

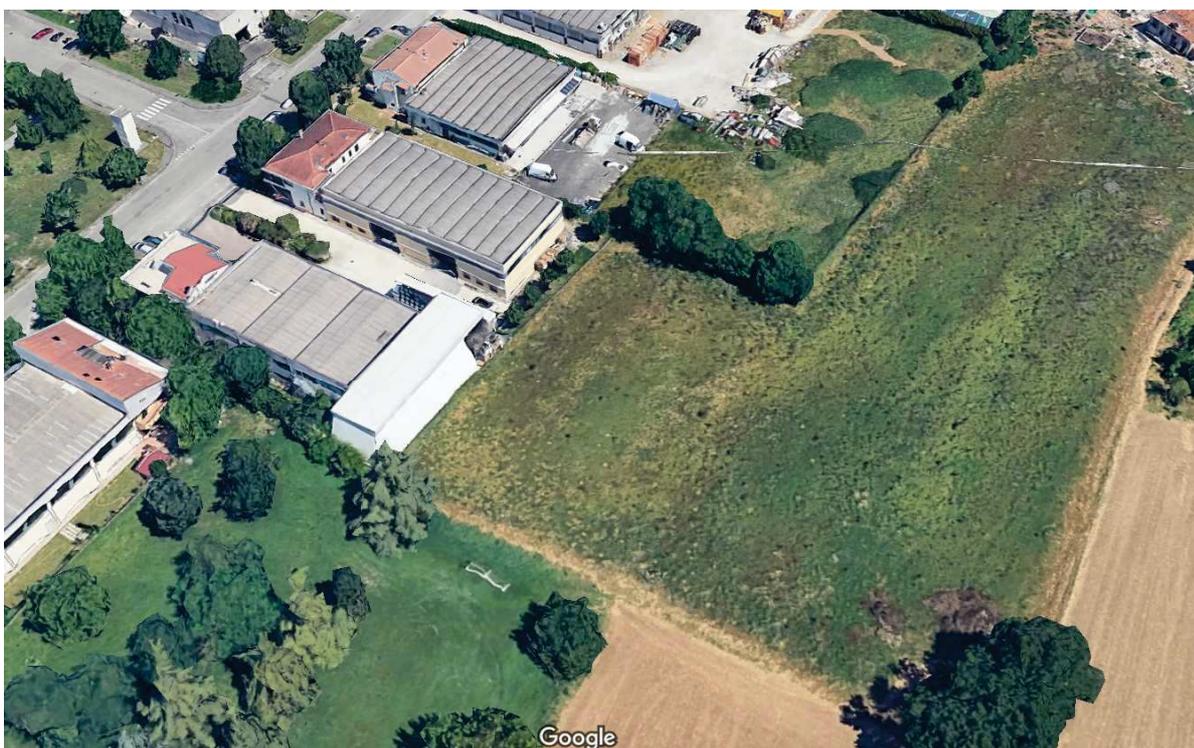


COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO URBANISTICA E POLITICHE PER L'AMBIENTE
Unità Procedimenti urbanistici

FIORINI IMBALLAGGI 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

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 DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ	5
3.	ITER DEL PROCEDIMENTO	7
4.	L'AZIENDA	8
5.	VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA	10
6.	MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI	12
7.	AREA DI INTERVENTO	13
7.1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	13
7.2	INQUADRAMENTO CATASTALE	14
7.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	15
7.4	INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE	15
8.	IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO	16
9.	ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA	20
9.1	RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	20
9.2	ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI	20
9.3	ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI	20
9.4	DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI	21
9.4.1	VERDE PUBBLICO.....	21
9.4.2	PARCHEGGIO PUBBLICO	22
9.4.3	PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)	22
9.5	ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO	23
9.5.1	IL PIANO SPECIALE PRELIMINARE (P.S.P.)	23
9.5.2	SISTEMA DELLE TUTELE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	24
9.6	ANALISI DEL TRAFFICO	25
10.	ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI	26
10.1	VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	26
10.2	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	26
10.3	DIMENSIONAMENTO	26
10.4	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	26
10.5	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	26
10.6	PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982	26
10.7	VINCOLO IDROGEOLOGICO	26
10.8	RELAZIONE GEOLOGICA	27
11.	CONCLUSIONI	28

1. PREMESSA

Il Sig. **ROBERTO LOCATELLI**, in qualità di legale rappresentante della società **“FIORINI IMBALLAGGI S.R.L.”**, titolare di attività di **fabbricazione, lavorazione e confezione di materiale per imballaggio**, ha presentato al Comune **un’istanza per ampliamento del sito aziendale di via GANDHI, 13 in località San Martino in Strada**, finalizzato a rispondere ad un incremento di sviluppo delle attività oggi insediate.

L’istanza di ampliamento aziendale è pervenuta al Comune con PG 79538 e 79308/2025; questa prima istanza è stata integralmente revisionata e sostituita dalla documentazione inviata con PG 88797, 88799, 88803/2025 e successive integrazioni.

L’intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste sostanzialmente nella realizzazione di **un ampliamento del capannone esistente, destinato all’attività di produzione imballaggi**.

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 si generi una plusvalenza fondiaria tra la situazione post e ante variante).

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

Per l'attivazione del procedimento di variante ai sensi dell' 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 e 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.

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;

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 simultanea e in modalità sincrona ai sensi di quanto disposto dagli artt. 14-bis comma 7 e 14-ter della Legge 241/90, per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica.

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

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

Divenuta efficace la variante, il dirigente SUAP adotterà 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 Delibera 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 “**FIORINI IMBALLAGGI S.R.L.**” è una società unipersonale che produce e lavora materiali per imballaggi.

La società si è costituita in data 09/12/2013 e ha sede legale e operativa in Via Gandhi 13 a Forlì.

Attualmente sono presenti 3 unità locali, che hanno tutte sede in Via Gandhi.

