



RELAZIONE ISTRUTTORIA

(fascicolo 2025 / 7. 4. 1 / 11)

OGGETTO: COMUNE DI FORLÌ – RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 8 RACCORDI PROCEDIMENTALI CON STRUMENTI URBANISTICI DEL DPR 160/2010 DOMANDA PER AVVIO DI PROCEDIMENTO UNICO PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' SITA IN VIA GANDHI N. 11/13 ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

Vista la comunicazione pervenuta dal Comune di Forlì - Servizio Sviluppo Economico e Valorizzazione del Patrimonio –SUAP Sportello Unico delle Attività Produttive, in data 10/09/2025 ed assunta al prot. prov.le n. 22631/2025, di indizione di Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, comma 2, legge n. 241/1990, in forma semplificata modalità asincrona, per l'esame dell'istanza relativa alla *Richiesta di variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 Raccordi procedurali con strumenti urbanistici del DPR 160/2010 per l'avvio di procedimento unico per l'ampliamento dell'attività sita in via Gandhi 11/13*”;

Richiamate le seguenti disposizioni normative:

- la LR n. 24/2017 “*Disciplina regionale sulla tutela e uso del territorio*” e ss.mm.ii.;
- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “*Norme in materia ambientale*” e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”;
- la LR 13 giugno 2008, n. 9 “*Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152*” e ss.mm.ii.;
- l'Atto di coordinamento approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2135 del 29/11/2019 “*Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale - (art.18 e art.34 della LR 24/2017)*”;
- la DGR 28 gennaio 2021, n. 110, recante “*Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali (articolo 49, LR 24/2017)*”;
- il DPR 8 settembre 1997, n. 357 recante “*Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche*”;
- la LR 30 ottobre 2008, n. 19 recante “*Norme per la riduzione del rischio sismico*”;
- la DGR n. 2053 del 09/10/2001 recante “*Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell'art. 2 della LR 9 maggio 2001, n. 15 recante “Disposizione in materia di inquinamento acustico”*”;
- la LR 9 maggio 2001, n. 15, recante “*Disposizioni in materia di inquinamento acustico*” e ss.mm.ii.;

Richiamate inoltre le competenze che la Provincia è tenuta ad esprimere sulle varianti urbanistiche e sulla pianificazione attuativa dei Comuni:

- *Assenso alla variante urbanistica e/o eventuali riserve* relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC vigente o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;
- *parere motivato in merito alla valutazione di sostenibilità (VALSAT)* ai sensi degli artt. 18 e 19 della LR 24/2017 e ss.mm.ii. e dell'art. 15 c1 del Dlgs 152/2006, relativamente agli effetti di variante urbanistica dell'intervento, per cui la Provincia, in veste di autorità competente, si esprime previa acquisizione delle osservazioni pervenute a seguito della fase di pubblicazione e deposito e dei pareri degli enti ambientali consultati;

- *parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008*: detto parere deve essere espresso nell'ambito delle riserve o degli atti di assenso comunque denominati, resi dalla Provincia nel corso del procedimento di approvazione dello strumento urbanistico, quindi nell'ambito della formulazione delle riserve/osservazioni; ciò, distintamente, sia per la variante urbanistica che per il piano attuativo;

Considerato che:

- il Comune di Forlì è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC) (decaduto) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvati con deliberazione n. 179 del 01/12/2008, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della L.R. 20/2000 e successive varianti;
- il Comune di Forlì si è dotato di una delibera di Giunta Comunale di “*Applicazione art. 8, D.P.R. 07.09.201, N° 160 – Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive – Indirizzi interpretativi*” n. 294 del 04/12/2012;
- con decisione di Giunta Comunale n. 14 del 25/01/2011 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. Criteri ulteriormente integrati da quanto previsto all'*Allegato A* della Delibera di Consiglio Comunale n. 129/2015;

Dato atto che:

- l'Amministrazione Comunale con comunicazione acquisita in data 10/09/2025 al prot. prov.le n. 22631/2025 ha fissato in 15 giorni il termine perentorio entro cui le Amministrazioni coinvolte potevano richiedere integrazioni documentali o chiarimenti, e quindi entro il 25/09/2025;
- l'Amministrazione Comunale con comunicazione acquisita al prot. prov.le n. 22636/2025 del 10/09/2025 ha messo a disposizione la documentazione di seguito elencata, consultabile e scaricabile da apposito *link drive*:

cartella 88797allegati

DIM.01 Legge 10

DIM.02 Asseverazione tecnico

DPI.01 Relazione Invarianza Idraulica

DPI.02 Asseverazione tecnico

DV.01 SNT

DV.02 Valsat

DV.03 Asseverazione tecnico

EM.01 Tav01 Impianto meccanico

EM.02 Tav02 Impianto fotovoltaico

IE.01 Progetto di fattibilità

IE.02 Asseverazione tecnico

VF.01 Parere favorevole

VF.02 Dich Tecnico

VF.03 Asseverazione tecnico

cartella 88799allegati

DA.01 Riepilogo Procedimento Unico

DA.02 Riepilogo Asseverazione Progetto Architettonico

DA.03 Modulo D02

DA.04 Modulo A01

DA.05 Relazione Tecnica di Progetto

DA.06 Attestazione delle Tolleranze Uff Sismica

DA.07 Documentazione fotografica

DA.08 Prospetto di calcolo Monetizzazione

DA.09 Report ENAV

DA.10 Relazione e Dich LG 13_89

DA.11 REF Relazione

DA.12 REF Business plan

DA.13 REF Modello Valutazione Immobiliare

DA.14 Costi di costruzione

DA.15 Cronprogramma

gennaio 2025

giugno 2025

giugno 2025

giugno 2025

giugno 2025

giugno 2025

maggio 2025

maggio 2025

maggio 2025

giugno 2025

maggio 2025

giugno 2025

giugno 2025

giugno 2025

luglio 2025

maggio 2025

giugno 2025

giugno 2025

luglio 2025

DAC.01 Valutazione Previsionale Impatto Acustico	giugno 2025
DAC.02 Asseverazione tecnico	giugno 2025
DG.01 Relazione Geologica	gennaio 2025
DG.02 Asseverazione tecnico	luglio 2025
DS.01 Relazione illustrativa elementi prefabbricati	
EA.01 Tav 1 Stato autorizzato	maggio 2025
EA.02 Tav 2 Stato comparativo delle tolleranze	maggio 2025
EA.03 Tav 3 Stato legittimo attuale	maggio 2025
EA.04 Tav 4 Stato di progetto Comparativo Plan. Generale	maggio 2025
EA.05 Tav 5 Stato di progetto Piante e sezioni	maggio 2025
EA.06 Tav 6 Stato di progetto Invarianza idraulica	maggio 2025
EA.07 Tav 7 Stato di progetto Elaborato Legge 13_89	maggio 2025
EA.08 Tav 8 Stato di progetto Progetto del Verde	maggio 2025
EA.09 Cartigli firmati	maggio 2025
ELENCO ALLEGATI	
ES.01 TAV 1 Esecutivo Strutturale	gennaio 2025
G.01 Procura speciale Fiorini Imballaggi	maggio 2025
G.02 Procura speciale Imm.re Fiorini	maggio 2025
G.03 Diritto di segreteria	giugno 2025
G.04 Marca da bollo	giugno 2025
G.05 Contratto di affitto Imm.re snc – Fiorini srl	
G.06 Contratto di affitto Mambelli – Fiorini srl	
G.07 Contratto di affitto Imm.re Menghetti – Fiorini srl	
G.08 Dichiarazione Menghetti	luglio 2025
GEG.01 Inquadramento urbanistico territoriale	
<u>cartella 88803allegati</u>	
DPV.01 Relazione del Verde	
DPV.02 Asseverazione tecnico	giugno 2025
– con comunicazione acquisita in data 18/09/2025 al prot. prov.le n. 23493/2025 ARPAE ha inviato “Richiesta chiarimenti/integrazioni”;	
– questa Amministrazione provinciale ha inviato la propria nota di “Richiesta chiarimenti e integrazioni” registrata al prot. prov.le n. 24134/2025 del 24/09/2025;	
– il Comune di Forlì con nota assunta al prot. prov.le n. 27432/2025 del 30/10/2025 ha inviato la “Comunicazione ripresa termini e richiesta determinazioni finali” unitamente ai seguenti allegati:	
- Trasmissione integrazioni di competenza comunale relative ai punti A1, A2, A3, A4 della richiesta provinciale in atti con PG 114790/2025	
- allegato bozza SCHEMA CONVENZIONE	
- allegato 2025-07-25 FIORINI IMBALLAGGI procedibilità def	
– con la succitata comunicazione il Comune di Forlì ha inviato apposito link per consultare la documentazione integrativa/sostitutiva, come di seguito specificata:	
DV.02_Valsat_NO DATI	giugno 2025
NTA RUE Vigente Stralcio SM	
Relazione Urbanistica Fiorini	
RUE Legenda Stralcio	
RUE P34-35-38-39 Stralcio SM	
<u>Cartella 130469 integrazioni allegati</u>	
G.07.BIS Contratto di impegno IMM.RE Menghetti Fiorini Srl	ottobre 2025
G.09 Stato Legittimo Var e Compl Capannone	
G.09 Stato Legittimo NC Capannone	
G.10.BIS Stato Legittimo Var e Compl Palazzina	
G.10 Stato Legittimo NC Palazzina	
GEG.01 Inquadramento urbanistico territoriale SOSTITUTIVO	ottobre 2025
<u>Cartella integrazioni pg n. 130464</u>	
Elenco elaborati	
Lettera accompagnamento INTEGRAZIONI	ottobre 2025
DA.01_Riepilogo Procedimento Unico SOSTITUTIVO	giugno 2025
DAC.01_Valutazione Impatto Acustico SOSTITUTIVO	ottobre 2025
DAC.03_Proposta Aggiornamento Zonizzazione Acustica	ottobre 2025
DER.01_Modulo ARPAE	ottobre 2025
DG.01_Relazione Geologica SOSTITUTIVA	ottobre 2025

