



**COMUNE DI FORLÌ**  
**SERVIZIO AMBIENTE E URBANISTICA**  
Unità Procedimenti unici  
\*\*\*\*\*

***P.P.L. TRATTAMENTI S.R.L.***  
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*

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>PREMESSA.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO CON EFFETTI DI VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>ITER DEL PROCEDIMENTO .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>4.</b>  | <b>L'AZIENDA .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>5</b>   | <b>VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ dei soggetti legittimati alla presentazione del titolo edilizio in variante urbanistica.....</b>          | <b>9</b>  |
| <b>7.</b>  | <b>AREA DI INTERVENTO .....</b>   | <b>11</b> |
| 7.1        | LOCALIZZAZIONE  | 11        |
| 7.2        | INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE   | 13        |
| <b>8.</b>  | <b>IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO .....</b>  | <b>15</b> |
| 8.1        | STATO ATTUALE   | 15        |
| 8.2        | PROGETTO  | 16        |
| 9.1        | ANALISI DELLE MODIFICHE URBANISTICHE  | 18        |
| 9.2        | ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI  | 19        |
| 9.3        | DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI  | 20        |
|            | Parcheggio Pubblico .....   | 21        |
|            | Parcheggio aziendale (privato) .....  | 21        |
| 9.4        | ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO   | 21        |
| 9.5        | ANALISI DEL TRAFFICO  | 21        |
| <b>10.</b> | <b>ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI.....</b>  | <b>23</b> |
| 10.1       | VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO   | 23        |
| 10.2       | COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE   | 23        |
| 10.3       | DIMENSIONAMENTO   | 23        |
| 10.4       | VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA   | 23        |
| 10.5       | CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE   | 23        |
| 10.6       | PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982   | 23        |
| 10.7       | VINCOLO IDROGEOLOGICO   | 23        |
| 10.8       | RELAZIONE GEOLOGICA   | 24        |
| <b>11.</b> | <b>CONCLUSIONI.....</b>   | <b>25</b> |

## 1. PREMESSA

Il Sig. POMPIGNOLI MARVIN, in qualità di legale rappresentante della società "P.P.L. TRATTAMENTI S.R.L.", titolare di attività che svolge trattamenti superficiali quali sabbiatura e verniciatura di materiali metallici e di altri materiali, ha presentato al Comune un'istanza per ampliamento del sito aziendale di via Lughese 319 in località Villafranca, finalizzato a rispondere ad un incremento delle esigenze di spazio pertinenziale aziendale.

L'istanza di ampliamento aziendale è pervenuta al Comune in data 16/05/2023, in atti con PG 63170.

L'intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste sostanzialmente **nell'implementare l'attività con un nuovo impianto di verniciatura, da realizzarsi all'interno di un edificio esistente, mediante cambio d'uso da servizio agricolo a edificio produttivo-artigianale.**

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. L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO CON EFFETTI DI 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 "P.P.L. TRATTAMENTI S.R.L.", come da visura camerale in data 24/05/2023, ha sede legale a Forlì, località Villafranca, via Lughese 319, ove svolge anche la propria attività artigianale.

Non sono presenti sedi secondarie.

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

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Indirizzo Sede legale       | FORLI' (FC) VIA LUGHESE 319                         |
|                             | CAP 47122 FRAZIONE:                                 |
|                             | VILLAFRANCA   |
| Domicilio digitale/PEC      | ppltrattamentipompignoli@pec.c<br>onfartigianato.it |
| Numero REA                  | FO - 416724   |
| Codice fiscale e n.iscr. al | 04439020407   |
| Registro Imprese            |   |
| Partita IVA                 | 04439020407   |
| Forma giuridica             | societa' a responsabilita' limitata                 |
| Data atto di costituzione   | 06/02/2020  |
| Data iscrizione             | 25/02/2020  |
| Data ultimo protocollo      | 03/01/2022  |
| Amministratore Unico        | POMPIGNOLI MARVIN                                   |
|                             | Rappresentante dell'Impresa                         |

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

*"TRATTAMENTI SUPERFICIALI DI MATERIALI METALLICI E DI OGNI ALTRO MATERIALE; - TRATTAMENTI QUALI AD ESEMPIO SABBIAURA E VERNICIATURA DI MACCHINARI AGRICOLI, INDUSTRIALI E CIVILI E MANUFATTI IN GENERE; - LA PRODUZIONE E IL COMMERCIO D'OGGETTI IN FERRO, IN RAME ED ALTRI METALLI E MATERIALI. 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."*

**Attività prevalente** *"TRATTAMENTI SUPERFICIALI DI MATERIALI METALLICI E DI OGNI ALTRO MATERIALE; - TRATTAMENTI QUALI AD ESEMPIO SABBIAURA E VERNICIATURA DI MACCHINARI AGRICOLI, INDUSTRIALI E CIVILI E MANUFATTI IN GENERE.*

L'Azienda (come si evince dalla Relazione aziendale allegata all'istanza e dal progetto presentato) non esercita attività commerciale.

**Gli addetti occupati** nella sede unica di Via lughese 319 (Dati rilevati al 31/12/2022 – Fonte INPS) sono in tutto 9 (valore medio).

|              | I trimestre | II trimestre |  |  | Valore medio |
|--------------|-------------|--------------|--|--|--------------|
| Dipendenti   | 46          | 48           |  |  | 47           |
| Indipendenti | 0           | 0            |  |  | 0            |
| Totale       | 46          | 48           |  |  | 47           |



## 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 che sia verificata 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, nella relazione aziendale e nella Valsat in atti e sulla base dei controlli effettuati sulle intestazioni catastali delle aree interessate dal procedimento di variante urbanistica, emerge la seguente situazione patrimoniale:

- PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI CHE COSTITUISCONO L'ATTUALE SEDE AZIENDALE:  
CAPANNONE 1 - Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati In via Lughese n.319, piano terra al Foglio 9 particella 111 sub.7 – Cat. D/7 – proprietà POMPIGNOLI MARVIN  
CAPANNONE 2 - Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati In via Lughese n.319, piano terra al Foglio 9 particella 137 sub.5 mq – Cat. C/3 Classe 04, consistenza 120 mq – proprietà POMPIGNOLI MARVIN  
CAPANNONE 3 – Oggetto di cambio di destinazione d'uso senza opere - Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati In via Lughese n.319, piano terra al Foglio 9 particella 137 sub.2 – Cat. C/2, Consistenza 199 mq, Classe 04 – proprietà POMPIGNOLI MARVIN
- PROPRIETÀ DEI TERRENI INTERESSATI DALL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO  
CAPANNONE 3 – vedasi punto precedente.

