



COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO AMBIENTE E URBANISTICA
Unità Procedimenti unici

LA BAGUETTE S.R.L.

**Progetto di ampliamento comportante variante agli strumenti urbanistici ai sensi
del 1° comma dell' art. 8 del DPR n. 160/2010**



RELAZIONE URBANISTICA

Comune di Forlì

Progettazione
Lorella Minoccheri

Sindaco
Gian Luca Zattini

Responsabile del Procedimento
Mara Rubino

**Assessore Urbanistica e Edilizia
privata**
Daniele Mezzacapo

**Dirigente del Servizio Ambiente e
Urbanistica**
Simona Savini

1.	PREMESSA.....	4
2.	APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ.....	5
3.	ITER DEL PROCEDIMENTO	7
4.	L'AZIENDA INTERESSATA DALL'INTERVENTO	8
5.	VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ dei soggetti legittimati alla presentazione del titolo edilizio in variante urbanistica	10
5.	MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI	11
6.	LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO	12
6.	IL PROGETTO EDILIZIO	15
7.	ESAME DAGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA	18
7.1	DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI	19
7.2	ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO	19
7.3	ANALISI DEL TRAFFICO	20
8.	ADEMPIMENTI PROCEDURALI - ATTESTAZIONI	21
8.1	VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	21
8.2	COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	21
8.3	DIMENSIONAMENTO	21
8.4	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	21
8.5	Parere integrato ARPA-AUSL ex art. 19 LR. 19/1982	21
8.6	VINCOLO IDROGEOLOGICO	21
8.7	RELAZIONE GEOLOGICA	21
9.	CONCLUSIONI.....	23

1. PREMESSA

La sig.ra GINA CIOCCA, in qualità di legale rappresentante della società "LA BAGUETTE SRL", titolare di attività artigianale di panificazione, produzione di sfarinati in genere e prodotti dolciari ha presentato congiuntamente al Comune un'istanza per la realizzazione di un intervento edilizio sul sito aziendale di via Cavalletto n. 19/Abis, finalizzato a rispondere a mutate esigenze aziendali.

L'istanza di ampliamento aziendale è pervenuta in data 09/05/2022, in atti con PG 51805 e successive integrazioni, e dovrà essere opportunamente ripresentata in forma *congiunta* con i Sigg.ri ANGELO CIOCCA E CONCETTA GUGLIELMI, proprietari dell'immobile sede dell'attività, di cui la Sig.ra Gina Ciocca è titolare di regolare contratto d'affitto.

L'intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti - consiste nel cambio d'uso di una porzione del capannone attualmente sede dell'attività artigianale, da capannone agricolo a laboratorio e deposito artigianale.

Trattandosi di intervento edilizio in variante agli strumenti urbanistici, promosso da un'azienda operante e regolarmente insediata sul territorio, e dato atto che lo strumento urbanistico vigente non individua aree sufficienti rispetto al progetto presentato, può essere applicata al caso la procedura semplificata di cui al primo comma dell'art. 8 del DPR 160/2010, che prevede che, qualora lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individui aree insufficienti (*rispetto al progetto presentato*), l'interessato possa richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Poiché l'esito favorevole della Conferenza di servizi appositamente indetta comporta la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Provincia espresso in tale sede, il verbale sarà sottoposto alla votazione del Consiglio Comunale nella prima seduta utile.

Trattandosi di ampliamento di attività aziendale regolarmente insediata e in attività, si può ritenere che la variante urbanistica richiesta consenta di associare, all'interesse del privato, gli elementi di interesse pubblico a seguito sintetizzati:

- consentire la prosecuzione di un'attività aziendale esistente, che diversamente dovrebbe affrontare costi di trasferimento e logistici che potrebbero impedirle di restare competitiva e/o sul mercato;
- consolidare/potenziare un'attività esistente, con conseguente beneficio occupazionale e per lo sviluppo del tessuto socioeconomico e produttivo forlivese;
- acquisire eventuali risorse economiche utilizzabili per la manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti (in caso di plusvalenza fondiaria tra la situazione post e ante variante).

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

Per l'attivazione del procedimento di variante ex 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 ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni*) promosse ai sensi del DPR 160/2010 hanno sempre previsto il rispetto dei seguenti requisiti fondamentali:

- l'insufficienza rispetto al progetto presentato di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- il regolare insediamento dell'attività;
- la configurazione dell'intervento quale ampliamento dell'insediamento originario in sostanziale contiguità: solo in tale caso, infatti, l'azienda può dimostrare l'insufficienza di aree rispetto al progetto presentato.

In aggiunta a tali presupposti, il 25/01/2011 con decisione di Giunta comunale n. 14 sono stati fissati i *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica* relativamente a titolarità ed ammissibilità dei progetti edilizi, da utilizzarsi nella valutazione istruttoria delle singole istanze.

Detti criteri in seguito sono stati ulteriormente integrati da quanto previsto all'Allegato A della Delibera di Consiglio Comunale n. 129/2015.

Inoltre si dà atto che il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge regionale n. 24, del 21 dicembre 2017, *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"* che, relativamente alle varianti per insediamenti produttivi, quale il caso in esame, nelle more dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla nuova disciplina, all'art. 4 - Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti (al comma 4, lett. a) consente di adottare – tra l'altro - *"Varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni contenute in leggi o piani generali o settoriali"*.

La LR 24/2017 prevede all'art. 53, al comma 1, il ricorso al "Procedimento unico":

"Fuori dai casi di progetti sottoposti a VIA, per i quali operano le modalità di coordinamento e integrazione dei procedimenti previste dalla normativa di settore, gli Enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:

a) opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;

b) interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività", da svolgersi secondo le modalità delineate nei commi da 2 a 9 dell'articolo richiamato.

E' evidente come anche il procedimento delineato dalla nuova legge urbanistica regionale confermi e rafforzi un percorso di variante urbanistica ad hoc atta a consentire un adeguamento gestionale, logistico e dimensionale, per dare una risposta efficace – con procedura semplificata e in tempi

LA BAGUETTE S.R.L. - Progetto di ampliamento di attività d'impresa sita in via Cavalletto 19/A bis comportante variante agli strumenti urbanistici ai sensi del 1° comma dell'art. 8 del DPR n. 160/2010 - **RELAZIONE URBANISTICA**

relativamente brevi - alle esigenze strategiche e di consolidamento delle aziende che costituiscono parte del tessuto economico e produttivo dei Comuni.

