



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

BUCCI F.LLI E FIGLI – SOCIETA' AGRICOLA S.S

**Progetto di ampliamento con effetti di variante agli strumenti urbanistici ai sensi
del 1° comma lett. b) dell'art. 53 della L.R. 24/2017**

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. **FABIO BUCCI**, in qualità di socio amministratore della ditta **"BUCCI F.LLI E FIGLI - SOCIETA' AGRICOLA - S.S."**, società con qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale, dedita all'attività agricola e zootecnica sui terreni e nei fabbricati esistenti, siti in Forlì, via Braccianti, n. 2, **ha presentato al Comune un'istanza per la realizzazione del progetto di demolizione di capannone ad uso allevamento e ricostruzione di nuovo capannone con ampliamento per miglioramento aziendale dell'attività agricola e zootecnica**, pervenuta in data 13/10/2025, in atti con PG 123476 e successive integrazioni.

L'intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento di uno dei capannoni adibito ad allevamento Il tutto al fine di rendere perseguire il miglioramento aziendale dell'attività agricola e zootecnica.

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 dello 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).

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;

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.

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;

(...)

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 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

La ditta **"BUCCI F.LLI E FIGLI - SOCIETA' AGRICOLA – S.S."** è una società semplice iscritta alla CCIAA con qualifica di Impresa Agricola, dedicata all'attività di coltivazione di fondi agricoli, di silvicoltura, di allevamento di bestiame.

La società si è costituita in data 01/01/1984 e ha sede legale in Via Braccianti, n. 2 a Forlì.

Come desumibile dall'archivio ufficiale della CCIAA (*InfoCamere - Camere di Commercio Italiane - Documento n. T 635089117 estratto dal Registro Imprese in data 19/01/2026*), attualmente la società presenta le seguenti sedi secondarie ed unità locali:

Unità' Locale n. FO/1	VIA DEI BRACCIANTI 2 FORLI' (FC) CAP 47122
Unità' Locale n. RA/1	VICOLO TORRE 7 RUSSI (RA) CAP 48026
Unità' Locale n. RA/2	VIA BIANCHINI 2 BAGNACAVALLLO (RA) CAP 48012

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

Indirizzo Sede legale	FORLI' (FC) VIA LUGHESE 131 CAP 47010 FRAZIONE: SAN MARTINO VILAFRANCA
Domicilio digitale/PEC	fabibucci@pec.it
Telefono	0543 764332
Numero REA	FO - 275156
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	00325140408
Partita IVA	00325140408
Forma giuridica	società semplice
Data atto di costituzione	01/01/1984
Data iscrizione	09/12/1996
Data ultimo protocollo	30/12/2025
Coltivatore Diretto	BUCCI FABIO <i>Rappresentante dell'Impresa</i>

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

la coltivazione di fondi agricoli, la silvicoltura, l'allevamento di bestiame e le attività connesse ai sensi dell'art. 2135 del C.C. compreso l'agriturismo. Potrà inoltre investire il suo patrimonio nell'acquisto o nell'affitto di beni immobili, rustici ed urbani e procedere alla gestione e amministrazione degli stessi.

L'attività prevalente esercitata nella sede legale è quella di "Allevamento di suini"

Codice ATECO	01.46.00
Codice NACE 2.1	01.46

Gli addetti occupati (nel comune di FORLÌ)

Sede e Unità locali: 1 (Dati rilevati al 30/09/2025 – Fonte INPS) sono in tutto 6 (valore medio).

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):

GESTORE ATTIVITA' DA AMPLIARE

Il gestore dell'attività che ha necessità di ampliarsi è la ditta **"BUCCI F.LLI E FIGLI - SOCIETA' AGRICOLA – S.S."**

PROPRIETA' SEDE ATTUALE

Id.	Proprietà	Titolo
Foglio 29, PART. 79 SUB. 2-3	BUCCI FABIO BUCCI PAOLO	contratto registrato in data 28/03/2024 n. 001983 – SERIE 3T (validità 01/01/2024-31/12/2034)
Foglio 29, PART. 34,37,178,179,583-584 (ex 565),569, 570 SUB. 1-2	BUCCI FABIO BUCCI PAOLO	contratto registrato in data 28/03/2024 n. 001983 – SERIE 3T (validità 01/01/2024-31/12/2034)

AREA DI AMPLIAMENTO

Id.	Proprietà	Titolo presentato
Foglio 258, part. 567	BUCCI FABIO BUCCI PAOLO	contratto registrato in data 28/03/2024 n. 001983 – SERIE 3T (validità 01/01/2024-31/12/2034)

Quindi la società richiedente, 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 il contratto di locazione in essere relativo alla totalità degli immobili occupati, compresa l'area destinata ad accogliere l'ampliamento.

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 di affitto attualmente in essere.

Considerata la durata di tale contratto attualmente in corso di validità, le caratteristiche e l'entità dell'intervento, nonché la presumibile tempistica di realizzazione dello stesso, si valuta non necessario integrare la documentazione con contratto preliminare di cui all'art. 2932 CC.