Quindi l'azienda richiedente, gestore dell'attività produttiva da ampliare, non è titolare del diritto di proprietà dell'attuale sede produttiva e dell'area oggetto di ampliamento, ma utilizza tali immobili in virtù di regolare contratto d'affitto, di cui è stata fornita copia via email, in atti.

L'istanza può essere pertanto ritenuta 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 unico Sig. Marvin Pompignoli, l'azienda fondata dal padre dell'attuale titolare, inizialmente si occupava della costruzione di componenti e dell'assemblaggio di macchine agricole. Nel tempo è passata al completamento delle macchine lavorate e per la lavorazione dei metalli in genere, con un impianto di sabbiatura, granigliatura, pallinatura e verniciatura di componenti metallici.

**La richiesta di ampliamento è dettata dall'esigenza di implementare l'attività con un nuovo impianto di verniciatura**, da realizzarsi nel CAPANNONE 3 esistente (vedasi paragrafo precedente), mediante cambio d'uso da servizio agricolo a edificio produttivo-artigianale.

**Il nuovo impianto sarà dedicato esclusivamente alla verniciatura a polvere di componenti anche di grandi dimensioni, allo scopo di soddisfare le attuali richieste dei clienti, di ampliare le future commesse e di migliorare le caratteristiche di sicurezza e la salvaguardia dell'ambiente.**

La cabina di verniciatura sarà progettata con diversi stadi filtranti, comprendenti una sezione aspirante e una sezione di evacuazione dell'aria. Il flusso d'aria inquinato verrà aspirato attraverso i diversi livelli di filtrazione per poi uscire depurato tramite apposita linea di espulsione, grazie alla depressione creata all'interno della struttura dall'aspiratore.

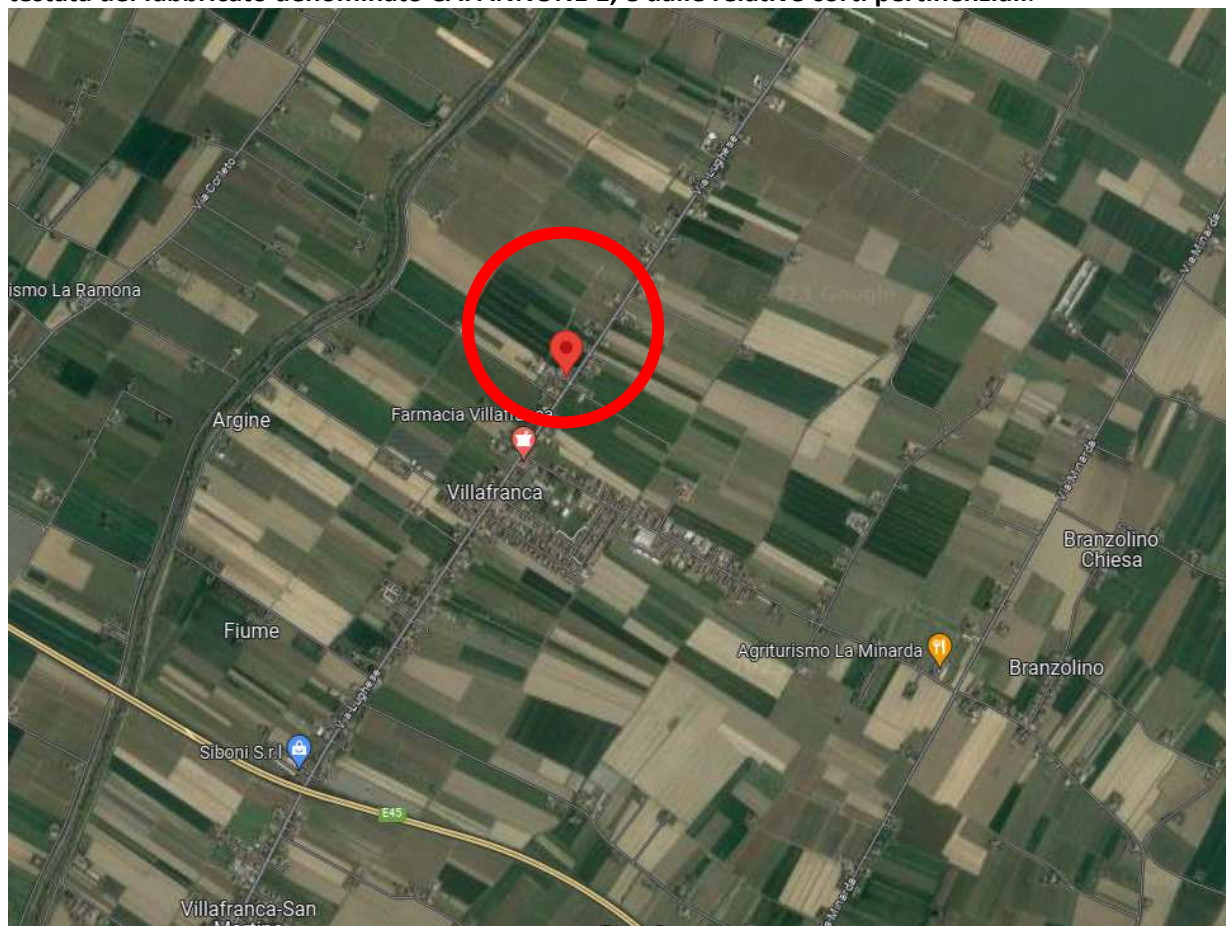
**CONSISTENZA IMMOBILIARE**

## 7. AREA DI INTERVENTO

### 7.1 LOCALIZZAZIONE

L’area su cui ricade l’intero intervento è situata nella zona nord-ovest del Comune, in località Villafranca.