3. ITER DEL PROCEDIMENTO

Il progetto edilizio, avente effetto di variante agli strumenti urbanistici comunali, sarà sottoposto all'esame della conferenza di servizi, indetta in forma simultanea e in modalità sincrona ai sensi di quanto disposto dagli artt. 14-bis comma 7 e 14-ter della Legge 241/90, per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica.

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

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

Divenuta efficace la variante, il dirigente SUAP adotterà l'atto di conclusione positiva del procedimento, che costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento (previa stipula di apposita convenzione urbanistica).

Si precisa che la regolamentazione che l'Amministrazione comunale aveva stabilito, con Delibera G.C. n. 294 del 4 dicembre 2012, per la procedimentalizzazione delle varianti urbanistiche ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010, prevedeva una procedura articolata – obbligatoriamente - in due fasi:

- I fase o I sub-procedimento: dalla domanda dell'interessato, contenente di norma solo gli elaborati necessari per una valutazione urbanistica, alla formulazione della delibera di indirizzi del Consiglio Comunale;
- Il fase o II sub-procedimento: dalla delibera di indirizzi all'emanazione del titolo unico in variante.

In base alle modifiche alla L. 241/90 "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*" apportate dalla L. n. 127/2016 (per cui l'indizione della Conferenza di Servizi avviene entro cinque giorni dall'inoltro dell'istanza), con Delib. G.C. 182 del 13 giugno 2017, la prima fase (di informativa) è stata resa facoltativa e pertanto si attiva solo su richiesta volontaria del privato.

Inoltre, in conformità alla legislazione vigente, può essere facoltativamente attivata dall'impresa - in parallelo, in alternativa, o di seguito alla prima fase - la conferenza preliminare ai sensi dell'art. 14 co. 3 della L. 241/90.

4. L'AZIENDA INTERESSATA DALL'INTERVENTO

La società "LA BAGUETTE SRL" – da visura camerale in data 25/05/2022 – risulta avere **sede legale** a Forlì, in via Eugenio Bertini 341.

Le sedi secondarie sono:

Unita' Locale n. FO/1	VIA CAVALLETTO 19/A/BIS FORLI' (FC) CAP 47121
Unita' Locale n. FO/2	VIA DEL CASTELLO 3 FORLIMPOPOLI (FC) CAP 47034
Unita' Locale n. FO/3	VIA DECIO RAGGI 255/A FORLI' (FC) CAP 47121

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

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	FORLI' (FC) VIA EUGENIO BERTINI 341 CAP 47122
Domicilio digitale/PEC	labaguettesrl@legalmail.it
Numero REA	FO - 337764
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	04298390404
Partita IVA	04298390404
Forma giuridica	societa' a responsabilita' limitata
Data atto di costituzione	23/11/2016
Data iscrizione	24/11/2016
Data ultimo protocollo	23/07/2021
Amministratore	CIOCCA TONY <i>Rappresentante dell'Impresa</i>
Amministratrice	CIOCCA GINA <i>Rappresentante dell'Impresa</i>

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

- la gestione e la conduzione di forni;
- la produzione e la vendita di pane, pasta, piadina, di sfarinati in genere nonché di pasticceria, dolci e dolciumi in genere; in particolare il commercio al minuto ed all'ingrosso di generi alimentari, carni, prodotti ortofrutticoli ed ittici; la gestione di bar, ristoranti, pizzerie, pasticcerie e di esercizi pubblici in genere, con vendita e somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, anche alcoliche e superalcoliche ed anche congiuntamente ad attività affini di trattenimento e svago; l'esercizio di attività artigianali ed industriali di qualsiasi in genere;

La società potrà stipulare contratti di capitalizzazione con imprese di assicurazione.

La società può assumere e concedere agenzie, commissioni, rappresentanze, con o senza deposito e mandati, acquistare, utilizzare e trasferire brevetti e altre opere dell'ingegno umano, compiere ricerche di mercato ed elaborazioni di dati per conto proprio e per conto di terzi, concedere e ottenere licenze di sfruttamento commerciale.

E' espressamente escluso dall'attività statutaria il rilascio di garanzie, sia pure nell'interesse delle società partecipate, ma a favore di terzi, laddove tale attività non abbia carattere residuale e non sia svolta in via strettamente strumentale al conseguimento dell'oggetto sociale;

E' espressamente esclusa dall'attività sociale la raccolta del risparmio tra il pubblico e l'acquisto e la

vendita mediante offerta al pubblico di strumenti finanziari disciplinati dal T.U.I.F. (d.Lgs. 24/2/1998 n. 58), nonché l'esercizio nei confronti del pubblico delle attività di assunzione di partecipazioni, di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma, di prestazione di servizi di pagamento e di intermediazione in cambi e ogni altra attività di cui all'art. 106 t.u.l.b. (d. Lgs. 1/9/1993 n. 385); E' altresì esclusa, in maniera tassativa, qualsiasi attività che sia riservata agli iscritti in albi professionali.

Ai fini del conseguimento dell'oggetto sociale, la società può inoltre 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 terzi, anche non soci, nonché partecipare ad altre società aventi oggetto analogo, affine o connesso al proprio.

L'attività prevalente esercitata dall'impresa è quella di PANIFICIO.

L'attività principale esercitata nella sede di Via Cavalletto, oggetto di istanza di ampliamento è quella di PANIFICAZIONE, mentre l'attività principale svolta nella sede legale è quella di vendita al dettaglio pane prodotti da forno e pasticceria di propria produzione e l'attività secondaria esercitata nella sede legale è quella di commercio al dettaglio di generi alimentari confezionati e non.

