

14/11/2025

SINTESI NON TECNICA



Committenti: NISI GROUP SRL

**PROCEDIMENTO UNICO PER AMPLIAMENTO
DELLA SEDE AZIENDALE DI VIA PITAGORA N.9,
IN LOC.QUATTRO, COMPORTANTE VARIANTE
AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI AI
SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART.8 DEL
D.P.R.160/2010**

INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO

La sede principale della ditta Nisi Group è situata in via Pitagora n. 9, all'interno di un'area a prevalente destinazione terziaria. Il lotto di proprietà confina:

- a nord-est con insediamenti a destinazione terziario-produttiva e con parcheggi pubblici;
- a ovest con un edificio residenziale e terreni agricoli;
- a est con un'altra attività produttiva e terreni agricoli;
- a sud con via Ossi e un edificio abitativo.

A seguito un'aerofoto con l'indicazione dell'area di proprietà dell'azienda (delimitata in giallo) e delle zone destinate al futuro ampliamento (delimitate in rosso).

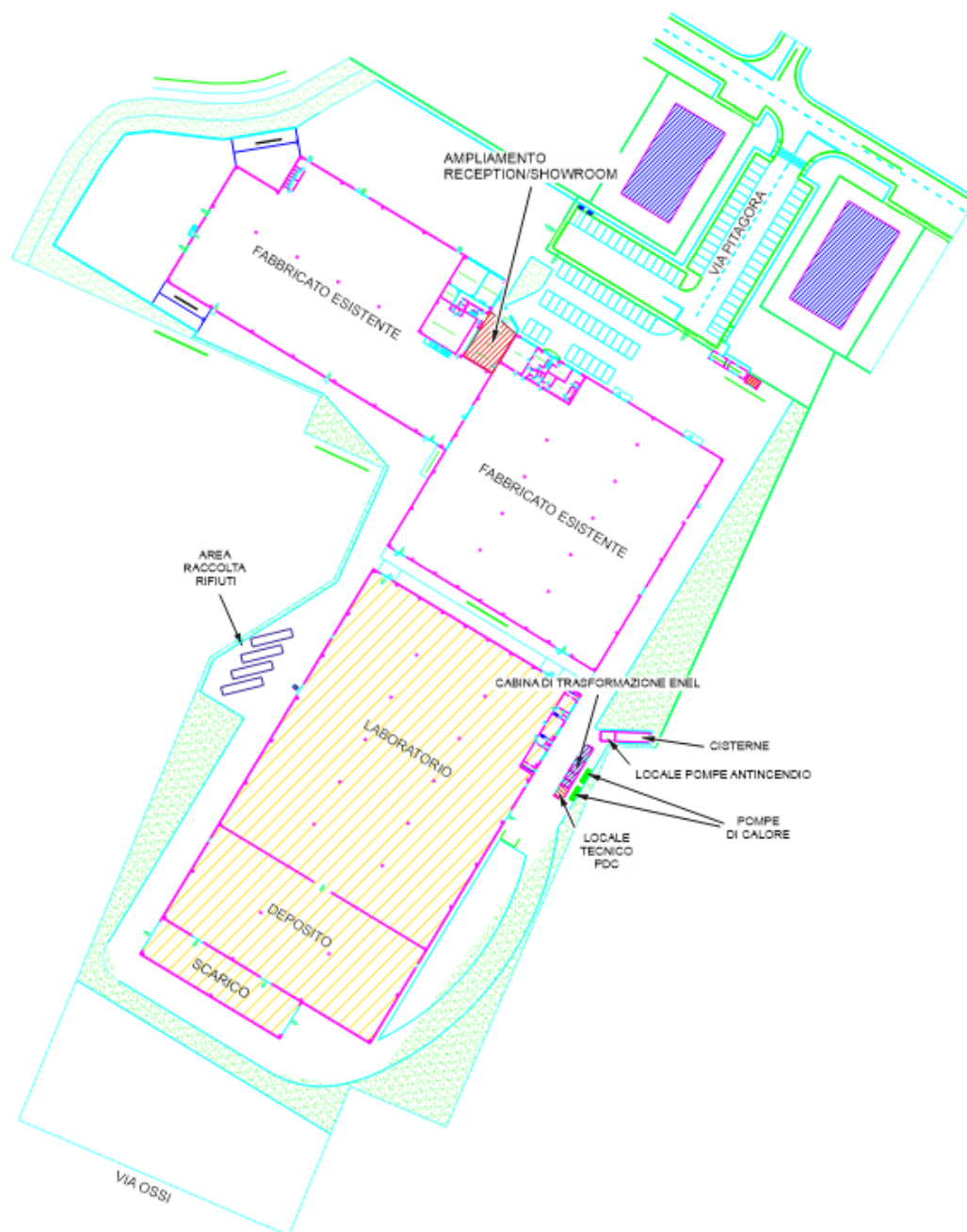


Figura 1. Aerofoto area d'intervento

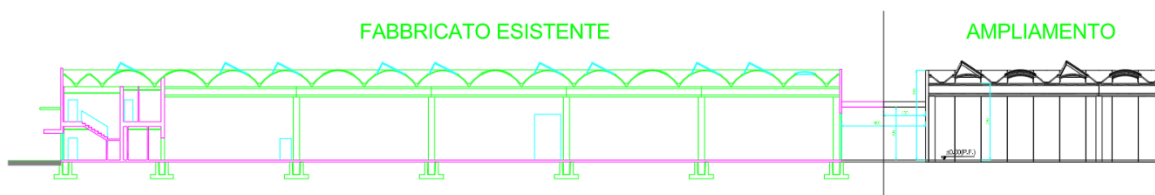
OBIETTIVO DEL PROGETTO

L'azienda, specializzata nella produzione di meccanismi metallici per divani letto e la produzione di materassi, intende:

- ampliare gli attuali edifici produttivi,
- unificare in un'unica sede anche la produzione attualmente svolta anche in un capannone in affitto in via Euclide