**L’area occupata dallo stabilimento esistente oggetto della presente variante, come si è visto, è costituita da 3 capannoni distinti e da un edificio abitativo (tipologia villino storico) posto nella testata del fabbricato denominato CAPANNONE 1, e dalle relative corti pertinenziali.**

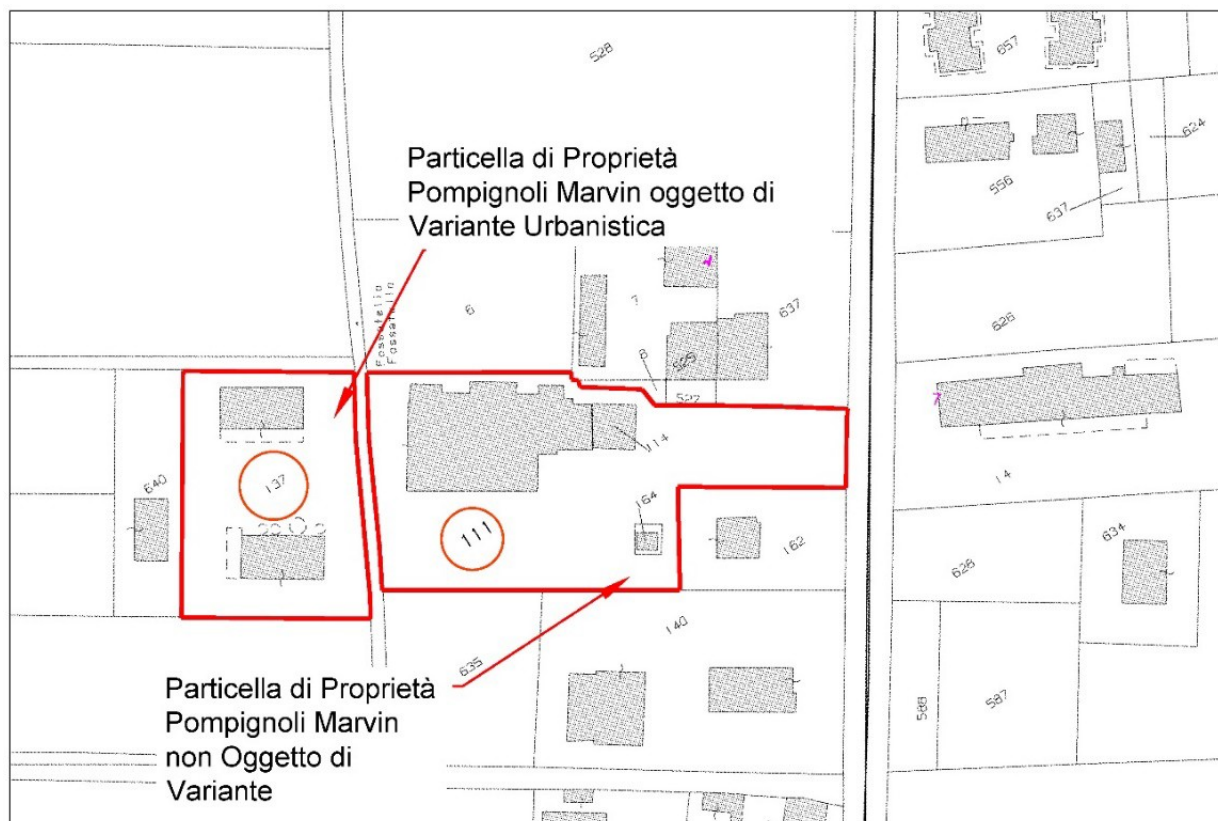


**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**





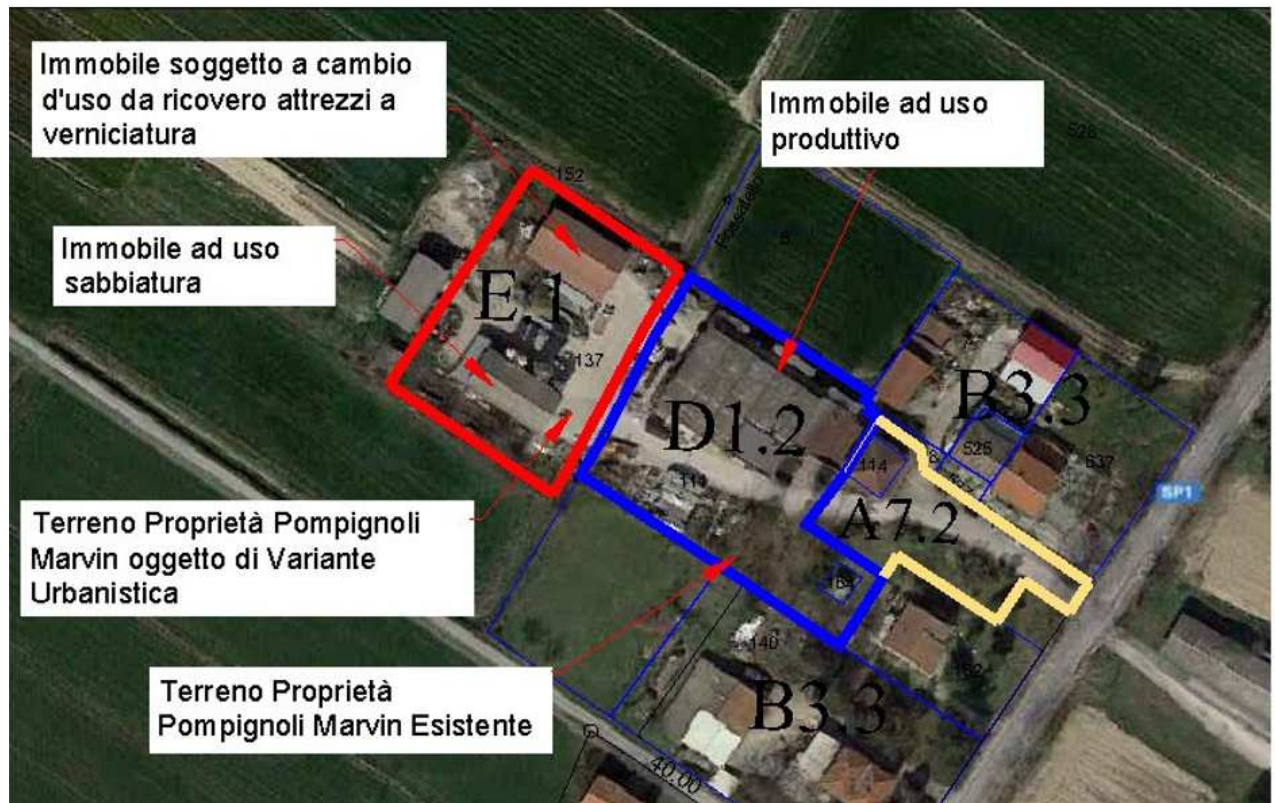
FOTO AEREA – INDIVIDUAZIONE AREA DI INTERVENTO



PLANIMETRIA CATASTALE - FOGLIO n. 9 - STRALCIO

L’area di intervento è urbanisticamente classificata dal RUE in parte come sottozona D1.2 “*Zone produttive di completamento*”, in parte come zona A7.2 (sul fronte) e come zona agricola ordinaria E1 sul retro.

L’immagine seguente riporta le zone urbanistiche del RUE sulla foto aerea dell’area aziendale esistente e di progetto.