DG.03_Dichiarazione di fattibilità GEOTECNICA	ottobre 2025
DPI.01_Relazione invarianza idraulica SOSTITUTIVO	ottobre 2025
DPV.01_Relazione verde SOSTITUTIVO	
EA.03_Tav 3 _STATO LEGITTIMO ATTUALE SOSTITUTIVO	ottobre 2025
EA.04_Tav 4 _STATO DI PROGETTO COMPARATIVO INDICI SOSTITUTIVO	ottobre 2025
EA.05_Tav 5 _STATO DI PROGETTO SOSTITUTIVO	ottobre 2025
EA.06_Tav 6 _STATO DI PROGETTO INVARIANZA IDRAULICA SOSTITUTIVA	ottobre 2025
EA.08_Tav 8 _PROGETTO VERDE SOSTITUTIVO	ottobre 2025
ES.02_Allegati Dati Tecnico Poggioni	
ES.03_Asseverazione Poggioni	
G.04.BIS_Marca da bollo	
G.05.BIS_Contratto di impegno IMM.RE SNC-FIORINI SRL 1	ottobre 2025
G.05.TRIS_Contratto di impegno IMM.RE SNC-FIORINI SRL 2	ottobre 2025
G.06.BIS_Contratto di impegno MAMBELLI-FIORINI SRL 2	ottobre 2025
G.07.BIS_Contratto di impegno IMM.RE Menghetti Fiorini Srl	ottobre 2025
- ARPAE con comunicazione acquisita in data 04/11/2025 al prot. prov.le n. 27783/2025, ha inviato <i>“Parere sul Progetto in variante urbanistica, comprensivo di:</i> - <i>Rapporto tecnico sull’acustica, ai sensi della L. 447/95 e LR 15/01;</i> - <i>Valutazioni sulla sostenibilità ambientale, ai sensi dell’art. 19 c.4 della LR 24/2017, ai fini dell’espressione del parere di ValSAT da parte dell’Autorità competente”;</i> - questa Amministrazione provinciale ha inviato <i>“Comunicazione di non completezza delle integrazioni”</i> registrata al prot. prov.le n. 27877/2025 del 04/11/2025; - il Comune di Forlì, con comunicazione via PEC assunta al prot. prov.le n. 27939/2025 del 05/11/2025, inviava la comunicazione in merito alle <u>richieste di integrazioni pervenute dagli enti coinvolti</u>, caricate nel drive come di seguito elencate: - ARPAE – Richiesta chiarimenti/integrazioni - Comune di Forlì / Area Servizi alle imprese e al territorio / Servizio Edilizia – Richiesta di documentazione aggiuntiva - Comune di Forlì / Area Servizi al Territorio / Servizio Pianificazione urbanistica e politiche per l’ambiente / Unità Procedimenti urbanistici – Richiesta integrazioni - Comune di Forlì / Servizio Sviluppo Economico e Valorizzazione del Patrimonio / Sportello Unico Telematico delle Attività Produttive / Unità SUAP – Comunicazione di avvio del procedimento e Richiesta di Integrazioni ai sensi dell’art. 2 comma 7 della Legge n. 241/1990 - Provincia di Forlì – Cesena / Servizio Edilizia a Pianificazione Territoriale / Ufficio Pianificazione strategica di Area Vasta e Valutazione di sostenibilità – Richiesta chiarimenti ed integrazioni - il Comune di Forlì con nota PEC assunta al prot. prov.le n. 28074/2025 del 06/11/2025 inviava la <i>“Comunicazione delle integrazioni assunte a PG 130827/2025”</i> con allegata la seguente documentazione: - 2025 11 00 risposta Urbanistica - PSC-ST_SM - con nota PEC assunta al prot. prov.le n. 28660/2025 del 13/11/2025 inviava la <i>“Comunicazione di non completezza delle integrazioni acustiche”;</i> - con nota PEC assunta al prot. prov.le 28984/2025 del 18/11/2025 inviava la comunicazione <i>“Invio integrazioni PG n. 137531 del 14/11/2025 – Comunicazione ripresa termini e richiesta determinazioni finali”</i> indicando il termine perentorio entro il quale le amministrazioni e i servizi coinvolti devono rendere le proprie determinazioni (10/12/2025), oltre alla comunicazione che a seguito dell’avviso di deposito del progetto sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia per 60 giorni consecutivi <u>non sono pervenute osservazioni</u>, nonché l’indicazione del <i>link</i> utile per consultare la seguente ulteriore documentazione: <u>cartella pg n. 137531 del 14 novembre 2025 allegati</u>	
ELENCO ALLEGATI	
LETTERA D’ACCOMPAGNAMENTO COMUNICAZIONI INTEGRAZIONI	novembre 2025
Relazione Tecnica integrativa	novembre 2025
DA.01_Impatto acustico Fiorini SOSTITUTIVO	novembre 2025
DER.02_Ricevuta di pagamento ARPAE	novembre 2025
DPI.03_SCHEDA TECNICA PAVIMENTAZIONE IN CLS DRENANTE	novembre 2025
DV.01_SNT Fiorini SOSTITUTIVA	ottobre 2025
DV.02_Valsat Fiorini SOSTITUTIVA	novembre 2025

