

EUROSPIN TIRRENICA S.P.A.

RELAZIONE URBANISTICA



Comune di Forlì

Progettazione

Lorella Minoccheri

Sindaco

Gian Luca Zattini

Responsabile del Procedimento

Mara Rubino

Assessore Urbanistica e Edilizia privata

Luca Bartolini

***Dirigente del Servizio Ambiente e
Urbanistica***

Simona Savini

Sommario

1.	PREMESSA.....	4
2.	APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017 NEL COMUNE DI FORLÌ.....	5
3.	ITER DEL PROCEDIMENTO	7
4.	L'AZIENDA.....	8
5.	VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ.....	9
6.	PRINCIPALI RAGIONI AZIENDALI PER L'AMPLIAMENTO PROPOSTO	10
7.	AREA DI INTERVENTO	11
7.1	LOCALIZZAZIONE	11
7.2	INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE PER L'AMPLIAMENTO AZIENDALE	12
8.	IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO	14
9.	ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA	19
9.1	RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	19
9.2	ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI	19
9.3	ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI	22
	PARCHEGGIO PUBBLICO	23
	PARCHEGGIO PERTINENZIALE (PRIVATO DI USO PUBBLICO)	24
9.4	ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO	24
9.5	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	27
9.6	STUDIO SUL TRAFFICO	27
10.	ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI.....	31
10.1	VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	31
10.2	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	31
10.3	DIMENSIONAMENTO	31
10.4	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	31
10.5	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	31
10.6	PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982	31
10.7	VINCOLO IDROGEOLOGICO	31
10.8	RELAZIONE GEOLOGICA	31
11.	CONCLUSIONI	33

1. PREMESSA

Il Sig. **PIETRO ROCCHI**, in qualità di legale rappresentante della ditta **“EUROSPIN TIRRENICA S.p.A.”**, azienda titolare di attività di media struttura di vendita (supermercato), svolta all'interno del fabbricato esistente, sito in Forlì, via Grazia Deledda, n. 6, **ha presentato al Comune un'istanza per la realizzazione del progetto di ampliamento degli spazi di vendita**, pervenuta in data 06/06/2024, in atti con PG 72891, PG 72892, 72894 e successive integrazioni.

L'intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti - consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'attuale supermercato e nella realizzazione dei relativi parcheggi pertinenziali e di due nuovi accessi da Viale dell'Appennino. Il tutto al fine di rendere maggiormente fruibile il supermercato.

E' prevista anche la riqualificazione/ampliamento delle dotazioni territoriali di contesto (*parcheggio; giardini di quartiere*).

Trattandosi di un 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 lett. b) dell'art. 53 della Legge Quadro urbanistica regionale n. 24/2017**, che prevede - per gli interventi di ampliamento, di ristrutturazione e di nuova costruzione finalizzati allo sviluppo di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesso ovvero in lotti contigui o circostanti - che l'interessato possa richiedere al Comune l'approvazione del progetto con effetti di variante urbanistica, mediante indizione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, per l'esame del progetto e degli interventi stessi.

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 imprenditoriale forlivese;
- acquisire da parte del Comune eventuali risorse economiche utilizzabili per la manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti (in caso di plusvalenza fondiaria tra la situazione post e ante variante, da determinarsi a valle dell'esito della Conferenza di servizi).

Nel caso specifico, inoltre, l'interesse pubblico correlato all'attuazione del progetto è determinato anche dalla realizzazione/riqualificazione - da parte del soggetto attuatore - delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) parcheggio pubblico in fregio alla via Grazia Deledda (riqualificazione del parcheggio pubblico esistente a sinistra dell'ingresso attuale e realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico a destra dell'ingresso, secondo criteri di sostenibilità *“green”*);
- b) cessione - previa sistemazione a verde - di un'ampia area da annessare all'attuale parco pubblico “Sibilla Aleramo”;
- c) de-sealing (depavimentazione) del parcheggio a racchetta esistente all'interno di Via Deledda, con riconversione in area a verde pubblico (come *polmone alberato*).

2. APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 53 DELLA L.R. N. 24/2017 NEL COMUNE DI FORLÌ

Per l'attivazione del procedimento unico per l'approvazione di progetto edilizio con effetti di variante urbanistica ai sensi del 1° comma, lett. b) dell'art. 53 della LR 24/2017 (interventi di ampliamento/ristrutturazione di attività di impresa insediate) la norma prevede:

- che i soggetti interessati possano promuovere lo svolgimento del suddetto procedimento unico;
- che l'approvazione del progetto consenta di acquisire intese, nulla osta e atti d'assenso comunque denominati, richiesti dalla legislazione vigente;
- che l'approvazione del progetto comporti la localizzazione di opere e interventi in variante alla pianificazione territoriale vigente.

A tutt'oggi, sul territorio del Comune di Forlì, sono state approvate a far data dal 1999, numerose varianti urbanistiche per l'ampliamento di insediamenti *produttivi* esistenti ¹, promosse ai sensi del DPR 160/2010 (prima DPR 447/1998), per le quali è sempre stato verificato 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.

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* (per ampliamento degli insediamenti aziendali) 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**.

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*" la quale, all'art. 53, al comma 1, prevede 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;

¹ DPR 160/2020 - Art. 1. Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende per:
(OMISSIS)

i) **«attività produttive»:** le attività di produzione di beni e servizi, incluse le attività agricole, commerciali e artigianali, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge;

j) **«impianti produttivi»:** i fabbricati, gli impianti e altri luoghi in cui si svolgono tutte o parte delle fasi di produzione di beni e servizi;

(...)

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 qui richiamato.

E' evidente quindi come anche la nuova legge urbanistica regionale delinei un percorso di variante urbanistica ad hoc, atto a consentire un adeguamento gestionale, logistico e dimensionale delle attività di impresa, per dare una risposta efficace – con procedura semplificata e quindi con tempi relativamente brevi - alle esigenze strategiche e di consolidamento delle aziende che costituiscono parte del tessuto economico e produttivo dei Comuni.

Quale supporto tecnico per l'applicazione dell'art. 53, è stata recentemente approvata la **Delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024**, avente oggetto *“APPROVAZIONE DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, IN MERITO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017”*.

Detto atto di coordinamento prevede la necessità di alcuni documenti aggiuntivi (*Piano economico e finanziario; Cronoprogramma*), che saranno chiesti in sede di conferenza di servizi, ma non presenta elementi di contrasto con i criteri consiliare comunali, finora seguiti, ma anzi rimarca due concetti-chiave ai quali il nostro Comune si è sempre attenuto, ovvero:

- che l'attività edilizia avvenga a favore di attività economiche già insediate;
- che vi sia un'effettiva integrazione economico produttiva e funzionale tra l'intervento di ampliamento e quello già esistente.

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 semplificata e in modalità asincrona** ai sensi di quanto disposto dagli artt. 14-bis della Legge 241/90, per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica.

L'esito favorevole della Conferenza di servizi, appositamente indetta, comporta la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista o la preventiva pronuncia del Consiglio Comunale, ovvero, a pena di decadenza, la ratifica da parte del medesimo organo entro 30 giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi.

Divenuta efficace la variante, il competente Dirigente del Servizio Edilizia e Sviluppo economico rilascerà il relativo permesso di costruire convenzionato, che costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento (previa stipula di apposita convenzione urbanistica).

4. L'AZIENDA

Il gruppo "EUROSPIN" è dei più grandi gruppi del *discount* italiano.

Eurospin Italia SpA è una holding con funzione di indirizzo strategico, in cui sono presenti le funzioni di acquisto, marketing, logistica, espansione, progettazione, amministrazione, controllo di gestione, ricerca e sviluppo, risorse umane.

Lo sviluppo immobiliare e le vendite sono invece in capo a 5 società operative, presenti sul territorio italiano, controllate da **Eurospin Italia SpA: Spesa Intelligente, Eurospin Tirrenica, Eurospin Lazio, Eurospin Puglia, Eurospin Sicilia.**

A queste si aggiunge **Eurospin EKO**, che opera in Slovenia ed Eurospin Hrvatska per la Croazia.

Attualmente presenta 1.200 punti vendita e più di 20.000 dipendenti.

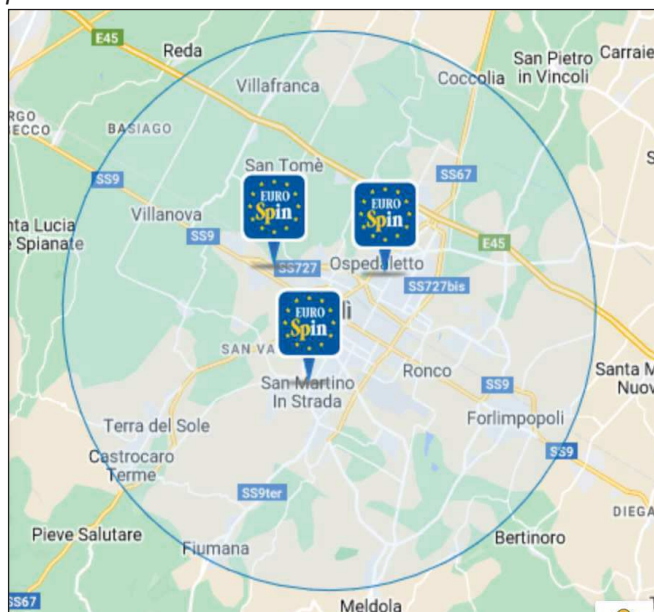
E' presente in Italia da 29 anni, sviluppando un fatturato che nel 2019 si è attestato intorno ai 7 Miliardi di euro. La proprietà è al 100% italiana.

L'ampliamento in esame riguarda un immobile in capo a EUROSPIN TIRRENICA SPA, la quale, da visura camerale svolta presso l'archivio ufficiale della CCIAA (*InfoCamere - Camere di Commercio Italiane - Documento n. T 565439237 estratto dal Registro Imprese in data 27/06/2024*) nella provincia di Forlì-Cesena presenta la posizione seguente:

- a) la sede legale è a Magione, via della Chiocana, 3 (PG);
- b) le sedi secondarie e le unità locali nella provincia di Forlì-Cesena sono in tutto 3 (tra cui quella oggetto dell'intervento di ampliamento in esame):

Unità' Locale n. FO/1	VIALE MAZZINI SN CESENATICO (FC) CAP 47042
Unità' Locale n. FO/2	VIA DELLA REPUBBLICA SAVIGNANO SUL RUBICONE (FC) CAP 47039
Unità' Locale n. FO/3	<u>VIA GRAZIA DELEDDA 4/6 FORLÌ (FC) CAP 47100</u>

La sede di Forlì è stata aperta in data 29/06/2012 FORLÌ per attività di "COMMERCIO AL DETTAGLIO DI GENERI ALIMENTARI E NON ALIMENTARI" - Codice: 47.11.3 - *discount di alimentari di importanza primaria.*



La licenza/autorizzazione è stata rilasciata dal Comune di Forlì con 6122 del 06/10/2010 (Tipo: 062 pubblico esercizio).

Per completezza si segnala che nel Comune di Forlì sono presenti 2 ulteriori supermercati "EUROSPIN", che però fanno capo ad un'altra società del gruppo EUROSPIN.