**ZONE URBANISTICHE DEL RUE VIGENTE SU AEROFOTO**

L’ampliamento ricade all’interno del sedime aziendale già costituito, seppure non interamente individuato come zona urbanistica omogenea PRODUTTIVA e **consiste semplicemente nell’aumento della superficie complessiva aziendale, mediante il cambio d’uso da agricolo a artigianale dell’edificio denominato CAPANNONE 3 oltre ad alcune opere minori, al fine 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.

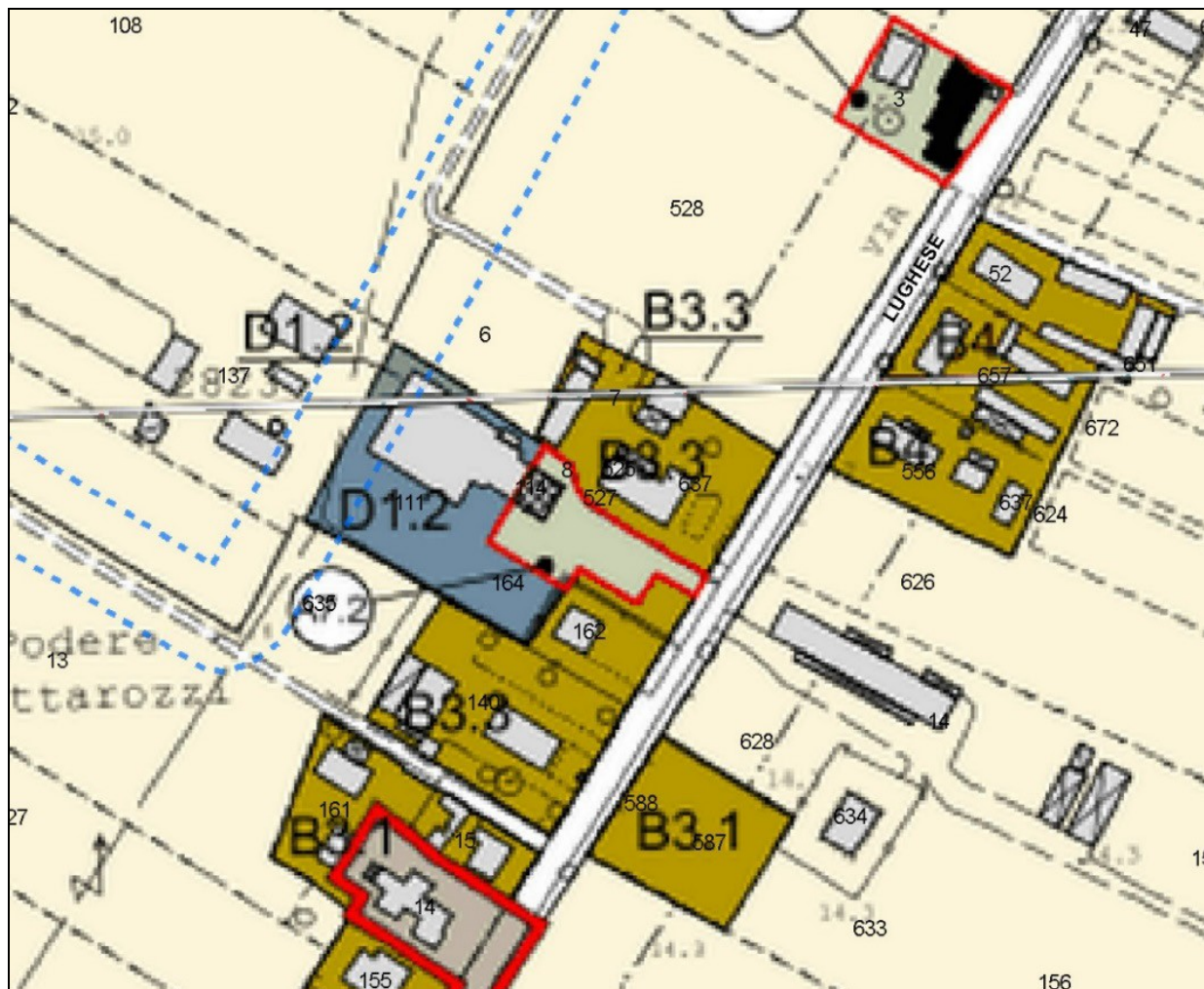
## **7.2 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE**

Come si riscontra dall’esame della cartografia di RUE, l’area aziendale (che ricomprende anche un edificio storico abitativo) è circoscritta da:

- *Via Lughese a est;*
- *lotto residenziale B3.3 e zona agricola E1 a nord;*
- *lotto residenziale B3.3 e zona agricola E1 a sud;*
- *zona agricola E1 a ovest.*



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 di utilizzo della corte aziendale che si concentra l’espansione di progetto.