Le attività esercitate nelle 3 sedi secondarie sono a seguito sintetizzate:

unità locale	indirizzo	attività
Unità' Locale n. FO/1	VIA CAVALLETTO 19/A/BIS FORLI' (FC) CAP 47121	PANIFICAZIONE
Unità' Locale n. FO/2	VIA DEL CASTELLO 3 FORLIMPOPOLI (FC) CAP 47034	VENDITA AL DETTAGLIO DI PANE PRODOTTI DA FORNO E PASTICCERIA DI PROPRIA produzione
Unità' Locale n. FO/3	VIA DECIO RAGGI 255/A FORLI' (FC) CAP 47121	VENDITA AL DETTAGLIO DI PANE, PRODOTTI DA FORNO E PASTICCERIA DI PROPRIA PRODUZIONE (DAL 01/01/2017) COMMERCIO AL DETTAGLIO DI GENERI ALIMENTATI E BEVANDE CONFEZIONATI E NON (DAL01/01/2017); PANIFICIO (DAL 06/04/2017)

Gli addetti occupati in tutte le unità locali (Dati rilevati al 31/12/2021 – Fonte INPS) sono in tutto 11, di cui 9 dipendenti e 2 indipendenti. **Gli addetti presenti nell'unità locale di Via Cavalletto, oggetto di istanza di ampliamento, sono in tutto 5, con punte di 6 nei momenti di massima richiesta** (dati desunti da documento di Valsat presentato a corredo dell'istanza di ampliamento, pag. 26).

I soci sono tre: Ciocca Tony (50%) ; Ciocca Gina 40%) e Ravaioli Gianni (10%).

I rappresentanti dell'impresa sono i Sigg. Ciocca Gina e Tony.

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 - comportante variante urbanistica agli strumenti vigenti - è necessario verificare la titolarità delle ditte richiedenti all'attivazione del procedimento di variante urbanistica, ai sensi dei *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica*, determinati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 129/2015.

Dai controlli effettuati, relativi alla proprietà delle aree interessate dal procedimento di variante urbanistica, sulla base della documentazione presentata e delle visure Catastali e Camerali, emerge la seguente situazione:

- **PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE SEDE DELL'ATTUALE ATTIVITÀ AZIENDALE (catastalmente distinto al Fg 273, part. 115, sub 7,8 e part. 146):**
 - o Angelo Ciocca, Concetta Guglielmi
- **SOGGETTO GESTORE DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA RICHIEDENTE LA VARIANTE URBANISTICA (catastalmente distinto al Fg 273, part. 115, sub 7):**
 - o Società LA BAGUETTE SRL di Gina Ciocca

La società opera sulla porzione adibita a LABORATORIO ARTIGIANALE dell'immobile catastalmente distinto al Fg. **273, part. 115** in ragione di regolare contratto di locazione, stipulato in data 01/02/2005 tra i Sigg.ri Angelo Ciocca, Concetta Guglielmi e la Società Angelo Ciocca & C. SNC, cui è subentrata la Società "LA BAGUETTE SRL" della Sig.ra Gina Ciocca, Legale Rappresentante della società (subentro registrato all'Agenzia delle entrate il 24/01/2017).

Il contratto di locazione originario aveva durata di anni 6 a decorrere dal 01/02/2005, tacitamente rinnovabile salvo disdetta delle parti di 6 anni in 6 anni.

L'oggetto della locazione è la porzione di fabbricato a destinazione artigianale e relativi servizi (per una superficie pari a 192,29 mq) dell'immobile sito in via Cavalletto 19A bis, in Forlì.

L'istanza pertanto rispetta i Criteri determinati dal Consiglio Comunale in relazione alla titolarità alla presentazione del titolo edilizio in variante.

5. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Come detto in premessa, i signori Ciocca Angelo e Guglielmi Concetta sono proprietari di un fabbricato, sito in via Cavalletto 19/A/Bis, destinato in parte ad uso agricolo ed in parte ad uso artigianale.

Entro la porzione artigianale di tale fabbricato (ad oggi poco meno di 200 mq) si svolge l'attività artigianale laboratoriale (*prodotti da forno, dolciari e sfarinati in genere*) della ditta "La Baguette s.r.l." (di cui la Sig.ra Ciocca Gina è legale rappresentante).

Per ottimizzare la produzione, in particolare per poter meglio organizzare il deposito delle scorte di materie prime e delle attrezzature necessarie al funzionamento del laboratorio ed il deposito dei prodotti finiti, prima della spedizione ai punti di vendita, la ditta ha necessità di ampliare gli spazi destinati allo stoccaggio aumentando le superfici destinate a magazzino.

Nella porzione di fabbricato ad uso agricolo è inoltre presente un locale adibito a servizi igienici, oggi di fatto inutilizzato, che si vuole accorpare alla porzione artigianale (già servita da un locale destinato a servizio igienico) per un migliore la fruizione ai servizi da parte del personale dell'attività.

Il progetto in esame prevede quindi di ampliare la superficie del capannone dedicata all'attività artigianale, a discapito di quella destinata all'utilizzo agricolo, tramite cambio di destinazione d'uso di una porzione del fabbricato mediante una variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

La superficie attualmente utilizzata per attività laboratoriale è pari a mq 199 circa; la nuova superficie aggiuntiva da dedicate all'utilizzo artigianale sarà di 99,59 mq e questo porterà la superficie artigianale complessiva a 289,95 mq..