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

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	FORLÌ (FC) VIA GANDHI 13 CAP 47121
Domicilio digitale/PEC	fiorinimballaggisrl@cgn.legalmail.it
Numero REA	FO - 330321
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	04112000403
Partita IVA	04112000403
Forma giuridica	società a responsabilità limitata
Data atto di costituzione	09/12/2013
Data iscrizione	02/01/2014
Data ultimo protocollo	29/05/2025
Presidente Consiglio Amministrazione	LOCATELLI ROBERTO <i>Rappresentante dell'Impresa</i>

Oggetto sociale - La società ha per oggetto le seguenti attività:

FABBRICAZIONE, LAVORAZIONE E CONFEZIONE DI MATERIALE PER IMBALLAGGIO IN CELLOPHANE, POLIETILENE, MATERIE PLASTICHE IN GENERE E RESINE ESPANSE; - FABBRICAZIONE, LAVORAZIONE E CONFEZIONE DI CARTA, CARTONE ONDULATO E DI IMBALLAGGI IN CARTA E CARTONE ONDULATO E QUALSIASI ALTRO MATERIALE ALL'UOPO UTILE O NECESSARIO; - COMMERCIO ALL'INGROSSO DI MATERIALE PER IMBALLAGGIO E PER USO INDUSTRIALE IN GENERE. LA SOCIETÀ POTRÀ INOLTRE ASSUMERE PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETÀ O ENTI A MERO SCOPO DI INVESTIMENTO E NON DI COLLOCAMENTO E NEL RISPETTO DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE SPECIALE IN MATERIA.

E' ESPRESSAMENTE ESCLUSO DALL'ATTIVITÀ STATUTARIA IL RILASCIO DI GARANZIE, SIA PURE NELL'INTERESSE DELLE SOCIETÀ PARTECIPATE, MA A FAVORE DI TERZI, LADDOVE TALE ATTIVITÀ NON ABBA CARATTERE RESIDUALE E NON SIA SVOLTA IN VIA STRETTAMENTE STRUMENTALE AL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE. CON I LIMITI SOPRA SPECIFICATI, AI FINI DEL CONSEGUIMENTO DELL'OGGETTO SOCIALE, LA SOCIETÀ POTRÀ PERTANTO EFFETTUARE TUTTE LE OPERAZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI ED OGNI ALTRA ATTIVITÀ 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. E' ESPRESSAMENTE ESCLUSA DALL'ATTIVITÀ 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' L'ESERCIZIO NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO DELLE ATTIVITÀ DI ASSUNZIONE DI PARTECIPAZIONI, DI CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI SOTTO QUALSIASI FORMA, DI PRESTAZIONE DI SERVIZI DI PAGAMENTO E DI INTERMEDIAZIONE IN CAMBI E OGNI ALTRA ATTIVITÀ DI CUI ALL'ART. 106 T.U.L.B. (D. LGS. 1/9/1993 N 385). E' ALTRESI' ESCLUSA, IN MANIERA TASSATIVA, QUALSIASI ATTIVITÀ CHE SIA RISERVATA AGLI ISCRITTI IN ALBI PROFESSIONALI PREVISTI DAL D. LGS. 58/98.

L'attività prevalente esercitata nella sede legale è quella di “commercio all'ingrosso di materiale per imballaggi e per uso industriale in genere”

Codice ATECO	46.86.30
Codice NACE 2.1	46.86

Gli addetti occupati (nel comune di FORLÌ)

Sede e Unità locali: 1-2-3 (Dati rilevati al 31/03/2025 – Fonte INPS) sono in tutto 7 (valore medio).

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 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 descrittiva allegata all'Istanza):

GESTORE ATTIVITA' DA AMPLIARE

Il gestore dell'attività che ha necessità di ampliarsi è la ditta "FIORINI IMBALLAGGI SRL"

PROPRIETA' SEDE ATTUALE

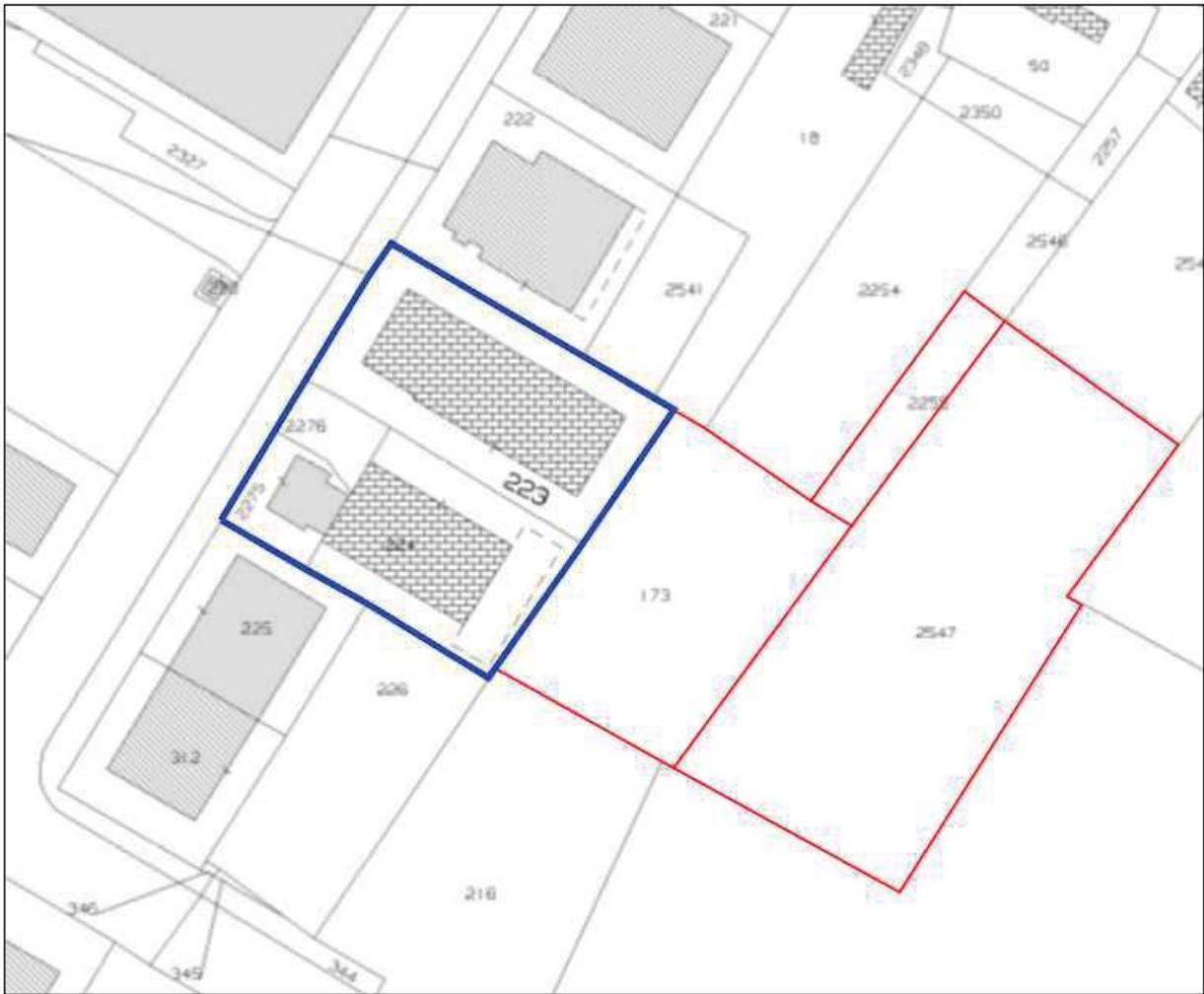
Id.	Proprietà	Titolo
Foglio 258, part. 223, sub 1 (NB sub 2 et sub 3 di MEGHETTI ANDREA)	IMMOBILIARE MENGHETTI DI MENGHETTI MARIO & C. S.A.S.	contratto registrato in data 30/06/2016 n.4838 INTEGRARE CON CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC
Foglio 258, part. 223 – spazi esterni	IMMOBILIARE MENGHETTI DI MENGHETTI MARIO & C. S.A.S.	scrittura privata per uso spazi esterni reg. 03/03/2015 INTEGRARE CON CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC
Foglio 258, part. 224	IMMOBILIARE FIORINI di LOCATELLI ROBERTO & C. s.n.c.	contratto registrato in data 29/01/2014 n.155 INTEGRARE CON CONTRATTO LOCAZIONE PRELIMINARE ART. 2932 CC
Foglio 258, part. 2276	IMMOBILIARE FIORINI di LOCATELLI ROBERTO & C. s.n.c.	INTEGRARE CON CONTRATTO LOCAZIONE PRELIMINARE ART. 2932 CC
Foglio 258, part. 2275, sub 1 (NB sub 2 di Mambelli Paola)	MAMBELLI PAOLA	contratto registrato in data 21/01/2025 n.374 INTEGRARE CON CONTRATTO LOCAZIONE PRELIMINARE ART. 2932 CC

