



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

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

RELAZIONE URBANISTICA



Comune di Forlì

Progettazione
Lorella Minoccheri

Responsabile del Procedimento
Mara Rubino

Sindaco
Gian Luca Zattini

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	14
7.4	INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE	15
8.	IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO.....	17
8.1	INVARIANZA IDRAULICA	21
9.	ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA.....	23
9.1	ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI	23
9.2	RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	23
9.3	ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI	23
9.4	DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI	24
9.4.1	VERDE PUBBLICO.....	25
9.4.2	PARCHEGGIO PUBBLICO.....	25
9.4.3	PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO).....	25
9.5	SISTEMA DELLE TUTELE	26
9.5.1	IL PIANO SPECIALE PRELIMINARE (P.S.P.).....	26
9.6	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	27
9.7	ANALISI DEL TRAFFICO	27
10.	ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI.....	29
10.1	VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	29
10.2	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	29
10.3	DIMENSIONAMENTO	29
10.4	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	29
10.5	CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	29
10.7	VINCOLO IDROGEOLOGICO	29
10.8	RELAZIONE GEOLOGICA	30
11.	CONCLUSIONI.....	31

1. PREMESSA

Il Sig. **CRISTIAN NISI**, in qualità di legale rappresentante delle società **"IMMOBILIARE NISI SRL" Codice fiscale 11514190963**, la cui attività prevalente è la locazione immobiliare di beni propri o in leasing, e **"NISI GROUP SRL" Codice fiscale 02279170407**, la cui attività prevalente è la fabbricazione di poltrone e divani, hanno presentato al Comune **un'istanza per ampliamento del sito aziendale di via Pitagora n. 9 a Forlì**, finalizzato a rispondere ad un incremento di sviluppo dell'attività oggi insediata. L'istanza di ampliamento aziendale è pervenuta al Comune con PG 139943/2025 e seguenti.

L'intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste sostanzialmente nella realizzazione di **un ampliamento del fabbricato esistente, per ottenere uno spazio ulteriore per la produzione di meccanismi per divani letto e di trasferire la produzione di materassi in un fabbricato adiacente a quelli esistenti al fine di concentrare l'attività produttiva in locali contigui**.

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

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.

Poiché l'esito favorevole della Conferenza di servizi, appositamente indetta, comporta la variazione dello strumento urbanistico, **la determinazione dirigenziale conclusiva della conferenza sarà sottoposta a ratifica 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).

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 Pitagora (riqualificazione del parcheggio pubblico esistente e ampliamento, secondo criteri di sostenibilità "*green*").

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 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.

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 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

La Società “**NISI GROUP S.R.L.**” è una società a responsabilità limitata che si occupa di fabbricazione di poltrone e divani.

La società si è costituita in data 04/03/1994; ha iniziato l'attività di impresa in data 04/03/1994 e ha sede legale e operativa in Via Pitagora n. 9, a Forlì.

Attualmente ha una unica unità locale :

- Unità Locale FO/1 Via Pitagora 9 FORLÌ'

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

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	FORLÌ' (FC) VIA PITAGORA 9 CAP 47121
Domicilio digitale/PEC	nisigroupsrl@legalmail.it
Numero REA	FO - 256212
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	02279170407
Partita IVA	02279170407
Forma giuridica	società' a responsabilità' limitata
Data atto di costituzione	04/03/1994
Data iscrizione	04/11/2024
Data ultimo protocollo	20/01/2025
Amministratore Unico	NISI CRISTIAN <i>Rappresentante dell'Impresa</i>

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

LA PRODUZIONE E LA VENDITA ALL'INGROSSO ED AL DETTAGLIO DI RETI IN FERRO ED IN LEGNO PER SALOTTI E PER LETTI, DI ARREDI METALLICI IN GENERE, LA VENDITA ALL'INGROSSO E AL DETTAGLIO DI DIVANI LETTO TAPPEZZATI, SALOTTI E MOBILI IMBOTTITI IN GENERE, MATERASSI DI QUALSIASI TIPO, ARTICOLI DI ARREDAMENTO, LENZUOLA, GUANCIALI, BRANDE, CULLE, LETTINI IN PLASTICA, MOBILI PER LA CASA E L'UFFICIO;

*NONCHÉ LE SEGUENTI ATTIVITÀ DA ESERCITARSI NON NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO:

- L'ASSUNSIONE DI PARTECIPAZIONI IN ALTRE SOCIETÀ O ENTI DI QUALSIASI TIPO A MERO SCOPO DI INVESTIMENTO E NON DI COLLOCAMENTO E NEL RISPETTO DELLA VIGENTE LEGISLAZIONE SPECIALE IN MATERIA E POTRÀ ALTRESÌ ASSUMERE L'AMMINISTRAZIONE DELLA SOCIETÀ PARTECIPATA, NEI LIMITI CONSENTITI DALLA LEGGE;
- L'ACQUISTO E LA VENDITA DI STRUMENTI FINANZIARI IN GENERE, VALORI MOBILIARI, NEGOZIATI IN MERCATI REGOLAMENTATI, IVI INCLUSI, A TITOLO ESEMPLIFICATIVO, LE AZIONI, I TITOLI OBBLIGAZIONARI, PUBBLICI E PRIVATI, I CONTRATTI DERIVATI “FUTURES” E “SWAPS”, CON O SENSA TITOLO SOTTOSTANTE, SU VALUTA E/O SU MERCI, GLI STRUMENTI FINANZIARI A TERMINE E OPZIONI, I CONTRATTI SU TASSI DI CAMBIO E TASSI DI INTERESSE;
- LA CONSULENZA ALLE IMPRESE PARTECIPATE IN MATERIA DI STRUTTURA FINANZIARIA, DI STRATEGIA INDUSTRIALE E DI QUESTIONI CONNESSE, NONCHÉ CONSULENZA E SERVIZI NEL CAMPO DELLE CONCENTRAZIONI E DEL RILIEVO DI IMPRESE;
- LA CONCESSIONE DI FINANZIAMENTI IN OGNI FORMA CONSENTITA NEI CONFRONTI DELLE SOCIETÀ CONTROLLANTI, CONTROLLATE, COLLEGATE FACENTI PARTE DEL MEDESIMO GRUPPO, COME STABILITO DAL DECRETO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DEL 17 FEBBRAIO 2009 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI;

- LO SVOLGIMENTO DI SERVIZI DI ASSISTENZA FINANZIARIA NEI CONFRONTI DELLE SOCIETÀ PARTECIPATE;
- PRESTAZIONE DI SERVIZI TECNICI ED AMMINISTRATIVI, DI ORGANIZZAZIONE COMMERCIALE, RICERCA ED INFORMATICA, PUBBLICITÀ E RICERCA DI MERCATO ATTINENTI LA GESTIONE DI AZIENDE E SOCIETÀ, COMPRESO IL COORDINAMENTO TECNICO E DIREZIONALE, IN PARTICOLARE A FAVORE DELLE SOCIETÀ CONTROLLATE E/O COLLEGATE.

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 SARÀ RITENUTA NECESSARIA O UTILE, CONTRARRE MUTUI ED ACCEDERE AD OGNI ALTRO TIPO DI CREDITO E/O OPERAZIONE DI LOCAZIONE FINANZIARIA, CONCEDERE GARANZIE REALI, PERSONALI, PEGNI, PRIVILEGI SPECIALI, E PATTI DI RISERVATO DOMINIO, ANCHE A TITOLO GRATUITO SIA NEL PROPRIO INTERESSE CHE A FAVORE DI TERZI, ANCHE NON SOCI.

SALVO QUANTO PREVISTO DALL'ART. 26 DEL D.L. 179/2012, DELL'ART. 50-QUINQUIES T.U.F. E DALL'ART. 100-TER T.U.F. È 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. 24/02/1998 N 58), NONCHÉ OGNI ALTRA ATTIVITÀ RISERVATA PER LEGGE. È ALTRESÌ 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 "FABBRICAZIONE DI POLTRONE E DIVANI".