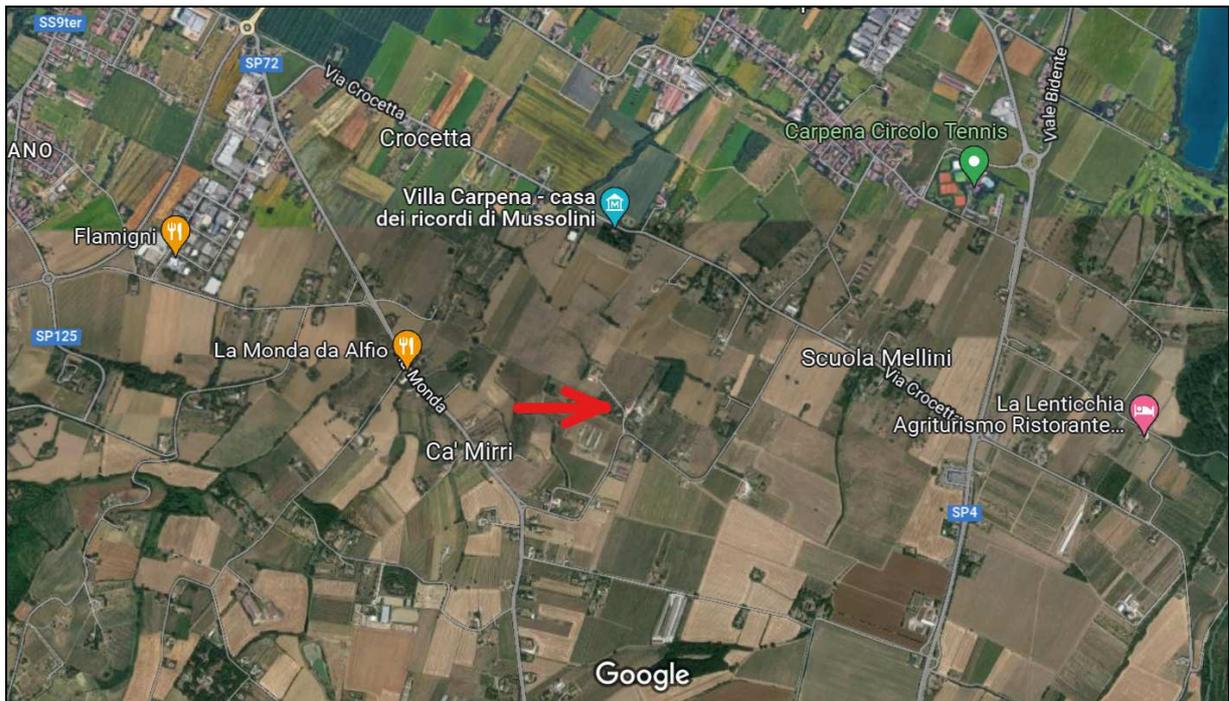
Si sottolinea fin da ora che il progetto non prevede nessuna modifica in termini di nuova edificazione nell'area, ma riguarderà il semplice riassetto interno al fabbricato esistente.

Anche in termini di impatti le modifiche saranno pressoché nulle in quanto le nuove superfici saranno prevalentemente connesse allo stoccaggio di materie prime, prodotti finiti e materiali già ad oggi presenti nel sito, ma gestiti in maniera non ottimale per ragioni di carenza di spazi.

6. LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento si trova nella campagna a sud dell'abitato di Forlì, a nord est della località "Cavalletto".

Come si può rilevare dall'immagine seguente allo stato attuale attorno al capannone oggetto di intervento di parziale trasformazione urbanistica le aree sono a prevalente utilizzazione agricola, con predominanza di vigneti e frutteti.