Si tratta dei supermercati siti in:

- Via Jolanda Baldassari, 20 (zona Cava)
- Via Eugenio Bertini, 15 (zona Stazione Ferroviaria)

5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ

In primo luogo, ai fini di definire la procedibilità del presente progetto edilizio di ampliamento aziendale 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 dai 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 (SUPERMERCATO) - Foglio 219, part. 2409:**
EUROSPIN TIRRENICA S.P.A.
- **PROPRIETÀ DEI TERRENI DESTINATI AD AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ' – Foglio 219 partt. 467 et 89:**
INCUBATOIO FAENTINO S.R.L. SOCIETÀ' AGRICOLA
- **SOGGETTO GESTORE DELL'ATTIVITÀ:**
EUROSPIN TIRRENICA S.P.A.

Quindi la Richiedente, gestore dell'attività produttiva da ampliare, è proprietaria dell'attuale sede aziendale, ma non dell'area oggetto di ampliamento.

Tuttavia, in merito alla disponibilità dell'area di ampliamento, è stato presentato (allegato all'istanza in atti con PG 72892/2024) apposito **Contratto preliminare di acquisto** (sottoscritto in data 12/12/2022; registrato in data 15/12/2022), riferito ai terreni catastalmente distinti al Foglio 219, partt. 89 (*incubatoio*); 467 (*edificio deposito*); 2662, 2664, 2666 (*ex partt. 1255, 2116, 2118 – terreni agricoli inutilizzati retrostanti all'incubatoio*).

L'istanza può pertanto ritenersi **conforme ai richiamati Criteri determinati dal Consiglio Comunale**, in quanto **il soggetto attuatore ha comunque la titolarità di tutti i terreni oggetto del progetto edilizio con effetti di variante urbanistica**.

L'istanza risulta conforme anche alla recentissima Delibera della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024 avente oggetto "APPROVAZIONE DELL'ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO, IN MERITO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017", in quanto – richiamato il punto 2.3.3, sussiste un *"imprescindibile vincolo funzionale tra l'attività economica già insediata e l'intervento di ampliamento da realizzare"* poiché *"è pacifico che l'impresa già insediata nel fabbricato da ampliare è comunque la beneficiaria finale dell'intervento di ampliamento"*, anche in virtù del contratto preliminare di compravendita sopra citato.

Resta fermo che all'atto della stipula della convenzione e quindi **prima del rilascio del titolo unico (edilizio) la Richiedente dovrà essere proprietaria dell'intera area di intervento (compresi i terreni oggetto del Contratto preliminare di acquisto)**.

6. PRINCIPALI RAGIONI AZIENDALI PER L'AMPLIAMENTO PROPOSTO

L'obiettivo che si pone l'azienda Eurospin Tirrenica SPA con l'intervento in esame, che comporta variante urbanistica al RUE e al POC vigenti, è quello di rispondere alle seguenti principali esigenze:

- **AMPLIARE GLI SPAZI INTERNI del supermercato dedicati alla vendita e alle lavorazioni**, mediante la demolizione dell'edificio attuale e la ricostruzione di un nuovo edificio di mq. 2.263 di SC (+ mq. 911 di SC rispetto all'esistente) e di mq. 1.499 di SV (+ mq. 494 di SV rispetto all'esistente);
- **AMPLIARE GLI SPAZI ESTERNI per aumentare il numero dei parcheggi privati di uso pubblico a servizio della clientela e, in generale, per migliorare la logistica aziendale** (*flussi autoarticolati; rampe; carico/scarico; ecc.*), mediante l'annessione al lotto attuale dell'area dell'adiacente Incubatoio Faentino, portando la SF attuale da mq. 4.818 a circa mq. **10.443** (+ circa mq. **5.625** rispetto alla SF esistente);
- **IMPLEMENTARE L'ACCESSIBILITÀ al nuovo supermercato, realizzando più accessi carrabili**, non solo su Via Deledda (2 passi carrai solo per autoveicoli), ma anche su Viale dell'Appennino (2 passi carrai, di cui uno per i mezzi di carico/scarico).

7. AREA DI INTERVENTO

7.1 LOCALIZZAZIONE

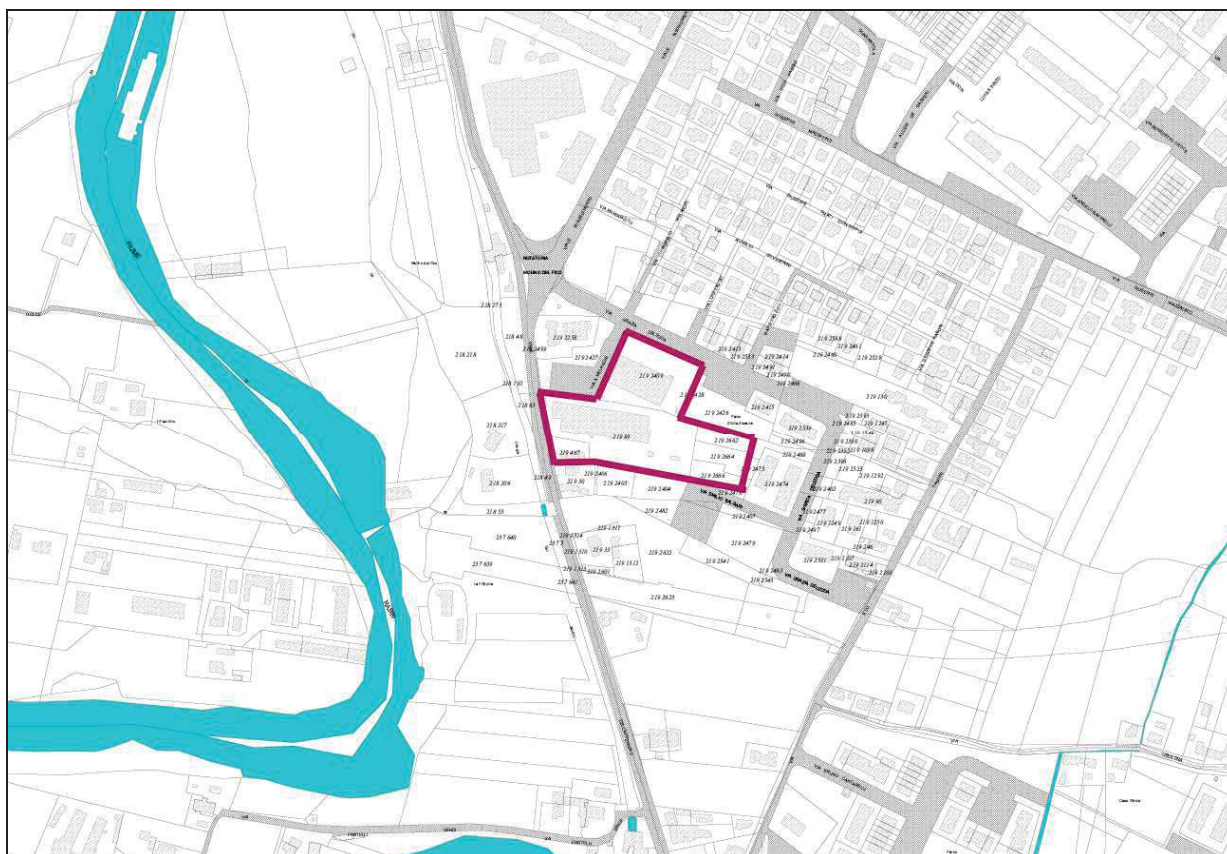
L'area su cui ricade l'intero intervento è situata nella zona sud del capoluogo, in località Ca' Ossi, in prossimità della frazione di san Martino in Strada, in fregio a Viale dell'Appennino e a ridosso di Viale Risorgimento.

L'area occupata dal **supermercato esistente**, avente un'estensione pari a mq. 4.818, è circoscritta dalla Via Grazia Deledda a nord; dal lotto dell'incubatoio faentino a sud; da un parcheggio pubblico a racchetta a ovest; da alcuni lotti residenziali a est. Tale area è urbanisticamente classificata come "Comparto AC7 a" (parte) ed è soggetta a piano urbanistico attuativo (PUA). Detto piano attuativo è già realizzato e collaudato. All'interno di tale area è presente un edificio destinato a supermercato, con relativi spazi pertinenziali (parcheggio, aree di deposito, aree di manovra e di carico/scarico).

L'area prescelta per il **nuovo supermercato**, avente un'estensione pari a circa mq. 10.443, ricomprende l'area del supermercato esistente e l'area occupata dall'Incubatoio Faentino e confina con la Via Deledda a nord; con il parco pubblico "Sibilla Aleramo" a est; con Viale dell'Appennino a ovest; con alcune residenze e con la zona agricola a sud.



Foto area di intervento



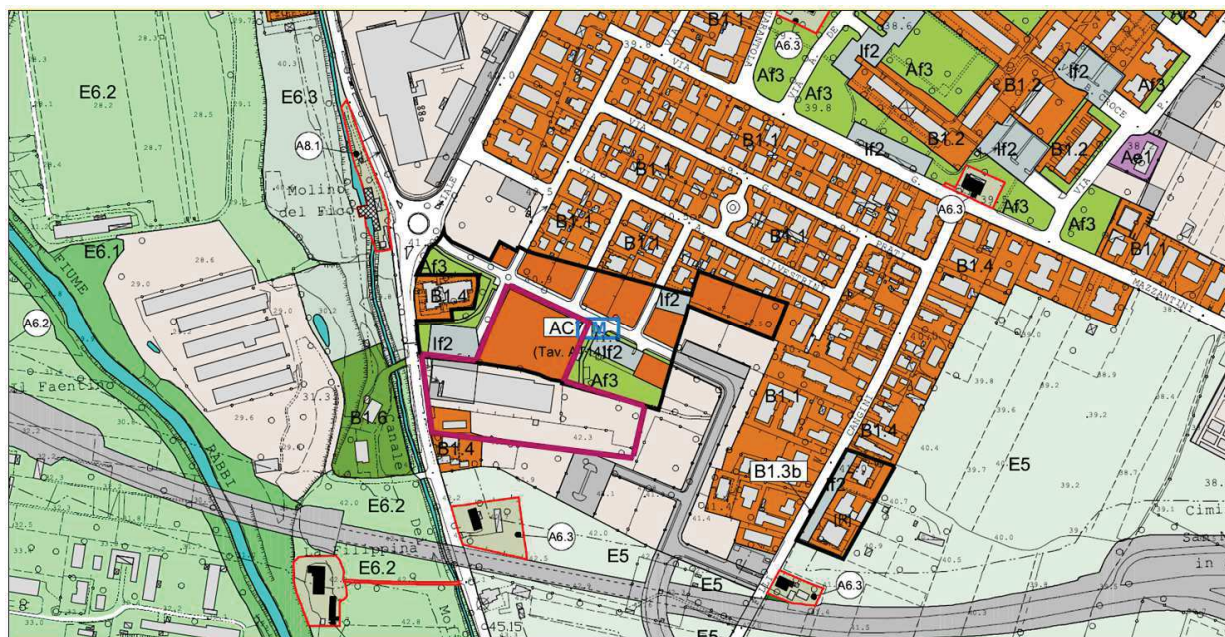
Planimetria catastale area di intervento

7.2 INDISPONIBILITA' DI AREE LIMITROFE PER L'AMPLIAMENTO AZIENDALE

La variante urbanistica si rende necessaria perché non vi sono aree disponibili a confine già urbanisticamente conformate negli strumenti vigenti (POC e RUE) per ospitare l'ampliamento proposto.