Codice ATECO

31.09.3

Gli addetti occupati (nel comune di FORLÌ) sono in tutto 160 (valore medio - Dati rilevati al 31/12/2024 – Fonte INPS)

5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA

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 presentata dal Proponente):

GESTORE ATTIVITA' DA AMPLIARE

NISI GROUP S.R.L. Codice fiscale 02279170407

PROPRIETA'

SEDE ATTUALE		
Id.	Proprietà	Disponibilità
Foglio 171 – part- 306	S.P.A. CREDEMLEASING (00924500358)	E' necessario integrare con: - contratto di locazione (registrato in data ____ n. ____) - CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC
Foglio 171 – part- 336 sub 2	IMMOBILIARE NISI S.R.L. (11514190963)	E' necessario integrare con: - contratto di locazione (registrato in data ____ n. ____) - CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC
Foglio 171 – part- 336 sub 3	NISI GROUP SRL (02279170407)	

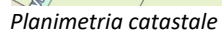
AREA DI AMPLIAMENTO EDIFICIO		
Id.	Proprietà	Disponibilità
Foglio 171 – part. 351, 350, 347, 348, 346	IMMOBILIARE NISI SRL (11514190963)	E' necessario integrare con: - contratto di locazione (registrato in data ____ n. ____) - CONTRATTO PRELIMINARE ART. 2932 CC

AREA DI AMPLIAMENTO PARCHEGGIO		
Id.	Proprietà	Disponibilità
Foglio 171 – part.62	COMUNE DI FORLÌ (00606620409)	Il titolo a eseguire opere su area comunale sarà attribuito con Convenzione urbanistica

Quindi la Richiedente **NISI GROUP SRL** Codice fiscale 02279170407, **gestore dell'attività**, è proprietaria dell'attuale sede aziendale, ma non dell'area oggetto di ampliamento, che invece è di proprietà di **IMMOBILIARE NISI SRL** Codice fiscale 11514190963.

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).**

Una volta documentata l'esistenza di un rapporto di locazione tra l'immobiliare e il soggetto gestore dell'attività, l'istanza risulterà 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 -



6. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'ampliamento produttivo viene richiesto da **NISI GROUP SRL** al fine di trasferire ed espandere le attività produttive, che sono:

- la produzione di meccanismi per divani letto, che viene esercitata nei fabbricati esistenti che insistono sulle particelle catastali 306 e 336;
- la produzione di materassi che viene svolta in un fabbricato artigianale sito in via Euclide, il quale viene utilizzato in virtù di un contratto di locazione con scadenza giugno 2027.

Con la presente richiesta, si intende ottenere l'ampliamento degli attuali fabbricati al fine di poter contemporaneamente soddisfare due esigenze produttive:

- quella di ottenere uno spazio ulteriore rispetto quello esistente, per la produzione di meccanismi per divani letto; in quanto gli attuali spazi produttivi, pur di recente costruzione, hanno una metratura non più sufficiente per consentire una produzione tale da soddisfare le richieste di mercato;
- quella di trasferire la produzione di materassi in un fabbricato adiacente a quelli esistenti al fine di concentrare l'attività produttiva in locali contigui.

Per i motivi sopra citati si richiede di portare la **SF** attuale da **mq. 23.773** a circa **mq. 43.485 (+ circa mq. 19.712 rispetto alla SF esistente)** con un incremento di Superficie complessiva (Sc) pari a **mq. 9.438,95** circa.

La superficie fondiaria sopra indicata è comprensiva delle aree su cui è prevista la duna di progetto di mitigazione acustica e visiva che negli elaborati risulterebbe fuori dall'ambito di intervento.

Un aspetto importante da considerare è la diminuzione di traffico veicolare che si verrà a creare all'interno della zona artigianale nella quale sono collocati gli attuali fabbricati.

7. AREA DI INTERVENTO

7.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area su cui ricade l'intero intervento è situata a Sud-Ovest del Comune di Forlì, in località Quattro, all'interno della zona artigianale.

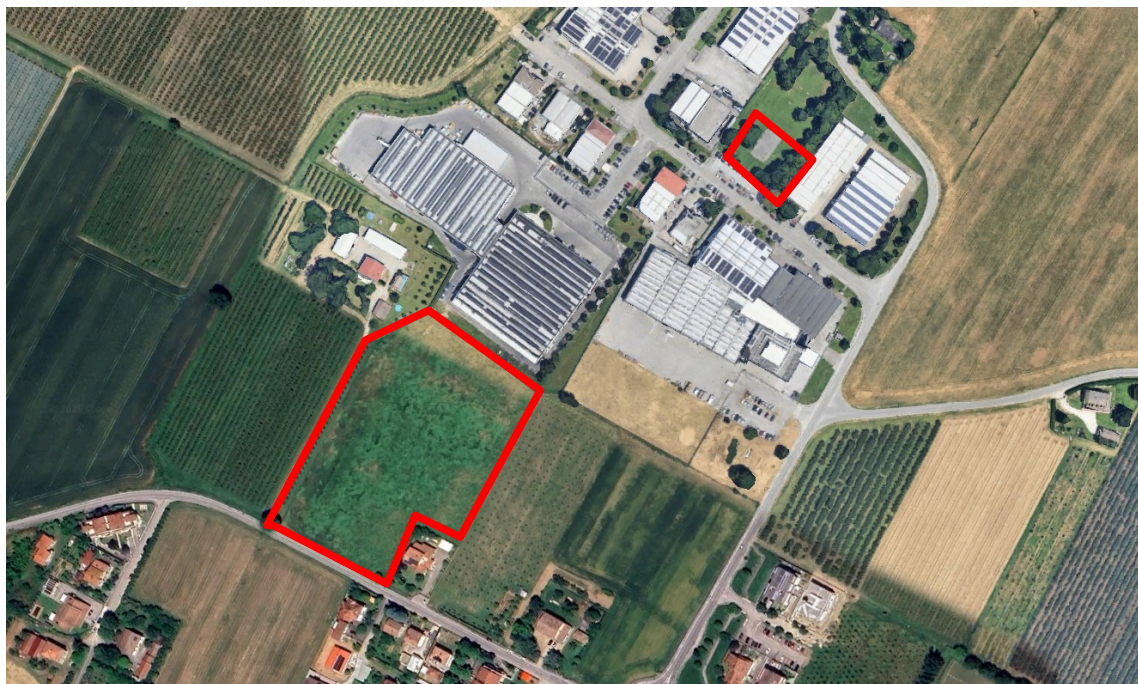
L'area occupata dallo stabilimento esistente è localizzata in via Pitagora. Allo stato attuale l'area aziendale è costituita da due lotti produttivi, sui quali insistono due capannoni di tipologia artigianale/industriale, in cui sono presenti spazi di lavorazione artigianale dei prodotti e uffici.

L'area di ampliamento è a Sud della sede esistente (con la quale confina).

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

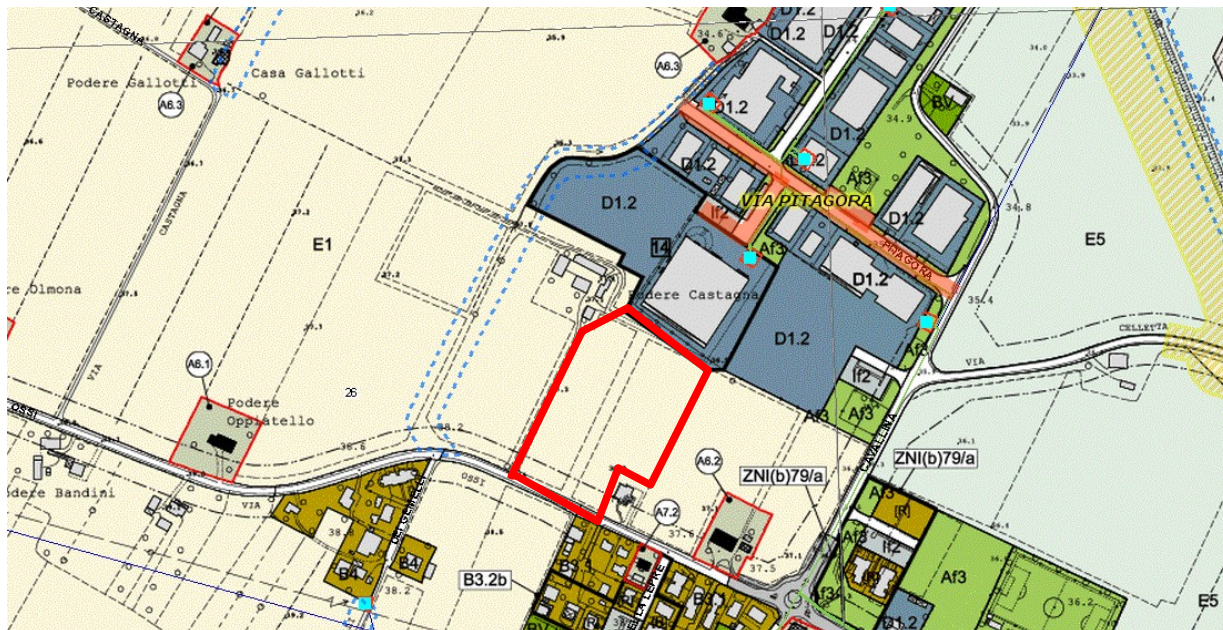
Vedasi paragrafo precedente “5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA”.