- realizzare nuovi spazi per la reception e lo showroom
- installare un impianto fotovoltaico in copertura al nuovo fabbricato
- realizzare nuovi parcheggi pubblici con sistemazione dell'area verde esistente.



Planimetria di progetto-



-Sezione longitudinale-

VARIANTE URBANISTICA

L'intervento è previsto su un terreno agricolo inutilizzato (zona E5), situato sul retro della sede attuale. Per realizzare il progetto è necessaria pertanto una variante urbanistica, che trasformi l'area da agricola a produttiva (zona D1.2).

IMPATTI SULL'AMBIENTE

Aria

L'impatto sulla qualità dell'aria è considerato molto basso:

- il traffico pesante giornaliero registrerà un incremento massimo pari a 4 mezzi pesanti,
- verranno eliminati gli spostamenti giornalieri interni tra i due stabilimenti,
- l'impianto fotovoltaico ridurrà i consumi da fonti non rinnovabili.

Acqua

L'area non è soggetta a rischio alluvioni.

La gestione delle acque piovane è stata progettata secondo il principio di invarianza idraulica, per evitare sovraccarichi alla rete. Lo scarico sarà nel canale "Rio Cava", come avviene già per l'impianto esistente.

Suolo e geologia

Le indagini mostrano un terreno stabile, con nessun rischio significativo di liquefazione, cedimenti anomali.

Paesaggio

L'area non presenta particolari elementi di pregio.