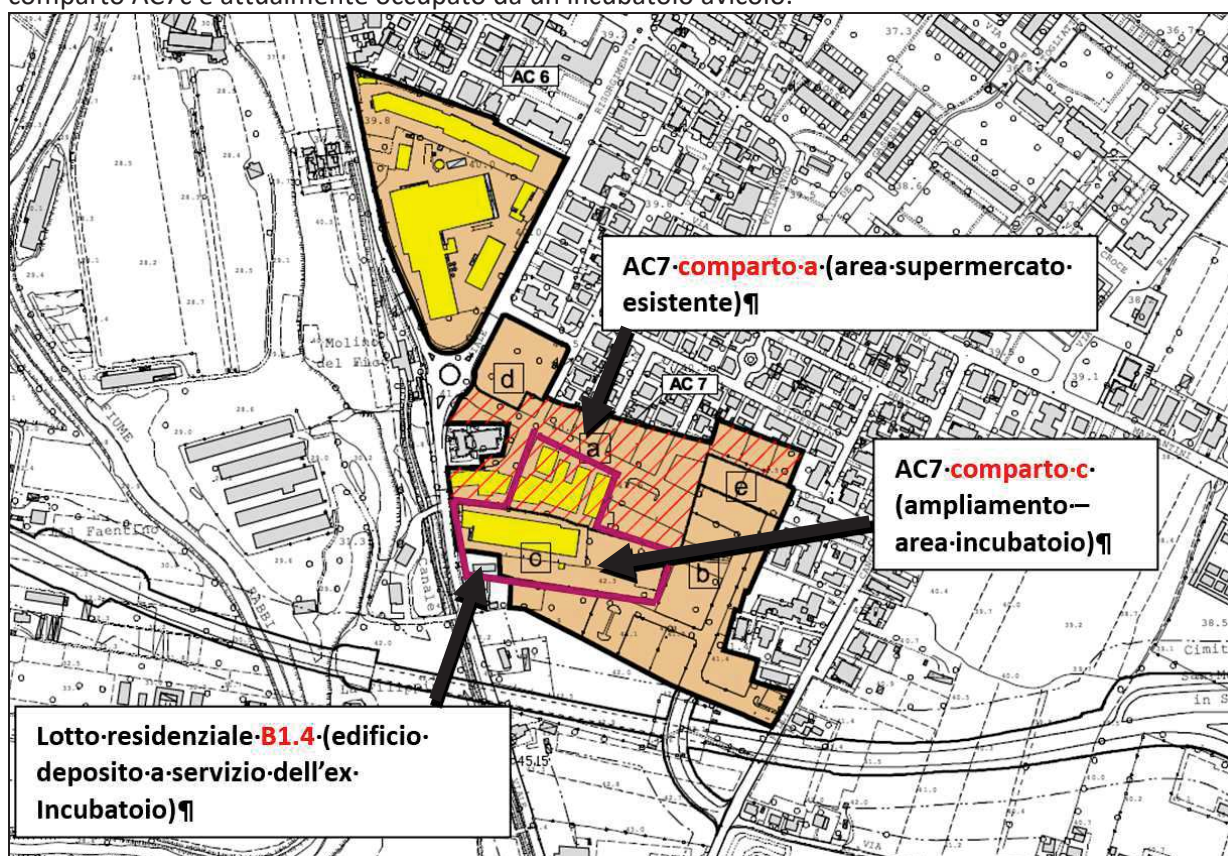
Come si riscontra dall'esame della cartografia di POC e di RUE, il lotto in cui è insediato il supermercato esistente è compreso tra le seguenti zone urbanistiche:

- *Zona residenziale a nord e a est;*
- *Zona residenziale e infrastruttura stradale (Viale Appennino) a ovest;*
- *Comparto AC7c di riqualificazione a sud (area Incubatoio Faentino) con previsione insediativa decaduta in quanto mai avviata nel quinquennio di validità del POC (scaduto il 15/06/2021).*



RUE – TAV. P34 – STRALCIO

Di conseguenza, l'unica area in grado di dare una risposta adeguata alle esigenze di ampliamento - è costituita dal terreno che confina a sud con il lotto del supermercato attuale, denominato sub comparto AC7c e attualmente occupato da un incubatoio avicolo.



POC-RUE - TAV. AT14 (stralcio)

8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

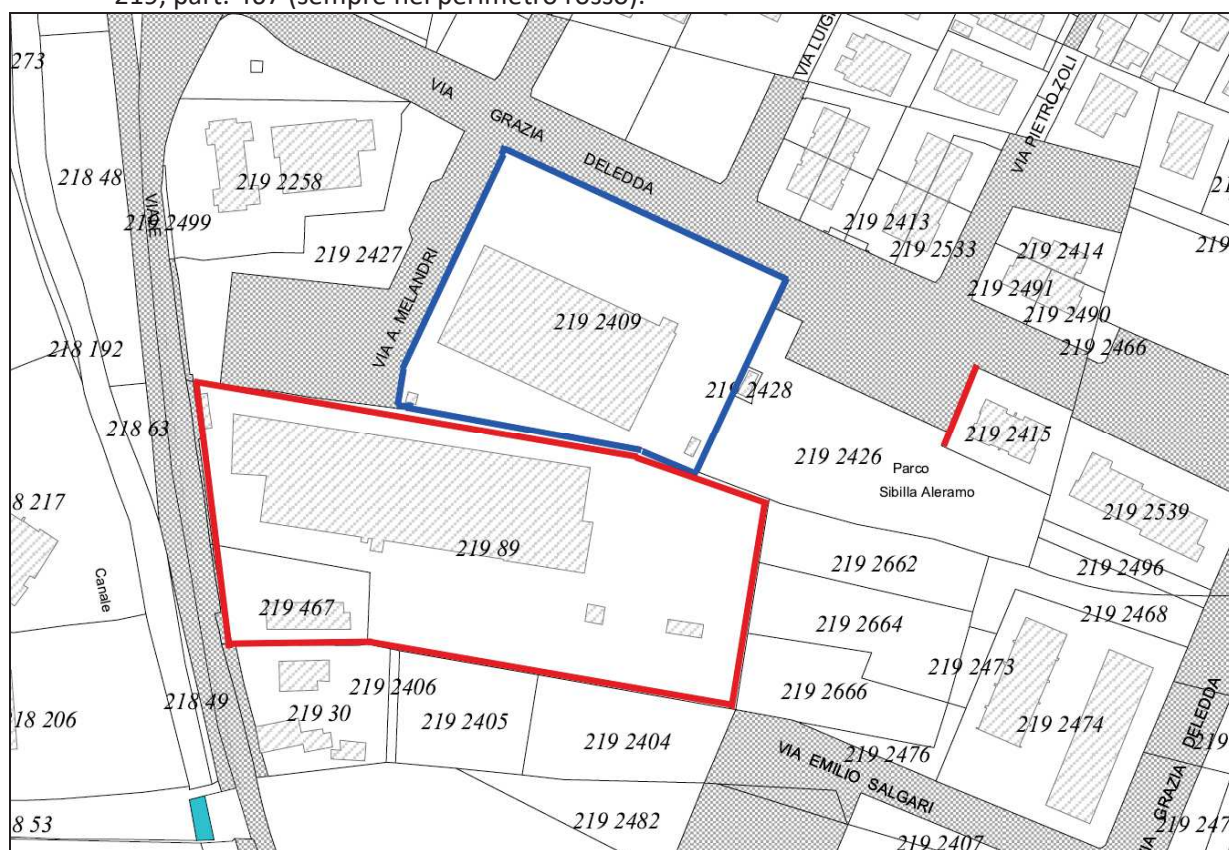
SEDE ATTUALE

L'attuale sede del supermercato è catastalmente distinta al foglio 219, particella 2409, di circa mq. 4.818 di superficie fondiaria SF (mq. 4.807 di superficie catastale) ed è identificata con perimetro blu nell'immagine sottoriportata.

All'interno di tale lotto è presente un edificio monopiano, che ospita l'attuale supermercato, avente una SC pari a mq. 1.352,55 (riferimento progetto edilizio in atti - TAV. P02-STATO ATTUALE).

Il progetto edilizio in esame - di demolizione e ricostruzione con ampliamento - prevede di accorpare alla sede attuale, corrispondente alla part. 2409 del foglio 219:

- il subcomparto confinante AC7c attualmente occupato dallo stabilimento dell'Incubatoio faentino catastalmente distinto al Fg 219, part. 89 (perimetro rosso);
- il lotto residenziale B1.4 in fregio a Viale dell'Appennino su cui insiste il fabbricato destinato a deposito facente parte delle pertinenze dell'Incubatoio faentino, catastalmente distinto al Fg. 219, part. 467 (sempre nel perimetro rosso).



Stralcio mappa catastale

Il prospetto seguente, (riferimento progetto edilizio in atti - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA, pag. 4) riporta l'entità delle superfici interessate dall'intervento destinato a supermercato e ai relativi parcheggi:

Catasto Terreni Comune di Forlì		
Foglio	Particella	Superficie mq
219	2409	4.818,00
219	89	7.059,00
219	467	817,00

Totale 12.694,00

Il subcomparto AC7c è una previsione edificatoria decaduta dal 15/06/2021 per decorrenza del termine quinquennale del POC, che permane nel Piano strutturale comunale (PSC) quale *“Territorio urbanizzabile - Ambiti urbani da riqualificare – art. 11 PSC”*.

Attualmente l'area è occupata da un incubatoio avicolo in attività, di proprietà della società *“Incubatoio Faentino S.r.l. Società Agricola”*, che, da visura camerale, risulta operare nel settore delle macchine e delle attrezzature per avicoltura e delle incubatrici.

La Richiedente ha sottoscritto con l'attuale proprietaria un preliminare di compravendita, che prevede la cessazione dell'attività di incubatoio e l'effettiva cessione dell'area ad avvenuta approvazione della variante urbanistica in esame.

Come si è visto, il progetto prevede di accorpare all'area di espansione del supermercato anche un lotto residenziale B1.4 in fregio a Viale dell'Appennino, catastalmente distinto al Foglio 219, part. 467, attualmente destinato a deposito per l'azienda.

RIQUALIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Il progetto prevede altresì una serie di opere e interventi che interessano sia aree private che aree pubbliche, finalizzati a migliorare l'attuale fruibilità del supermercato, anche in termini di accessibilità per la mobilità lenta, e che, al contempo, apportano un miglioramento generale della qualità abitativa, alla scala di quartiere.

Si tratta di opere e interventi che sono stati individuati come prioritari per il contesto da parte dei servizi comunali competenti, chiamati a esprimersi sulla proposta progettuale preliminare di Eurospin nell'ambito di una riunione tecnica appositamente indetta (Verbale riunione tecnica 30/08/2023, in atti con PG N. 111164/2023 del 01/09/2023).