7.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

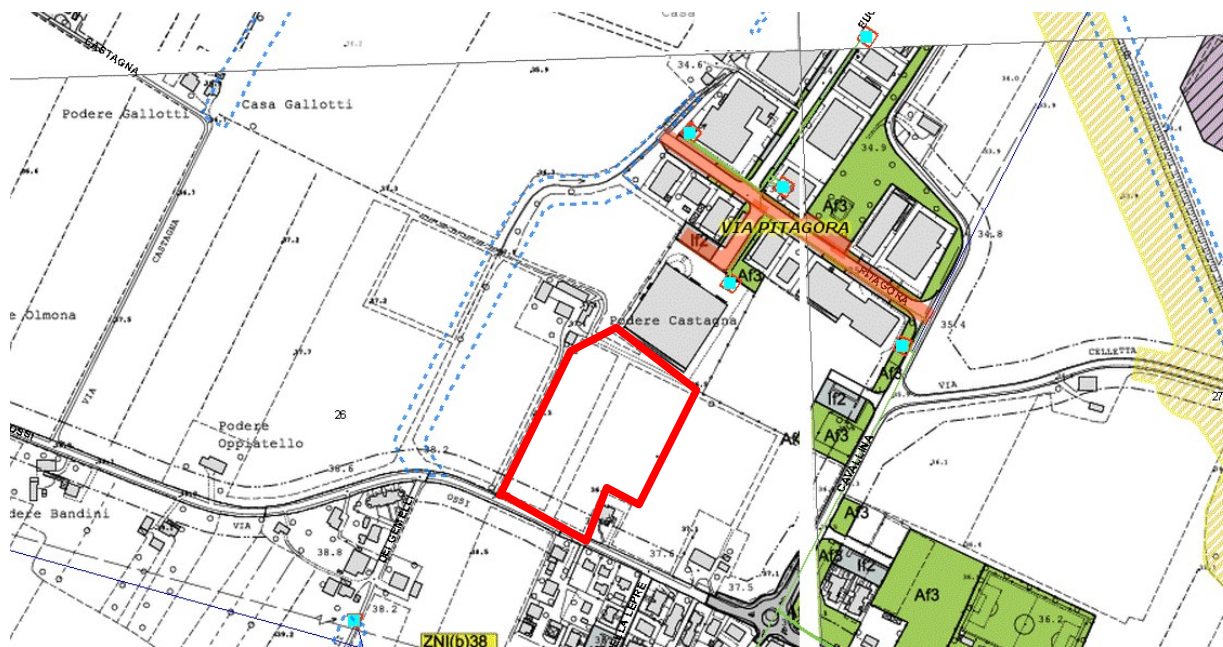
L'azienda esistente è insediata su un lotto produttivo di completamento urbanisticamente classificato come Sottozona D1.2 – art. 60 delle norme di RUE.

Il nuovo capannone sorgerà in aderenza all'esistente, in parte sull'attuale lotto produttivo, in parte sull'area limitrofa, attualmente classificata come Sottozona E1 (identificata nell'immagine seguente con perimetro ROSSO).

L'ampliamento del parcheggio pubblico esistente sulla via Pitagora, invece, avverrà sull'area di proprietà comunale classificata come Af3 dall'altra parte della strada rispetto all'attività.



RUE – tavv. P26-P27



POC – tavv. P26-P27

7.4 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE

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 RUE, il lotto ove è insediata e operativa l'azienda risulta compreso tra:

- Viabilità esistente (a Nord)
- altri lotti D1.2 già edificati (a Nord e a Est)
- E1 (a Sud e a Ovest)

L'unico terreno in grado di dare una risposta adeguata alle esigenze aziendali appare l'area E1 a Sud, ed è appunto su questa zona che si attesta l'espansione aziendale proposta.

8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

L'attuale sede dell'attività è catastalmente distinta al foglio 171, particella 336 (di circa mq. 13.156 di superficie fondiaria SF) e particella 306 (di circa mq. 10.617 di superficie fondiaria SF), per una SF complessiva di mq. 23.773 ed è identificata con perimetro rosso nell'immagine sottoriportata.

All'interno di tale lotto è presente un edificio monopiano, del tipo capannone industriale con servizi e uffici ai piani terra e primo, che ospita l'attuale laboratorio artigianale, avente una SC pari a mq. 10.584,17 (riferimento progetto edilizio in atti - TAV. 1.02 fabbricato progetto).

Gli elaborati progettuali prevedono la realizzazione di un corpo di fabbrica, in ampliamento a quello esistente, in adiacenza al prospetto posteriore del capannone esistente sulla particella 306, ma non in completa aderenza, oltre a un modesto ampliamento di collegamento in adiacenza tra i due capannoni esistenti, a cavallo tra le due particelle 336 e 306.

Il nuovo capannone, comprensivo di area esterna pertinenziale, interesserà:

- le particelle 336 e 306, classificate come zona D1.2, per una SF pari a mq. 23.773;
 - le particelle 350, 346, 348, classificate come zona E1, per una SF pari a mq. 19.712;
- per complessivi mq. 43.485 di SF.

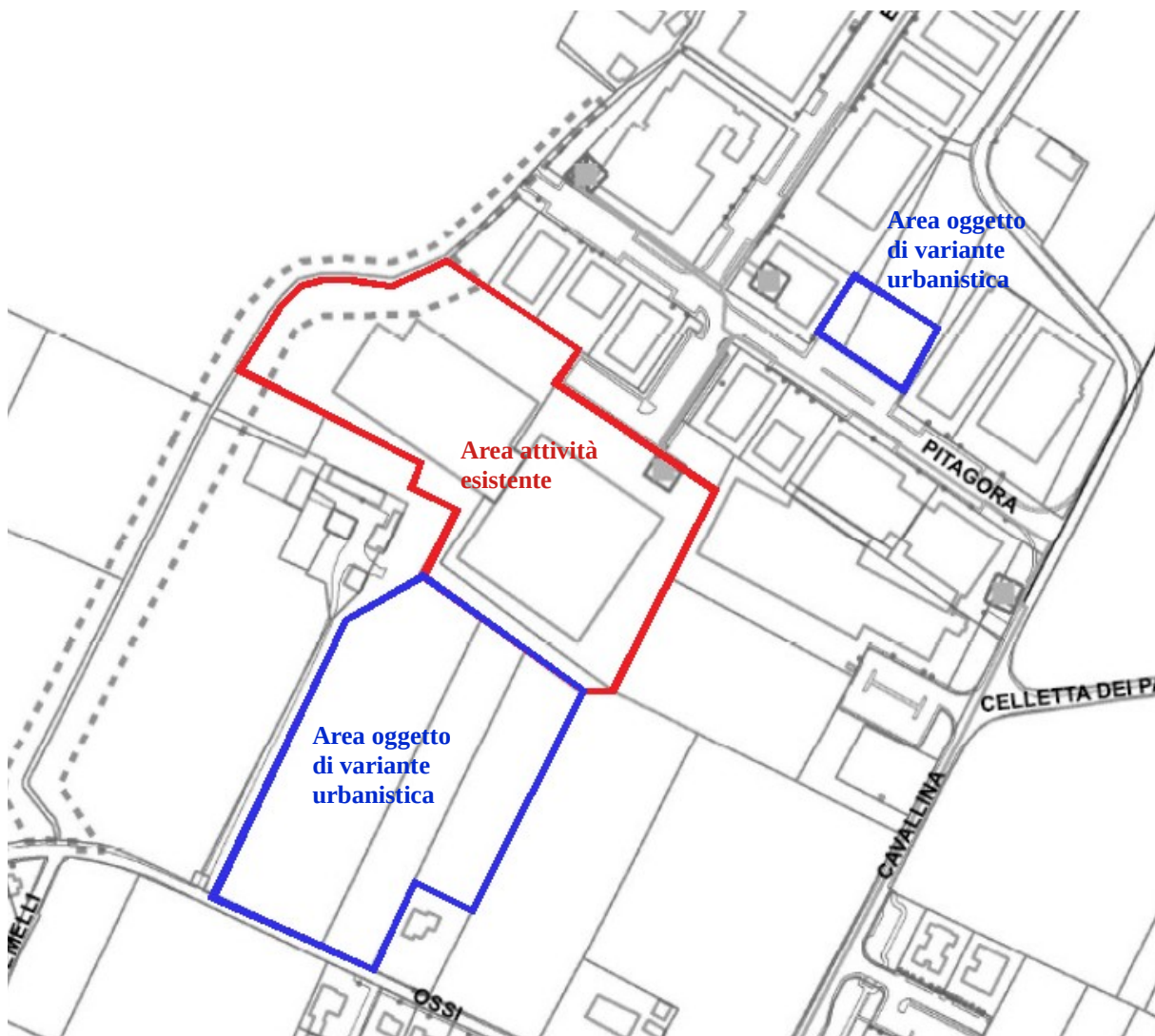
<i>Catasto</i>	<i>Destinazione urbanistica</i>	<i>Superficie SF mq.</i>
F. 171 – part. 336	D1.2	13.156
F. 171 – part. 306	D1.2	10.617
F. 171 – part. 350	E1 (da trasformare in D1.2)	8.018
F. 171 – part. 346	E1 (da trasformare in D1.2)	4.161
F. 171 – part. 348	E1 (da trasformare in D1.2)	4.102
F. 171 – part. 347	E1 (da trasformare in D1.2)	2.397
F. 171 – part. 351	E1 (da trasformare in D1.2)	1.034
Totale SF		43.485