RUE – TAVOLA P 13 – Stato Attuale

## 8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

### 8.1 STATO ATTUALE

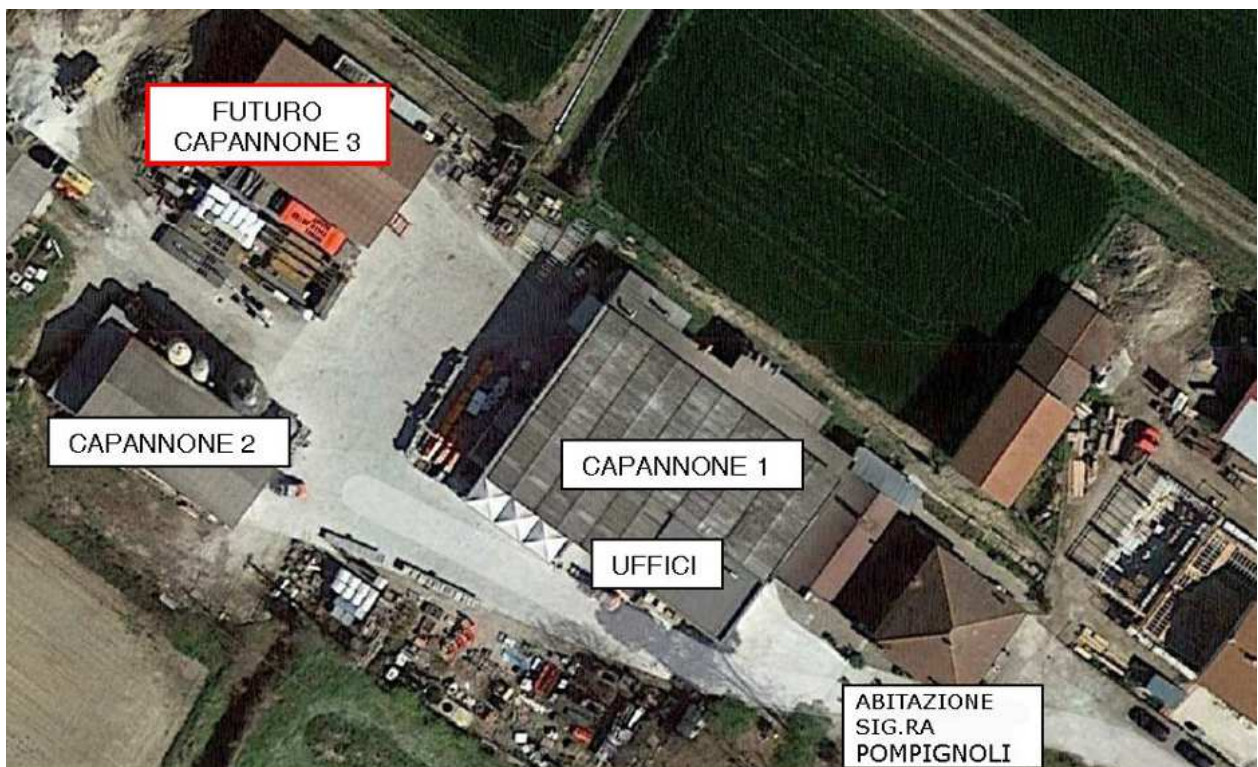
**La sede aziendale attuale** è costituita da:

- **un fabbricato principale denominato CAPANNONE 1** (SUL mq 908), al cui interno sono presenti n.2 cabine di verniciatura, un forno di appassimento, attrezzature per la movimentazione dei materiali e per l’esecuzione delle lavorazioni e al piano primo gli uffici;
- **un fabbricato secondario denominato CAPANNONE 2** (SUL mq. 202) al cui interno vengono effettuate le operazioni di sabbiatura;
- **il piazzale esterno** utilizzato per area di carico/scarico dei materiali dai mezzi che accedono dall’esterno, dove avvengono le movimentazioni dei componenti tramite l’ausilio di carrelli elevatori e di una gru semovente.

Le lavorazioni sono attualmente svolte nei due immobili denominati CAPANNONE 1 e del CAPANNONE 2.

All’interno dell’area aziendale sono presenti inoltre:

- **l’edificio abitativo della madre del titolare dell’attività**, che non viene interessato dal progetto;
- **un terzo edificio attualmente a destinazione agricola, denominato “CAPANNONE 3” (SUL mq. 205)**, costruito dal fondatore dell’azienda, padre dell’attuale titolare nel 1994 come ricovero per attrezzi agricoli, che ad oggi è inutilizzato, in quanto l’attività agricola non viene più esercitata dal richiedente.



**EDIFICI ESISTENTI SU AREA DI INTERVENTO AZIENDALE**

A confine con l’attuale zona D1.2, sul retro del CAPANNONE 3, è presente uno scolo consorziale tombinato e particellato, che attraversa la corte da nord a sud e, nella zona E1 retrostante, un deposito agricolo di mq. 124 di SUL.