6. PRINCIPALI RAGIONI AZIENDALI PER L'AMPLIAMENTO PROPOSTO

L'obiettivo che si pone l'azienda "BUCCI F.LLI E FIGLI - SOCIETA' AGRICOLA – S.S." con l'intervento in esame, che comporta variante urbanistica al RUE, è quello di rispondere alle seguenti principali esigenze:

- **A parità di potenzialità massima dell'allevamento esistente, adeguare gli attuali spazi dell'allevamento alle normative igienico sanitarie e in materia di benessere animale**, assicurando maggiori superfici per capo allevato e spazi di lavoro più funzionali, garantendo condizioni igienico sanitarie ottimali, una migliore gestione dei reflui, una maggiore efficienza sismica ed energetica e una riduzione degli impatti ambientali, mediante la demolizione del capannone esistente e ricostruzione con ampliamento di un nuovo edificio da adibire ad allevamento di mq. 1279,97 di SC (+ mq. 224,65 di SC rispetto all'esistente);
- Preservare la **continuità produttiva** dell'azienda agricola;
- restituire leggibilità storica e architettonica al corpo principale dell'abitazione adiacente, individuata di interesse storico testimoniale e collocata in ambito di valore paesaggistico, mediante la rimozione delle aggiunte successive, restituendone la forma originaria.

Per ogni approfondimento si rimanda alla Relazione Tecnica illustrativa, allegata al progetto edilizio presentato.

7. AREA DI INTERVENTO

7.1 LOCALIZZAZIONE

L'area su cui ricade l'intero intervento è situata nella zona nord-ovest del capoluogo, in località San Martino in Villafranca, in prossimità del fiume Montone, in fregio a Via Braccianti e in prossimità di via Lughese.

Allo stato attuale l'area aziendale (con esclusione della zona A6 attuale) è costituita da terreni agricoli, per una Superficie Territoriale pari a mq 104.102,6 complessivi, sui quali insistono due capannoni ad uso allevamento, con adiacente abitazione.

L'area interessata dalla ricostruzione con ampliamento del capannone da demolire è ricompresa nell'area aziendale. 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.



Foto area aziendale comprensiva dell'area di intervento



Planimetria catastale area aziendale comprensiva dell'area di intervento

7.2 INDISPONIBILITA' DI AREE LIMITROFE

Come si riscontra dall'esame della cartografia di RUE, i fabbricati che compongono l'allevamento esistente insistono su aree individuate urbanisticamente come:

- *Zona A6 (Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio) - Sottozona A6.3 (di valore ambientale compromesso) - artt. 29.49 e 29.54 delle norme di RUE*
- *Zona E6 (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di pregio ambientale e storico - culturale) - Sottozona E6.3 (ambiti della pianura) – artt. 95 e 99 delle norme di RUE*

Il capannone da demolire (denominato capannone 1), in particolare, ricade totalmente in zona A6.3, all'interno della quale non risultano consentiti fabbricati produttivi agricoli zootecnici.



RUE – TAV. P6-P7 – STRALCIO RELATIVO ALL'AREA AZIENDALE (perimetro verde)

In considerazione anche della necessità di garantire il mantenimento delle distanze dal vicino centro abitato e dalle abitazioni non aziendali ubicate in prossimità, aspetto rilevante sotto il profilo igienico-sanitario, la ricostruzione del capannone 1 sorgerà sul terreno che confina a EST con l'attuale area di sedime dell'edificio da demolire, configurandosi quindi come unica area in grado di dare una risposta adeguata alle esigenze di ampliamento dell'azienda insediata e operativa.

La variante urbanistica si rende dunque necessaria per riconfigurare il perimetro della zona A6.3 in modo da:

- mantenere la classificazione A6.3 esclusivamente in corrispondenza della casa colonica originaria, unico manufatto riconducibile alle tipologie storiche tutelate dall'art. 29 del RUE;
- riclassificare in zona E6.3 tutte le superfici produttive agricole, incluse la porzione destinata ad accogliere la ricostruzione del capannone 1, che pertanto si troverà interamente in area agricola (zona E6.3), in analogia all'altro capannone esistente dell'allevamento (capannone 2), non oggetto di intervento.

Nella nuova configurazione, il capannone da realizzare ricade interamente in zona E6.3, ma risulta posizionato a 5,34 m dal confine urbanistico con la zona A6.3, distanza inferiore ai 10 m prescritti dalla normativa di piano comunale.

Si tratta di una distanza relativa non ai fabbricati, che rispettano tutti i 10 m prescritti dalla norma statale, ma esclusivamente al limite di zona urbanistica, previsto dallo strumento urbanistico comunale, interno alla medesima proprietà aziendale.

Poichè l'arretramento del nuovo capannone verso il centro del lotto comporterebbe una riduzione della distanza dal centro abitato, soluzione non compatibile con i criteri localizzativi dell'intervento, si ren-

de necessario richiedere una deroga ai sensi dell'art. 20 della LR15/2013, da valutare contestualmente alla variante urbanistica.