Il nuovo fabbricato in ampliamento sarà di dimensioni pari a circa ml. 135,50 x ml. 73,20 e la sua sagoma planimetrica presenterà alcune rientranze per seguire l'andamento del lotto di terreno; verrà posizionato ad una distanza di ml. 8 dal fabbricato esistente e la continuità tra i due corpi di fabbrica sarà ottenuta dall'attuale pensilina a sbalzo del fabbricato esistente e da due strutture mobili (copriscopri) di nuova realizzazione posizionate in corrispondenza delle aperture dei fabbricati.

Il nuovo fabbricato sarà suddiviso in tre zone:

1. zona laboratorio artigianale con relativi servizi per le maestranze;
2. zona deposito-magazzino per approvvigionamento materie prime;
3. zona carico-scarico.

In copertura sarà realizzato un impianto fotovoltaico con potenza pari a 560 kW, che soddisfa le normative attuali.

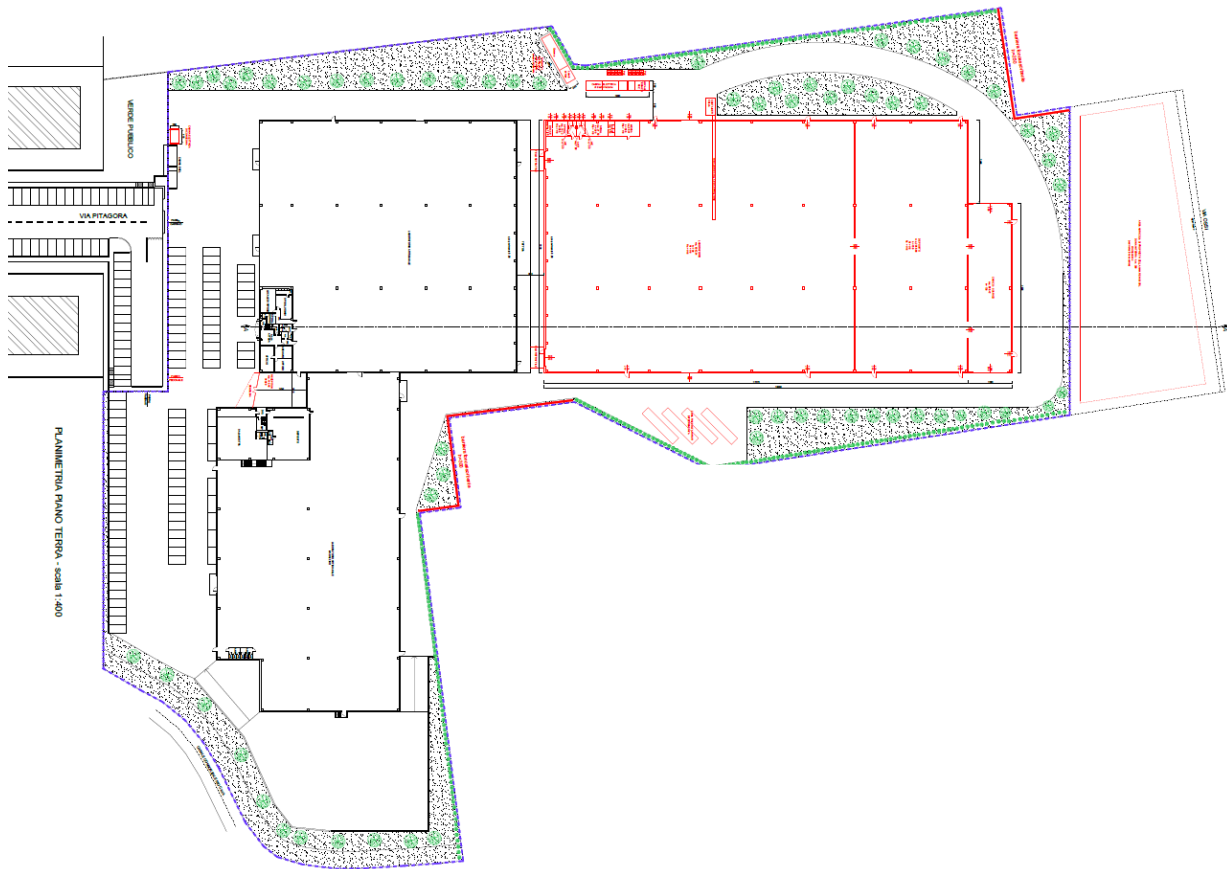


Per quanto riguarda la sistemazione esterna del lotto, verranno realizzati posti auto e aree permeabili con alberi ad alto fusto.

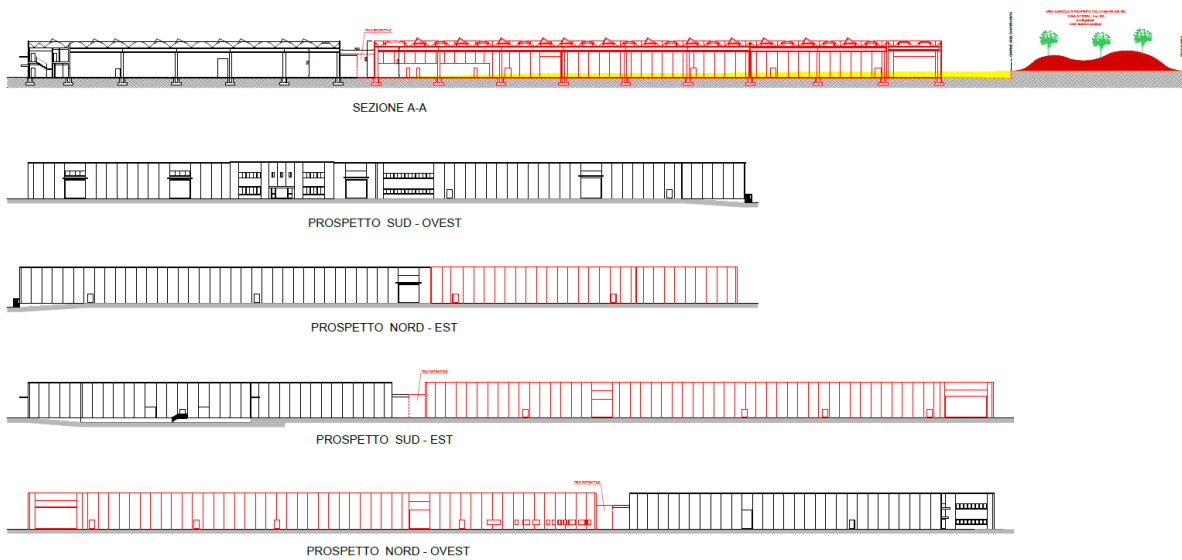
Sono previsti dei corpi tecnici in esterno adibiti a:

- cabina di trasformazione dell'energia elettrica;
- locale tecnico per pompe di calore;
- sistema di stoccaggio e sollevamento acqua collegato all'impianto antincendio.

Infine sul lato prospiciente via Pitagora verrà realizzato al piano terra un locale ad uso reception – showroom in ampliamento ai fabbricati esistenti.



PLANIMETRIA PIANO TERRA (STATO COMPARATO) – ELABORATO_TAV1.02



PROSPETTI E SEZIONI (STATO COMPARATO) – ELABORATO_TAV1.02

RIQUALIFICAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Per quanto riguarda il reperimento degli standard urbanistici, si rimanda all'art. 2.2 delle NTA di RUE di Unione, il quale prevede il reperimento di parcheggio pubblico pari a 2 mq ogni 45 mq di Sc, e non prevede il reperimento di verde pubblico.