La seguente tabella, estrapolata dal progetto edilizio presentato, riporta le superfici dei fabbricati esistenti.

| <b>ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO D1.2</b> |               |                |             | <b>CALCOLO SUL</b> |                       |            |
|--|---------------|----------------|-------------|--------------------|-----------------------|------------|
| <b>TABELLA INDICI URBANISTICI</b>            |               |                |             | <b>N.</b>          | <b>DESCRIZIONE</b>    | <b>SUL</b> |
| Art.60 - NORME RUE                           |               | CALCOLO INDICI | DI PROGETTO |                    |                       | [mq]       |
| SF   | 8013mq        |                |             |                    |                       |            |
| UF   | Max 0.60mq/mq | 4782mq         | 1439mq      | 1                  | CAPANNONE ARTIGIANALE | 908        |
| Q  | Max 0.55      | 4383mq         | 1644mq      | 2                  | LOCALE SABBIAATURA    | 202        |
| IPF  | > o = 10%     | 801mq          | 3867mq      | 3                  | LOCALE VERNICIATURA   | 205        |
| DC   | 5.00m         |                | > 5.00m     | 4                  | DEPOSITO              | 124        |
| Ds   | 8.00m         |                | > 8.00m     |                    | TOTALE                | 1439       |
| IVL  | > 0.5         |                | > 0.5       |                    |                       |            |

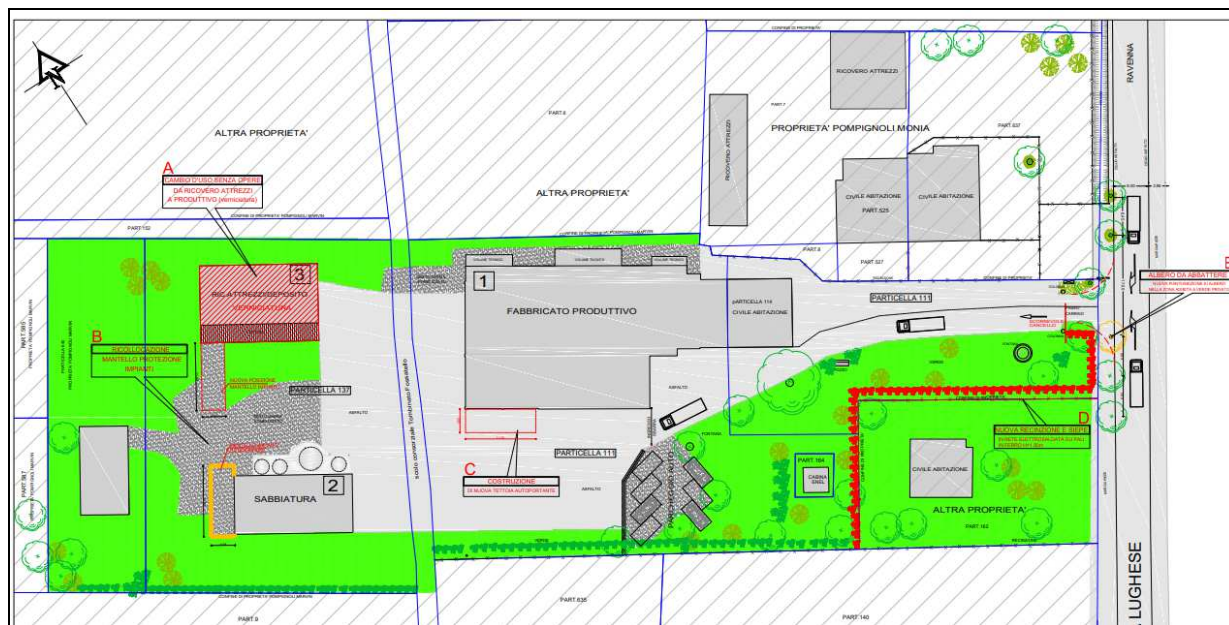
## 8.2 PROGETTO

**L’ampliamento aziendale proposto prevede:**

- A) il cambio di destinazione d’uso senza opere edili del CAPANNONE 3 (di mq. 205), per installare al suo interno un moderno impianto per la verniciatura di componenti metallici di grandi dimensioni, con particolari caratteristiche di sicurezza e di salvaguardia dell’ambiente.**  
La cabina di verniciatura sarà progettata con diversi stadi filtranti, comprendenti una sezione aspirante e una sezione di evacuazione dell’aria. Il flusso d’aria inquinato verrà aspirato attraverso i diversi livelli di filtrazione per poi uscire depurato tramite apposita linea di espulsione, grazie alla depressione creata all’interno della struttura dall’aspiratore.  
L’utilizzo del CAPANNONE 3 che è realizzato in adiacenza agli altri immobili aziendali è dettato da ovvie ragioni logistiche e di razionalizzazione delle risorse e del ciclo produttivo, senza aumento della volumetria preesistente.
- B) la ricollocazione degli impianti e del mantello di protezione degli stessi dal fabbricato n.2 al fabbricato n.3**
- C) l’installazione di una tettoia autoportante in aderenza al fabbricato n.1, necessaria alla protezione dei depositi temporanei del materiale lavorato.**
- D) alcune opere di mitigazione costituite dalla messa a dimora di una siepe e dalla realizzazione di una recinzione metallica su pali in ferro di altezza 1.50 mt su tutto confine con la particella n.162 di altra proprietà.**
- E) l’abbattimento di un albero posto all’ingresso alla zona produttiva da via Lughese per migliorare l’accessibilità dei mezzi e la piantumazione di nuovo albero nell’area verde privata di proprietà Pompignoli.**

Il progetto non interferisce con lo scolo consorziale presente che attraversa da nord a sud la pertinenza aziendale, fermo restando che in sede di conferenza di servizi per l’esame del progetto edilizio in variante urbanistica sono stati invitati anche i referenti del Consorzio di bonifica della Romagna.





PROGETTO – TAV. 1 – STATO COMPARATIVO – STRALCIO

## 9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

### 9.1 ANALISI DELLE MODIFICHE URBANISTICHE

Come si è visto in precedenza il progetto edilizio comporta una variante urbanistica specifica (normativa e cartografica) al RUE vigente, per:






- a) implementare l’area urbanisticamente classificata attualmente come zona produttiva D1.2, per circoscrivere l’effettiva area di pertinenza dell’attività artigianale (esistente e di progetto) mediante il passaggio:
  - o da zona agricola E1 a zona produttiva D1.2 dell’area su cui insistono il CAPANNONE 2 (già attualmente destinato alla sabbiatura) e il CAPANNONE 3 (da destinare alla verniciatura e oggetto di cambio d’uso da agricolo a artigianale);
  - o da zona A7.2 (ville e villini storici) a zona produttiva D1.2 di una porzione dello stradello di accesso dalla Via Lughese, attualmente promiscuo.
- b) consentire il cambio d’uso da agricolo ad artigianale del capannone attualmente destinato a servizio agricolo (CAPANNONE 3) avente una SUL pari a mq. 205.