AREA DI AMPLIAMENTO

Id.	Proprietà	Titolo presentato
Foglio 258, partt. 173 e 2547 (parte)	IMMOBILIARE FIORINI di LOCATELLI ROBERTO & C. s.n.c.	INTEGRARE CON CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC

Quindi la Richiedente FIORINI IMBALLAGGI SRL, gestore dell'attività, non è proprietaria dell'attuale sede aziendale, né dell'area oggetto di ampliamento, tuttavia attesta di avere la disponibilità della sede attuale, allegando all'istanza di ampliamento aziendale in esame i contratti di locazioni relativi ad alcuni immobili, che però non riguardano la totalità degli immobili occupati.

Ai fini di chiarire l'effettiva disponibilità della sede attuale e del terreno oggetto di ampliamento **in sede di conferenza di servizi saranno richieste le opportune integrazioni, in modo che risulti oggettivamente identificato e documentato il legame tra il soggetto gestore dell'attività e i proprietari degli immobili interessati (sia per la sede esistente che per l'area di ampliamento).**



6. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'azienda è nata nel 1989, in prosecuzione dell'attività dell'azienda precedente "FIORINI ILIANA", satellite dell'azienda orsi Mangelli dagli anni 1950.

Nel corso degli ultimi 5 anni ha avuto una crescita significativa; il titolare, prevedendo margini di opportunità ulteriori in quest'area di business, ha acquistato nuovi macchinari sempre più performanti per far fronte alle aumentate richieste di mercato, a discapito degli spazi disponibili che, nonostante l'acquisizione in locazione di immobili limitrofi, ad oggi non risultano più sufficienti.

Ne consegue che l'azienda ha oggi necessità di ampliare i propri spazi in modo da garantire continuità allo sviluppo del processo produttivo.

Per motivi logistici e in continuità con lo stabilimento esistente, **la proprietà ritiene necessario aumentare lo spazio di stoccaggio, mediante la nuova costruzione di un fabbricato artigianale in ampliamento di quello esistente**, utilizzando l'area limitrofa retrostante acquisita di recente.

L'ampliamento consentirà anche di fare fronte a periodi di picchi di lavoro, concentrati nei periodi Febbraio/Marzo e Luglio.

Per ogni approfondimento si rimanda alla Relazione TECNICA DESCRITTIVA, allegata al progetto edilizio presentato.

7. AREA DI INTERVENTO

7.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area su cui ricade l'intero intervento è situata a sud del capoluogo, in località San Martino, all'interno della zona artigianale della frazione, nel comune di Forlì.

L'**area occupata dallo stabilimento esistente** è localizzata in fregio alla Via Gandhi. Allo stato attuale l'area aziendale è costituita da due lotti produttivi, sui quali insistono due capannoni artigianali, con frontistante abitazione (queste ultime non facenti parte degli spazi aziendali).

L'**area di ampliamento** è sul retro della sede esistente (con la quale confina a ovest). Come si può rilevare dalle immagini seguenti, allo stato attuale l'area oggetto di ampliamento ha destinazione agricola, con morfologia pianeggiante e utilizzazione a seminativo.