Tale deroga, oltre ad essere coerente con le disposizioni di cui all'art. 95, comma 4 delle norme di RUE vigente, consente la realizzazione del nuovo capannone agricolo-zootecnico, preservando le distanze fra i diversi corpi di fabbrica, mantenendo la distanza più favorevole verso gli edifici residenziali e garantendo la continuità e la funzionalità dell'attività aziendale.

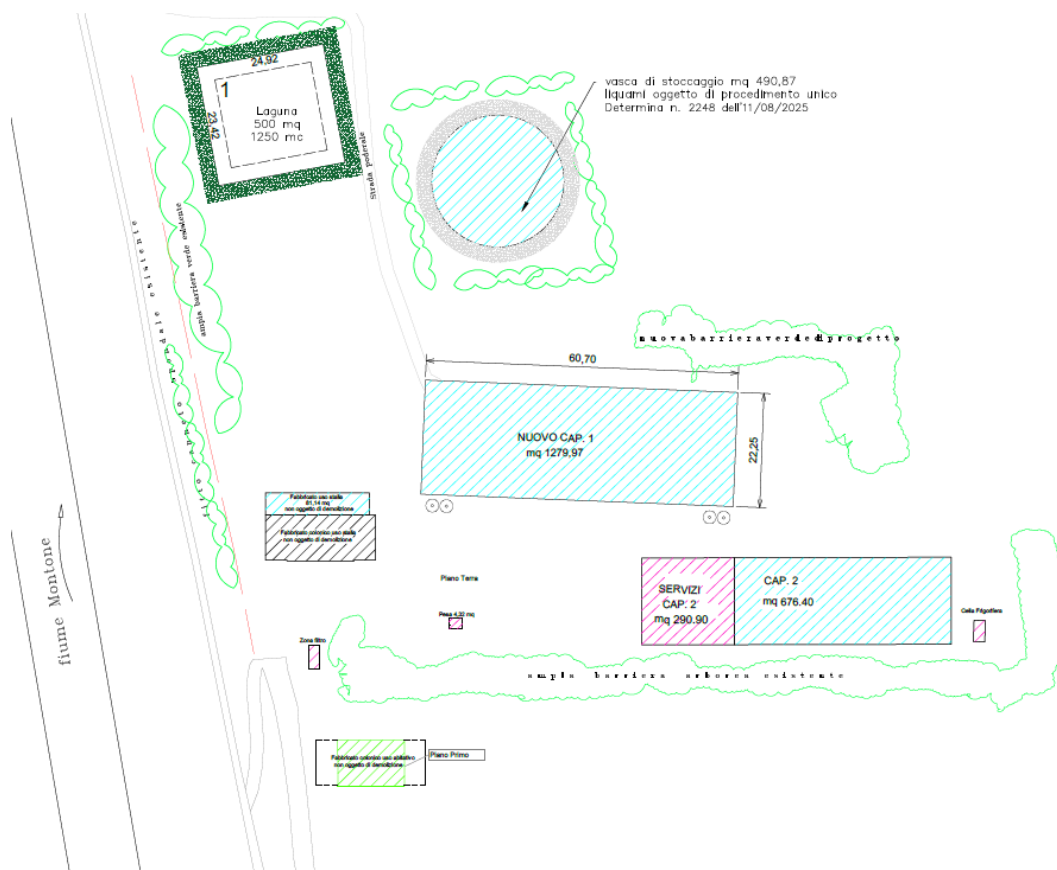
8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

Il complesso dell'azienda è costituito da più fabbricati destinati ad allevamento suino, oltre all'abitazione principale adiacente.



Come anticipato, l'intervento consiste nella demolizione della struttura esistente ad uso allevamento (denominata capannone 1) e successiva ricostruzione con ampliamento di un nuovo fabbricato zootecnico, in corpo staccato dall'edificio abitativo che rimane invariato, con la finalità di razionalizzare e migliorare l'organizzazione aziendale.

L'intervento è localizzato sui terreni ubicati in via Braccianti n. 2, catastalmente identificati al F. 29, mapp. 79 e mappale 567.



Il nuovo capannone sarà realizzato con una dimensione complessiva di circa 60,70 m x 22,25 m, per un SC pari a 1.279,97 mq, nel rispetto delle disposizioni per le zone agricole di cui all'art. 89, co. 6, delle norme di RUE vigenti, come desumibile dalla *Relazione Tecnico-Illustrativa* e dalla Tavola *Tabella Indici – Sagome*.

La realizzazione dell'intervento non comporta una variazione della potenzialità massima dell'allevamento, dal momento che non si prevedono incrementi del numero peso vivo complessivo allevabile, ma solo una migliore organizzazione e razionalizzazione degli spazi, al fine di perseguire l'adeguamento alle norme sul benessere animale, nonché il miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e della gestione dei reflui.

Dal punto di vista tecnico costruttivo, il nuovo fabbricato sarà realizzato con struttura portante in acciaio e pannelli sandwich, e verrà posizionato parallelamente al capannone 2, anch'esso non oggetto di alcun intervento edilizio.