Nel caso di specie il progetto prevede la realizzazione dell'ampliamento di un parcheggio pubblico esistente sito in via Pitagora tra i numeri civici 4 e 6: tali nuovi posti auto non sono considerati come dotazione di parcheggio pubblico relativo al dimensionamento dell'ampliamento aziendale, in quanto non si trovano in stretta prossimità dell'attività.

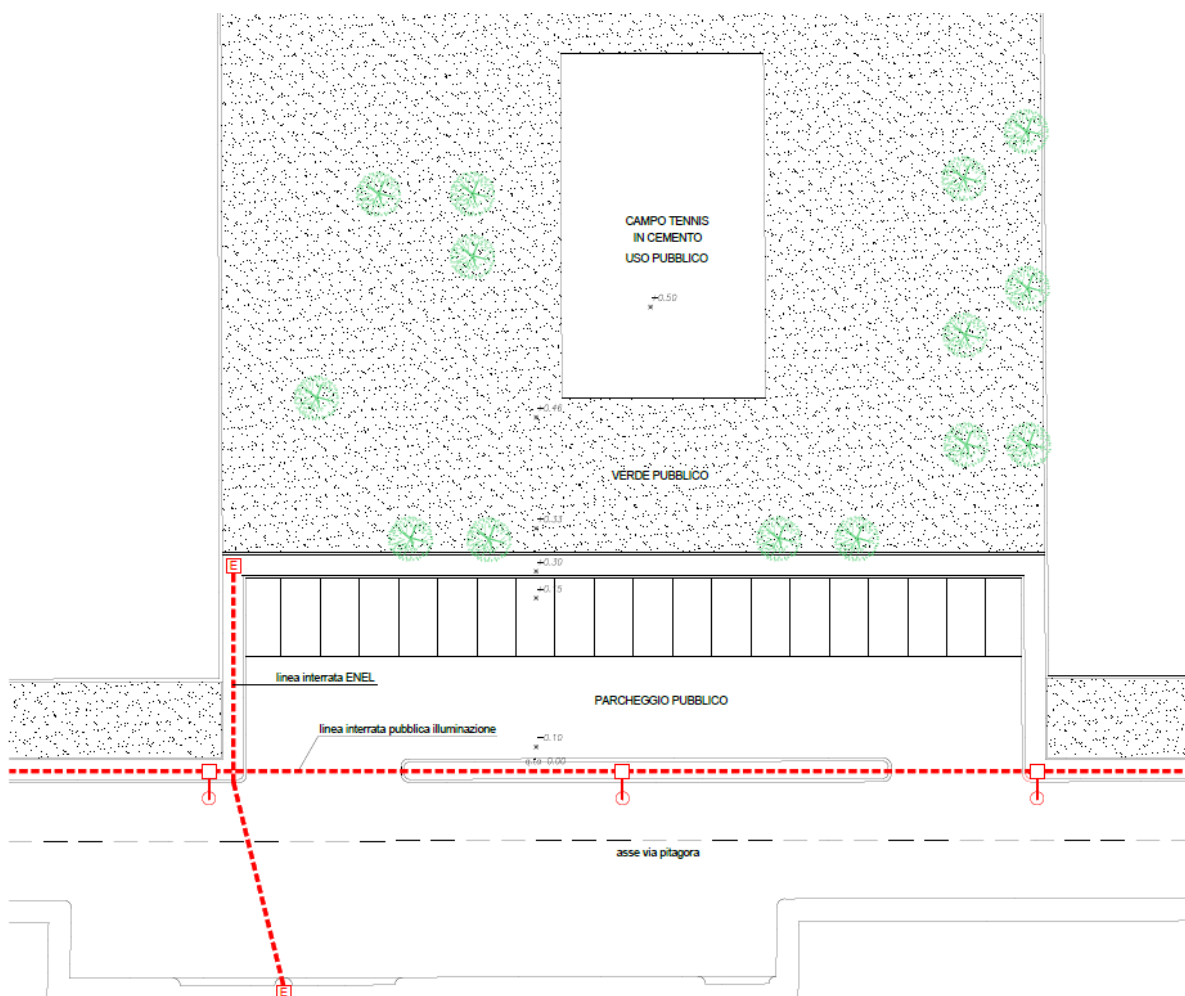
Pertanto, la dotazione minima di 2 mq ogni 45 mq di Sc, verrà monetizzata e le opere relative all'ampliamento del parcheggio pubblico esistente non saranno oggetto di scomputo.

L'attuale parcheggio dispone di 20 posti auto ed è situato in adiacenza ad un'area verde comprendente varie alberature e un campo tennis con superficie in cemento ad uso pubblico.

Si prevede la rimozione di tale campo tennis, l'ampliamento del parcheggio pubblico fino al raggiungimento di n. 54 stalli totali e l'adeguamento dell'innesto su via Pitagora, il tutto mantenendo gli alberi ad alto fusto presenti ad eccezione di n. 3 frassini che verranno reintegrati con la piantumazione di n. 3 alberi ad alto fusto secondo le indicazioni del regolamento del verde del Comune di Forlì.

Verranno ampliati e/o adeguati gli attuali impianti di illuminazione pubblica e smaltimento delle acque meteoriche.

Il progetto dell'ampliamento del parcheggio pubblico esistente dovrà essere redatto in conformità con le soluzioni previste dalle "Linee Guida per la formazione degli strumenti attuativi e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione", nonché delle NBS Solutions.



PLANIMETRIA PARCHEGGIO PUBBLICO (STATO DI FATTO) - ELABORATO_TAV 2.01 PARCHEGGI PUBBLICI



PLANIMETRIA PARCHEGGIO PUBBLICO (STATO MODIFICATO) - ELABORATO_TAV 2.02 PARCHEGGI PUBBLICI

8.1 INVARIANZA IDRAULICA

Per il calcolo dei volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi ai fini dell'invarianza idraulica sono stati utilizzati i parametri e le indicazioni previste dall'art. 9 del PSRI (approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.350 del 17/03/2003). Il comma 5 dell'art. 9 del Piano Stralcio recita " ... *il volume minimo ... deve essere calcolato secondo la procedura riportata nell'allegato 6 della relazione tecnica – Rischio idraulico del Piano di Bacino, che vale ai fini del presente articolo come Regolamento di Attuazione*".

Dalla Relazione di Invarianza Idraulica allegata al progetto si evince che il sistema fognario di progetto per la raccolta delle acque piovane dell'ampliamento edilizio, risulta essere un ampliamento ed integrazione della rete fognaria esistente.

Nella tavola di progetto "TAV 1.03 fabbricato invarianza idraulica" è riportato con colore nero lo schema esistente delle fognature bianche, mentre con colore rosso è riportato lo schema di progetto. In base alla verifica della volumetria per piogge con TR 30 anni e durata 2h, il volume totale di accumulo dell'intera area di intervento è pari a 1.625,70 mc. La rete fognaria esistente integrata con quella di progetto ha una capacità totale di accumulo pari a 1.657,54 mc, come da tabella allegata all'elaborato grafico di progetto.

Il tutto verrà convogliato nello scolo consorziale denominato "Rio Cava", attraverso scarico esistente regolarmente autorizzato la cui strozzatura verrà portata a mm. 125 come da calcolo allegato.

Per quanto riguarda invece la laminazione dei volumi derivanti dall'ampliamento dell'area impermeabilizzata del parcheggio pubblico di via Pitagora, le acque saranno recapitate nel sistema fognario esistente su strada, con adeguamento del sistema di raccolta.

9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

9.1 ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il sedime del nuovo ampliamento si estenderà anche al di fuori dell'attuale lotto produttivo D1.2: ciò comporta l'esigenza di riclassificare l'area limitrofa da zona E1 agricola a zona D1.2 produttiva.

Si propone pertanto di perimetrare e identificare con apposita simbologia nel RUE **come unico ambito produttivo D1.2 di complessivi mq. 40.054 di Superficie fondiaria (SF)** i terreni catastalmente distinti Foglio 171 con le part.lle 336 e 306 (sede attuale) con le part. 346, 348 e 350 (oggetto di variante urbanistica per una SF pari a mq 16.281), con possibilità di realizzare un nuovo capannone in ampliamento di quello esistente, secondo le specifiche del progetto in esame.

Le particelle 347 e 351, di superficie complessiva pari a mq. 3.431, sulle quali è prevista la realizzazione delle opere di mitigazione, rientrano anch'esse all'interno del perimetro di variante urbanistica, ma verranno **riperimstrate come zona AMI**.