INQUADRAMENTO AREA

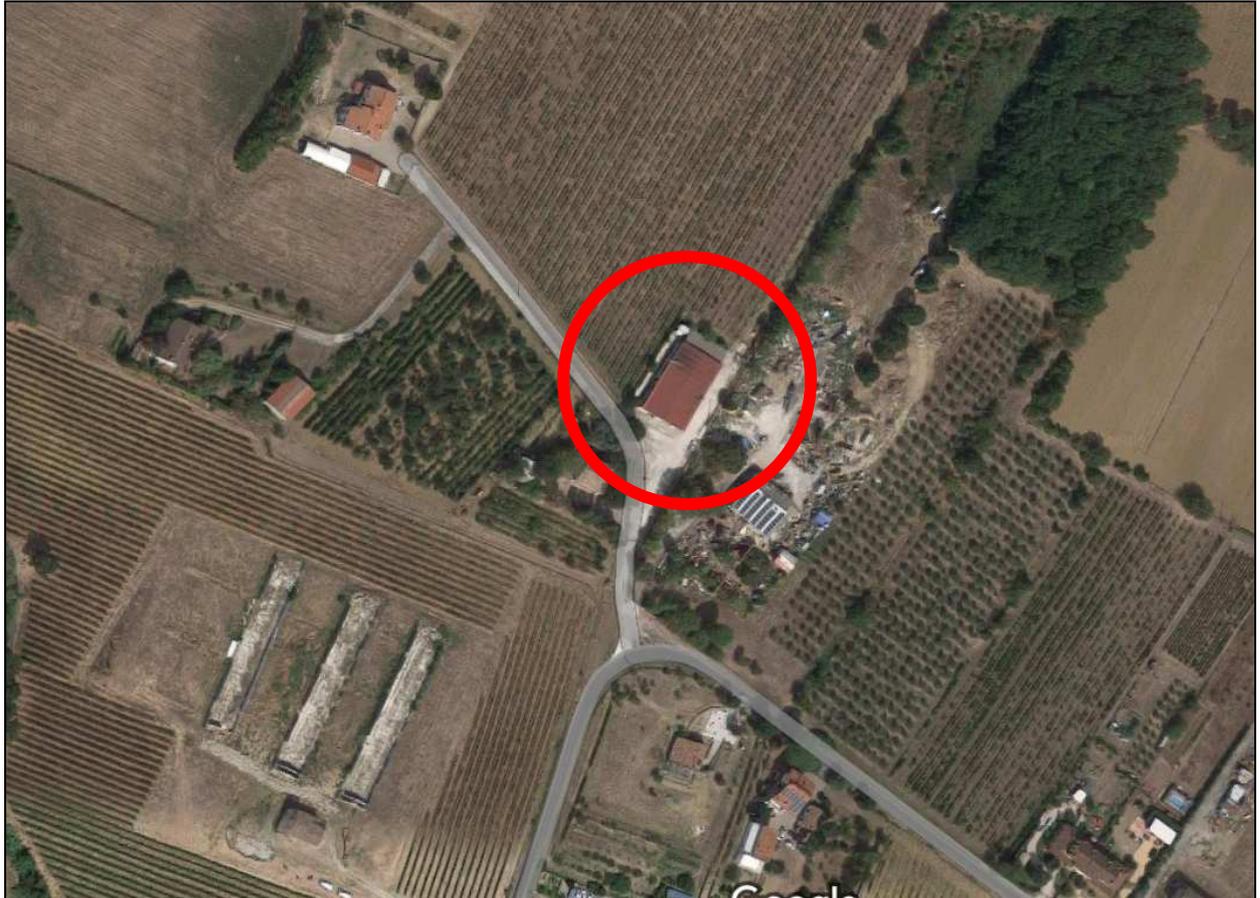
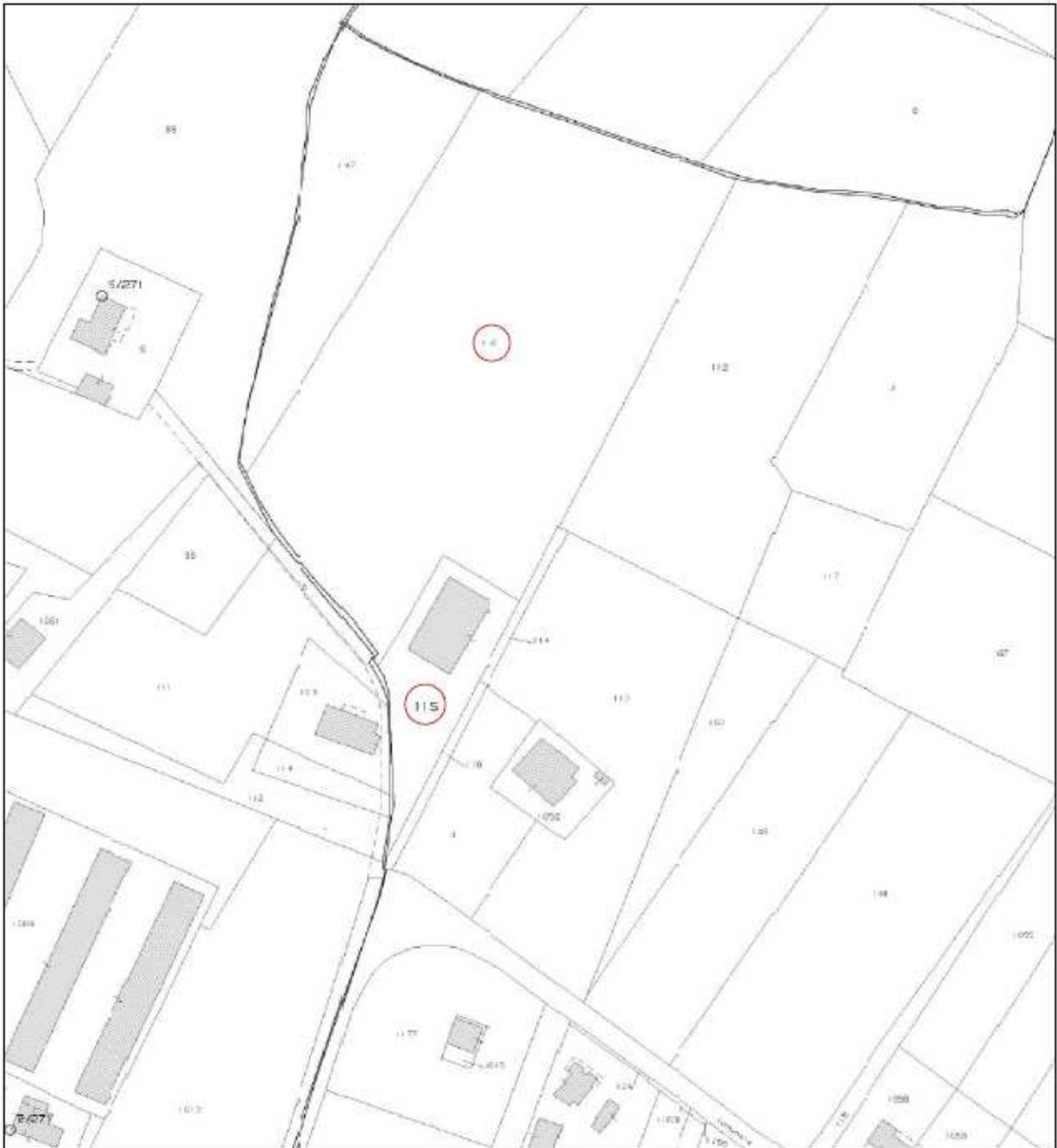
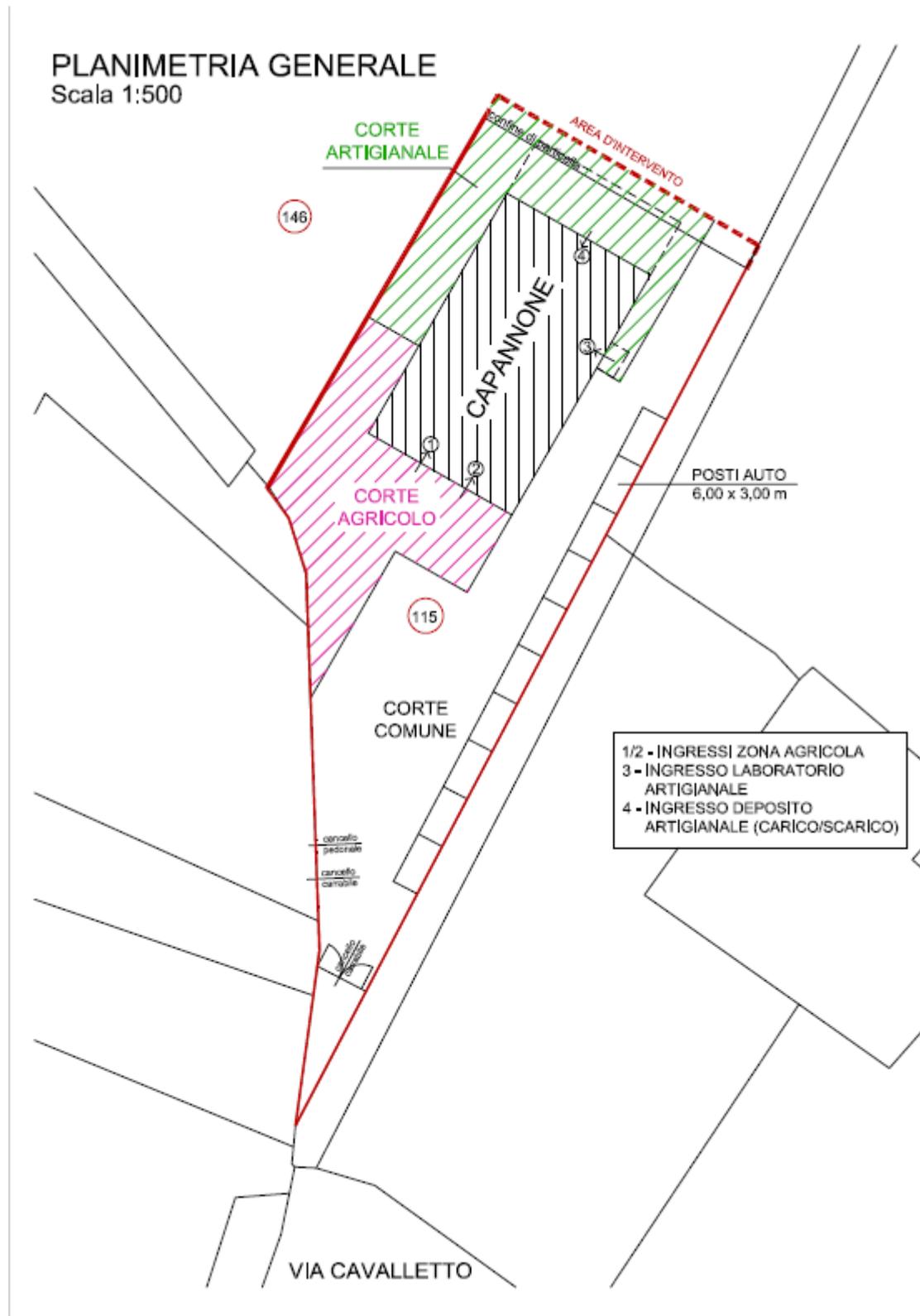