La copertura sarà costituita da pannelli sandwich termoisolanti con spessore dell'isolante pari a 80 mm, mentre i pannelli verticali di tamponamento avranno spessore 60 mm, garantendo così elevate prestazioni di isolamento termico e un miglior comfort interno, oltre a una maggiore durabilità della struttura nel tempo.

Nei prospetti del nuovo capannone saranno inoltre collocate bocchette di aerazione, distribuite in modo da assicurare una corretta ventilazione naturale degli ambienti interni, migliorando le condizioni di benessere animale e contribuendo al ricambio d'aria costante previsto dalle normative di settore. Sopra le bocchette di aerazione, lungo i due prospetti longitudinali, sarà installato un pannello in policarbonato trasparente continuo, di altezza pari a 30 cm, avente la funzione di favorire l'ingresso di luce naturale diffusa all'interno, migliorando la luminosità dei locali.

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato poggerà su una fondazione a platea in calcestruzzo armato, dimensionata in funzione dei carichi della sovrastruttura e delle caratteristiche geotecniche del terreno. Lungo il perimetro dell'edificio è previsto un cordolo in calcestruzzo armato di altezza pari a 2,00 m, in continuità con la platea di fondazione, al quale verrà ancorata la struttura in acciaio portante.

Questa soluzione garantisce stabilità, durabilità e protezione delle pareti metalliche, oltre a un efficace contenimento e igienizzazione degli ambienti interni, in linea con le prescrizioni igienico sanitarie per le strutture zootecniche.

L'interno è suddiviso in settori funzionali A e B, separati da pareti divisorie e attrezzati con box, ciascuno dei quali dotato dei propri accessori interni (abbeveratoi e mangiatoie), garantendo una gestione razionale e ordinata degli spazi.

Le altezze esterne variano da 3,77 m alla gronda a 6,79 m al colmo, assicurando un corretto volume d'aria ed un'efficace ventilazione.

I prospetti principali presentano un aspetto semplice e funzionale, caratterizzato da linee pulite e copertura a doppia falda con manto in pannelli sandwich di colore neutro, in armonia con gli altri fabbricati aziendali.

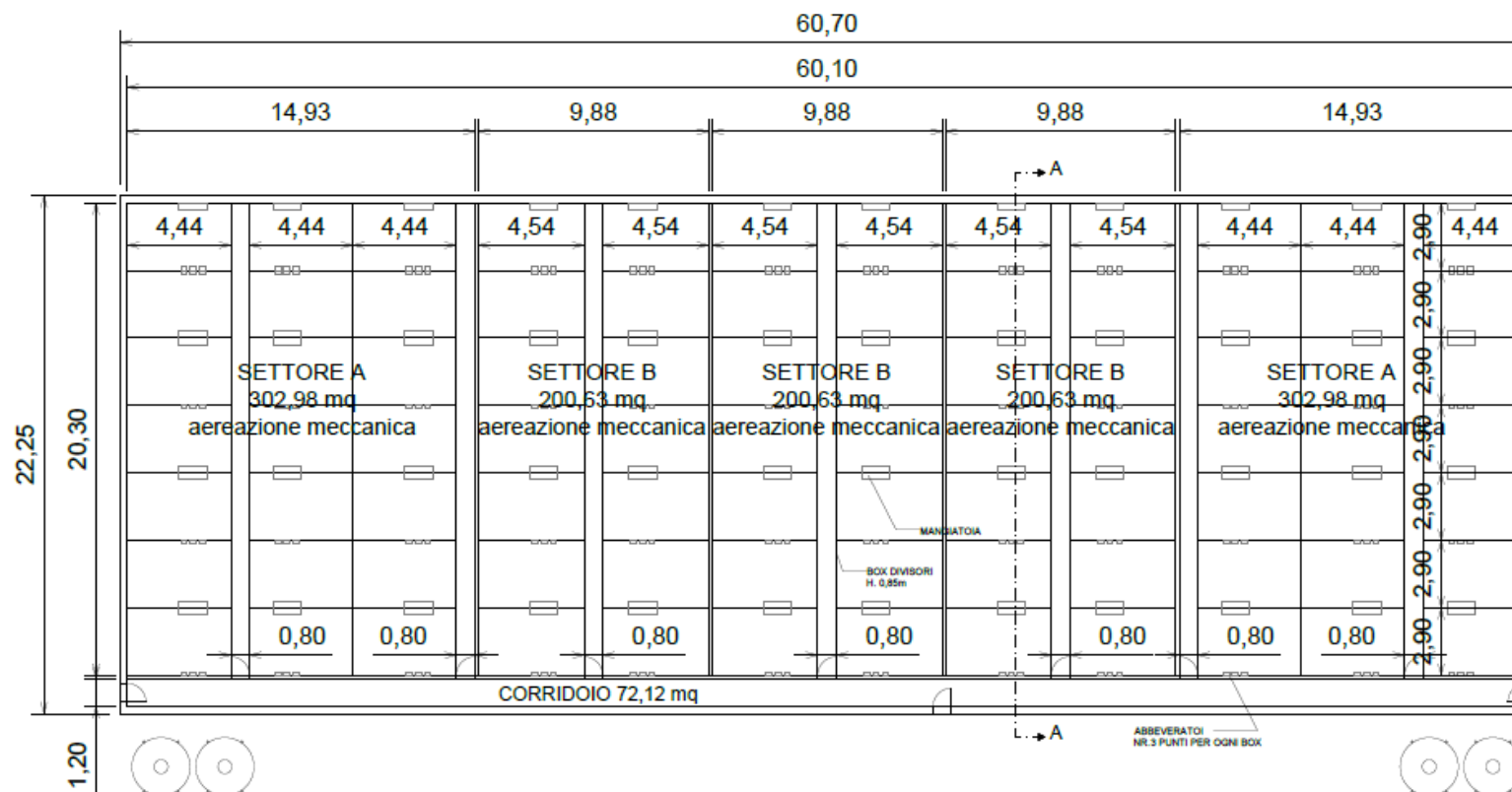
A servizio del nuovo fabbricato verranno installati n. 4 silos metallici per lo stoccaggio dei mangimi, ciascuno con capacità pari a 20 m³ (circa 12 tonnellate), posizionati in adiacenza al fronte del capannone per agevolare le operazioni di carico e la distribuzione automatizzata dell'alimentazione.