Si propone quindi di integrare le NTA di RUE:

- all'art. 30- Aree di mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture ed attività produttive (sottozona AMI) con l'aggiornamento del comma 14, come segue:

"14. La sottozona AMI individuate nella tavola P 26 con il simbolo 46 è inedificabile ed è subordinata alla realizzazione ed al mantenimento - con opere a totale carico del soggetto attuatore non a scomputo oneri - di adeguate opere di mitigazione ambientale, nel rispetto del progetto di cui al procedimento unico di variante urbanistica ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017 e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) stabilite nella relativa Conferenza di servizi, conclusasi con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, ratificata dal Consiglio comunale con deliberazione n. ____ del _____."

- all'art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2) - con l'aggiornamento del comma 15, come segue:

"15. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P 29 con il simbolo 46 è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, finalizzato alla realizzazione di un ampliamento aziendale e delle relative opere di sostenibilità e di mitigazione/compensazione, nel rispetto del progetto di cui al procedimento unico di variante urbanistica ai sensi dell'art. 53 della LR n. 24/2017 e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) stabilite nella relativa Conferenza di servizi, conclusasi con determinazione dirigenziale n. _____ del _____, ratificata dal Consiglio comunale con deliberazione n. ____ del _____."

9.2 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.

Si ritiene necessario assoggettare l'ambito di intervento a **permesso di costruire convenzionato**.

La necessità della convenzione – prevista anche in ragione delle opere pubbliche da attuarsi da parte del soggetto attuatore per la riqualificazione con ampliamento del parcheggio pubblico esistente - 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) perché:

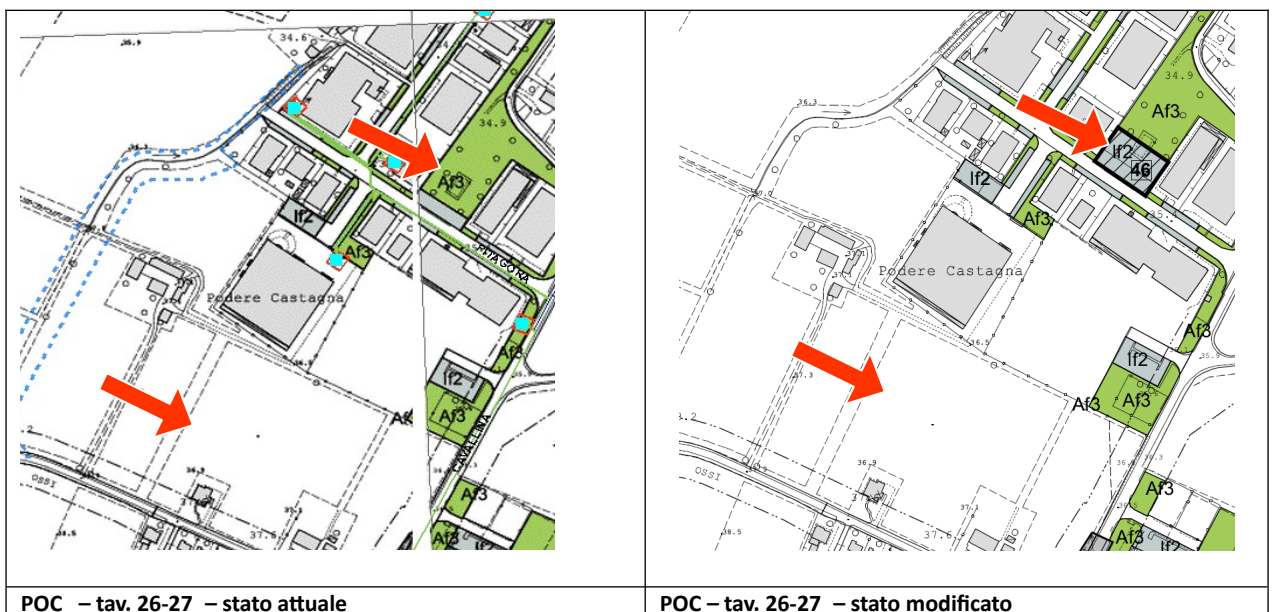
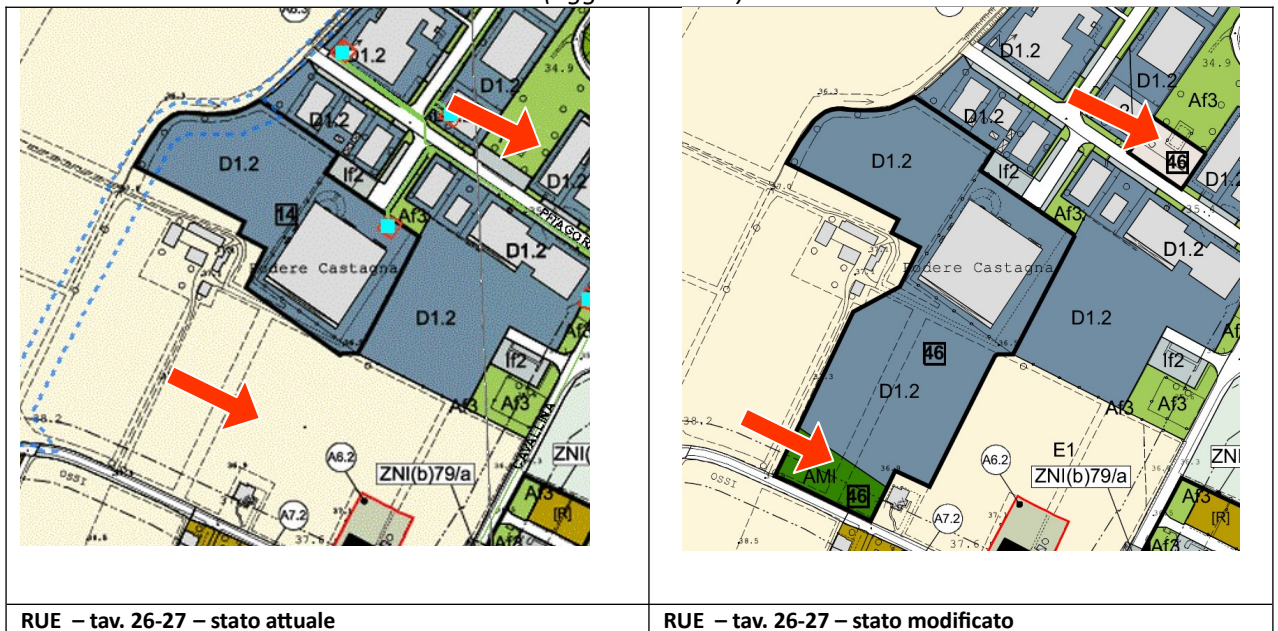
- il progetto prevede di realizzare un unico intervento, che non presenta alcun grado di complessità (tale da richiedere uno strumento attuativo preventivo, che ne regoli l'assetto globale);

- il terreno è ascrivibile per intero ad una sola 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.

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 P26 e P27 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
- Tavole P26 e P27 di POC (aggiornamento)
- Articolo 60 (zone D1.2) delle Norme di RUE, mediante l'inserimento della norma di attuazione correlata alla presente variante urbanistica
- Tavola ST del Piano strutturale comunale (aggiornamento)



9.4 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Come visto al paragrafo precedente, il progetto presentato comporta il riconoscimento di una nuova area di completamento produttiva D1.2, da assoggettare a intervento diretto convenzionato, con prescrizioni specifiche (che saranno inserite anche nella 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 del sito;
- l'esiguità dei potenziali fruitori di un'eventuale nuova area a verde pubblico di previsione;

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, nelle zone di completamento, 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 – C6a – Attività manifatturiere industriali e artigianali” – pari a 2mq/45 mq di SC ampliata.

Pertanto dai dati di progetto si ricava che: $(9.438,95 \text{ mq} / 45 \text{ mq}) \times 2 \text{ mq} = 419,50 \text{ mq} / 25\text{mq} = \mathbf{+17 \text{ posti auto in sede protetta che verranno monetizzati}}$ poiché l'intera area di intervento rimane come proprietà privata del soggetto attuatore.

9.4.3 PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)

L'intervento produce un incremento di Superficie complessiva (Sc) pari a **mq. 9.438,95** circa.

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 - funzionale “C – PRODUTTIVO – C6a – Attività manifatturiere industriali e artigianali” – pari a 1 posto auto ogni 250 mq di ST (nel caso di ST complessiva > 10.000 mq e/o di Sc > 8700 mq).

A fronte di tale incremento il progetto dovrà prevedere una nuova dotazione di posti auto privati nella zona di ampliamento, la cui congruità sarà valutata in sede di istruttoria edilizia da parte del servizio comunale competente.