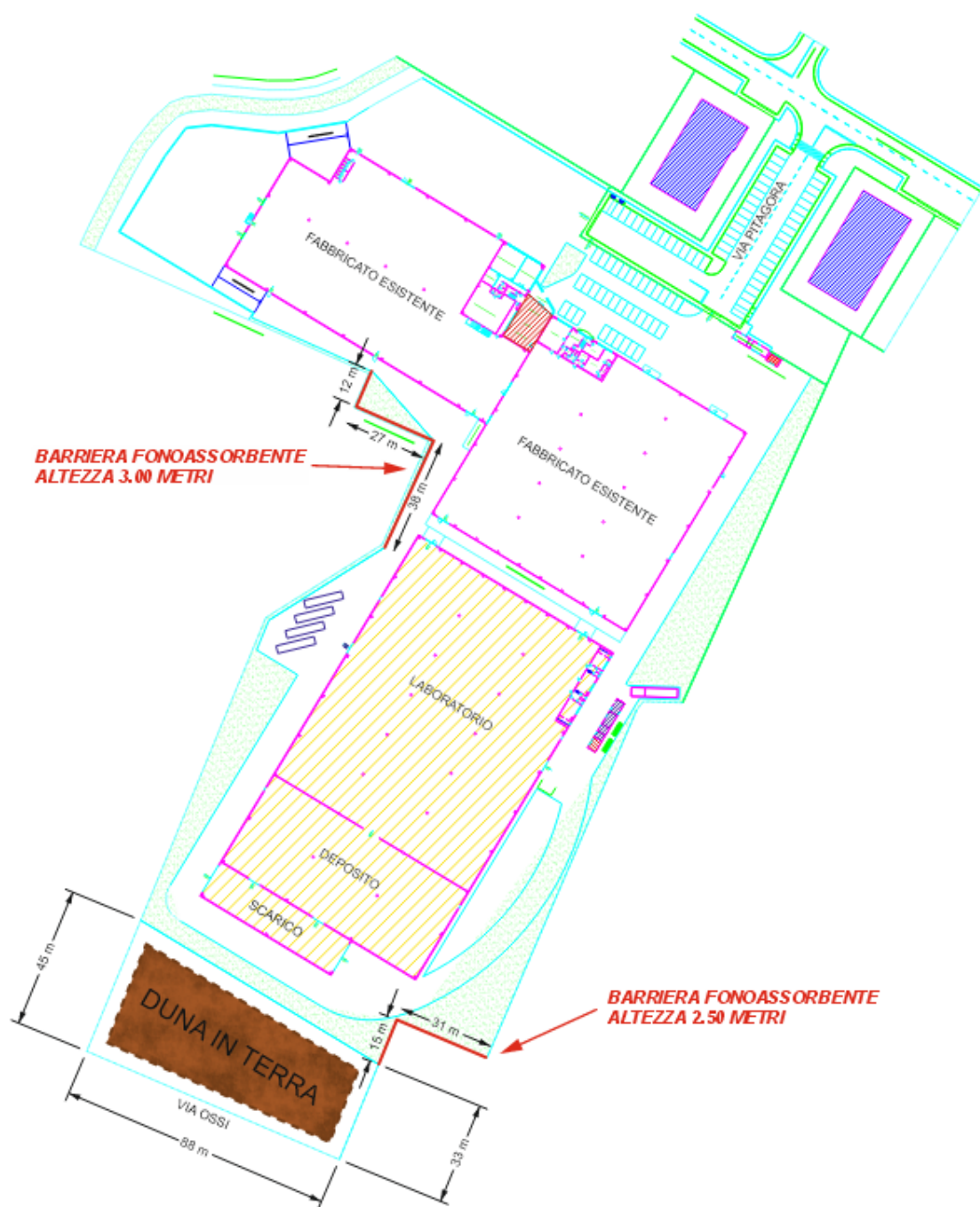
L'inserimento di nuovi capannoni modifica l'aspetto della zona, ma in un contesto già produttivo l'impatto è limitato.

Rumore

È stata condotta una valutazione acustica, che ha previsto la verifica dei livelli sonori *ante* e *post operam* presso ricettori abitativi più esposti.

Sono previste opere di mitigazione quali barriere fonoassorbenti, siepi e duna in terra artificiale per ridurre l'impatto verso le abitazioni,

I livelli di rumore previsti risultano compatibili con i limiti di legge.



-Planimetria con individuazione delle opere di mitigazione-

Verde

L'intervento comprende la piantumazione di siepi perimetrali nelle aree senza barriera acustica, nel rispetto del Regolamento del Verde del Comune di Forlì per specie utilizzate e modalità di impianto, ea conservazione delle alberature esistenti nel parcheggio, con la sostituzione di due esemplari.

Energia e sostenibilità

Il nuovo impianto fotovoltaico contribuisce alla riduzione delle emissioni e al miglioramento dell'efficienza energetica dell'azienda.

CONCLUSIONI

L'analisi dei contenuti preliminari della documentazione progettuale ha evidenziato potenziali impatti molto limitati, riconducibili esclusivamente alla trasformazione urbanistica di un'area attualmente incolta, da destinarsi ad ampliamento di attività produttiva già insediata e funzionalmente integrata nel tessuto urbanizzato. Tali impatti risultano comunque contenuti e mitigabili.

La realizzazione dell'intervento non determina effetti negativi in termini di tutela della salute pubblica, qualità ambientale o beni culturali.

L'area oggetto dell'intervento non è soggetta a vincoli paesaggistici o ambientali rilevanti, fatta eccezione per la presenza di vincolo relativo alla tutela della struttura centuriata, che non viene compromessa dall'intervento previsto.