In sintesi il soggetto attuatore prevede di realizzare a proprie spese non a scomputo oneri (ad esclusione della quota di monetizzazione dei parcheggi pubblici) le seguenti opere di urbanizzazione:

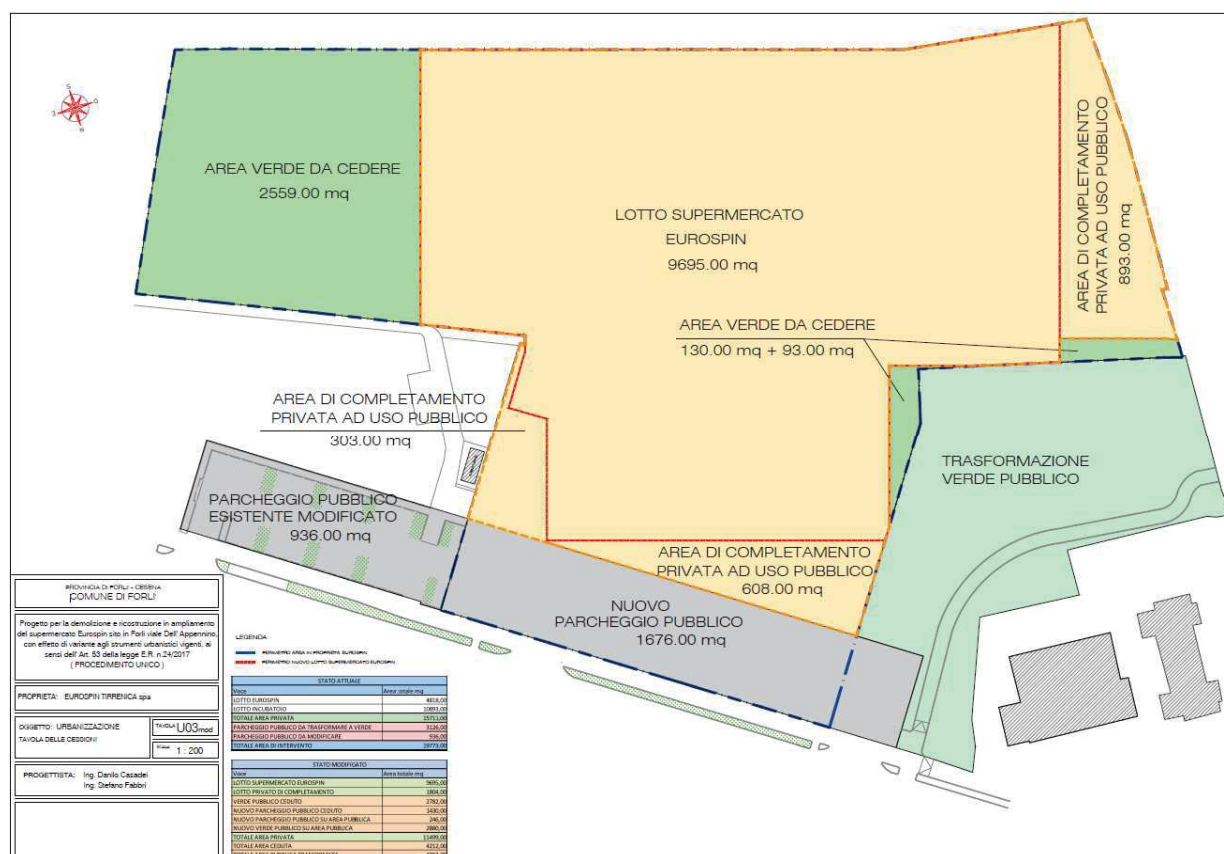
- a) **Rifacimento del parcheggio pubblico esistente in fregio alla Via Grazia Deledda (mq 936)**, catastalmente distinto in parte come *“viabilità comunale”* secondo criteri finalizzati al miglioramento del comfort climatico (*desigillazione; pavimentazioni drenanti; trincee alberate drenanti tra gli stalli con messa a dimora di alberi di II grandezza della stessa specie di quelli già esistenti lungo la via Deledda - Pyrus Calleryana*);
- b) **Realizzazione e cessione gratuita di un nuovo parcheggio pubblico sulla Via Grazia Deledda (mq. 1676)**, sull'area catastalmente distinta al Fg. 219, part. 2409 (parte) in allineamento e in prosecuzione del parcheggio esistente, comprensivo del nuovo tratto di pista ciclabile in fregio (realizzato sull'area pertinenziale dell'attuale supermercato); anche in questo caso è previsto il ricorso a criteri *“green”* di massima sostenibilità ambientale;
- c) **Sistemazione a verde pubblico e cessione gratuita delle aree a ovest del lotto di intervento (mq. 2559²)** catastalmente distinte al Fg. 219, partt. 2662, 2664, 2666; tali aree costituiranno un ampliamento dell'esistente parco di quartiere *“Sibilla Aleramo”*;
- d) **Desigillazione e trasformazione del parcheggio a racchetta esistente e della relativa strada di accesso in area a verde pubblico**, con funzioni di polmone verde e con mantenimento del collegamento ciclopedonale a Viale dell'Appennino;
- e) **Sistemazione a verde pubblico e cessione gratuita di frustoli a ovest del lotto di intervento (mq. 130+93)**, catastalmente distinti al Fg. 219, part. 2409 (parte) e part. 89 (parte); tali aree sono

² A seguito della segnalazione pervenuta in data 31/07/2025 con PG 95389 da parte di Eurospin dell'esigenza di mantenere in proprietà una piccola porzione di terreno confinante con parco pubblico, al fine di evitare una servitù di passaggio determinata dalla presenza della cabina elettrica privata e del cavidotto che collega la stessa alla Cabina Enel, un frustolo di terreno di mq 303, che inizialmente si prevedeva di annessere al patrimonio comunale, sarà mantenuto a *“VERDE PRIVATO DI USO PUBBLICO”*.

accorpate alla nuova area verde realizzata sul sedime dell'ex parcheggio a racchetta dissigliato di cui al punto d);

- f) **Realizzazione di alcune zone di verde privato ad uso pubblico (in fregio a Viale Appennino e a via Deledda), di forma triangolare e trapezoidale, che di fatto ampliano la zona di verde pubblico/polmone.**

Quanto sopra è graficamente sintetizzato nell'elaborato "U3 int – URBANIZZAZIONE – TAVOLA DELLE CESSIONI", allegata al progetto presentato, di cui si riporta uno stralcio.



Tav U3 int – CESSIONI

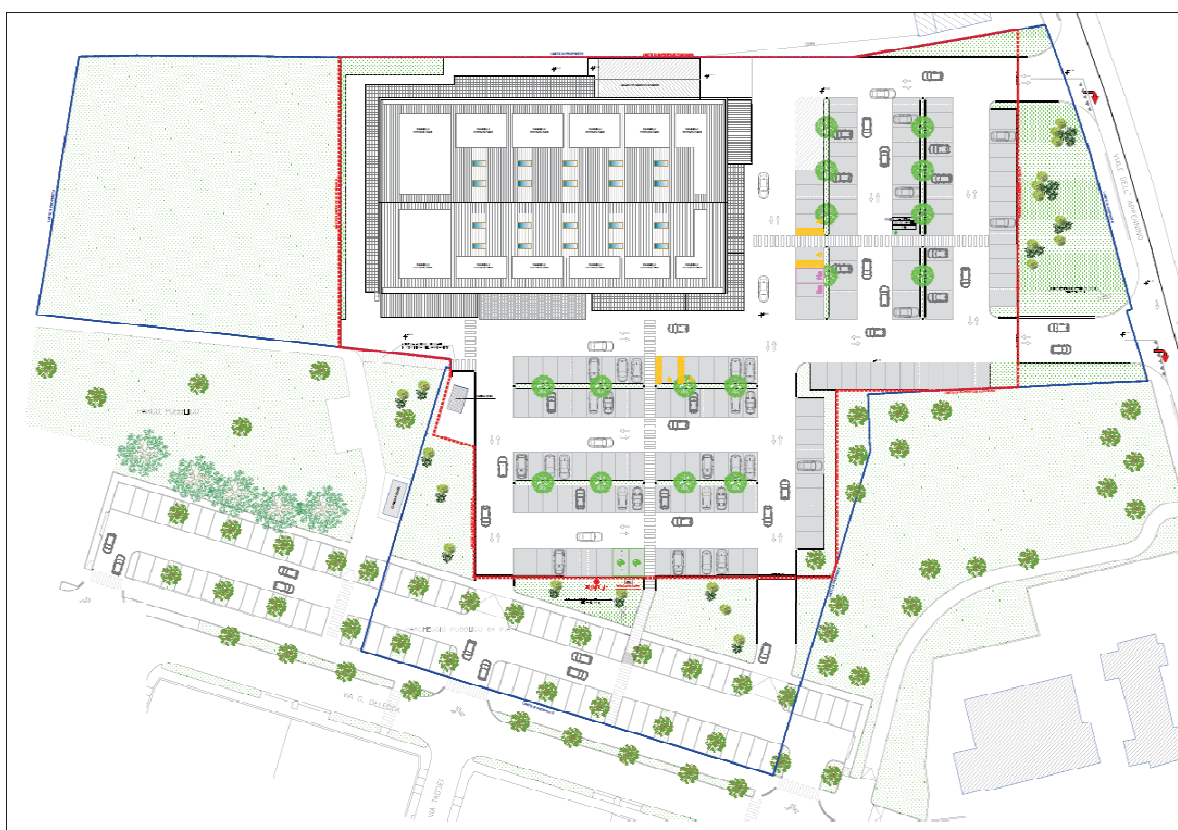
Il progetto presentato rispetta nella sostanza tutte le principali modifiche relative alla VIABILITA' e al VERDE PUBBLICO chieste dai competenti uffici comunali nella **conferenza tecnica preliminare (interna) del 30/08/2023³**.

³ In particolare nella conferenza tecnica preliminare (interna) del 30/08/2023 era stato chiesto al Proponente:

- **OPERE A CARICO DEL PROPONENTE:** Realizzazione di tutte le dotazioni pubbliche e delle dotazioni ecologiche (private) presenti in progetto, ed elencate nella presente Relazione alle lett. a/f;
- **VIABILITA':** Obbligo di manovre solo destrorse in uscita e in entrata dagli accessi di Viale Appennino; un ingresso autoarticolati solo da Viale Appennino; pista ciclabile in continuità; ricorso a tecnologie "green" nei parcheggi;
- **MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE (NUOVO PARCHEGGIO E VECCHIO PARCHEGGIO DESIGILLATO):** Fino al collaudo delle opere la manutenzione sarà in capo al Proponente; dopo il collaudo la manutenzione sarà eseguita dal Comune a spese del Proponente per una durata di 10 anni dalla data di collaudo delle opere. In analogia con la metodica utilizzata per i PUA, l'onere di manutenzione mq/anno (calcolo effettuato da Geom. Lungherini) deve essere pagato dal Proponente prima del ritiro del titolo e può essere rateizzato come previsto per gli oneri di urbanizzazione.

Di seguito si riporta stralcio della TAVOLA P3 b - Planimetria generale progetto, da cui si evince che il progetto urbanistico e edilizio, come già accennato, è ***costituito da due ambiti di intervento distinti***, sebbene interconnessi, ovvero:

- A. Ambito del supermercato e dei relativi parcheggi pertinenziali (perimetro rosso nell'immagine sottostante);
- B. Ambito delle dotazioni territoriali e ecologico-ambientali che interessano sia aree pubbliche che aree private (perimetro blu).



Planimetria generale di progetto – TAV. P3 b - stato modificato

9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

9.1 RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Come anticipato nella Premessa, il progetto edilizio in esame comporta una variante urbanistica al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico e edilizio vigente, per introdurre una previsione di espansione terziaria su aree oggi agricole e per le relative urbanizzazioni.

Nella redazione della Variante urbanistica si è optato per l'individuazione di un'area di *completamento*, soggetta a Permesso di costruire convenzionato, al posto di una previsione di espansione soggetta a PUA/progetto unitario, perchè:

- Il lotto del supermercato esistente è ancora all'interno di un sub-comparto AC7, ma le relative urbanizzazioni sono già state collaudate e cedute al Comune;
- l'intero ambito di intervento per dimensioni e caratteristiche insediative non presenta complessità tali da richiedere l'attuazione con modalità più articolate dell'intervento diretto (quali il PUA o il 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).