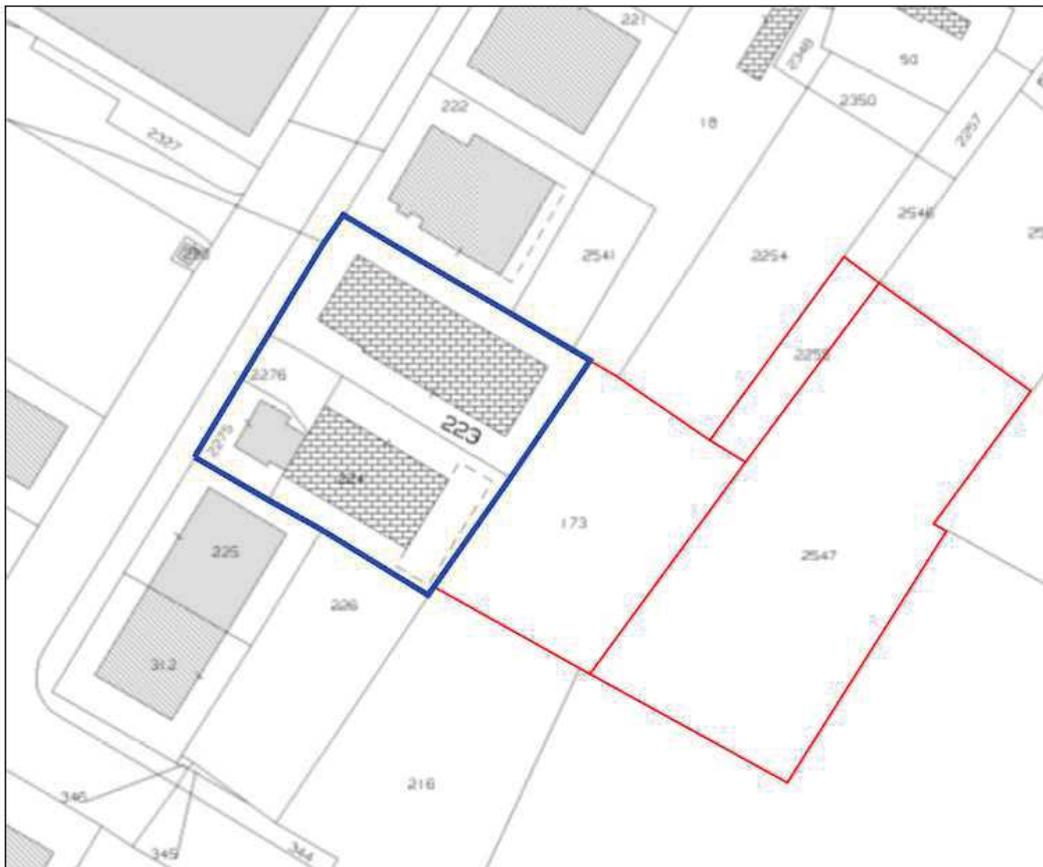
Inquadramento territoriale



Area di intervento

7.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

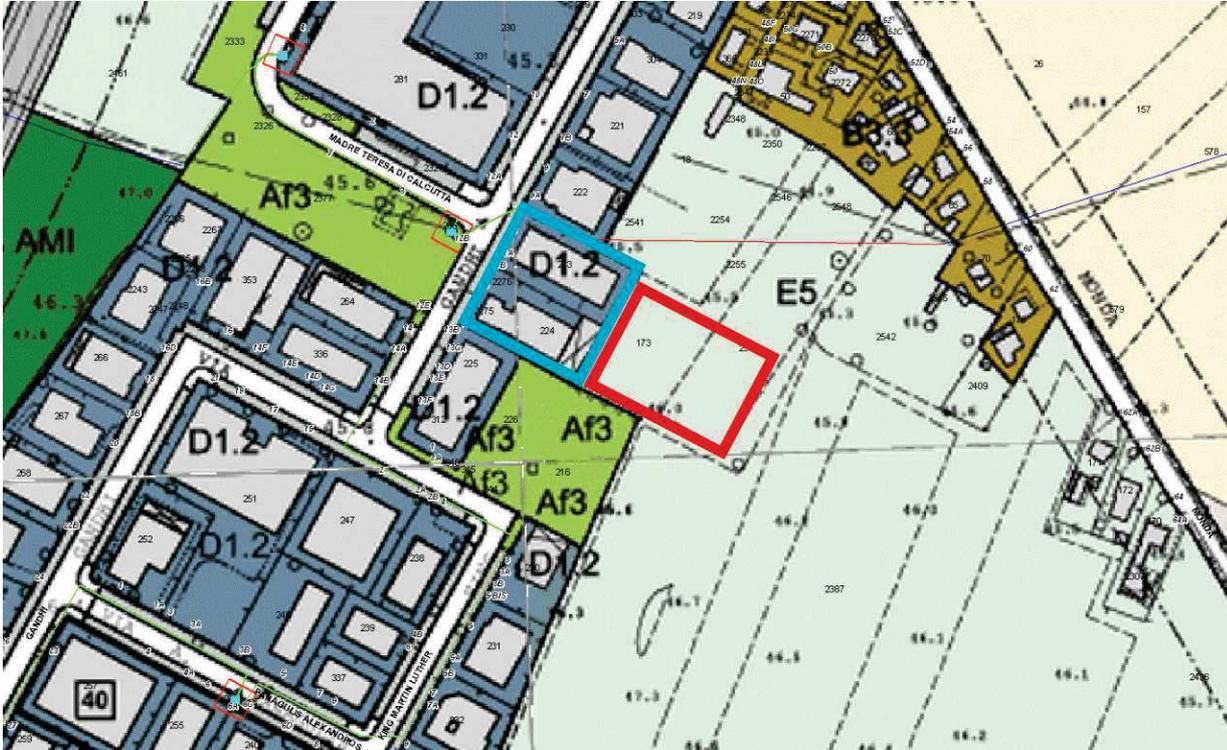
Vedasi paragrafo precedente “5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA”.



7.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'azienda esistente è insediata su un lotto produttivo di completamento, urbanisticamente classificato come Sottozona D1.2 – art. 60 delle norme di RUE (perimetro BLU).

Il nuovo capannone sorgerà sull'area limitrofa, attualmente classificata come Sottozona E5 (Zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive, normata all'art. 106 delle Norme di RUE (perimetro ROSSO)).



7.4 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE

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

- Via Gandhi a Ovest
- Lotti produttivi edificati a nord e a sud;
- Verde pubblico Af3 a Sud
- Terreni agricoli E5 a Ovest.

L'unico terreno in grado di dare una risposta adeguata alle esigenze aziendali appare la zona agricola, ed è appunto su questa - a Ovest - che si attesta l'espansione aziendale proposta.

8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

Come si è visto, gli elaborati progettuali prevedono la realizzazione di un secondo capannone, in ampliamento a quello esistente, sul retro dell'edificio stesso, con uno sviluppo ad "L".