9.5 SISTEMA DELLE TUTELE

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

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

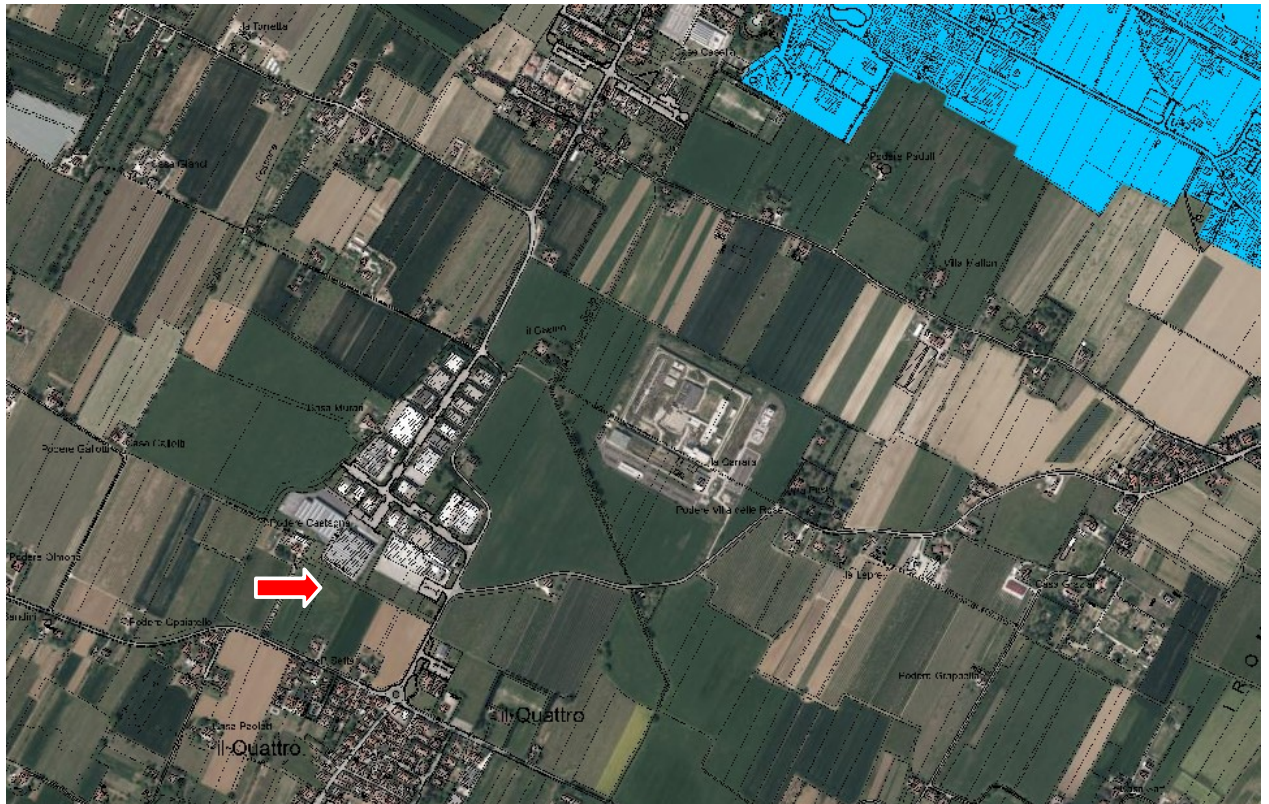
"Nelle sole aree allagate esterne alle fasce fluviali dei PAI vigenti di cui sopra, sono inoltre consentiti gli interventi di:

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.

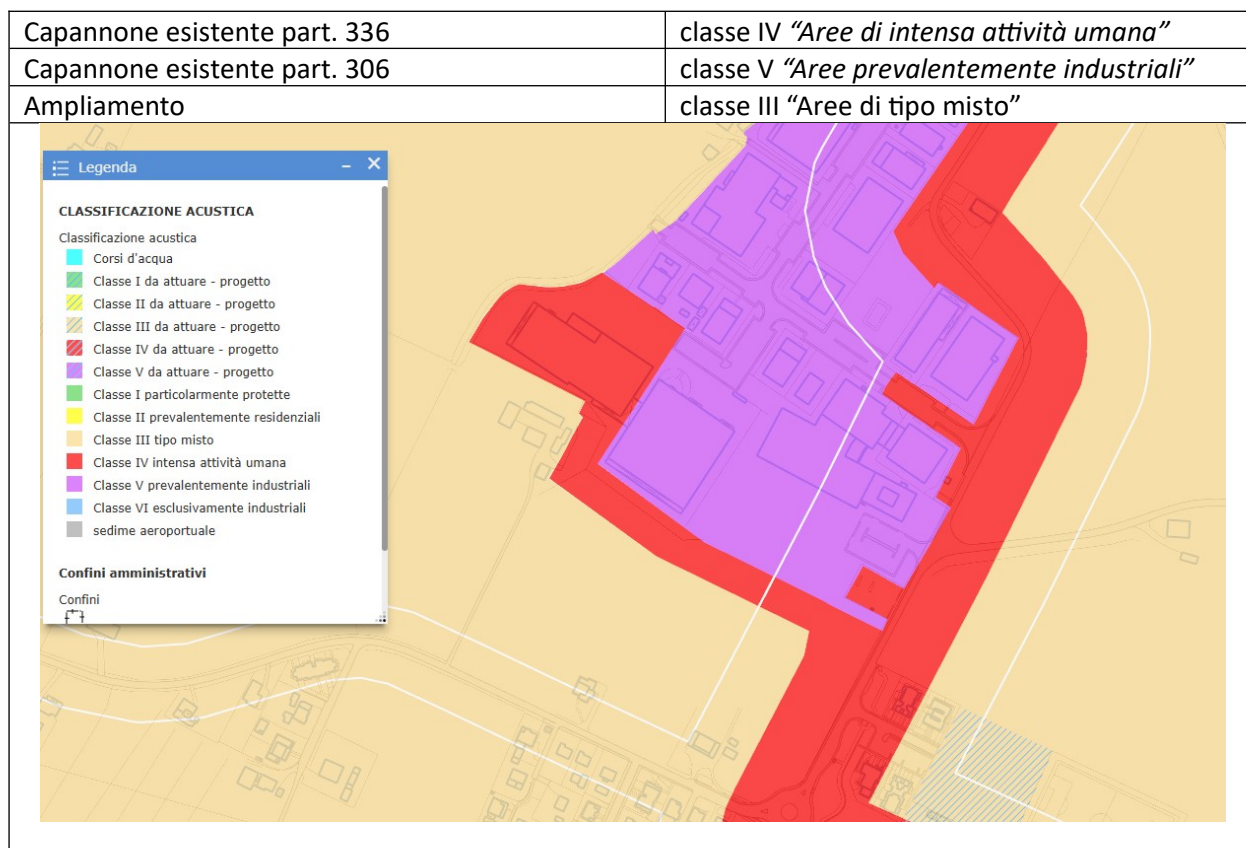
Nel caso in esame **l'area di ampliamento, pur essendo fuori dal territorio urbanizzato, non è soggetta alle norme del PSP sopra citate in quanto non interessata dagli eventi 2023/2024**, come si evince dall'immagine seguente, estratta dal sito RER.



PERIMETRAZIONE AREE ALLAGATE - https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/mokaApp/apps/allagam_202305/index.html

9.6 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 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 riclassificazione dell'area di intervento da Classe III a Classe IV, o altra classe idonea, indicata dalla competente Unità Acustica del Comune.

Per approfondimenti si rimanda all'analisi di compatibilità acustica riportata nell'elaborato di Valsat e nell'elaborato "Impatto acustico".

9.7 ANALISI DEL TRAFFICO

Non risultano presentate analisi sui potenziali impatti del progetto sul sistema del traffico.

All'interno del documento di VALSAT, nel capitolo riguardante "Aria" si riporta quanto segue:

"...l'aumento stimato del traffico veicolare pesante è contenuto e limitato a un numero molto ridotto di mezzi in più rispetto alla situazione attuale, passando da 8 mezzi/giorno a 12 mezzi/giorno, risultando quindi non significativo in termini di pressione ambientale.

La realizzazione dell'ampliamento comporterà l'eliminazione degli spostamenti interni attualmente effettuati tra il capannone di via Pitagora, attualmente in affitto alla ditta, e la sede principale, pari a circa 5-6 passaggi giornalieri di automezzi pesanti. A tali movimenti si aggiungono 2-3 passaggi giornalieri per le operazioni di carico e scarico dei prodotti finiti, attualmente legate alla produzione di materassi svolta nello stabilimento in locazione di via Euclide.

