabbricato	superficie complessiva SC							Superficie coperta SQ				
	NTA 0,60 di SF	ESISTENTE	10% (una tantum)	NTA + 10% Es	PROGETTO (esistente + A,B,X1,X2)	DELTA PROGETTO (prog-esistente)	DELTA VARIANTE URB (NTA+10%)-PROG	NTA 0,55 di SF	ESISTENTE	PROGETTO (esistente + A,B,X1,X2)	DELTA PROGETTO (prog-esistente)	DELTA VARIANTE URB (NTA-PROG)
1	720,00	443,65	44,37		443,65			660,00	425,00	425,00		
2	1.816,00	1.632,98	163,30		1.632,98			1.665,00	1.618,00	1.618,00		
3	884,00	786,65	78,67		786,65			810,00	642,00	642,00		
4	1.800,00	1.918,29	191,83		1.918,29			1.650,00	1.749,00	1.749,00		
X1+X2					894,00					904,00		
A+B					187,00					193,00		
TOTALE	5.220,00	4.781,57	478,16	5.698,16	5.862,57	1.081,00	-164,41	4.785,00	4.434,00	5.531,00	1.097,00	-746,00

8.2 NOTA METODOLOGICA

La Richiedente ha presentato un primo progetto in data 01/03/2023, che prevedeva tra i fabbricati 1 e 2 una sola tettoia, da realizzarsi in futuro e non nell’ambito del procedimento edilizio avviato.

E’ stato verbalmente anticipato alla Richiedente che la tettoia di progetto tra i fabbricati 1 e 2 (*tavola CONSISTENZE, campitura blu, presentata in data 01/03/2023*) essendo destinata a una futura edificazione, sarebbe stata stralciata dal progetto e gli elaborati avrebbero dovuto essere aggiornati di conseguenza, poiché non è normativamente consentita l’attribuzione di una potenzialità aggiuntiva futura ai terreni, che non sia attuata nell’ambito del procedimento unico.

La Richiedente in data 27/03/2023 ha integrato l’istanza con una diversa previsione delle tettoie X1 e X2, da realizzarsi contemporaneamente alle altre tettoie A et B di progetto.

Questa ultima versione è quella sottoposta all’esame della conferenza.

9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

9.1 ANALISI DELLE MODIFICHE URBANISTICHE

Il progetto edilizio comporta una variante urbanistica normativa e cartografica al RUE vigente, per incrementare i due parametri edilizi stabiliti dalle norme di zona SC e SQ che vengono superati.

La variante urbanistica consiste nell'integrazione dell'art. 60 – *Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2)* del RUE come segue (introduzione del nuovo comma 25):

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

1. (...)

25. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P29 con con il simbolo **41** è attuabile mediante intervento diretto, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso, convenzione) di cui alla Variante ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____. La potenzialità edificatoria massima è pari a mq. 5.870 di SC con SQ massima pari a mq. 5.540.”

Gli elementi di variante urbanistica sopra illustrati comportano una modifica cartografica alla tavola P38 di RUE (e alla relativa legenda), che consiste nella perimetrazione dell'ambito di intervento con apposizione di simbologia **41**, che rimanda alla norma specifica.



9.1 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Come visto nella tabella al paragrafo 8.1, il progetto presentato comporta un incremento di circa **mq 1.081** di Superficie complessiva Sc, dato dalla differenza tra Sc di progetto (mq. 5.862) - Sc esistente (mq 4.781), con superamento di due parametri di zona (Sc e SQ).

Si è optato urbanisticamente per la conferma di un'area di completamento D1.2, soggetta a intervento diretto con prescrizioni specifiche (regolate anche da convenzione/tipo per variante 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;
- si tratta di una sola proprietà e di una sola 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 ampliamento delle attività d'impresa si pone come obiettivi principali la semplificazione e la celerità del procedimento e dell'attuazione, che non si coniugano coi tempi di durata, di altri procedimenti (es. PUA progetto di modificare la tavola P29 di RUE (e la relativa legenda), con la perimetrazione degli ambiti di intervento e l'apposizione di specifica simbologia, che rimanda alla norma di attuazione.

Quindi, in considerazione della effettiva natura del complesso aziendale esistente oggetto di ampliamento, che si è consolidato in loco come zona di completamento produttiva 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

Dovrà 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) - pari a **2 mq/45 mq di Sc.**

PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)

L'intervento produce un incremento di Superficie complessiva Sc pari a mq. 1.081.

L'azienda ha una ST complessiva pari a mq 8.700 e una Sc totale di progetto pari a mq. 5.870 circa.

Dovrà pertanto 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 (lett. C) - pari a **1 posto auto/174 mq. di Sc.**

9.2 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO

Sulla base del sistema della pianificazione vigente si ritiene che la presente variante non comporti interferenze con il sistema dei vincoli e delle tutele, come si desume dal documento di Valsat, presentato dal Proponente, cui si rimanda per ogni approfondimento.

9.3 ANALISI DEL TRAFFICO

Anche per quanto riguarda il traffico, si rimanda alle valutazioni contenute al Paragrafo 4.6 del documento di Valsat, allegato all'istanza di variante, che dovranno essere convalidate dal Servizio Viabilità comunale in seno alla Conferenza di servizi.

Di fatto, nella Valsat non sono condotte analisi specifiche, in quanto si dichiara che l'area è già servita da viabilità pubblica e che "non si verificherà incremento del traffico".

10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

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

10.2 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 (RUE).

10.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante al RUE:

- incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale in termini di incremento della capacità insediativa;
- garantisce, 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.

10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente proposta di Variante è 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.

Per lo svolgimento di tale procedura si rimanda alla valutazione ambientale di dettaglio, presentata dal Soggetto Attuatore.

10.5 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, già collocata in classe IV (Aree di intensa attività umana).

10.6 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.

10.7 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.

10.8 RELAZIONE GEOLOGICA

L'ambito oggetto di intervento non ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del

R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267, né in zona soggetta a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908 n° 445.

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

Per la presente Variante 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.

11. 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, configurandosi 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 Unità Procedimenti unici
Arch. Mara Rubino*