Il progetto edilizio è meglio rappresentato nella tavola *PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO, PROSPETTI E SEZIONI*.

Ai sensi dell'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC di Forlì, l'intervento è stato progettato garantendo il principio di invarianza idraulica, ossia la trasformazione del territorio senza aggravio della portata di piena del corpo idrico recettore.

Poiché il progetto comporta un incremento delle superfici impermeabili, è stato predisposto uno specifico calcolo (Elaborato *INVARIANZA*), che ha determinato un volume minimo di invaso pari a 14,51 m³, da reperire nell'area di intervento e una portata massima ammissibile allo scarico di 37,11 l/sec.

PIANTA CAPANNONE

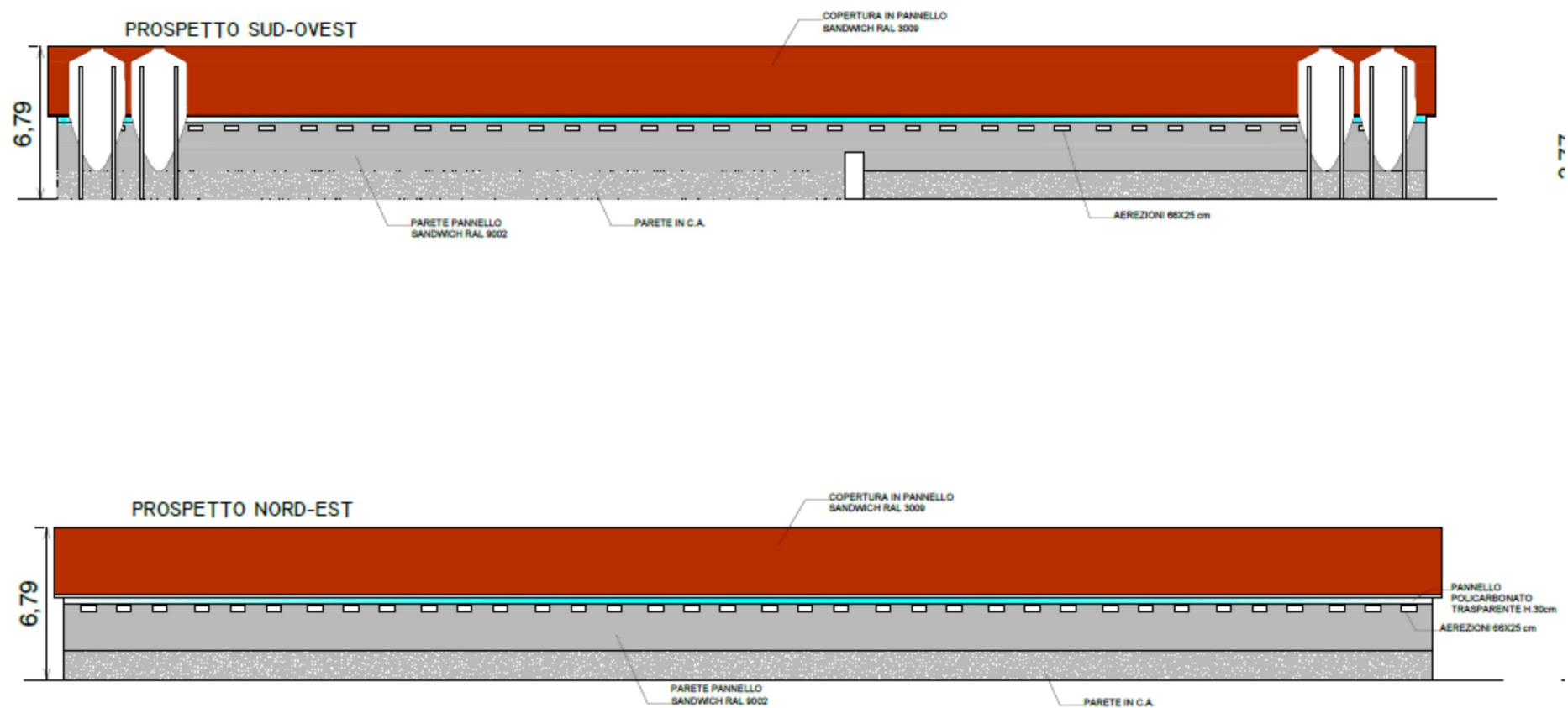


Nr. 1 CAPANNONE ADIBITO A SVEZZAMENTO DA ML. 21,65X60,10

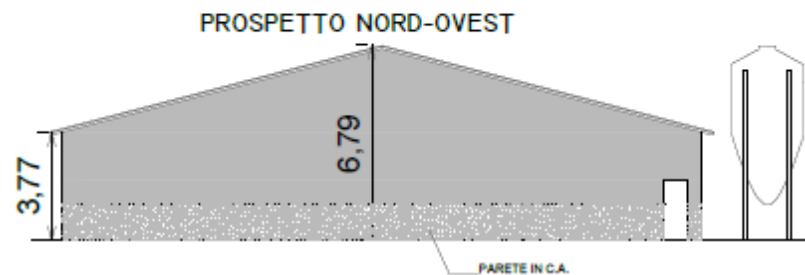
Nr. 2 Settori (A) da 20,30x14,93 m
Nr. 42 box da 4,44x2,90 m

Nr. 3 Settori (B) da 20,30x9,88 m
Nr. 42 box da 4,54x2,90 m

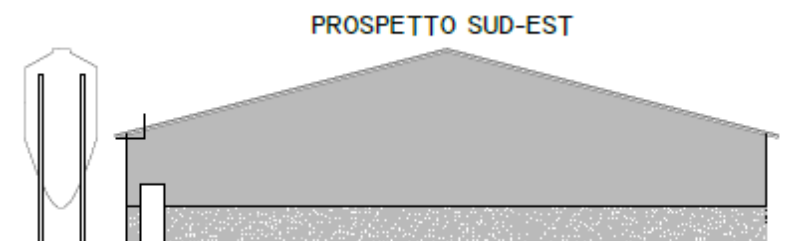
Progetto edilizio presentato – Estratto tavola PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO, PROSPETTI E SEZIONI



Progetto edilizio presentato – Estratto tavola PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO, PROSPETTI E SEZIONI



Progetto edilizio presentato – Estratto tavola PLANIMETRIA 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 Regolamento urbanistico e edilizio vigente (da recepirsi anche nel Piano strutturale come aggiornamento della tavola ST), per riconfigurare in riduzione la perimetrazione di *Zona A6 relativa a Complessi edilizi ed edifici con funzioni agricole ed abitative connesse, di interesse storico-culturale, diffusi nel territorio* - *Sottozona A6.3 (di valore ambientale compromesso)* in