

Istanza per la progettazione e realizzazione di un impianto carburanti con annesso autolavaggio ed esercizio pubblico articolo 8 del D.P.R. 160/2010

Data:

04/08/2026

Ubicazione e dati catastali:

via Emilia per Forlì n. 481/491/525 Forlimpopoli (FC) - Catasto Fabbricati e Terreni Foglio 18 Mappali 2035 e 2728

Proprietà:

Commercianti Indipendenti Associati Soc. Coop. - Via Navicella n. 22 - 47100 Forlì - p. IVA 00138950407

Elaborato:

Tavola numero:

RELAZIONE SULLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE

RA

Progettisti:



Progettazione architettonica:

ABA - ALESSANDRO BUCCI ARCHITETTI
via Severoli, 18 - 48018 Faenza (RA)

Tel. 0546 29237

segreteria@alessandrobucciarchitetti.it

www.alessandrobucciarchitetti.it



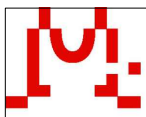
Progettazione impiantistica, VVF e acustica:
TSG ITALIA

Piazza Vittorio Alfieri, 26 - 14100 Asti (AT)

Viale Marconi, 30/3 - 48018 Faenza (RA)

Tel. +39 348 1427031

francesco.amerio@tsg-solutions.com



Progettazione strutturale:

Marco Peroni Ingegneria
ing. Marco Peroni

Via S. Antonino, 1 - 48018 Faenza (RA)

Tel +39 0546 31433 Fax +39 0546 636566

peroni@marcoperoni.it



Consulenza ambientale:

Ing. Dante Neri

Ravegnana, 254B - 47122 Forlì (FC)

Tel. +39 338 1544058

danteneri70@gmail.com

Impianto carburanti con annesso autolavaggio e locale ristoro

Via Emilia ovest - Catasto Fabbricati e Terreni al foglio 18 mappali 2035 e 2728

Articolo 8 del D.P.R. 160/2010

RELAZIONE SULLE ALTERNATIVE LOCALIZZATIVE

Sommario

PREMESSA	3
ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE DEL COMUNE	3
PROPOSTA	3
REQUISITI MINIMI NECESSARI ALL'INSEDIAMENTO IN AREA IDONEA	4
DISCIPLINA URBANISTICA.....	8
AREE COMPATIBILI AI SENSI DEL RUE/POC.....	12
INDAGINE PER LE AREE PIU' ADATTE PER LA PIANIFICAZIONE	19
INQUADRAMENTO COMPLESSIVO DELLE MAPPE OGGETTO DI INDAGINE.....	20
AREA 1	21
AREA 2	24
AREA 3	27
AREA 4	30
AREA 5	33
AREA 6	36
AREA 7	38
AREA 8	41
AREA 9	43
AREA 10	45
AREA 11	48
AREA 12	51
AREA 13	54
AREA 14	57
AREA 15	60
AREA 16 (ambito A13-06_1° stralcio)	63
AREA 17 (ambito A13-06_2° stralcio)	66
AREA 18 (ambito A10d)	68
AREA INDIVIDUATA.....	70
PROGETTO DA SVILUPPARE SULL'AREA	72
PROPOSTA DI PERCORSO URBANISTICO/EDILIZIO PER ATTUAZIONE INTERVENTO	73
ANALISI DI VANTAGGI E BENEFICI	74
RIFERIMENTI NORMATIVI PRINCIPALI	75

PREMESSA

Nell'attuale contesto sociale ed economico, la presenza di una stazione di servizio moderna e funzionale all'interno di un comune riveste un ruolo di primaria importanza. La mobilità, intesa non solo come spostamento delle persone ma anche come circolazione delle merci e dei servizi, costituisce infatti un fattore essenziale per lo sviluppo di ogni comunità. Disporre di un impianto distributore di carburanti liquidi e gassosi, di colonnine per la ricarica elettrica, di un autolavaggio e di un punto ristoro, in un unico spazio significa rispondere in modo concreto alle esigenze diversificate di cittadini, imprese e viaggiatori.