9.2 ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Gli **elementi di variante urbanistica** consistono in:

- **NUOVO SUPERMERCATO E RELATIVI PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI (mq 10.443 circa):**
Riclassificazione urbanistica del terreno sito in fregio alla via Grazia Deledda, catastalmente distinto al foglio 219, particella 2409 di superficie pari a circa mq. 4.818 (supermercato esistente) e del terreno adiacente sito in fregio a Viale dell'Appennino, catastalmente distinto al Foglio 219, particella 89 e 467 da AMBITO AC7 e da lotto residenziale B1.4 (part. 467) a zona T1.3 terziaria di completamento (Commercio all'ingrosso e al minuto) [41] soggetta a permesso di costruire convenzionato e a prescrizioni attuative specifiche.

In particolare:

- Il nuovo lotto ampliato manterrà la stessa potenzialità edificatoria massima, pari a mq. 2.617, prevista dalla scheda di POC per l'attuale area del supermercato esistente (il presente progetto ne utilizza mq. 2.263).
La variante urbanistica comporterà solo un aumento di superficie fondiaria, generato dalla trasformazione in zona T1.3 di una parte dell'adiacente comparto AC7c, oggi decaduto (quindi agricolo, attualmente occupato dall'Incubatoio Faentino). Il progetto nello specifico prevede un aumento dell'attuale SF pari a mq 5.625 (determinati da mq 5.322 + frustolo di mq. 303 circa con servitù di cavidotto privato), passando da mq 4.818 a mq 10.443 di SF (comprensiva del lotto vecchio e nuovo). Ciò comporta lo *sforamento* dei Criteri consiliari (che consentono al massimo il RADDOPPIO della SF esistente). Su tale aspetto dovrà esprimersi puntualmente il Consiglio comunale nella propria delibera di ratifica (prevista a chiusura del procedimento unico in esame dal citato art. 53 della Lr 24/2017) come richiesto dagli stessi Criteri⁴ e considerati gli

4 L'allegato A - approvato con deliberazione CC 129/2015 e coordinato con le modifiche introdotte dalla successiva deliberazione consiliare n. 25/2019 – contiene i criteri per l'approvazione delle varianti di ampliamento delle attività di impresa e prevede espressamente che tali criteri non possano esaurire, per la particolarità delle diverse situazioni che eventualmente emergeranno, l'intera casistica delle varianti presentate. Pertanto in caso di sforamento il Consiglio si dovrà pronunciare puntualmente, con riferimento alle finalità di pubblico interesse e di sviluppo socioeconomico del DPR 160/2010 a alla casistica già formata.

elementi di interesse pubblico presenti nel progetto. Nella valutazione va considerato che tale sforamento deriva dalla prescrizione comunale di: orientare il lotto in modo da realizzare un parcheggio pubblico sul fronte di Via Deledda in continuità con quello esistente; di realizzare i parcheggi pertinenziali prevedendo un'aiuola alberata tra le due file di stalli e di prevedere delle aree alberate sul fronte strada.

- Per l'introduzione negli strumenti urbanistici della nuova zona T1.3[41] sono state integrate le Norme di RUE - Art. 71 - Sottozona T1.3 (Commercio all'ingrosso e al minuto) - mediante l'aggiunta del **nuovo comma 22**, contenente le prescrizioni relative all'intervento, come segue:

*“La sottozona T1.3 individuata nella tavola P 34 con il simbolo **41** è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, finalizzato alla realizzazione di un ampliamento aziendale e delle relative opere di sostenibilità e di mitigazione, nel rispetto del progetto di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) stabilite dalla relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____ (in atti con PG _____) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____*

*La potenzialità edificatoria massima è pari a complessivi **mq. 2.617** circa di Sc per la realizzazione dell'edificio di progetto, da destinarsi a supermercato”.*

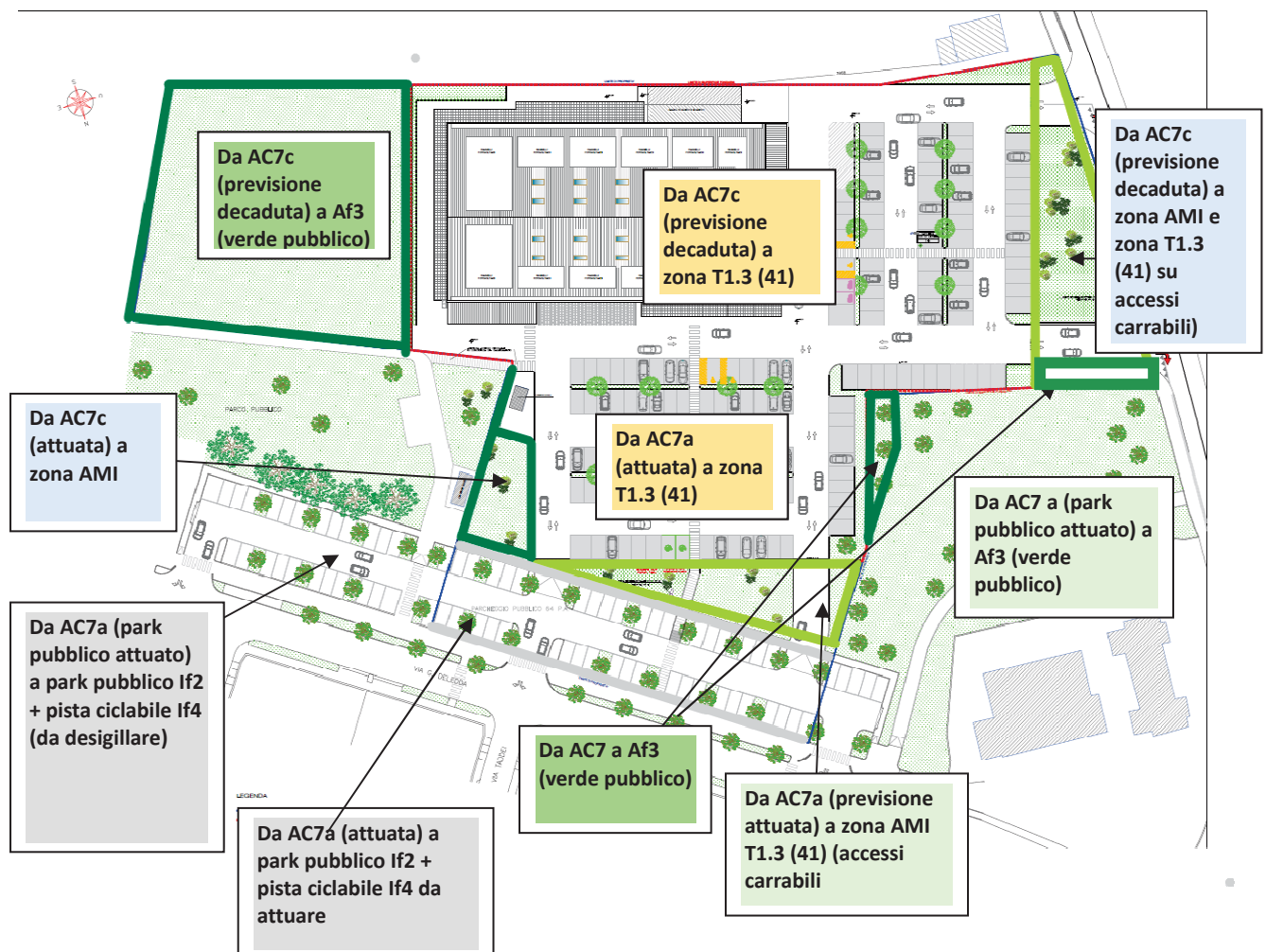
- al nuovo lotto T1.3[41] non viene attribuita nessuna potenzialità commerciale aggiuntiva, in quanto il progetto deve rispettare la tipologia commerciale della MEDIO-PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA (1.500 mq. di SV) attribuita al sub-comparto AC7a dalla pianificazione commerciale vigente. Pertanto il progetto si limita ad utilizzare l'intera dotazione per medio -piccola struttura di vendita (1.500 mq SV) attribuita all'originario sub-comparto AC7a (area idonea n. 75), passando da mq. 1.005 di Sv (stato attuale) a mq. 1.499 di Sv (stato modificato). Contestualmente viene stralciata l'idoneità commerciale di medio piccola struttura di vendita del comparto adiacente AC7c (incubatoio – Area idonea n. 75, in quanto localizzate su una previsione edificatoria decaduta del POC) e aggiornata la “Tabella aree idonee per insediamento Strutture di vendita” riportata nel RUE; art. 6bis, comma 6, come segue (stralcio):

74		AC7 T1.3 (41)	POC 34 RUE 34	Comparto a – Viale dell'Appennino/Via Grazia Deledda	MP	1.500
75	-	AC7	POC 34	Comparto c – Via Dell'Appennino Sud	MP	1.500

- **RIFACIMENTO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO ESISTENTE IN FREGIO ALLA VIA GRAZIA DELEDDA (MQ 936)** - Tale parcheggio non necessita di una risonizzazione urbanistica, ad esclusione della porzione destinata a aiuola, interposta tra il parcheggio esistente e quello di nuova previsione, che passa da verde pubblico Af3 a parcheggio pubblico If2 (l'area è catastalmente distinta come viabilità pubblica, patrimonio indisponibile del Comune);
- **REALIZZAZIONE E CESSIONE GRATUITA DI UN NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO SULLA VIA GRAZIA DELEDDA (MQ. 1676)** – Riclassificazione urbanistica dell'area catastalmente distinta al Fg. 219, part. 2409 (parte) in allineamento e in prosecuzione del parcheggio esistente, da comparto AC7 a nuova zona If2 (parcheggio pubblico di progetto);
- **NUOVA AREA A VERDE PUBBLICO IN AMPLIAMENTO DEL PARCO “SIBILLA ALERAMO” (MQ. 2.559)** - Riclassificazione urbanistica dei terreni a est dell'attuale supermercato (sul retro della corte dell'attuale incubatoio) catastalmente distinti al Fg. 219, partt. 2662; 2664; 2666 da ambito AC7c a verde pubblico di quartiere Af3 da attuare, in adiacenza e prosecuzione del parco Sibilla Aleramo, al quale saranno accorpati previa cessione gratuita al Comune, come da prescrizioni della conferenza tecnica comunale del 30/08/2023. In relazione a tale voce, in parziale accoglimento del RILIEVO AMBIENTALE B2, contenuto nel Decreto Presidente Provincia n. 63/2025, in atti con PG 87833/2025, come controdedotto nell'Allegato “Scheda di controdeduzione” alla Determinazione Dirigenziale n. _____ del _____, si prescrive:

- a) di eseguire il livellamento del terreno con baulatura e formazione delle pendenze al fine di consentire lo scolo delle acque meteoriche;
- b) di sistemare inoltre il terreno al fine del raggiungimento delle caratteristiche agronomiche sufficienti per l'impianto a verde, secondo le modalità che saranno impartite dai competenti uffici comunali;
- **DESIGILLAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL PARCHEGGIO A RACCHETTA ESISTENTE E DELLA RELATIVA STRADA DI ACCESSO IN AREA A VERDE PUBBLICO (polmone)** – Riclassificazione urbanistica dei terreni a ovest dell'attuale supermercato (catastalmente distinti come viabilità pubblica, patrimonio indisponibile del Comune) da viabilità e parcheggio pubblico If2 a verde pubblico di quartiere Af3 da attuare; gli stalli di parcheggio pubblico desigillato saranno compensati dai nuovi stalli del parcheggio pubblico di nuova realizzazione su Via Deledda;
- **CONVERSIONE A VERDE PUBBLICO DI FRUSTOLI A OVEST DEL LOTTO DI INTERVENTO (MQ. 130+93)** – Riclassificazione dei frustoli a ovest catastalmente distinti al Fig. 219, part. 2.409 (parte); 89 (parte) da ambito AC7 a area verde pubblico Af3 da attuare (da accorpare al parcheggio desigillato);
- **NUOVE ZONE A VERDE PRIVATO DI MITIGAZIONE (AMI) SU VIALE APPENNINO E VIA DELEDDA** - Riclassificazione delle aree catastalmente distinte al Fig. 219, partt. 89 (parte); 467 (parte); 2409 (parte) da ambito AC7 a zona AMI (e a zona T1.3 limitatamente agli accessi carrabili).