FOTO AEREA CAPANNONE



PLANIMETRIA CATASTALE – FG 271 PARTT. 115 , 146



PLANIMETRIA CAPANNONE E AREA PERTINENZIALE

6. IL PROGETTO EDILIZIO

Il progetto edilizio prevede l'ampliamento delle superfici interne destinate al deposito di materiali, materie prime e prodotti finiti, connessi all'attività del "La Baguette s.r.l." ed all'aumento delle dotazioni di servizi igienici per la ditta medesima.

Come già detto, la trasformazione non comporterà nuova edificazione ma solo un riassetto interno con incremento delle aree a uso artigianale fino ad un totale di 298,95 mq.

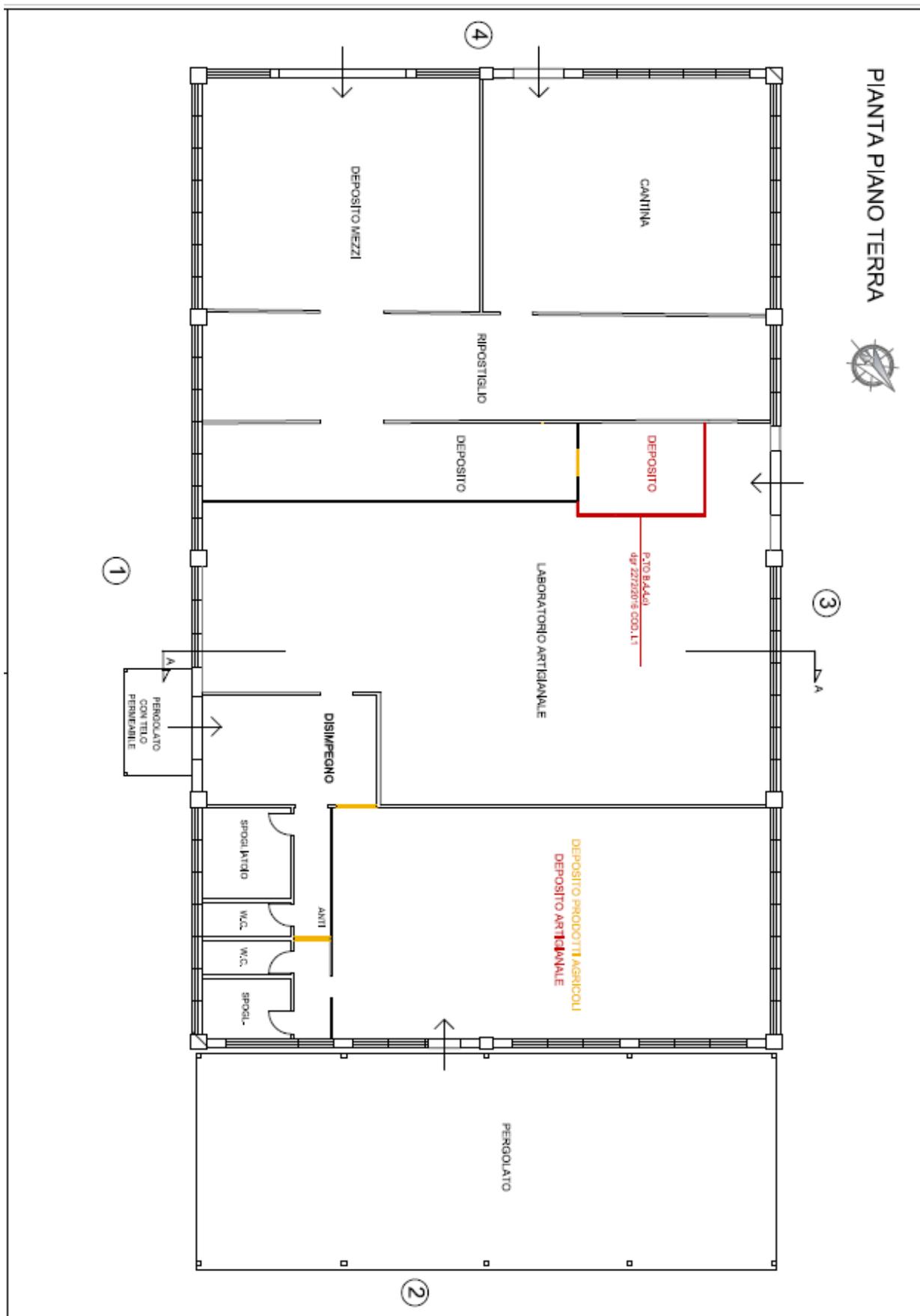
L'aspetto esterno del fabbricato resterà immutato e nell'area esterna non sono previste nuove impermeabilizzazioni.