modo da ricomprendersi solamente l'edificio storico ed escludere i fabbricati produttivi agricoli adibiti ad allevamento di suini, che verranno completamente inseriti in *Zona E6 (Aree di tutela e valorizzazione del territorio rurale di pregio ambientale e storico - culturale)* - *Sottozona E6.3 (ambiti della pianura)*.

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 ripermire in riduzione l'area individuata come sottozona A6.3, catastalmente distinta al Foglio 29, part. 79 (parte), in modo da includervi solo il fabbricato colonico originario e identificare la rimanente parte del medesimo mappale come *Sottozona E6.3*, in coerenza con le porzioni limitrofe incluse all'interno del perimetro dell'area aziendale, così da consentire la realizzazione del nuovo capannone zootecnico, applicando le disposizioni dell'art. 89, co.6, delle norme di RUE, secondo le specifiche del progetto in esame.

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 P6 e relativa legenda (indicazione ambiti di intervento edilizio e apposizione di specifica simbologia, che rimanda alla norma di attuazione);
- PSC - Tavola ST del Piano strutturale comunale (mero aggiornamento post-approvazione).

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



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").

In considerazione della effettiva natura del complesso oggetto di ampliamento, consolidatosi in loco come attività agricola-zootecnica, **secondo quanto prescritto dal RUE d'Unione (tab. 2.2.1.1), si evidenzia che le dotazioni territoriali di progetto (verde e parcheggi), con riferimento ai quantitativi e alle modalità propri delle zone rurali, non sono richieste.**

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 alla cartografia di PSC e RUE di riferimento.