Il nuovo capannone, comprensivo di area esterna pertinenziale, interesserà parte delle part.lla 173 e 2547 per una superficie totale di mq.3874, nel rispetto della superficie fondiaria SF esistente di mq. 3877, calcolata come somma della SF di proprietà (rappresentata dalla part.la 224 e 2276), e della SF in utilizzo (rappresentata dalle part.lle 2275 e 223), come meglio evidenziato nella tabella degli indici riportata nella Tav. 4 del progetto edilizio presentato.

Il capannone di progetto sarà costituito da una struttura intelaiata costituita da pilastri e travi portanti con tamponamento in pannelli di spessore pari a cm.32.

Viene dichiarato che tutti i pannelli di tamponamento esterni e quelli di divisione interni saranno realizzati a taglio termico per ottemperare alla normativa in materia di prevenzione incendi, come da Parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco rilasciato in data 20/05/2025 prot.7897 e relativa dichiarazione del tecnico ingegnere Amadio Massimo, allegato all'istanza, in merito alle variazioni di superficie richieste dal Comune.

La copertura sarà realizzata con elementi prefabbricati in c.a.v. ed elementi a shed per garantire l'illuminazione e l'aerazione minima necessaria agli ambienti sottostanti, costituiti da locali di stoccaggio della materia prima e del prodotto finito e da un laboratorio di produzione.

Oltre a detti locali saranno realizzati anche locali di servizio, quali servizi igienici e spogliatoi distinti per sesso, locali tecnici per contenere le apparecchiature tecniche degli impianti a pompa di calore e fotovoltaico ed un vano ufficio.

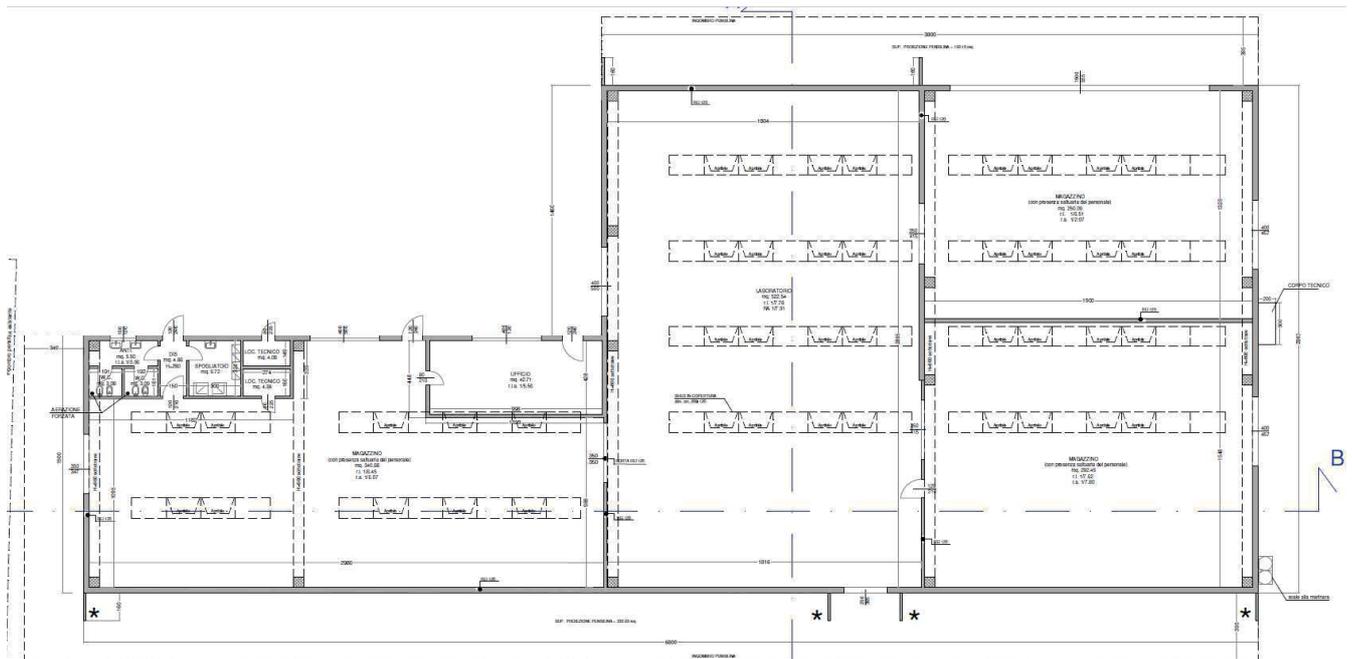
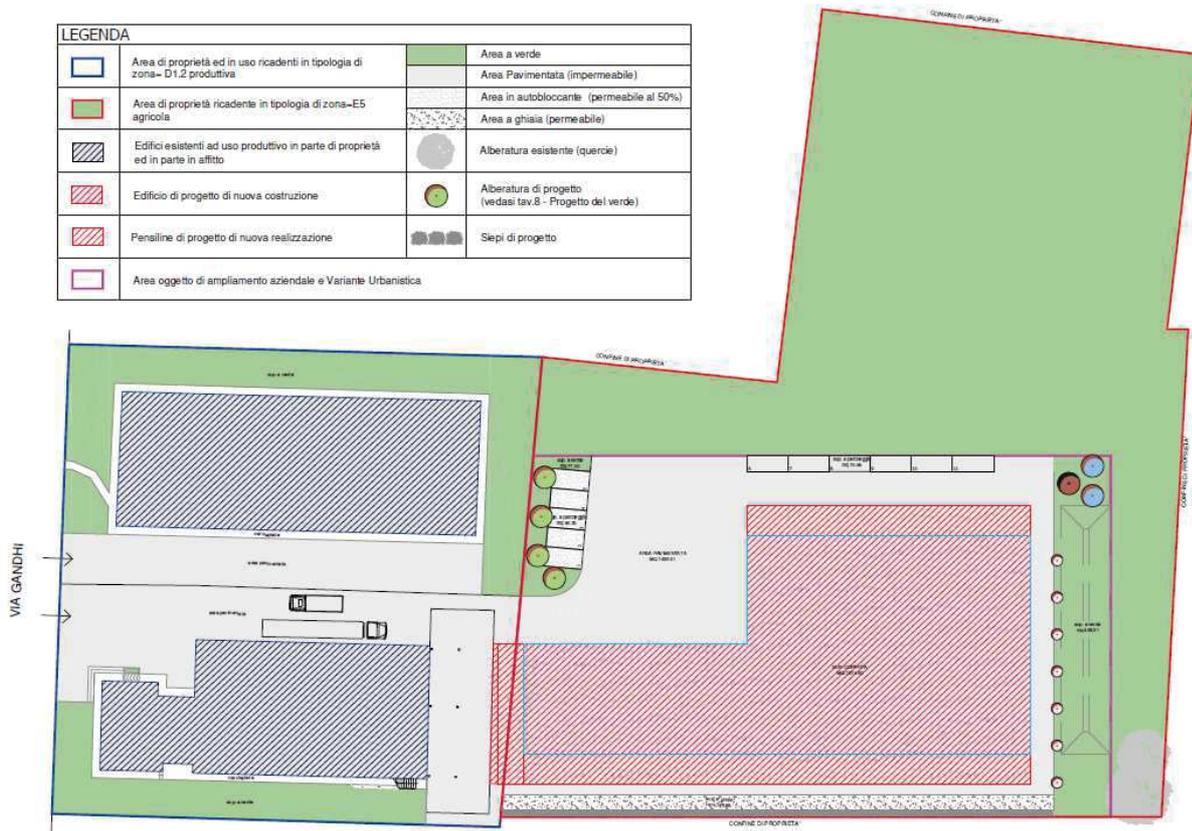
Esternamente sono previste delle tettoie in parte adibite allo stoccaggio della materia prima ed in parte adibite alla protezione dei percorsi esterni, con inserimento di una struttura leggera per il collegamento della tettoia esistente a quella di progetto.