Tali strutture non solo garantiscono un servizio indispensabile per chi vive e lavora sul territorio, ma rappresentano anche un punto di riferimento per chi lo attraversa, contribuendo a rafforzarne l'attrattività e la competitività. L'integrazione tra diverse forme di rifornimento – dai carburanti tradizionali alle energie alternative – evidenzia inoltre una particolare attenzione verso l'innovazione e la sostenibilità ambientale, temi oggi centrali per il futuro delle comunità locali.

In questa prospettiva, una stazione di servizio ben attrezzata non è soltanto un'infrastruttura tecnica, ma un presidio multifunzionale capace di generare valore economico, sociale e ambientale a beneficio dell'intera collettività.

ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE DEL COMUNE

In seguito a un'indagine condotta sul territorio comunale di Forlimpopoli, si evidenzia che, sebbene sia presente un certo numero di impianti di distribuzione carburanti, è fondamentale sottolineare come la rete esistente sia in gran parte datata e carente di servizi moderni e sostenibili.

I distributori di carburante presenti all'interno del territorio comunale risultano essere i seguenti:

- IP (Via Emilia per Forlì, 280) – Provvisto di carburanti liquidi (Benzina e Gasolio) e autolavaggio.
- ENI (Via Circonvallazione, 3) – Provvisto di carburanti liquidi (Benzina e Gasolio).
- EGO (Via Giuseppe Mazzini, 8) – Provvisto di carburanti liquidi (Benzina e Gasolio).
- ESSO (Via Emilia Levante, 116) – Provvisto di carburanti liquidi (Benzina e Gasolio).
- IP (S.S. 9 Km 37+257) – Provvisto di carburanti liquidi (Benzina e Gasolio), gassosi (GPL) e autolavaggio.

L'unico impianto adeguatamente attrezzato è il distributore ENI (Viale Roma, 400 nel comune di Forlì, a confine con Forlimpopoli), il quale è dotato di carburanti liquidi (Benzina Super Senza Piombo e Gasolio), gassosi (GNC-GNL e GPL) e autolavaggio.

PROPOSTA

Alla luce delle considerazioni espresse in premessa e dell'analisi della situazione attuale del territorio comunale, che rileva l'assenza di una stazione di servizio dotata di impianti moderni e multifunzionali, si ritiene opportuno avviare un percorso volto all'individuazione di un'area idonea alla realizzazione di tale infrastruttura.

REQUISITI MINIMI NECESSARI ALL'INSEDIAMENTO IN AREA IDONEA

L'area oggetto dell'intervento è stata selezionata in conformità ai criteri tecnici che ne garantiscono la piena funzionalità operativa e la sicurezza collettiva. La superficie minima del lotto è dimensionata per consentire il corretto raggio di curvatura dei mezzi pesanti per il rifornimento dei serbatoi, garantendo manovre agevoli senza interferire con i flussi di traffico interni o esterni. Gli spazi di sosta per l'erogazione sono calcolati per evitare che i veicoli in attesa occupino la carreggiata stradale, nel pieno rispetto delle fasce di rispetto e delle distanze di sicurezza antincendio previste per i diversi vettori energetici.

Perché un'area sia considerata idonea all'insediamento di una stazione di servizio, di un autolavaggio ed un esercizio pubblico, deve soddisfare i seguenti criteri:

1. **Superficie massima e spazi di manovra:** I nuovi impianti devono garantire superfici adeguate alle aree di rifornimento, di parcheggio e di sosta temporanea, inclusi gli spazi per i veicoli pesanti, aree verdi e aree per la raccolta differenziata. In assenza di indici comunali specifici, le superfici massime variano in base alla zona del D.M. 02/04/1968:

☐ Ambito Territoriale	☐ Zone B) e C)	☐ Zone D) e F)	☐ Zona E)
☐ Zona Pianura	☐ 10.000 mq	☐ 15.000 mq	☐ 20.000 mq
☐ Zona Appenninica	☐ 5.000 mq	☐ 7.500 mq	☐ 10.000 mq