Infatti la superficie fondiaria SF attualmente classificata come zona produttiva D1.2 è pari a mq 2.883.

Di fatto però l’azienda utilizza in modo promiscuo anche parte della corte A7.2 (ville e villini storici di RUE) e della zona agricola E1 sul retro in corrispondenza del CAPANNONE 2, per l’accessibilità e per il transito dei mezzi.

Il progetto prevede il riconoscimento di tali porzioni come effettive pertinenze dell’attività produttiva, portando l’area aziendale D1.2 da mq. 3.234 a mq. 6.067 mq (di cui mq. 2.833 provenienti dalla zona E1 e 841 mq provenienti dalla zona A7.2).

La tabella sotto riportata, stralciata dalla Valsat del progetto, sintetizza le variazioni di Superficie fondiaria delle zone urbanistiche interessate dal progetto.

| STATO DI FATTO  |   | STATO DI PROGETTO   |   |
|---|---|---|---|
|  | Sottozona E1<br>SUPERFICIE 2833 mq              |  | Sottozona A7.2<br>SUPERFICIE 475 mq             |
|  | Sottozona A7.2<br>SUPERFICIE 1316 mq            |  | Sottozona Produttivo<br>D1.2 SUPERFICIE 6067 mq |
|  | Sottozona Produttivo<br>D1.2 SUPERFICIE 3234 mq |   |   |

Si sottolinea che il progetto non prevede nessuna modifica in termini di nuova edificazione nell’area (ad esclusione di una tettoia e di una copertura degli impianti), ma riguarderà il semplice riassetto interno del fabbricato esistente e alcuni interventi di sistemazione esterna.

L’ampliamento della superficie fondiaria D1.2 non comporta un incremento di potenzialità edificatoria associato al riconoscimento di tale zona urbanistica, ma solo la possibilità di cambio d’uso del CAPANNONE 3 da agricolo a produttivo.

Tale ampliamento di SF, essendo inferiore alla superficie fondiaria produttiva esistente, rispetta i *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 Delibera consiliare n. 129/2015.

L’immagine seguente schematizza il cambio di destinazione urbanistica proposta sulla base dello stato attuale edilizio (TAV. 2 DI PROGETTO).



TAV. 2 DI PROGETTO – ZONIZZAZIONI URBANISTICHE - STRALCIO

## 9.2 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI

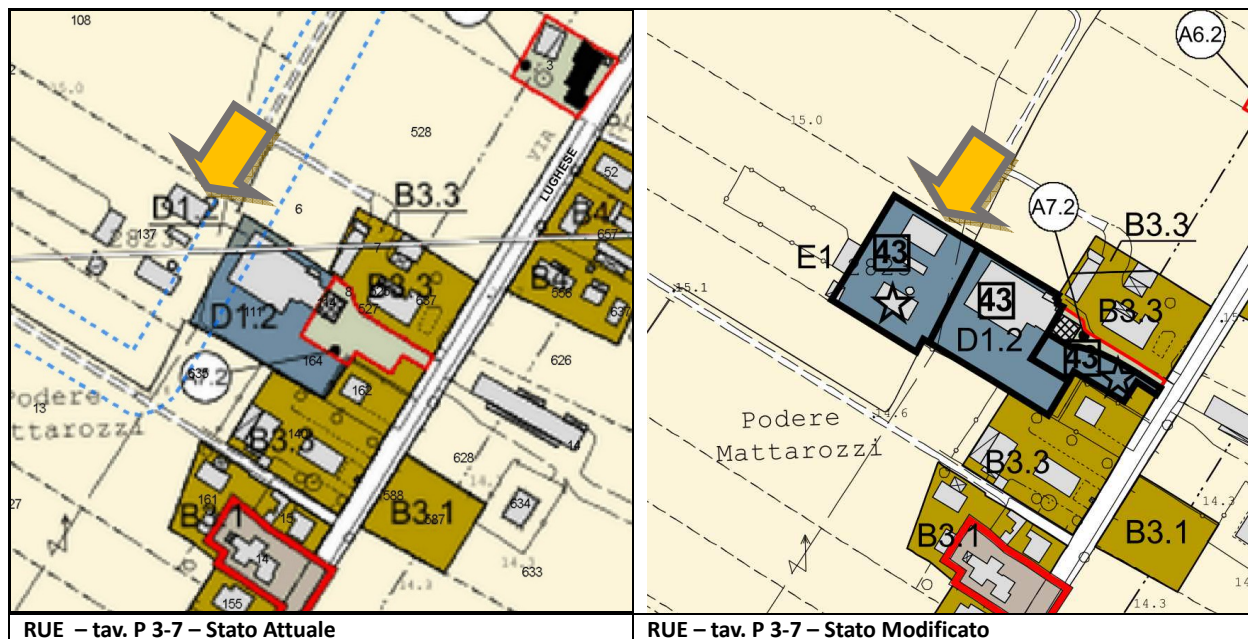
Gli elementi di variante urbanistica sopra illustrati comportano le seguenti modifiche al RUE:

- **una modifica cartografica alla tavola P 3 e P 7 del RUE ed alla relativa legenda**, per perimetrare l’intero ambito di intervento (individuato in BLU nell’immagine sopra) con apposizione di simbologia **43**, che rimanda alla norma specifica di RUE; all’interno di tale ambito produttivo sono individuate due sottozone distinte (in ROSSO nell’immagine sopra), contrassegnate da simbolo ☆ (stella), che indica l’assenza di potenzialità edificatoria propria (salvo la possibilità di cambio d’uso del CAPANNONE 3);
- **l’integrazione dell’art. Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2, mediante introduzione del nuovo comma 25**, come segue:

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

(...)