L'intervento di ampliamento sarà preceduto dalla rimozione della recinzione esistente in muretto e rete, posta sul retro a delimitazione della particella 224, e dalla rimozione di strutture leggere esistenti utilizzate per lo stoccaggio momentaneo degli imballaggi di produzione.

Il progetto prevede anche la sistemazione dell'area esterna di pertinenza del nuovo capannone con una zona pavimentata, per il passaggio e la movimentazione dei mezzi di trasporto e di lavoro, e altre zone adibite a posti auto pertinenziali, a verde e a ghiaia.

Secondo il principio dell'invarianza idraulica oltre alla nuova rete fognante a norma per acque chiare e nere che saranno convogliate nella fognatura del capannone esistente, si prevede anche una depressione morfologica del terreno per una profondità di cm. 200, come meglio specificato nella relazione tecnica di invarianza idraulica e nell'elaborato grafico Tav. EA06 - STATO DI PROGETTO INVARIANZA IDRAULICA - SCHEMA FOGNATURE.

LEGENDA			
	Area di proprietà ed in uso ricadenti in tipologia di zona= D1.2 produttiva		Area a verde
	Area di proprietà ricadente in tipologia di zona=E5 agricola		Area Pavimentata (impermeabile)
	Edifici esistenti ad uso produttivo in parte di proprietà ed in parte in affitto		Area in autobloccante (permeabile al 50%)
	Edificio di progetto di nuova costruzione		Area a ghiaia (permeabile)
	Pensiline di progetto di nuova realizzazione		Alberatura esistente (quercie)
	Area oggetto di ampliamento aziendale e Variante Urbanistica		Alberatura di progetto (vedasi tav.8 - Progetto del verde)
			Seipi di progetto



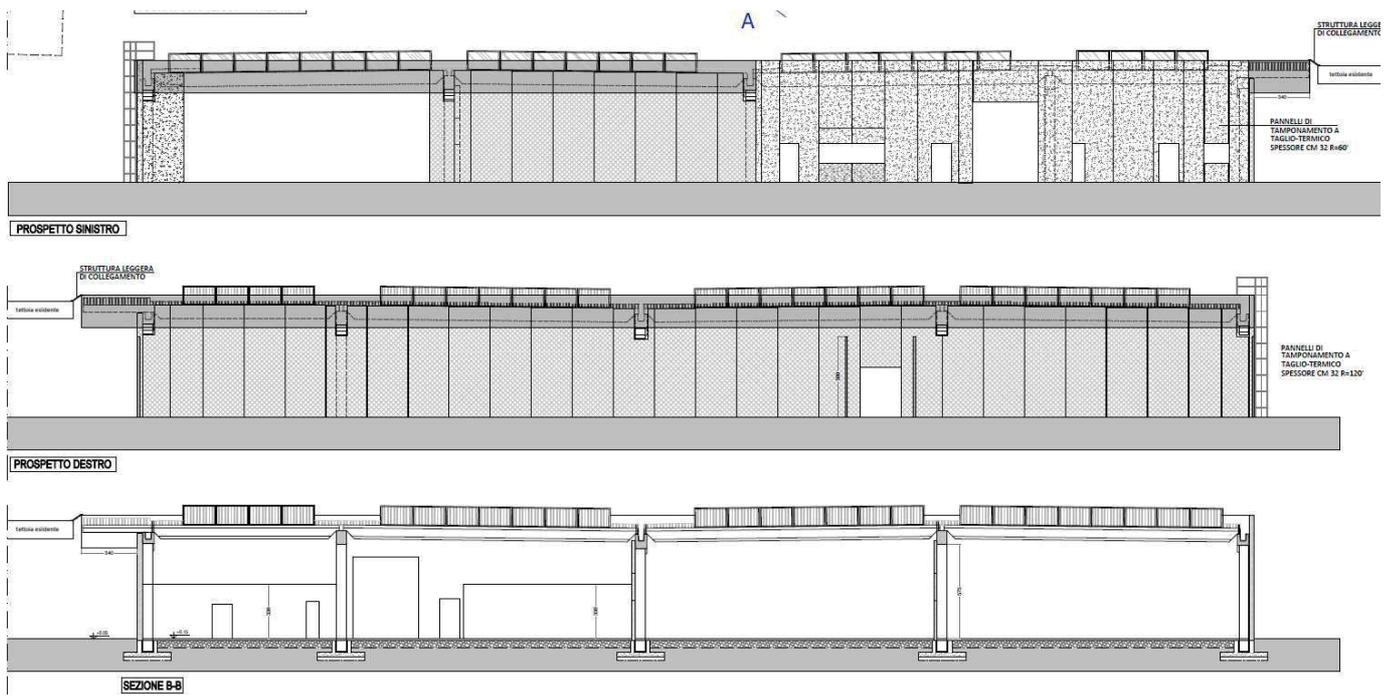
Progetto edilizio presentato – tav. EA05 – STATO DI PROGETTO – PIANTE PIANO TERRA