L'area oggetto di ampliamento risulta codificata dal Piano Strutturale Comunale (PSC), come:

- *Ambito agricolo di rilievo paesaggistico – Art. 22 PSC (parte),*
- *Territorio esterno al Centro storico – Strutture insediative puntuali – Art. 7 PSC (parte).*

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

tav. VA/6 PSC - vincoli antropici	• aree esterne al perimetro di T.U.
-----------------------------------	-------------------------------------

	• Zona B - Territorio comunale in area a potenzialità archeologica del territorio - art. 36 delle norme di PSC • Settori specifici per la valutazione di compatibilità dei potenziali ostacoli e pericoli per la navigazione aerea (Settore 4) - art. 45 delle norme di PSC
tav. VN/6 PSC – vincoli naturali 	• Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica - Unita' Fluviali - art. 53 delle norme di PSC; • Elementi vegetazionali del paesaggio - Unita' di paesaggio - art. 54 delle norme di PSC; • Ambito fluviale del sistema fluviale Rabbi - Ambito territoriale lungo il corso del fiume Montone (B4) - art. 54 delle norme di PSC.
tav. VP/6 PSC - sistema della pianificazione	• Fasce di tutela dei corsi d'acqua, ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (codice Urbani) - art. 31 delle norme di PSC; • Depositi alluvionali terrazzati: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Artt. 26 e 27 (Zone ed elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto ed instabilità) - art. 34 delle norme di PSC; • Zone di tutela del paesaggio fluviale: aree sottoposte a tutela dal PTCP, Art. 17 (Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua - in zona di tutela del paesaggio fluviale: fiume Montone) - art. 34 delle norme di PSC; • Ambiti preferenziali per la connessione delle reti ecologiche - art. 34 delle norme di PSC; • Aree di potenziale allagamento - Art. 6 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme di PSC;



- Distanze di rispetto dai corpi arginali - Art.10 Normativa Piano di Bacino-Stralcio per il rischio idrogeologico - art. 32 delle norme 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):

Manufatti destinati ad allevamento	classe V "Aree prevalentemente industriali"
Aree agricole limitrofe ai manufatti zootecnici	classe III "Aree di tipo misto"

	- Classe I da attuare - progetto - Classe II da attuare - progetto - Classe III da attuare - progetto - Classe IV da attuare - progetto - Classe V da attuare - progetto - Classe I particolarmente protette - Classe II prevalentemente residenziali - Classe III tipo misto - Classe IV intensa attività umana - Classe V prevalentemente industriali - Classe VI esclusivamente industriali - sedime aeroportuale
--	---

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 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 riconfigurazione dell'area in classe V in adeguamento alla sagoma del nuovo edificio da adibire ad allevamento. Per approfondimenti si rimanda all'analisi di compatibilità acustica riportata a pag. 34 dell'elaborato di Valsat e all'elaborato "Valutazione previsionale di impatto acustico".

9.6 TRASPORTI

Nell'ambito della Relazione di Valsat di progetto, sono stati valutati gli impatti sui flussi di traffico generati dall'azienda (pag. 40), come di seguito illustrato.

L'allevamento zootecnico è attualmente servito da viabilità rurale esistente, utilizzata per:

- accesso del personale aziendale;
- conferimento mangimi e materiali vari;
- ritiro animali;
- movimentazione reflui (eventuali autobotti) e prodotti aziendali;
- transito dei mezzi agricoli per le normali operazioni colturali.

I flussi di traffico generati dall'azienda sono contenuti e riconducibili a:

- poche unità di veicoli pesanti alla settimana (forniture mangimi, ritiri periodici di animali/prodotti, eventuali mezzi conto terzi);
- traffico leggero del personale;
- possibile transito dei mezzi agricoli, prevalentemente su rete podereale e viabilità locale.

Evidenziato che nella documentazione progettuale si dichiara, che a seguito dell'attuazione dell'intervento, la capacità dell'allevamento non viene incrementata, l'impatto complessivo sulla componente trasporti e mobilità è pertanto valutabile come invariato, con effetti temporanei e limitati in fase di cantiere, compatibili con il contesto territoriale e con la rete viaria esistente.

9.7 RISCHIO IDROGEOLOGICO

Con Deliberazione n. 13 del 18 dicembre 2025, la Conferenza Istituzionale permanente ha adottato il Progetto di Variante al PAI Po finalizzato ad estendere il PAI medesimo ai territori dei bacini idrografici del Reno, Romagnoli, Conca Marecchia e Fissero, Tartaro, Canalbiano.

Fino all'approvazione definitiva di tale Variante al PAI, ai territori dei bacini idrografici sopra citati trovano applicazione, alla stregua di misure temporanee di salvaguardia ai sensi dell'art. 65, comma 7 del D. Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PAI Po, le correlate direttive tecniche e i regolamenti.

Nei medesimi territori continueranno a trovare applicazione le disposizioni delle Norme di Attuazione dei rispettivi PAI vigenti, qualora le stesse risultino più restrittive di quelle stabilite dal PAI Po, nelle more dell'approvazione definitiva della Variante del PAI Po di cui al progetto in adozione.

Per effetto dell'adozione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 4 della citata Deliberazione n. 13 del 18 dicembre 2025, inoltre, sono integralmente abrogate le misure temporanee di salvaguardia a suo tempo adottate dall'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po con il Decreto del Segretario Generale n. 13 del 7 marzo 2025.