- il Comune di Forlì con comunicazione via PEC assunta al prot. prov.le n. 29284/2025 del 20/11/2025 ha inviato l'integrazione pg. 139545 con oggetto: *Proposta di riclassificazione acustica dell'area oggetto d'intervento*, scaricabile dal *link* al *drive* indicato;
- ARPAE, viste le successive note pervenute, con comunicazione acquisita in data 21/11/2025 al prot. prov.le n. 29338/2025, ha inviato un nuovo "*Parere sul Progetto in variante urbanistica, comprensivo di:*
 - *rapporto tecnico sull'acustica, ai sensi della L. 447/95 e LR 15/01;*
 - *valutazioni sulla sostenibilità ambientale, ai sensi dell'art. 19 c.4 della LR 24/2017, ai fini dell'espressione del parere di ValSAT da parte dell'Autorità competente*";
- con messaggio via PEC assunto al prot. prov.le n. 31130/2025 del 09/12/2025 il Comune di Forlì ha inviato la comunicazione relativa all'aggiornamento della cartella PARERI del *drive*, da cui è stato possibile scaricare i seguenti documenti:
 - *parere aeronautica*
 - *parere arpae*
 - *parere ausl*
 - *parere comando militare*
 - *parere edilizia*
 - *parere verde*
 - *parere vvff*
- il Comune di Forlì con comunicazione PEC assunta al prot. prov.le n. 31180/2025 del 10/12/2025 ha inviato "*Comunicazioni pareri pervenuti*" dichiarando che i pareri definitivi pervenuti al SUAP sono i seguenti e relativo *link* per poterli consultare:
 - *Comando dei Vigili del Fuoco*
 - *ARPAE*
 - *Servizio Edilizia del Comune*
 - *Aeronautica Militare*
 - *Comando Militare*

Constatato che l'intervento relativo all'istanza in oggetto propone un "*progetto di realizzazione di un secondo capannone, in ampliamento a quello esistente, destinato all'attività di produzione imballaggi*" ubicato a Forlì in via Gandhi N. 11/13, e che tale proposta progettuale risulta in variante allo strumento urbanistico vigente, per effetto dell'art. 8 del DPR n. 160 del 07/09/2010, come illustrato negli elaborati a corredo del progetto, i cui contenuti sono così riassumibili:

Motivazioni della proposta e descrizione del progetto

L'intervento costituisce una variante agli strumenti urbanistici vigenti, in quanto il PRG attuale non prevede aree sufficienti per l'ampliamento richiesto da un'azienda già operante sul territorio. L'impresa FIORINI IMBALLAGGI SRL svolge attività di commercio all'ingrosso di materiale per imballaggi e uso industriale e dispone attualmente di 3 unità locali in Via Gandhi, con 7 addetti (valore medio). Pur non essendo proprietaria né dell'attuale sede né dell'area di ampliamento, l'azienda dichiara la disponibilità degli immobili tramite preliminari di locazione che prevedono un contratto decennale per l'edificio esistente e per quello di nuova costruzione.

Per esigenze di continuità produttiva e logistica, si richiede la realizzazione di un nuovo fabbricato artigianale in ampliamento allo stabilimento esistente, utilizzando l'area retrostante.