Di seguito sulla planimetria di progetto (qui orientata verso SUD, mentre le tavole degli strumenti urbanistici orientato a NORD) **sono sintetizzate le principali modifiche URBANISTICHE da apportare al POC e al RUE** a seguito dell'approvazione del progetto edilizio in esame:



Nella seguente tabella sono indicate le variazioni dei parametri URBANISTICI:

	VIGENTE	VARIANTE	DIFFERENZA var. urb.
SF	AC7a = mq. 4.818 AC7c = mq. 5.625 (previsione decaduta)	T1.3[41] = mq. 10.443	mq. 5.625
SC	AC7a = mq. 2.617* di cui realizzati = mq. 1.352,55	T1.3[41] = mq. 2.617 di cui utilizzati in progetto = mq. 2.263 Δ progetto = 2.263-1.352= + mq. 911	mq. 0
SV	AC7a = M74 (MP mq. 1.500) di cui realizzati mq. 1.005,20	T1.3[41] = M74 (MP mq. 1.500) di cui in progetto mq. 1.499 Δ progetto = 1.499-1.005 = + mq. 494	mq. 0
	*dato desunto da Scheda normativa POC _ AC7a 2.643,50 (funzioni terziarie)-26,50 (funzioni produttive depositi e stoccaggi) = 2.617		

9.3 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI

Gli elementi di variante urbanistica fin qui illustrati **comportano l'esigenza di modificare i seguenti elaborati degli strumenti urbanistici comunali:**

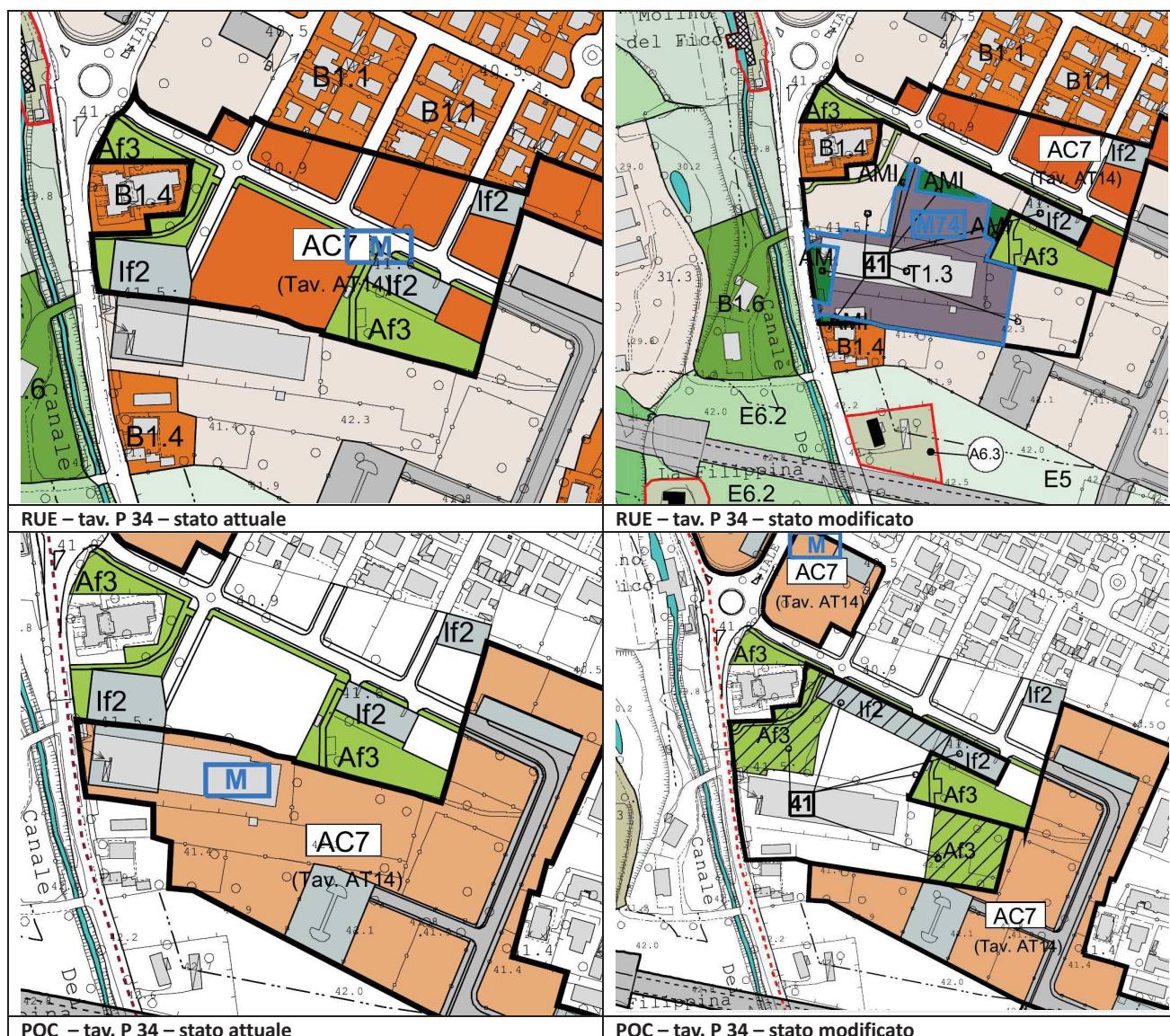
- RUE - Tavola P34 e relativa legenda (indicazione ambiti di intervento edilizio e apposizione di specifica simbologia, che rimanda alla norma di attuazione);
- POC - Tavola P34 e relativa legenda (stralcio comparto AC7; dotazioni territoriali da attuare);
- RUE - Normativa: Art. 6 bis - Norme sulla disciplina delle attività commerciali; Art. 30 - Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive (sottozona AMI); art. 71 (Zone T1.3); Art. 166 – Parcheggi pubblici If2
- POC - Normativa: Art. 159 - Giardini di quartiere (Sottozona Af3); Art. 138 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico di interesse locale (Sottozona If2);
- POC - Schede normative comparto AC7a et c (aggiornamento superfici per stralcio comparto AC7c post approvazione⁵);
- POC – Schede di sintesi (aggiornamento superfici per stralcio comparto AC7c post-approvazione⁶);
- PSC - Tavola ST del Piano strutturale comunale (aggiornamento post-approvazione⁷).

Di seguito si riporta lo stralcio delle tavole P di POC e RUE, modificate.

⁵ Annotazione: Si è visto che la previsione AC7c è decaduta dal 15/06/2021, per decorrenza del termine quinquennale del POC; ciò nonostante il riallineamento delle Schede Normative è indispensabile per una corretta rappresentazione degli esiti del presente procedimento di variante urbanistica, anche in relazione all'attuale impostazione dei piani.

⁶ Annotazione: come sopra

⁷ Annotazione: come sopra



9.4 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Come visto al paragrafo precedente, il progetto presentato comporta il riconoscimento di una nuova area di completamento T1.3 soggetta a intervento diretto con prescrizioni specifiche (che saranno riportate anche nella convenzione/tipo prevista negli indirizzi del Consiglio comunale per le cosiddette “varianti SUAP”).

Ciò premesso, in considerazione della effettiva natura del complesso oggetto di ampliamento, consolidatosi in loco come zona di completamento terziaria, **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 “E COMMERCIALE” (Uso E3 – Medio-piccole strutture di vendita alimentari) – **pari a 5mq/45 mq di SC ampliata.**

$2.263 \text{ SC}/45 \times 5 = 251.44/25 = 10 \text{ POSTI AUTO}$

Oltre ai 10 posti auto dovuti per la SC dell'ampliamento del nuovo supermercato, va considerato che il progetto sopprime n. 34 stalli nel parcheggio a racchetta esistente da desigillare (peraltro su richiesta degli uffici comunali competenti), che per quanto possibile dovranno essere reperiti.

Il nuovo parcheggio sul fronte di Via Deledda prevede + 44 posti auto; **detta quota compensa sia i 10 posti auto pubblici relativi all'ampliamento del supermercato, che i 34 soppressi nel parcheggio a racchetta desigillato.**

PARCHEGGIO PERTINENZIALE (PRIVATO DI USO PUBBLICO)

Di norma deve essere assicurato 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 "E COMMERCIALE" (*Uso E3 – Medio-piccole strutture di vendita alimentari*) – pari a **1 posto auto /13 mq di Sc (DCR 1253/1999).**

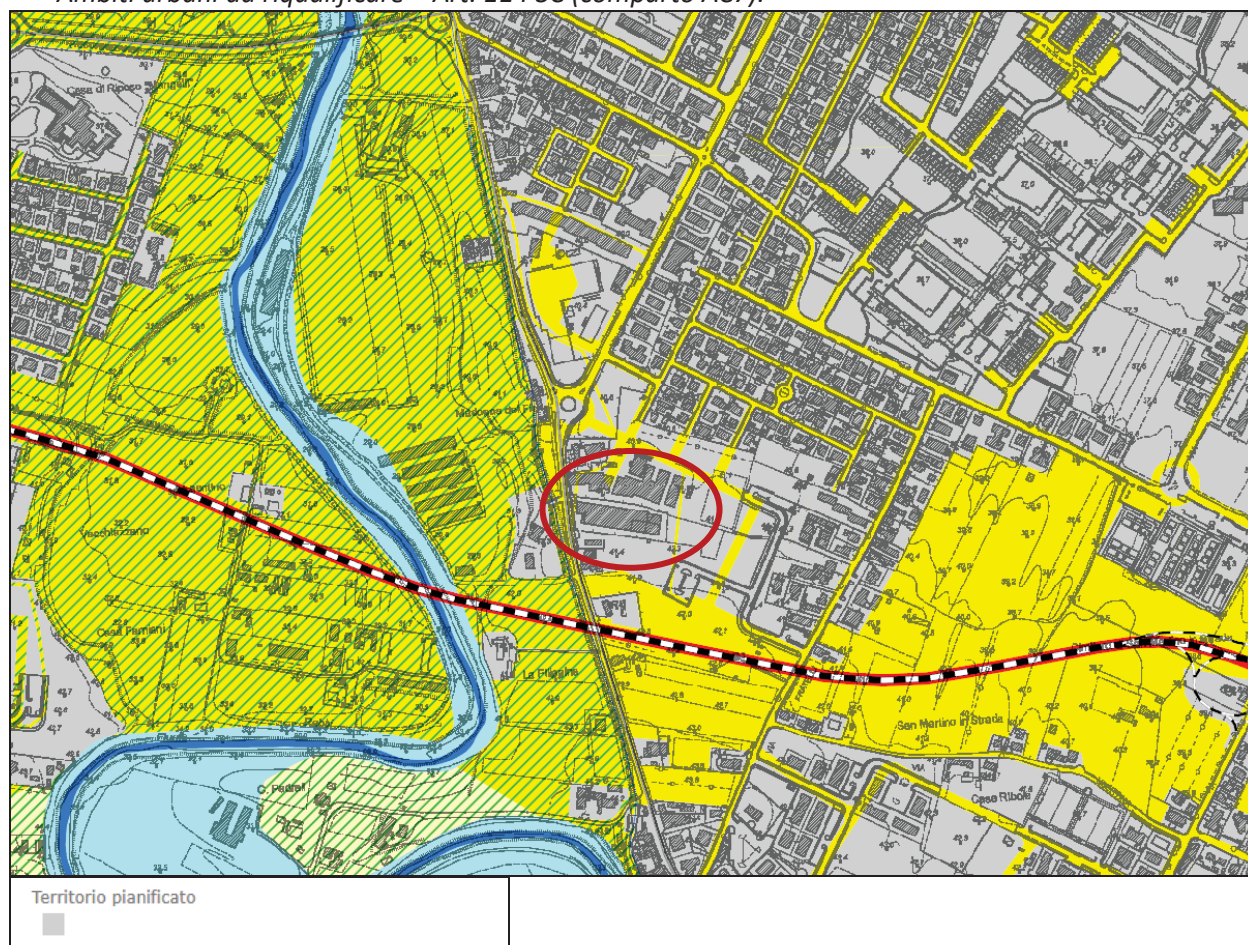
Il progetto prevede n. 165 posti auto privati di uso pubblico, in quantità molto superiore alla dotazione minima di legge pari a $1500/13=115$.