Il Progetto di Variante, per i bacini del Reno, Romagnoli e Conca Marecchia, riguarda:

- l'ambito del reticolo idrografico principale, per il quale sono delimitate le nuove fasce fluviali secondo la metodologia del PAI Po e definite le linee di assetto, sulla scorta di recenti aggiornamenti dei quadri conoscitivi relativi alle condizioni di pericolosità e di rischio idraulico, avviati anche in conseguenza degli eventi alluvionali del maggio 2023 e settembre e ottobre 2024;

- l'ambito dei versanti, per il quale è stata aggiornata la classificazione e perimetrazione delle frane secondo un nuovo approccio metodologico, tenendo conto delle nuove conoscenze e delle più recenti potenzialità di monitoraggio satellitare.

La documentazione costitutiva della variante comprende, oltre alle Relazioni (Generale, Fasce fluviali e Dissesti di versante), comprende la cartografia delle fasce fluviali, delle allagabili e dei dissesti di versante.

In base a tale documentazione, di cui si riportano alcuni estratti, l'area di intervento, posta in prossimità del fiume Montone, è individuata come inclusa all'interno della fascia fluviale B e come Area allagabile soggetta ad alluvioni frequenti – Elevata probabilità – P3.

Alla luce di quanto sopra esposto, la valutazione del rispetto della normativa PAI PO verrà effettuata congiuntamente in sede di conferenza dei servizi.



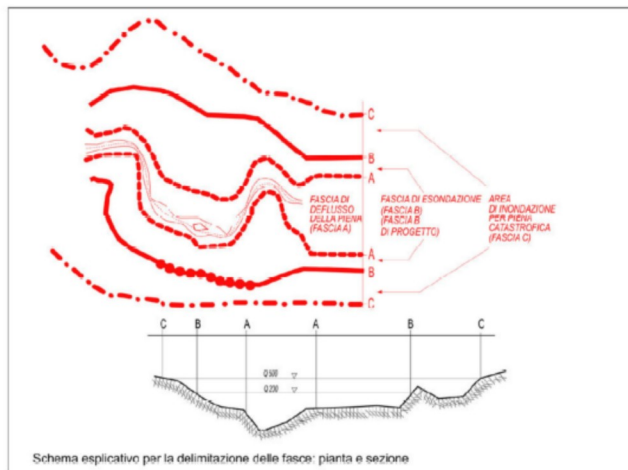
LEGENDA

Progetto di Variante al PAI PO:

- Limite (*) tra la Fascia A e la Fascia B
- Limite (*) tra la Fascia B e la Fascia C
- - - - - Limite (*) esterno della Fascia C
- Limite (*) di progetto tra la Fascia B e la Fascia C

(*) il limite è individuato dal bordo interno del graficismo

-  Aree inondabili per la piena di riferimento in assenza dell'intervento di realizzazione del limite B di progetto



LEGENDA

Aree allagabili - PGRA (RP)

- | | |
|---|--|
|  | P3 - H Alluvioni frequenti -elevata probabilità |
|  | P2 - M Alluvioni poco frequenti -media probabilità |
|  | P1 - L Scarsa probabilità di alluvioni o scenari di eventi estremi |

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 non contrasta con le indicazioni e prescrizioni del Piano territoriale provinciale - P.T.C.P. e del P.S.C..

Il progetto comporta variante alla cartografia del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (RUE). Risultata interessata anche la tavola ST di PSC (da aggiornare per il recepimento della riconfigurazione della struttura insediativa storica puntuale, corrispondente alla Sottozona A6.3 indicata dal RUE).

10.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante urbanistica al RUE:

- Non incide sul dimensionamento complessivo degli strumenti urbanistici comunali, in termini di incremento della capacità insediativa in quanto la potenzialità edificatoria aggiuntiva per la destinazione d'uso di allevamento è già prevista nelle norme tecniche del RUE, come possibilità derogatoria percentuale aggiuntiva rispetto all'esistente, autorizzabile mediante ricorso allo strumento del Piano di riconversione e ammodernamento azienda agricola (PRA); nel presente caso il PRA risulta presentato e dovrà essere valutato positivamente, per gli aspetti agronomici, da un'apposita commissione comunale, nell'ambito dell'endo-procedimento da tenersi parallelamente alla Conferenza dei Servizi;
- sono verificate, per le zone urbanistiche di riferimento, le dotazioni territoriali e pertinenziali;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente e non modifica in modo sostanziale le previsioni esistenti.

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 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

Alla luce di quanto sopra esposto, la Variante urbanistica non modifica gli strumenti urbanistici vigenti in termini di attribuzione di potenzialità edificatorie aggiuntive e di modifica delle categorie di intervento sui fabbricati esistenti, sia per quanto riguarda la sottozona A6.3, che per quanto riguarda la zona agricola interessata dalla ricostruzione con ampliamento.

Pertanto si evidenzia che la sottozona A6 interessata dalla modifica urbanistica viene ripermetrata in riduzione e ne viene ridotto l'attuale carico insediativo, poichè la ricostruzione dell'allevamento avviene al suo esterno.

Pertanto per la presente Variante urbanistica si ritiene non necessaria la relazione Geologica, richiama il parere espresso 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. 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.

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, alla normativa dei piani sovraordinati e alla legislazione vigente in materia.

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