Il progetto prevede la costruzione di un secondo capannone in ampliamento, con sviluppo a L, per una superficie complessiva di 3.874 m², in coerenza con la superficie fondiaria di 3.877 m².

L'intero insediamento aziendale occuperà complessivamente 5.780 m², di cui 1.906 m² esistenti. Sono inoltre previste tettoie esterne destinate allo stoccaggio materiali e a protezione dei percorsi.

Dei 3.874 m² di ampliamento, circa 2.000 m² saranno occupati dal nuovo capannone e da superfici coperte (pensiline), mentre la parte residua sarà destinata a piazzale, parcheggi, fasce perimetrali piantumate e area verde, quest'ultima con funzione anche di vasca di laminazione a cielo aperto.

Contenuti della Variante urbanistica

L'azienda esistente è insediata su un lotto produttivo di completamento, classificato come *Sottozona D1.2 – art. 60 delle norme di RUE*; il nuovo capannone sorgerà sull'area limitrofa, attualmente classificata come *Sottozona E5 - Zona rurale di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive, normata dall'art. 106 del RUE*;

La relazione urbanistica evidenzia che l'unica area idonea a soddisfare le esigenze di ampliamento è la zona agricola retrostante, verso ovest, sulla quale si basa la proposta di espansione dell'insediamento aziendale.

L'ambito di nuovo intervento viene delimitato come *ambito produttivo D1.2*, con possibilità di realizzare un nuovo capannone artigianale, viene pertanto proposto di integrare l'Art. 60 – Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2) – con un nuovo specifico comma (28);

In relazione al PTCP:

- la Tavola 2 “Zonizzazione Paesistica” classifica l'area come “zona di tutela della struttura centuriata”;
- la Tavola 3 “Carta Forestale e dell'Uso del suolo” l'area risulta essere in parte area agricola seminativa;
- la Tavola 4 “Carta del Dissesto e della Vulnerabilità Territoriale” riporta che l'area ricade in “aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei”;
- la Tavola 5 “Schema di Assetto Territoriale” indica che l'area d'intervento ricade negli ambiti agricoli periurbani e in parte anche negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola;

Con riferimento al *Piano Speciale di Dissesto Idrogeologico*, si rileva che l'area di ampliamento, non è soggetta alle norme del piano, pur essendo fuori dal Territorio Urbanizzato;

La *Relazione Urbanistica* conclude che la variante risulta rispondente alle indicazioni e prescrizioni del PTCP e del PSC;

La proposta di variante urbanistica comporta altresì la necessità di aggiornare la *Classificazione acustica comunale* vigente relativamente all'area agricola impegnata dall'ampliamento, in quanto il capannone esistente rientra in classe V, mentre l'area oggetto di intervento è attualmente in classe III;

Contenuti della Valutazione di Sostenibilità Ambientale

L'area di ampliamento è posta sul retro della sede attuale ed è oggi classificata come zona agricola, a morfologia pianeggiante e utilizzata a seminativo. Le attività produttive si svolgono interamente all'interno dello stabilimento, senza impianti tecnologici esterni. Oggi le operazioni di carico/scarico avvengono lateralmente al capannone, sotto una tettoia, con un traffico medio di circa 10 mezzi pesanti/settimana e 2 veicoli leggeri aziendali che effettuano 4–5 movimentazioni giornaliere.

L'intervento prevede un nuovo capannone con la realizzazione di una seconda area di carico/scarico sul lato nord, coperta da pensilina. A regime, l'ampliamento comporterà un incremento stimato di circa 2 mezzi pesanti al giorno.

Si riportano le risultanze più significative in merito alle componenti ambientali analizzate:

- Verifica invarianza idraulica: L'istruttoria ha rilevato differenze sostanziali fra l'elaborato di *VALSAT* e la *Relazione di Calcolo Invarianza Idraulica* in merito alla permeabilità della pavimentazione utilizzata e ai calcoli dimensionali della vasca di laminazione, pertanto si è scelto di considerare gli aspetti progettuali più favorevoli alla sostenibilità ambientale contenuti nella *Relazione di Calcolo Invarianza idraulica*: il piazzale antistante e i parcheggi verranno realizzati in pavimentazione permeabile e la zona a verde avrà anche funzione di vasca di laminazione a cielo aperto per l'invarianza idraulica; la rete di fognatura bianca di progetto confluirà nella fognatura bianca aziendale esistente; lo stato di progetto porterà all'impermeabilizzazione di una superficie pari a 2026 mq (copertura edificio e relative pensiline), il volume minimo da reperire per l'invarianza idraulica è garantito all'interno dei dispositivi fognari e dalla depressione morfologica nel verde privato con altezza utile massima di invaso pari a 60 cm;