9.4 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO

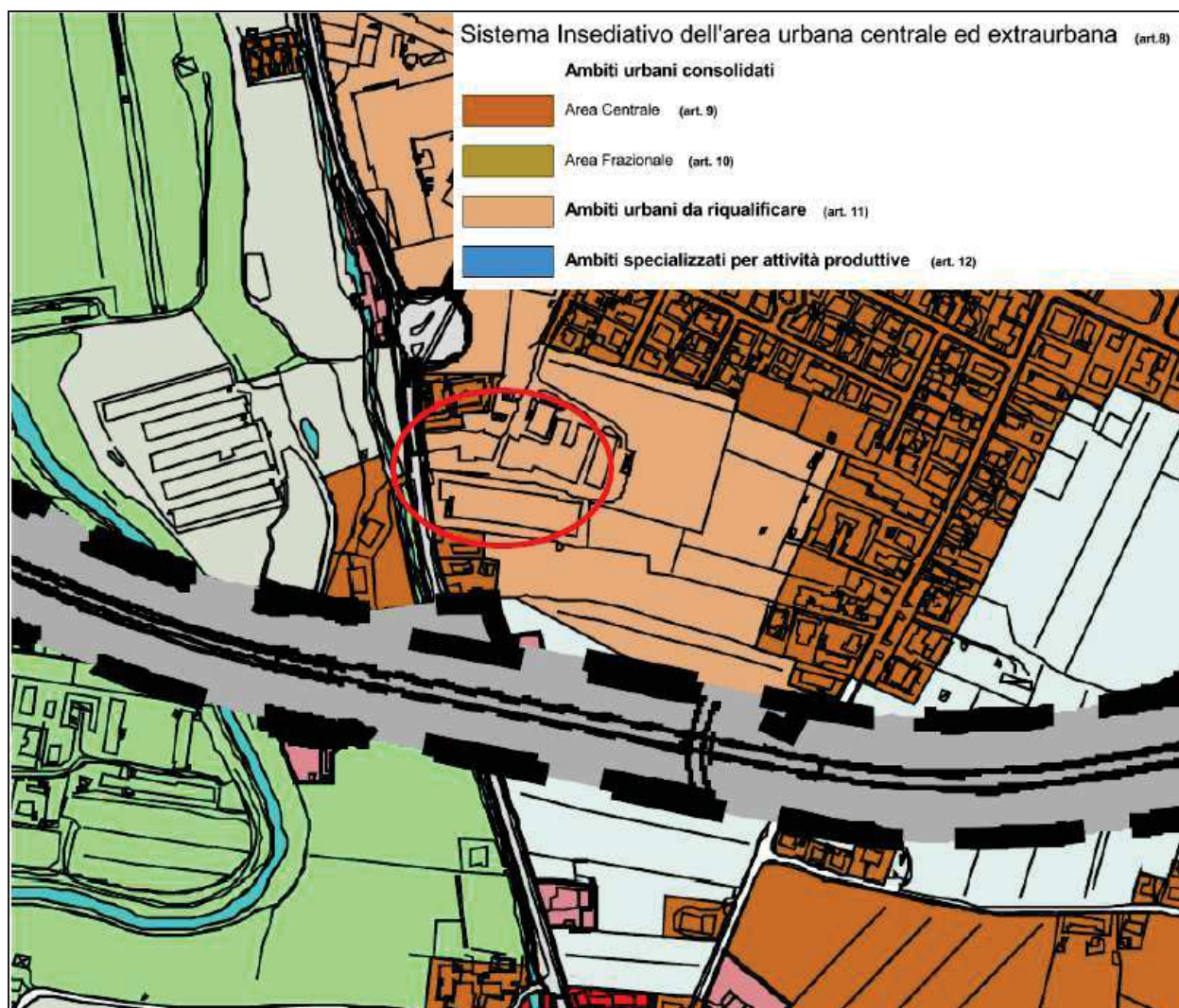
Ai fini della coerenza degli esiti della presente valutazione della proposta progettuale, si evidenziano i principali vincoli e tutele presenti sull'area interessata dalla variante, in relazione alla cartografia di PSC, POC e RUE di riferimento.

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 (PSC), come:

- *Ambiti urbani consolidati – Area centrale art. 9 PSC (lotto B1.4)*
- *Ambiti urbani da riqualificare – Art. 11 PSC (comparto AC7).*

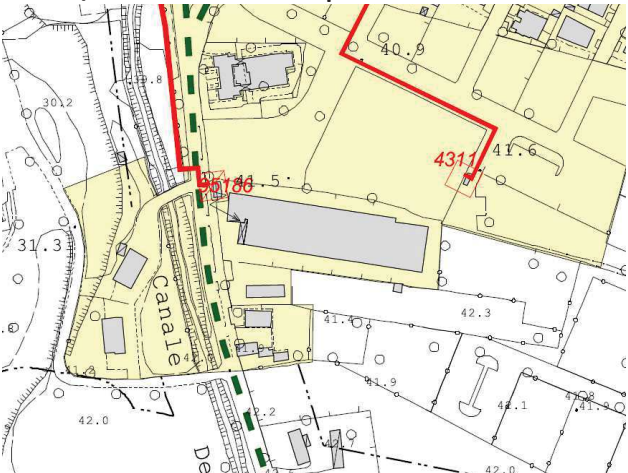
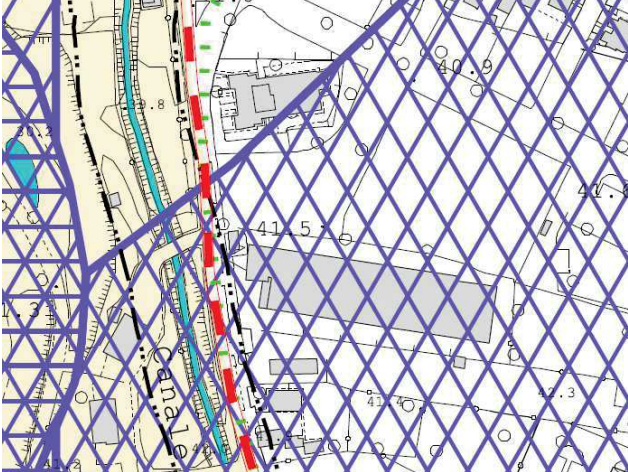
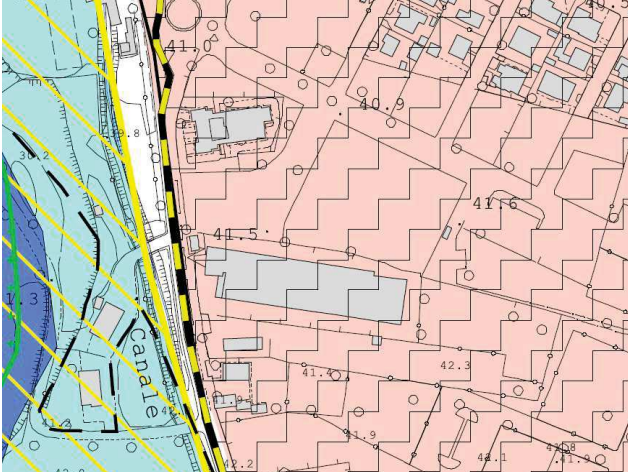


PTCP - TAVOLA 5 – SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE - TAV.240-SO – STRALCIO



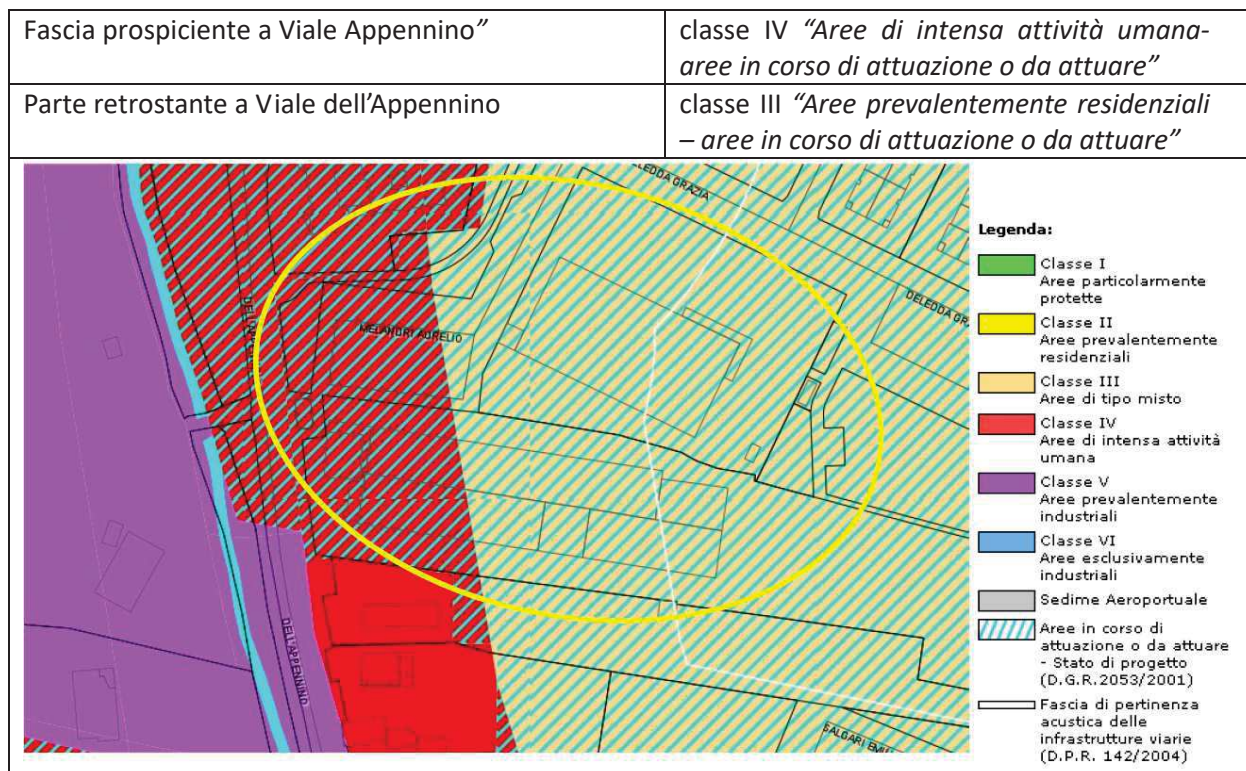
PSC – TAVOLA ST – SISTEMA TERRITORIALE

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.