2. **Condizioni di accessibilità:** L'impianto deve essere realizzato in modo che sia il rifornimento dei veicoli che quello dell'impianto stesso avvengano fuori dalla sede stradale. Sulle secondarie (Tipo C), la distanza dei passi carrai già autorizzari è di norma 300 m. In ambito urbano, i passi carrabili devono distare almeno 12 m dalle intersezioni e garantire visibilità pari allo spazio di frenata.
3. **Funzioni accessorie:** L'area deve permettere l'inserimento di servizi igienico-sanitari accessibili ai disabili (con relativo parcheggio funzionale), un locale per il ricovero del gestore, pensiline di copertura e impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (minimo 8 kWp).
4. **Superficie minima necessaria al tipo d'insediamento:** vista la necessità della compresenza delle 3 attività, distributore carburanti, autolavaggio ed esercizio commerciale, la superficie minima necessaria si aggira attorno ai 7.000 mq

Viabilità e Normativa Regionale Carburanti

Il progetto si adegua alle prescrizioni del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992 e D.P.R. 495/1992). Gli accessi sono adeguatamente distanti dalle intersezioni in ambito urbano, garantendo lo spazio di avvistamento necessario basato sulla velocità della strada. È prevista l'apposizione di segnaletica verticale di "rifornimento" e orizzontale per delimitare stalli e aree di sosta dell'autocisterna, quest'ultima realizzata su pavimentazione impermeabile con pendenza massima dell'1%.

In merito alla Normativa Regionale (DCR 355/2002 e DCR 208/2009), l'impianto risponde agli obblighi di ammodernamento e standard di servizio.

I requisiti includono:

- **Prodotti ecocompatibili:** i nuovi impianti devono prevedere l'erogazione di almeno un carburante alternativo ai combustibili tradizionali (benzina e gasolio), preferibilmente gas naturale (metano/GNC) ai sensi del D.Lgs. 257/2016 e della D.G.R. Emilia-Romagna n. 2065/2019;
- **Standard minimi:** Presenza di almeno due colonnine multidispenser, servizi igienico-sanitari per disabili con relativo parcheggio, impianto di videosorveglianza e pensilina di copertura;
- **Efficienza energetica:** Installazione di un impianto fotovoltaico (min. 8 kWp) o sistemi di cogenerazione ad alto rendimento;

Inoltre, l'impianto si adegua alla DCR 355/2002 (testo coordinato DAL 208/2009), integrando le attività "non-oil" come valore aggiunto al servizio pubblico. La localizzazione delle pertinenze di servizio, inclusi bar e autolavaggio, è parte integrante del progetto e risponde ai requisiti di sicurezza e visibilità del Codice della Strada.

Essendo l'area di servizio con una superficie inferiore a 10.000 m², non sarà necessario garantire la presenza di impianti igienico-sanitari per lo scarico dei residui organici delle auto-caravan.

Tutta la segnaletica di indicazione per i servizi (simboli BAR, RISTORANTE, LAVAGGIO) sarà installata in conformità al Regolamento di Esecuzione, assicurando che i cartelli pubblicitari non superino le percentuali di superficie autorizzate rispetto all'area totale dell'impianto.

Impianto Carburanti Liquidi (D.M. 31/07/1934)

L'impianto è inquadrato nella Classe 6^a per i serbatoi interrati per autotrazione. Le prescrizioni includono le seguenti distanze di sicurezza:

- da ferrovie o tranvie su strada ordinaria: superiore a m 6.00 (art. 41 del D.M. 31/07/1934);
- da ferrovie o tranvie in sede propria: superiore a m 20.00 (art. 41 del D.M. 31/07/1934 e C.M.I. n° 10-02435 del 20/05/1954);
- da edifici carcerari: superiore a m 100.00 (art. 8 della Circolare del M.I. n° 10 del 10/02/1969);
- da linee elettriche ad alta tensione: i punti di rifornimento ed i punti di travaso risulteranno ad una distanza superiore a m 6,00 dalla proiezione orizzontale di linee elettriche ad alta tensione (art. 9.2 della Circolare del M.I. n° 10 del 10/02/1969);
- le colonnine di erogazione di benzina saranno installate in isole di distribuzione distanti non meno di m 9,00 da zone destinate specificamente a parcheggio, da motels, da posti di ristoro (ristoranti, bar, snack bar, tavole calde), con superficie superiore a 150 mq, da locali di vendita merci varie con superficie superiore a 200 mq (art. 10.2 della Circolare del M.I. n° 10 del 10/02/1969, modificata dalla Circolare del M.I. n° 17 del 11/10/1988);
- le isole ospitanti le colonnine di erogazione saranno disposte razionalmente in modo da garantire le soste per il rifornimento ed il facile movimento degli automezzi (art. 10.2 della Circolare del M.I. n° 10 del 10/02/1969, modificata dalla Circolare del M.I. n° 17 del 11/10/1988).