25 L’area perimetrata nelle tavole P 3 E 7 con il simbolo **43** comprende al suo interno due sottozone contrassegnate con simbolo ☆ prive di potenzialità edificatoria aggiuntiva; sul fabbricato esistente all’interno di una di esse destinato a servizio agricolo è ammesso il cambio d’uso da attività agricola ad attività ricadenti nella destinazione funzionale “C6a - Attività manifatturiere artigianali”, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (parametri, destinazioni d’uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d’assenso) di cui alla variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e nel rispetto degli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data \_\_\_\_\_ (in atti con PG \_\_\_\_\_), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_.”



Come si è visto, attualmente l’accesso all’azienda avviene da uno stradello privato dalla Via Lughese, classificato come zona urbanistica A7.2 – *Ville e villini di interesse architettonico e storico-culturale*, utilizzato storicamente in modo promiscuo dall’azienda e dall’abitazione, in quanto unico accesso dalla strada provinciale. Poiché la variante urbanistica è finalizzata anche al riconoscimento dell’attività produttiva esistente, inevitabilmente essa deve interessare anche la pertinenza dell’edificio storico A7.2, riducendola secondo una configurazione urbanistica il più possibile rispettosa non solo dello stato di fatto esistente, dei parcheggi, dell’accessibilità, ma anche del valore storico-testimoniale dell’immobile ed in particolare delle alberature esistenti, che vengono tutte preservate (ad esclusione di un’alberatura posta su Via Lughese, in prossimità dell’accesso, che impedisce l’entrata dei mezzi lato sud).

Si propone di riorganizzare la configurazione urbanistica attuale, dividendo la zona A7.2 esistente in due fasce, una per l’accesso all’attività produttiva e la restante per l’accesso al fabbricato residenziale.

### 9.3 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Il progetto presentato comporta un incremento di circa **mq 205 mq** di Superficie complessiva SC PRODUTTIVA (generato dal cambio d’uso del CAPANNONE 3).

Urbanisticamente si è scelto di individuare un ampliamento della zona urbanistica produttiva D1.2, che è soggetta a intervento diretto e non a piano urbanistico attuativo (fermo restando l’obbligo di convenzionamento previsto negli indirizzi del Consiglio comunale per le cosiddette “varianti SUAP”), per le seguenti motivazioni:

- si tratta di un ampliamento di un’area già soggetta a intervento diretto, che per dimensioni e caratteristiche insediative non presenta complessità tali da richiedere l’attuazione con strumenti preventivi (piano particolareggiato 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 produttivo 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 attuabili con intervento diretto, 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 – Uso C6a - Attività manifatturiere artigianali e industriali) - pari a **2 mq/45 mq di Sc.**

Si riporta il seguente calcolo:

$$\text{mq. } 205/45 \times 2 = \text{mq. } 9,11$$

#### **PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)**

L’intervento produce un incremento di SUL pari a mq. 205; la SUL totale produttiva di progetto è pari a mq. 1.439.

L’azienda ha una Superficie fondiaria (SF) complessiva di progetto pari a mq 6.067.

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 – Uso C6a – Attività manifatturiere artigianali e industriali)* - pari a **1 posto auto/200 mq. di SUL**

Si riporta il seguente calcolo:

$$\text{mq. } 1.315/200 = \text{mq. } 6,57$$

I parcheggi privati sono individuati nella tabella della tavola 2\_Zonizzazione urbanistica di progetto.

Il proservizio agricolo “4” non deve essere conteggiato, in quanto non sono richiesti parcheggi privati per superficie a destinazione produttiva agricola dal RUE:

### **9.4 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.

### **9.5 ANALISI DEL TRAFFICO**

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

#### **Flussi di traffico**

##### **STATO DI FATTO**

- 2 mezzi pesanti/gg. in fase diurna, in entrata e in uscita;
- 3 mezzi/gg. solo in fase diurna, in uscita e in entrata di furgoni di portata <10 q.li.
- Traffico leggero indotto dai circa 4 dipendenti.

##### **STATO DI PROGETTO**

- 3 mezzi pesanti/gg. in fase diurna, in entrata e in uscita;
- 5 mezzi/gg. solo in fase diurna, in uscita e in entrata di furgoni di portata <10 q.li.
- Traffico leggero indotto dai circa 7 dipendenti.

Il traffico degli autoveicoli avviene esclusivamente nel periodo diurno in quanto trattasi di autovetture dei lavoratori che si recano al lavoro, alla mattina dalle 07:30 alle 08:00 e alla sera dalle 18:00 alle 18:30. Tuttavia nella Valsatsi è valutato che tale movimentazione di mezzi non avrà effetti sulla rete, in quanto la zona è prossima alla SP1 – Via Lughese, strada su cui è presente un traffico veicolare stimato di circa 180 veicoli/ora.

Per quanto riguarda i mezzi pesanti, il numero esiguo di arrivi e partenze viene ritenuto tale da non generare problematiche.

**Accessibilità e parcheggi**

Anche per quanto riguarda la sosta nei parcheggi pubblici presenti in zona, non si prevede alcun aggravio rispetto alla situazione attuale, in quanto sia i mezzi pesanti, che le auto utilizzate dai dipendenti troveranno spazio nei parcheggi privati ricavati internamente.

Per agevolare l’ingresso in curva all’interno dell’area, nel progetto è previsto l’abbattimento di un’alberatura.

## **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 (Valsat) presentata dal Soggetto Attuatore.

### **10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE**

L’area in cui insiste il fabbricato oggetto di cambio di destinazione d’uso da agricolo a produttivo appartiene alla classe III “Aree di tipo misto”, mentre l’area in cui insiste il fabbricato produttivo principale appartiene alla classe V “Aree prevalentemente industriali”, che confina con area appartenente alla classe IV “Aree di intensa attività umana”.

La presente proposta di variante urbanistica comporta la necessità di aggiornare la classificazione acustica comunale vigente relativamente alla zona produttiva ampliata che passa da classe III a classe IV.

### **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 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 Delibera 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*