SC DI PROGETTO

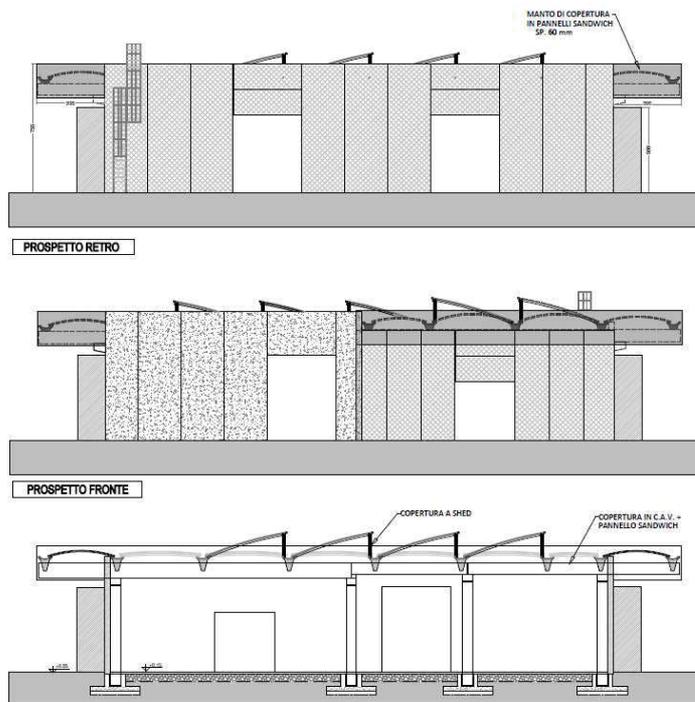
SC= mq.(1474.72+483.13)= 1957.85 mq.



Progetto edilizio presentato – tav. EA05 – STATO DI PROGETTO – PIANTA COPERTURA



Progetto edilizio presentato – tav. EA05 – STATO DI PROGETTO – PROSPETTI E SEZIONI



Progetto edilizio presentato – tav. EA05 – STATO DI PROGETTO – PROSPETTI E SEZIONI

Per un esame più in dettaglio del progetto edilizio presentato si rimanda alla documentazione progettuale allegata all'istanza.

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 al Regolamento urbanistico e edilizio vigente (da recepirsi anche nel Piano strutturale), per introdurre la previsione di espansione produttiva richiesta e le correlate opere di sostenibilità.

In primo luogo, si è ritenuto necessario assoggettare l'intervento a **intervento diretto, soggetto a permesso di costruire convenzionato.**

La necessità della convenzione – pur in assenza di una previsione di opere pubbliche da attuarsi e cedere da parte del soggetto attuatore - deriva dalla regolamentazione in atto di tale tipologia di varianti da parte del Comune di Forlì (per assicurare il rispetto del pagamento di eventuali penali, mediante deposito di garanzie fidejussorie e per regolamentare la corresponsione del Contributo di costruzione straordinario, ecc.).

Inoltre si è optato per l'individuazione di un'area a intervento diretto (comunque soggetta a Permesso di costruire convenzionato, per le ragioni spiegate in precedenza), al posto di una previsione di espansione soggetta a PUA/progetto unitario, perché:

- il progetto prevede di realizzare un unico intervento, che non presenta alcun grado di complessità (tale da richiedere uno strumento attuativo preventivo, che ne regoli l'assetto globale);
- il terreno è ascrivibile per intero ad una sola proprietà e ad una sola azienda; il soggetto attuatore sarà anche il diretto utilizzatore della sistemazione finale; quindi vi è un coinvolgimento diretto dell'operatore nell'esecuzione dell'intervento dall'inizio alla fine del processo edilizio e anche questo aspetto rende superfluo il ricorso ad un piano attuativo preventivo;
- la normativa che regola i procedimenti unici per ampliamento delle attività d'impresa si pone come obiettivi principali la semplificazione e la celerità del procedimento e dell'attuazione, che non si coniugano coi tempi di durata, inevitabilmente più dilatati, del PUA.

9.2 ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Si propone di perimetrare e identificare con apposita simbologia l'ambito di nuovo intervento, **catastralmente distinto Foglio 258, part. 173 e 2547 (parte) per superficie pari a circa mq. 3.874** (inferiore alla SF esistente pari a mq. 3.877), come ambito produttivo D1.2, con possibilità di realizzare un nuovo capannone artigianale, secondo le specifiche del progetto in esame.

Si propone pertanto di integrare l'**Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2) - con il nuovo comma 28** come segue:

*"28. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P 34, 35, 38, 39 con il simbolo **45** è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____ (in atti con PG _____) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____..."*

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 oggi vigenti:**

- Tavole P 34-35-38-39 di RUE (e relativa legenda), mediante l'indicazione degli ambiti di intervento edilizio (perimetrazione) e l'apposizione di specifica simbologia, che rimanda alla norma di attuazione;
- Articolo 60 (zone D1.2) delle Norme di RUE
- Tavola ST del Piano strutturale comunale (aggiornamento).



9.4 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Come visto al paragrafo precedente, il progetto presentato comporta l'ampliamento di un'area soggetta a intervento diretto convenzionato, con prescrizioni specifiche (che saranno inserite anche nella redigenda convenzione/tipo prevista negli indirizzi del Consiglio comunale per le cosiddette "varianti SUAP").

Quindi, in considerazione della effettiva natura del complesso oggetto di ampliamento, consolidatosi in loco come zona di completamento produttiva, **si procederà 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).**

9.4.1 VERDE PUBBLICO

Considerato:

- il contesto principalmente del sito;
- l'esiguità dei potenziali fruitori di un'eventuale nuova area a verde pubblico di previsione;
- l'esistenza di una dotazione di verde pubblico in prossimità;

si ritiene condivisibile per questo progetto il rispetto della norma attuale del RUE (art. 2.2.1), che per le aree agricole e per le aree di completamento (D1.2), non richiede né la cessione, né la monetizzazione di spazi a verde pubblico, **non ravvisando, quindi, la necessità di individuare nuove aree a verde pubblico** (che risulterebbero peraltro di scarsa utilità pubblica, in quanto fruibili da un'utenza ristretta, a fronte dell'onere di manutenzione che graverebbe interamente sulla pubblica amministrazione).