- Verde: la *Relazione Tecnica del Verde* prevede un impianto di irrigazione con ala gocciolante, oltre all'impiego di piante autoctone, rustiche e a ridotte esigenze idriche; le specie arboree impiegate non contemplano specie di prima grandezza, gli aceri campestri assolveranno anche alla funzione di

ombreggiamento dei parcheggi posti sul lato nord – ovest; la superficie a verde di progetto è pari a 590 mq, gli alberi di nuovo impianto saranno 14. Lungo i confini sud – ovest, nord – est e sud – est saranno collocate delle siepi per separare l’ambito produttivo dal contesto circostante, gli arbusti di nuovo impianto saranno 206. Viene previsto un piano quinquennale di manutenzione delle opere a verde progettate e dell’impianto di irrigazione;

- Energia È prevista l’installazione di impianti fotovoltaici sulla copertura del nuovo fabbricato, insieme a un punto di ricarica per veicoli elettrici. Sono inoltre indicati l’impiego di materiali a ridotto impatto energetico e sistemi di illuminazione ad alta efficienza.

- Traffico: I rilievi sul traffico veicolare non evidenziano criticità per la viabilità della zona artigianale, inclusa Via Gandhi. L’aumento previsto è di circa 2 mezzi pesanti/giorno, giudicato contenuto dalla VALSAT e non tale da compromettere fluidità e sicurezza della circolazione. Internamente, i mezzi scaricheranno le materie prime nella nuova area dedicata; queste saranno stoccate nel magazzino del nuovo edificio e utilizzate per la lavorazione. Il prodotto finito sarà invece movimentato nell’area di carico/scarico esistente, destinata in futuro esclusivamente alle operazioni di carico.

- Aria: Le valutazioni indicano che il progetto avrà un impatto trascurabile sulla qualità dell’aria, poiché l’incremento del traffico pesante previsto è contenuto e riguarda un numero molto ridotto di mezzi rispetto alla situazione attuale.

- Paesaggio: l’introduzione di elementi strutturali in un’area attualmente inedita produce un’alterazione del paesaggio che, data la tipologia di costruzione e data l’assenza di pregio paesaggistico dell’area, non pare costituire un impatto significativo;

- Rumore: nell’area di studio sono stati individuati nove ricettori sensibili (edifici residenziali); l’analisi della rumorosità esistente si è basata su misure che hanno considerato esclusivamente il periodo diurno (06:00-22:00), in quanto la committenza ha confermato che durante il periodo notturno non si svolgono attività, né sono in funzione impianti. Dall’analisi effettuata in relazione al futuro ampliamento, ai ricettori sensibili non risultano variazioni significative dei livelli di rumore, si può osservare che alcuni mantengono valori invariati, mentre altri subiscono una lieve riduzione di rumore grazie all’effetto schermante del nuovo edificio di ampliamento;

- Inquinamento luminoso: verranno seguiti gli accorgimenti del “Regolamento per la riduzione dell’inquinamento luminoso e per il risparmio energetico” del Comune di Forlì;

- Piano di monitoraggio: viene proposto quanto specificato nella *Relazione Tecnica del Verde* in merito al *Piano Quinquennale di Manutenzione delle opere a verde progettate*;

Conclusioni Il documento di VALSAT afferma che l’analisi dei contenuti preliminari progettuali ha evidenziato impatti potenziali molto limitati, riconducibili esclusivamente alla trasformazione urbanistica di un’area agricola attualmente incolta, da destinarsi ad ampliamento di attività produttiva già insediata e funzionalmente integrata nel tessuto urbanizzato; tali impatti risultano del tutto contenuti e mitigabili;

Preso atto che:

- trattandosi di ampliamento di attività aziendale regolarmente insediata e operante, il Comune ha ritenuto che la variante urbanistica richieda consenta di associare, all’interesse del privato, gli elementi di interesse pubblico di 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)”;*
- con l’indizione della Conferenza di Servizi sono stati indicati AUSL e ARPAE quali autorità competenti in materia ambientale;

- il progetto edilizio oggetto della presente proposta, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del DPR 160/2010, ove sussista assenso preliminare della Provincia (per delega regionale), ad esito favorevole della Conferenza di servizi per la valutazione dello stesso, comporterà variante allo strumento urbanistico comunale con successivo rilascio del Titolo unico per la realizzazione dell'intervento;

Preso atto inoltre che:

- per la localizzazione dell'opera verranno modificate le seguenti tavole degli Strumenti Urbanistici comunali:
 - RUE – Tavole P 34-35-38-39;
 - PSC – Tavola ST;
- l'Amministrazione comunale ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT n. 235 del 10/09/2025 e, con dichiarazione assunta al prot. prov.le n. 28984/2025 del 18/11/2025, ha comunicato che a seguito del periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;