Dal punto di vista della produzione non sono previsti incrementi ma solo una ottimizzazione della gestione interna dell'attività artigianale, ampliando gli spazi dedicati a magazzino/deposito, pertanto il numero di addetti resterà sostanzialmente immutato (max 6) così come il traffico veicolare in ingresso (fornitori) e in uscita (conferimento dei prodotti finiti) dal sito.

Nell'immagine seguente si riporta lo stralcio della planimetria allo stato comparato dell'edificio oggetto di intervento di cambio d'uso di porzioni prima a destinazione agricola.



STRALCIO DELLA TAVOLA RUE – 39 DEL RUE RELATIVO ALL'AREA INTERESSATA DAL FUTURO INTERVENTO – stato attuale



Progetto edilizio – Planimetria– STATO MODIFICATO

7. ESAME DAGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

Come si è visto in precedenza che il progetto edilizio comporta una variante urbanistica specifica (normativa) al RUE vigente, per:

- a) **perimetrare l'area di pertinenza dell'attività artigianale esistente**, riconoscendo la preesistenza di una attività incongrua (artigianale) in zona agricola; si segnala che la perimetrazione dell'effettiva pertinenza del capannone potrà subire minime modifiche in sede di conferenza di servizi, in esito all'istruttoria sui precedenti edilizi della competente Unità Edilizia;
- b) **consentire il cambio d'uso da agricolo ad artigianale di una porzione di circa mq 99 del capannone** che insiste sull'area come sopra perimetrata; tale porzione, essendo inferiore al 50% della Sc extraagricola già esistente nel capannone (200 mq circa), rispetta i criteri 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 consiliare n. 129/2015.

Gli elementi di variante urbanistica sopra illustrati comportano l'esigenza di integrare l'art. 99 - Sottozona E6.3 (ambiti della pianura) delle Norme di RUE come segue (nuovo comma 5):

Art. 99 - Sottozona E6.3 (ambiti della pianura)

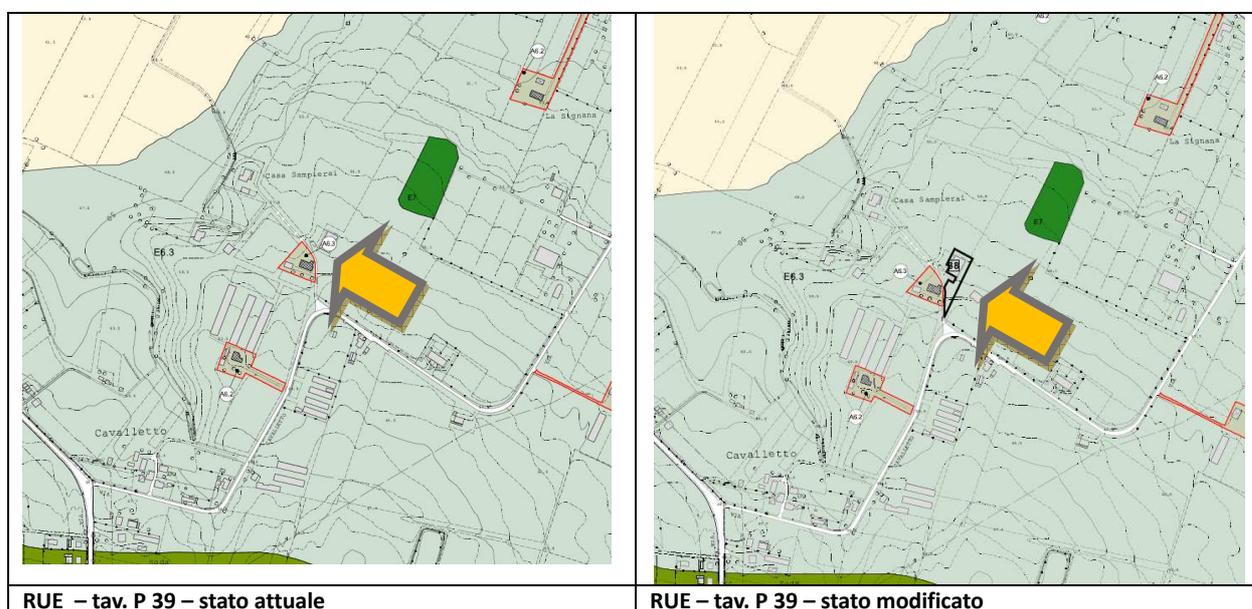
1. Nella sottozona E6.3 la potenzialità edificatoria è pari a:
 - **Interventi abitativi** - art. 88 - UF pari a 25mq/ha per l'abitazione dell'imprenditore agricolo fino ad un massimo di 250 mq di SC per nuclei famigliari fino a tre componenti, aumentabile di 50 mq di SC per ogni ulteriore componente del nucleo famigliare (su base di apposita attestazione all'atto della presentazione della pratica edilizia) e in nessun caso superiore a 350 mq di Sc, concentrati in un unico edificio di cui si potrà disporre alle condizioni e secondo le modalità di cui all'art. 106, comma 4 delle presenti norme.
 - **Servizi Agricoli** - art. 89 comma 2 e comma 3 - **Strutture per il ricovero, allevamenti di animali d'affezione, attività di custodia di animali, attività di addestramento (maneggio, ecc.)** - art. 89 comma 8 - UF pari a 90 mq/ha (fino a 3 ha di superficie di intervento) e 70 mq/ha (per la quota della superficie al di sopra di 3 ha) incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;
 - **Serre fisse** - art. 89 comma 4 - UF pari a 0,2 mq/mq incrementabile del 20% in caso di intervento mediante P.R.A.;
 - **Attività industriali esistenti connesse all'attività aziendale svolta dall'imprenditore agricolo** - art. 89 comma 5 - UF per interventi di ampliamento pari a 0,25 mq/mq per un ampliamento complessivo non superiore a 1.000 mq ;
 - **Attività per la lavorazione dei prodotti agricoli o zootecnici** art. 89 comma 7 - pari a 0,02 mq/mq incrementabile fino a massimo 0,04 mq/mq in caso di intervento mediante P.R.A.
2. Per gli interventi relativi alla realizzazione di attrezzature al diretto servizio delle aziende o delle attività agricole è sempre richiesta la presentazione di una relazione tecnica che illustri le scelte dell'intervento in rapporto agli elementi relativo al paesaggio, alla permanenza dei segni topografici della centuriazione ed agli altri elementi di pregio paesaggistico e storico-culturale del territorio interessato dagli interventi.
3. L'area individuata con apposita simbologia (9) nella tavola P38 è subordinata alle prescrizioni di cui al verbale della *Conferenza dei servizi* in data 14/06/2012, relativa al procedimento di bonifica ambientale; in particolare qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli, comprese eventuali future edificazioni dovrà essere subordinata a verifica dell'accettabilità di rischio, mediante implementazione dell'analisi di rischio esaminata dalla predetta conferenza dei Servizi.
4. Nell'area individuata con apposita simbologia 30 nella tavola P22 e censita al catasto al foglio 158 mappale 200 si prescrive l'obbligo di preservare lo specchio d'acqua irriguo esistente come riserva idrica per eventuali esigenze di protezione civile.
5. L'area perimetrata nella tavola P 39 con il simbolo 38 comprensiva del capannone esistente è priva di potenzialità edificatoria aggiuntiva; su una porzione di detto capannone è ammesso il cambio d'uso da attività agricole ad attività ricadenti nella destinazione funzionale "C6a - Attività manifatturiere artigianali", nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (parametri,

destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui alla variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e nel rispetto degli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data 06/10/2022 (in atti con PG 115859/2022), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.

La stipula della convenzione e il conseguente rilascio del titolo unico relativo al suddetto intervento di cambio d'uso sono subordinati alla preventiva estensione del contratto di locazione in essere tra la proprietà e l'esercente l'attività di impresa (per includervi anche la porzione oggetto di cambio d'uso); detto atto dovrà essere stipulato ad intervenuta efficacia della variante urbanistica, ovvero dopo la pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione E-R del relativo avviso di avvenuta approvazione.

Inoltre non sono ammesse varianti urbanistiche che introducano destinazioni funzionali diverse da quella assentita, ferma restando la possibilità di ripristino della destinazione funzionale agricola originaria.

Gli elementi di variante urbanistica sopra illustrati comportano una modifica cartografica alla tavola P39 di RUE (e alla relativa legenda), che consiste nella perimetrazione dell'ambito di intervento con apposizione di simbologia (38), che rimanda alla norma specifica.



7.1 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Il cambio d'uso comporta un incremento di mq. 99 circa di Sc a discapito della superficie complessiva aa destinazione agricola, cui corrisponde un incremento delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato (da monetizzare), che saranno quantificate in sede di conferenza di servizi.

7.2 ANALISI PRINCIPALI VINCOLI E TUTELE PRESENTI SULLA ZONA DI INTERVENTO

Sulla base del sistema della pianificazione vigente si ritiene che la presente variante non comporti interferenze con il sistema dei vincoli e delle tutele, come si desume dal documento di Valsat, presentato dal Proponente, con riferimento al *Paragrafo 1.1 - Quadro di riferimento pianificatorio e programmatico*, cui si rimanda per ogni approfondimento.

7.3 ANALISI DEL TRAFFICO

Anche per quanto riguarda il traffico, si rimanda alle analisi e alle valutazioni contenute al Paragrafo 1.3.1 del documento di Valsat, allegata all'istanza di variante, che dovranno essere convalidate dal Servizio Viabilità comunale in seno alla Conferenza di servizi.

In estrema sintesi, poiché dal punto di vista della produzione non sono previsti incrementi, ma solo una ottimizzazione della gestione interna dell'attività artigianale, ampliando gli spazi dedicati a magazzino/deposito, il numero di addetti resterà sostanzialmente immutato (max 6) così come il traffico veicolare in ingresso (fornitori) e in uscita (conferimento dei prodotti finiti) dal sito.

8. ADEMPIMENTI PROCEDURALI - ATTESTAZIONI

8.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

La presente Variante sarà approvata ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 1 del DPR 160/2010,

8.2 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 alle Norme e alla cartografia del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (RUE).

8.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante al RUE:

- non 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, in quanto interviene normativamente su aree già pianificate e non comporta nuovi incrementi delle previsioni insediative, né modifica in modo sostanziale le previsioni esistenti.

8.4 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, **con particolare riferimento ai paragrafi da 1.3.1 – 1.3.10 (Quadro ambientale).**

8.5 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.

8.6 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.

8.7 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 individuazione di nuove previsioni insediative; di incremento di superfici fondiarie; di attribuzione di significative potenzialità edificatorie; di modifica delle categorie di intervento sui fabbricati esistenti.*

Pertanto per la presente Variante non è stata redatta la relazione Geologica, in quanto la Variante non comporta una modifica sostanziale al RUE.

Per l'area insediata, nel suo complesso, si richiama il parere espresso in merito dall'allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG.

9. CONCLUSIONI

Non si rilevano - in linea di massima - vincoli e tutele ambientali o altre limitazioni a carattere urbanistico e territoriale, che possano costituire impedimento alle modifiche 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 Delib. C. C. n. 129/2015, si ritiene l'istanza procedibile.

Resta ferma l'esigenza, trattandosi di una zona AGRICOLA, di **prevedere alcune condizioni:**

- che la stipula della convenzione e il conseguente rilascio del titolo unico relativo al suddetto intervento siano subordinati all'estensione del contratto di locazione in essere (per includere la porzione oggetto di cambio d'uso);
- che non siano ammesse varianti urbanistiche che introducano destinazioni funzionali diverse da quella assentita, ferma restando la possibilità di ripristino della destinazione funzionale agricola originaria.

Si evidenzia che l'intervento edilizio che comporta variante urbanistica 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.

Alla luce delle valutazioni sin qui condotte, si ritiene la presente proposta ammissibile sotto gli aspetti urbanistico-territoriali coinvolti, configurandosi quale variante urbanistica agli strumenti vigenti, attivabile ai sensi dell'art. 8 comma 1 del DPR 160/2010.

Per quanto non specificatamente previsto nel presente parere si rimanda alle modalità attuative di cui alle Norme di RUE e POC, ed alla normativa dei piani sovraordinati.

Sono comunque fatte salve le risultanze della Conferenza dei Servizi, appositamente indetta per l'esame del progetto edilizio e della contestuale variante urbanistica, in particolare per gli aspetti di competenza della Provincia, dell'Azienda USL e di ARPAE.

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