9.4.2 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 "C - PRODUTTIVO" – pari a 2mq/45 mq di SC ampliata.

9.4.3 PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)

L'intervento produce un incremento di Superficie complessiva (Sc) pari a **mq. 1.957** circa di SC; a fronte di tale incremento il progetto prevede una nuova dotazione di parcheggio di 11 posti nella zona di ampliamento, che sarà valutato in sede di istruttoria edilizia da parte del servizio comunale competente.

9.5 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 alle misure di salvaguardia del Piano

9.5.1 IL PIANO SPECIALE PRELIMINARE (P.S.P.)

In data 7/3/2025 il Segretario Generale dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po ha emanato il Decreto Segretariale n. 13/2025, che ha abrogato le precedenti misure adottate con il Decreto SG n. 32/2024 e apportato modifiche agli ambiti territoriali di applicazione delle misure di salvaguardia.

Gli obiettivi sono diversi: dare più spazio ai fiumi, potenziando il contenimento delle piene a monte; "arretrando" le attuali arginature e rendendole resistenti alla tracimazione; attuare strategie innovative per i fenomeni di dissesto dei versanti, visto l'elevato numero delle frane (oltre 80mila), in gran parte di nuova attivazione in seguito agli eventi dello scorso maggio; impedire l'aumento del carico urbanistico, escludendo nuove costruzioni nelle aree allagate, o a rischio frana, al di fuori del perimetro urbanizzato, in attesa dell'aggiornamento dei Piani di Bacino.

Al fine di garantire il pieno perseguimento delle finalità e degli obiettivi del Piano speciale preliminare, nelle more dell'approvazione di Varianti ai vigenti strumenti di pianificazione di bacino, l'Autorità di bacino distrettuale ha ritenuto necessario adottare:

- con Decreto del Segretario Generale n. 32/2024, delle misure temporanee di salvaguardia, per le aree allagate e per quelle interessate da fenomeni di dissesto, indirizzi normativi per la pianificazione urbanistica e per la delocalizzazioni/rilocalizzazioni di edifici/beni in aree a rischio;
- con Decreto del Segretario Generale n. 13/2025, delle norme di intervento, nelle more dell'approvazione dei piani di bacino.

In particolare – riguardo alla pianificazione urbanistica – nell'allegato 1 al Decreto in oggetto, al punto 1.2 - Pianificazione urbanistica - è stabilito quanto segue:

"Nelle sole aree allagate esterne alle fasce fluviali dei PAI vigenti di cui sopra, sono inoltre consentiti gli interventi di:

a) ampliamento di attività produttive;

b) demolizione con ricostruzione di edifici a prevalente uso residenziale o loro pertinenze".

E' stato chiarito con separata nota dell'Autorità di bacino che i suddetti interventi non devono incrementare l'esposizione al rischio di un maggiore numero di persone.

Nel caso in esame l'area di ampliamento, pur essendo fuori dal territorio urbanizzato non è soggetta alle norme del PSP sopra citate.



9.5.2 SISTEMA DELLE TUTELE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Per ogni approfondimento si rimanda al documento di Valsat, presentato dal Proponente.

9.6 ANALISI DEL TRAFFICO

Anche per quanto riguarda il traffico, si rimanda alle analisi e alle valutazioni contenute al Paragrafo "Trasporti" – pag. 41 del documento di Valsat, allegato all'istanza di variante.

Si precisa che il documento dovrà essere portato a coerenza con il progetto presentato e che le analisi e le conclusioni dovranno essere convalidate dal Servizio Infrastrutture verde e arredo comunale, coadiuvato dalla Società FMI, in seno alla Conferenza di servizi.

Nella prima fase di svolgimento della conferenza di servizi si rappresenta la necessità di acquisire approfondimenti in merito:

- alla corretta individuazione di un quadrante di analisi sufficientemente ampio per sviluppare degli scenari futuri più attendibili;
- ai risultati delle rilevazioni dei flussi effettuate;
- alle simulazioni degli scenari futuri, in particolare in caso dei picchi di produzione estiva (come indicato nella Relazione tecnica descrittiva).

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 principalmente alla cartografia e alle norme del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (RUE). Risulta interessata anche la tavola ST di PSC (da aggiornare per il recepimento dell'ampliamento insediativo di previsione).

10.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante al RUE:

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

10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente proposta di Variante è soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (*Norme in materia ambientale*) come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008 n. 4.

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

Come autorità ambientali competenti si propongono alla Provincia (*autorità procedente*):

- ARPAE
- AUSL.

10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La presente proposta di variante urbanistica **comporta la necessità di aggiornare la classificazione acustica comunale vigente relativamente all'area agricola impegnata dall'ampliamento**. Tale area passerà dalla classe acustica III (Aree di tipo misto) alla classe IV (Aree di intensa attività umana), ovvero, su indicazione della competente Unità Acustica del Comune, alla Classe V (aree prevalentemente industriali), con conseguente innalzamento, in particolare, dei valori limite assoluti di immissione, di cui alla Tabella C del DPCM 14/11/1997.

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

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

Per la presente Variante è stata redatta dal progettista un'apposita relazione Geologica, cui si rimanda per ogni valutazione e approfondimento (elaborati DG01 et DG02).

Per le sistemazioni/interventi relativi all'area già insediata si richiama il parere espresso in merito dall'allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG.

11. CONCLUSIONI

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

Non si rilevano - in linea di massima – altri vincoli e tutele ambientali o limitazioni a carattere urbanistico e territoriale, che possano costituire impedimento alle modifiche edilizie e 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 presentate ex art. 5 del DPR 447/1998* 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.

Inoltre, 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 - che saranno riportati nella **convenzione urbanistica**, da stipularsi con rogito notarile prima del rilascio del titolo unico. Allo scopo, detta convenzione comprenderà un apposito allegato, denominato "PRESCRIZIONI", che conterrà 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 Unità Procedimenti unici
Arch. Mara Rubino*