Tenuto conto dei pareri espressi dagli enti ed aziende dei servizi consultati, in particolare:

- ARPAE (prot. prov.le n. 29338/2025 del 21/11/2025) parere positivo con condizioni/prescrizioni sul progetto in variante urbanistica comprensivo di:
 - rapporto tecnico sull'acustica, ai sensi della L 447/95 e LR 15/01;
 - valutazioni sulla sostenibilità ambientale, ai sensi dell'art.19 c.4 della LR 24/2017, ai fini dell'espressione del parere di ValSAT da parte dell'Autorità competente;
- AUSL (prot. prov.le n. 31130/2025 del 09/12/2025) parere favorevole con prescrizioni;

Verificato inoltre che in relazione al PIANO SPECIALE PRELIMINARE DISSESTO IDROGEOLOGICO approvato con Determinazione del Commissario straordinario di Governo alla ricostruzione nei territori colpiti dall'alluvione verificatasi in Emilia-Romagna, Toscana e Marche n. 82 del 23 aprile 2024, e alle relative *Nuove misure temporanee di salvaguardia per le aree coinvolte da eventi di dissesto idraulico e idrogeologico a partire dal 1° maggio 2023 con contestuale abrogazione delle precedenti misure adottate con DSG 32/2024 e presa d'atto di modifiche degli ambiti territoriali di applicazione delle misure di salvaguardia* adottate con Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di bacino del fiume Po n.13/2025, con riferimento in particolare alla mappa online consultabile sul Geoportale regionale (Versione vigente n.7 come da DSG n. 88/2025), l'area oggetto di intervento non è risultata interessata da allagamenti;

Preso atto inoltre che il progetto presentato riguarda esclusivamente l'area relativa alla realizzazione del nuovo fabbricato atto a soddisfare le esigenze aziendali, comprensivo del piazzale, dei parcheggi privati, del verde privato e della vasca di laminazione, pertanto risulta esclusa dal presente procedimento la restante area agricola di cui alle particelle nn. 173 (parte) - 2547(parte) e 2255 del Foglio 258;

CONSIDERATO

quanto sopra illustrato e ravvisato che durante i lavori della Conferenza di Servizi sono state accolte e integrate le richieste degli Enti consultati, in particolar modo relativamente alla permeabilità delle pavimentazioni del piazzale e dei parcheggi, nonché alla riconfigurazione della vasca di laminazione e alla previsione del verde di mitigazione perimetrale, si esprimono sulla previsione in oggetto i seguenti pareri:

A) Assenso alla variante urbanistica ai sensi dell'art.8 c.1, DPR 160/2010:

Si ritiene che l'intervento in variante agli strumenti urbanistici sia coerente con i contenuti degli strumenti urbanistici comunali e con i piani di livello territoriale sovraordinati;

Si esprime assenso alla variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 Raccordi procedurali con strumenti urbanistici del DPR 160/2010, finalizzata all'“ampliamento dell'attività sita in Forlì in Via Gandhi n. 11/13”, relativamente alla sola porzione dell'area di intervento relativa al progetto presentato, considerando quindi esclusa la restante area di proprietà che rimane agricola;

B) Espressione del parere motivato ai sensi degli artt. 18 e 19 della LR 24/2017 e ss.mm.ii. e dell'art. 15 c1 del Dlgs 152/2006 (ValSAT):

Viste le risultanze della Relazione di VALSAT e le modifiche progettuali intervenute ad esito delle valutazioni collegiali in sede di Conferenza dei servizi, tenuto conto dei pareri favorevoli dei soggetti competenti in materia ambientale e territoriale coinvolti (ARPAE -AUSL) relativi alla Sostenibilità Ambientale in merito al progetto proposto e alla relativa variante urbanistica del Comune di Forlì.

Questa Amministrazione Provinciale, in qualità di autorità competente alla Valutazione di sostenibilità ambientale, non ravvisando effetti significativi negativi sull'ambiente, **esprime parere motivato positivo con le seguenti prescrizioni:**