Tali transiti, verranno soppressi, con conseguenti benefici in termini di riduzione delle emissioni e miglioramento della qualità dell'aria."

In sede di conferenza di servizi sarà pertanto chiesto al Proponente di integrare il progetto (elaborato VALSAT) con le opportune analisi e proiezioni sul traffico ante e post- intervento.

Le simulazioni conclusive dovranno essere convalidate dal Servizio Infrastrutture comunale, coadiuvato dalla Società FMI, in seno alla Conferenza di servizi.

In particolare, nella prima fase di svolgimento della conferenza di servizi, sarà rappresentata la necessità di acquisire:

- la corretta individuazione di un quadrante di analisi di riferimento sufficientemente ampio per sviluppare degli scenari futuri attendibili;
- le rilevazioni dei flussi di traffico ante operam;
- le simulazioni degli scenari futuri, in particolare in caso di eventuali picchi di attività.

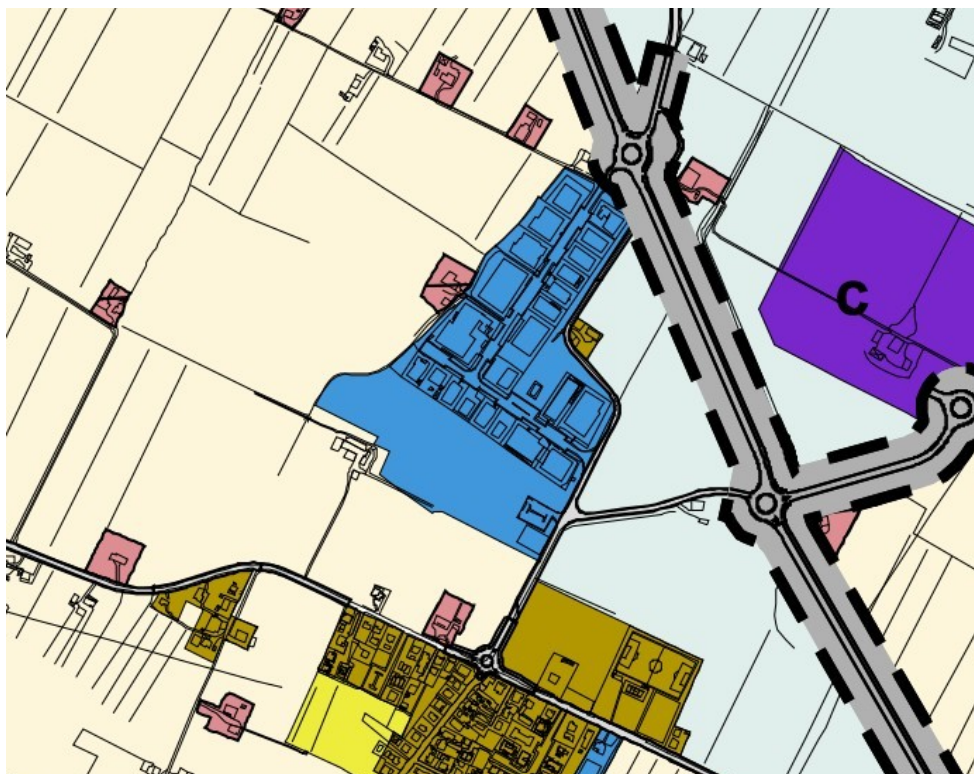
9.8 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO

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 codificata come "Area ad alta vocazione agricola" nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), e nel Piano Strutturale Comunale (PSC) come "Ambiti ad alta vocazione produttiva" art. 23 PSC.

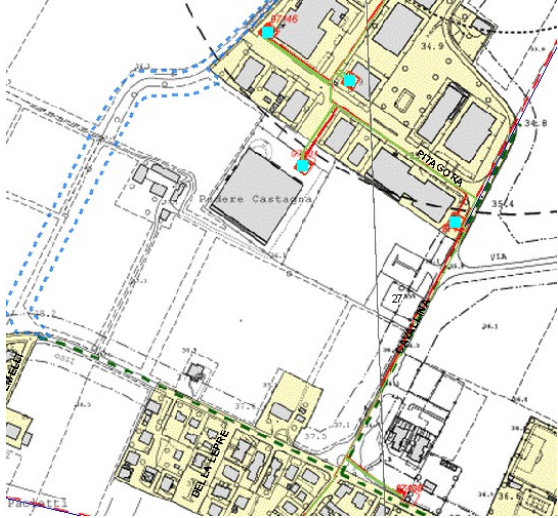
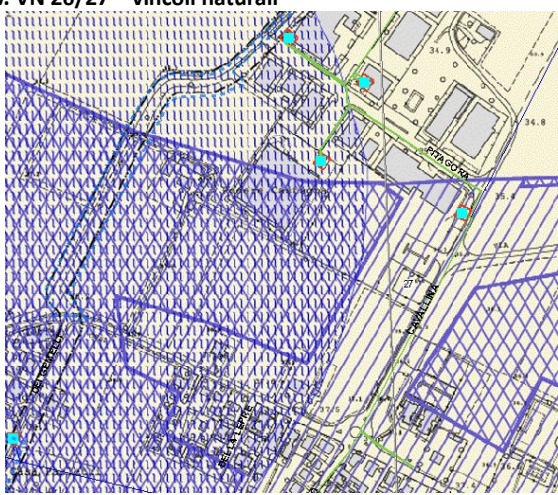
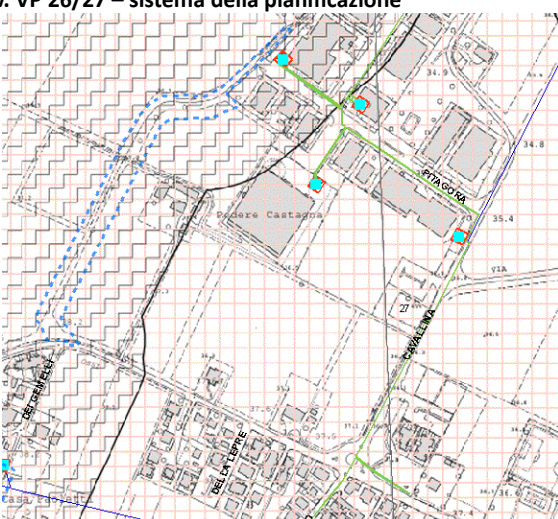


PTCP – TAVOLA 5 – SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE – TAV. 240-SO – STRALCIO



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.

Tav. VA 26/27 – vincoli antropici 	• Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 200 metri – art. 38 PSC • Area di rispetto pozzi compresa in un raggio di 400 metri – art. 38 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 • Fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture viarie (D.P.R. 142/2004) - art. Classifica Acustica delle norme di EXT
Tav. VN 26/27 – vincoli naturali 	• Ambiti a falda freatica depressa – art. 51 PSC • Aree a vulnerabilità elevata – art. 50 PSC • Aree a vulnerabilità alta – art. 50 PSC
Tav. VP 26/27 – sistema della pianificazione 	• Aree di potenziale allagamento • (art. 6 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico) – art. 32 PSC • Distanze di rispetto dai corpi arginali • (art. 10 - Normativa Piano stralcio per il rischio idrogeologico) – art. 32 PSC • Zone di tutela degli elementi della centuriazione – art. 21b PTCP • Fasce di tutela dei corsi d'acqua – art. 31 PSC

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 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 modificare la classificazione acustica comunale vigente.**

10.6 PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982

Si dà atto che in seno alla conferenza di servizi sarà richiesto il parere di ARPA e dell'Azienda unità sanitaria locale di Forlì previsto dall'art. 19 della LR. 19/1982.

10.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO

La variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908, n. 445.

10.8 RELAZIONE GEOLOGICA

L'ambito oggetto di intervento non ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267, né in zona soggetta a vincolo di trasferimento o consolidamento

degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908 n° 445.

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

Per la presente Variante è stata redatta dal progettista un'apposita relazione Geologica, cui si rimanda per ogni valutazione e approfondimento (Geol. Mario Casadio).

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. 53 della LR 24/2017.

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;
- che la convenzione propedeutica al rilascio del titolo unico (edilizio) sia sottoscritta dal proprietario/i dell'intera area di intervento (sede esistente e ampliamento) nonché dalla richiedente NISI GROUP SRL, in quanto gestore dell'attività.

Inoltre, nell'attuazione dell'intervento edilizio e del parcheggio pubblico 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 Urbanistici
Arch. Mara Rubino