<p>tav. VA/34 PSC - vincoli antropici</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • aree interne al perimetro di T.U. (supermercato e incubatoio) • aree esterne al perimetro di T.U. (AC7c, parte est)
<p>tav. VN/34 PSC – vincoli naturali</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Aree a elevata probabilità di esondazione • Fascia rispetto Canale di Ravaldino
<p>tav. VP/34 PSC - sistema della pianificazione</p> 	<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

9.5 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):



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.

La Variante **non** comporta l'esigenza di modificare il Piano di classificazione acustica comunale, che potrà essere aggiornato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione dell'intervento in esame, mediante eliminazione dalla zona di interesse del tratteggio corrispondente alla voce in legenda "Aree in corso di attuazione o da attuare".

Per approfondimenti si rimanda all'analisi di compatibilità acustica riportata a pag. 22 dell'elaborato di Valsat e all'elaborato "Valutazione previsionale di impatto acustico".

9.6 STUDIO SUL TRAFFICO

L'istanza contiene lo studio di impatto sul traffico (elaborato "VALUTAZIONE TRASPORTISTICA").

Le conclusioni a cui giunge lo studio sono sintetizzate nella Valsat di progetto (pag. 21).

L'ambito di intervento è caratterizzato da un grande asse viario che corre lungo il confine ovest del lotto di intervento (viale Appennino) e da un'asse viario cittadino (Via Grazia Deledda) a nord.

Situazione ante operam (Valutazione trasportistica – pag. 6): Lo studio esamina la situazione *ante operam* nel momento di massimo afflusso degli utenti, posizionando una strumentazione radar su Via Deledda e Viale Appennino a Ovest e a Nord dell'area di intervento, considerando i flussi in entrambe le carreggiate di percorrenza in corrispondenza del flusso massimo esistente nella rete viaria attuale.



I risultati sono di seguito sintetizzati:

Via Deledda – fascia oraria di punta 18.00/19.00 - (da 13/12/2023)

Traffico Ante Operam – Fascia oraria di punta 18.00 – 19.00			
	leggeri	pesanti	equivalente
Via Deledda	653	47	747

Di seguito si riporta l'esito della verifica della capacità della rete stradale in termini di flussi veicolari massimi supportabili⁸

Rete viaria interessata	Coeff. Portata veicolare effettiva
Via Deledda	0,7

Rete viaria	S0	N	fw	fHV	fG	fP	fB	S	S1 corsia	Coeff. Riduzione urbana
Via Deledda	1900	2	1,000	0,95	1	1	1	2528	1264	0,7

Viale Appennino– fascia oraria di punta 18.00/19.00

Traffico Ante Operam – Fascia oraria di punta 18.00 – 19.00			
27 dicembre 2023	leggeri	pesanti	equivalente
Viale Appennino	815	31	877

⁸ Lo studio presentato definisce le modalità di calcolo della capacità di portata della strada, come segue.

La **capacità di portata reale** è ottenuta moltiplicando la capacità teorica per un coefficiente di portata veicolare effettiva (Kp). La **capacità teorica** per una strada a due sensi di marcia, con carreggiate da 2 metri l'una in assenza di incroci, innesti e qualunque altro ostacolo alla marcia, è di 1.900 veicoli all'ora. Il coefficiente di portata veicolare effettiva (Kp) tiene in considerazione la sezione stradale, unita all'incidenza di ostacoli alla circolazione quali la presenza di semafori, incroci, passi carrai, roatorie etc. Pertanto, sapendo che nei centri urbani delle città metropolitane vengono stimati 200 veicoli l'ora, sono stati individuati dei coefficienti di portata veicolare effettiva delle arterie stradali a seconda che il tratto stradale sia localizzato in un centro urbano (0,4), nella zona di corona al centro urbano (0,6), in zona extraurbana (0,70) o su un'asse di scorrimento veloce (0,90).

Data la presenza di una alterazione del traffico veicolare determinata dal cantiere su Viale dell'Appennino, sono stati utilizzati i dati veicolari del PUMS 2022.

Viale Appennino (dati PUMS)

Traffico Ante Operam – Fascia oraria richiesta 18,00 – 19,00 – Rilievo PUMS			
11 marzo 2015	leggeri	pesanti	equivalente
Viale Appennino	779	43	865

Di seguito si riporta l'esito della verifica della capacità di portata della rete stradale in termini di flussi veicolari massimi sopportabili.

Rete viaria	SO	N	f _w	f _{HV}	f _G	f _P	f _B	S	S1 corsia	Coeff. Riduzione urbana
Via Appennino	1900	2	0,93	0,96	1	1	1	2374	1187	0,7

Situazione post operam

Lo studio riporta le seguenti considerazioni:

- il progetto non prevede nuove unità immobiliari;
- l'ampliamento del volume commerciale non avrà un impatto consistente alla scala urbana, perché rivolto a un bacino d'utenza prevalentemente locale, che già allo stato attuale usufruisce del punto vendita esistente;
- la demolizione dell'Incubatoio faentino contribuirà a alleggerire il flusso di mezzi pesanti transitanti su Viale Appennino

e conclude, per quanto riguarda il traffico di progetto, che *“non vi sarà nessuno stravolgimento del traffico veicolare presente, se non un aumento di poche decine di auto/h.”*

Conclusioni

Lo studio ritiene che la somma dei flussi attuali, rilevati su via Deledda e viale Appennino nell'ora di punta, sommati ai flussi di nuova previsione, determinati dalla riqualificazione con ampliamento, non evidenziano problematiche di congestione.

Si riportano le conclusioni: *“Non si verificheranno perciò criticità connesse né a fenomeni di congestione né di accodamenti persistenti. Si può concludere che è stata verificata la capacità residua dell'arteria in oggetto e che l'infrastruttura è ancora in grado di accogliere altro traffico prima di raggiungere la saturazione. Pertanto, alla luce di quanto sopra si può affermare la compatibilità dell'intervento con gli assetti viabilistici presenti e l'assenza di criticità di rilievo”.*

In altre parole lo studio attesta che le due arterie esaminate saranno in grado di accogliere il volume di traffico aggiuntivo derivante dall'attuazione dell'intervento, senza raggiungere il loro grado di saturazione, anche perché il volume aggiuntivo sarà di fatto trascurabile.

Si precisa che, in sede di conferenza di servizi, con nota PG 45132/2025 il Servizio Infrastrutture – nella valutazione dell'intero intervento e in particolare in relazione ai potenziali nuovi flussi - ha ipotizzato un miglioramento del traffico su Viale dell'Appennino a seguito della messa in esercizio del nuovo asse tangenziale, richiedendo tuttavia a cura e spese del soggetto attuatore la presentazione di due studi di traffico e monitoraggio pre e post operam, uno al rilascio del permesso di costruire (e comunque prima

dell'inizio lavori) e l'altro entro 6 mesi e non prima di 3 mesi dall'apertura dell'attività. In seguito all'esito dei monitoraggi potranno essere chiesti correttivi agli accessi all'infrastruttura.

Tali prescrizioni, come già detto, unitamente alle restanti indicazioni, limitazioni e condizioni, sono espressamente richiamate nella convenzione urbanistica, da stipulare prima del rilascio del titolo edilizio.

10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

La presente Variante sarà approvata nell'ambito del *procedimento unico* avviato ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 1, lett. b) della LR 24/2017.

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 Piano Operativo e del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (POC e RUE).

10.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante urbanistica al POC e al RUE:

- Non incide sul dimensionamento complessivo degli strumenti urbanistici comunali, in termini di incremento della capacità insediativa, in quanto, pur incrementando la superficie fondiaria (SF) a destinazione terziaria, non viene incrementata la potenzialità edificatoria in termini di superficie complessiva (SC);
- sono verificate, per le zone urbanistiche di riferimento, le dotazioni territoriali e pertinenziali, che nel presente caso, risultano in esubero;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente e non modifica in modo sostanziale le previsioni esistenti.

10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si ritiene che la presente proposta di Variante 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.

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

Come autorità ambientali sono state proposte alla Provincia (autorità procedente) ARPAE e AUSL (autorità competenti).

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 interessata.

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

La Variante non modifica gli strumenti urbanistici vigenti in termini di attribuzione di potenzialità

edificatorie aggiuntive 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 AC7c del POC previgente, in quanto per la costruzione del nuovo supermercato di progetto (pari a mq. 2.263) è utilizzata la potenzialità edificatoria SC attribuita al lotto originario (su cui insiste il supermercato esistente) del comparto AC7a, pari mq. 2.643.

Il comparto AC7c sarà utilizzato esclusivamente come area di sedime, quindi generando un incremento della superficie fondiaria SF, ma non un aumento di SC.

Pertanto per la presente Variante urbanistica si ritiene non necessaria la relazione Geologica, richiamando il parere espresso dall'allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG, in relazione alla previsione del comparto AC7c.

11. CONCLUSIONI

L'istanza si configura quale variante urbanistica agli strumenti vigenti, attivabile ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.

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 urbanistiche 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* determinati dalla Giunta Comunale in data 25/01/2011 e integrati dalla Delibera di C.C. n.129/2015, si ritiene l'istanza procedibile sotto il profilo urbanistico-territoriale, **fermo restando:**

- **che l'intervento edilizio 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;
- **che all'atto della stipula della convenzione e quindi prima del rilascio del titolo unico (edilizio) la Richiedente dovrà essere proprietaria dell'intera area di intervento**, compresi i terreni catastalmente distinti al Foglio 219, partt. 89 (*incubatoio*); 467 (*edificio deposito*); 2662, 2664, 2666 (*ex partt. 1255, 2116, 2118 – terreni agricoli inutilizzati retrostanti all'incubatoio*).

Si richiama inoltre **il rispetto delle prescrizioni emanate dalla conferenza tecnica preliminare in data 30/08/2023:**

- *“Assunzione dell'onere di manutenzione delle parti pubbliche/private di uso pubblico;*
- *Ricorso a tipologie di recinzioni che assicurino la massima visibilità*
- *MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE (NUOVO PARCHEGGIO E VECCHIO PARCHEGGIO DESIGILLATO) - Fino al collaudo delle opere la manutenzione sarà in capo al Proponente; dopo il collaudo la manutenzione sarà eseguita dal Comune a spese del Proponente per una durata di 10 anni dalla data di collaudo delle opere. In analogia con la metodica utilizzata per i PUA, l'onere di manutenzione mq/anno (calcolo effettuato dall'ufficio competente) deve essere pagato dal Proponente prima del ritiro del titolo e può essere rateizzato come previsto per gli oneri di urbanizzazione.”*

Nell'attuazione dell'intervento edilizio **dovranno essere rispettati tutti gli obblighi e le prescrizioni – derivanti dall'esame del presente progetto da parte della Conferenza di servizi - riportati nella convenzione urbanistica**, da stipularsi con rogito notarile prima del rilascio del titolo unico. Allo scopo, detta convenzione comprende un apposito allegato, denominato “PRESCRIZIONI”, contenente le prescrizioni e le indicazioni sul progetto e sulle modalità di intervento formulate da tutti i soggetti partecipanti alla Conferenza dei Servizi.

Per quanto non specificatamente previsto nella presente Relazione urbanistica e negli atti e pareri della conferenza di servizi si rimanda alle modalità attuative di cui alle Norme di RUE e POC, alla normativa dei piani sovraordinati e alla legislazione vigente in materia.

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