- B.1** Considerati i disallineamenti tra l'elaborato VALSAT (*Aggiornamento, pag. 7*) e la *Relazione sul Calcolo dell'invarianza idraulica*, si prescrive di adottare quanto indicato nella Relazione a firma dell'ing. Massimo Plazzi riguardo alla permeabilità delle pavimentazioni e al dimensionamento della depressione per l'invarianza idraulica. In fase esecutiva, si dovrà inoltre valutare l'opportunità di realizzare una recinzione o altra misura di protezione intorno alla vasca di laminazione, per garantire la sicurezza nell'area verde di utenti, animali domestici e fauna selvatica.
- B.2** In merito al Progetto del Verde:
- per quel che riguarda la realizzazione dei prati, si chiede di prevedere modalità di gestione del verde di tipo ecologico con prevalenza di prati fioriti, utilizzando un miscuglio di specie erbacee spontanee, selvatiche e/o coltivate, perennanti o autoriseminanti, tenendo in considerazione zone non sfalciate, o comunque senza interventi di falciatura regolare, al fine di favorire la crescita di una vasta gamma di piante, utili a fornire habitat e risorse alimentari per insetti, uccelli e altri animali, contribuendo così alla biodiversità. Dovranno essere facilitate tutte le azioni di gestione e manutenzione, affinché possano perdurare gli effetti ambientali positivi individuati;
 - gli alberi e arbusti previsti dovranno avere uno spazio vitale adeguato, con suolo non compattato e sufficiente permeabilità, per consentire lo sviluppo delle radici e la crescita completa della chioma;
 - a tutela degli apparati radicali degli alberi esistenti (querce), si concorda con quanto indicato nella *Relazione Tecnica del Verde* a firma del Dott. For. Nicola Scoccimarro, di prevedere durante gli scavi l'assistenza di un tecnico abilitato e il monitoraggio dello stato fisiologico e della stabilità delle due querce.
- B.3** In merito ai parcheggi lungo il lato nord - est, si chiede di valutare l'opportunità di aumentarne l'ombreggiamento attraverso l'inserimento di un numero maggiore di esemplari arborei, oppure mediante opportune soluzioni strutturali (es. pensiline), al fine di ridurre il fenomeno dell'isola di calore urbana;

C) Espressione del Parere geologico-sismico, ai sensi dell'Art. 5 della L.R. 19/2008:

L'area è ubicata in zona di alta pianura, a Sudest del entro storico di Forlì, in prossimità del margine collinare, ad una quota di circa 45 m.s.l.m. I suoli qui presenti sono costituiti dai depositi continentali di ambiente fluviale del Pleistocene superiore, rappresentati da una copertura argilloso limosa dello

spessore di circa 1 metro, cui segue un orizzonte ghiaioso. Il geologo incaricato ha ritenuto necessaria l'esecuzione di sole due prove penetrometriche dinamiche, arrestatesi dopo pochi metri all'interno dello strato ghiaioso, reperendo altri dati bibliografici da un carotaggio effettuato nelle immediate vicinanze. Nella stratigrafia reperita, è presente un singolo livello di ghiaia sino alla profondità di 16 metri, in appoggio su argille grigie consolidate.

Le caratteristiche geotecniche dei terreni, determinati preliminarmente tramite le prove effettuate, non mostrano problematiche per le opere in progetto, con cedimenti ipotizzabili nell'ordine di qualche centimetro, normalmente assorbibili dalle strutture.

In merito al **rischio idrogeologico**, l'area non risulta zonizzata nelle tavole della “Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico”, dell'ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, ora confluita nell'Autorità distrettuale del Fiume Po.

L'area è indicata a Vulnerabilità idrogeologica “*elevata*” ed “*estremamente elevata*” nelle tavole di PSC e pertanto dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui all'art. 50 delle NTA del PSC.

In relazione al **rischio sismico**, il fattore di amplificazione della PGA, ottenuto utilizzando gli abachi regionali di II livello (DGR 476/2021), è simile a quello indicato nelle tavole MZS del comune di Forlì, indicativamente intorno a 2,1. La frequenza di sito, determinata tramite rilievo di microtremiti con tecnica HVSR, risulta pari a 1.8Hz, presumibilmente al di fuori del campo di interesse ingegneristico dell'opera. Le litologie riscontrate in bibliografia permettono, in questa fase, di escludere il rischio di liquefazione dei terreni in caso di sisma;

Sulla base delle analisi e dei dati contenuti nella “Relazione geologica” (con integrazioni), a firma del Dott. Geol. Mario Casadio, il Servizio scrivente esprime **parere favorevole** nei confronti della Variante in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, **con la seguente prescrizione:**

- C.1** In fase esecutiva dovranno essere eseguiti approfondimenti sul rischio di liquefazione dei terreni in caso di sisma, secondo le metodologie previste dal DM Infrastrutture e Trasporti del 17 Gennaio 2018 “Norme tecniche per le costruzioni”;

Istruttori:

D.ssa Chiara Boschi

Dott. Geol. Stefano Quagliere

D.ssa Giada Zoffoli

La Responsabile
E.Q. Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

(documento firmato digitalmente)