Impianto Carburanti GPL (D.P.R. N. 340 DEL 24/102003)

Gli impianti di distribuzione stradale di gas di petrolio liquefatto per autotrazione non possono sorgere:

- nella zona territoriale omogenea totalmente edificata, individuata come zona A nel piano regolatore generale o nel programma di fabbricazione ai sensi dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, e nei comuni sprovvisti dei predetti strumenti urbanistici, all'interno del perimetro del centro abitato, delimitato a norma dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, quando, nell'uno e nell'altro caso, la densità della edificazione esistente, nel raggio di duecento metri dal perimetro degli elementi pericolosi dell'impianto, come definiti al punto 3 dell'allegato al presente decreto, e dall'area di sosta dell'autocisterna, risulti superiore a tre metri cubi per metro quadrato;
- nelle zone di completamento e di espansione dell'aggregato urbano indicate nel piano regolatore generale o nel programma di fabbricazione, nelle quali sia previsto un indice di edificabilità superiore a tre metri cubi per metro quadrato;
- **nelle aree, ovunque ubicate, destinate a verde pubblico.**

Considerando di installare un serbatoio adibito al contenimento di GPL di 30 mc, rispetto a fabbricati esterni o infrastrutture, devono essere osservate le seguenti distanze di sicurezza:

- Punto riempimento (30 m); Altri elementi pericolosi (20 m);
- Altre strade e vie navigabili: 15 m;
- Bersagli sensibili: Aumento del 50% delle distanze esterne per chiese, caserme, mercati, stazioni, scuole e altre attività soggette a controllo;
- Area sosta autocisterna: 15 m da fabbricati/autostrade; 10 m da altre strade;
- Linee elettriche aeree: 15 m (proiezione) per tensioni > 400V AC / > 600V DC;
- Impianti misti (carburanti liquidi e gassosi): 10 m tra elementi GPL e pozzetti/distributori benzina/gasolio (8 m tra distributori GPL e distributori liquidi); 8 m tra distributori GPL e metano;
- Scarico autocisterna: Il punto di scarico non deve distare più di 5 m dal punto di riempimento.

Impianto Carburanti Metano-GNC (D.M. 24/05/2002)

Gli impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione non possono sorgere:

- a) nella zona territoriale omogenea totalmente edificata, individuata come zona A nel piano regolatore generale o nel programma di fabbricazione, ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e, nei comuni sprovvisti dei predetti strumenti urbanistici, all'interno del perimetro del centro abitato, delimitato a norma dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, quando, nell'uno e nell'altro caso, la densità media dell'edificazione esistente nel raggio di 200 m dal perimetro degli elementi pericolosi dell'impianto, come definiti al punto 1.2.3 dell'allegato al presente decreto, risulti superiore a tre metri cubi per metro quadrato;

- b) nelle zone di completamento e di espansione dell'aggregato urbano indicato nel piano regolatore generale o nel programma di fabbricazione, nelle quali sia previsto un indice di edificabilità superiore a tre metri cubi per metro quadrato;
- c) nelle aree, ovunque ubicate, destinate a verde pubblico.

Rispetto a fabbricati esterni o infrastrutture, devono essere osservate le seguenti distanze di sicurezza:

- Sicurezza di 1° grado: Cabina di misura (10 m); Altri elementi (20 m, riducibili del 50% con schermature o orientamento delle aperture);
- Apparecchi di distribuzione: 20 m (riducibili a 10 m con schermature);
- Bersagli sensibili: La distanza esterna deve essere raddoppiata rispetto a scuole, ospedali, uffici, luoghi di culto, cinema, centri commerciali, stazioni e mercati;
- Linee elettriche aeree: 15 m dalla proiezione in pianta per tensioni > 400V AC o > 600V DC;
- Cabina elettrica interna: 7,5 m;
- Impianti misti: 10 m tra elementi metano e serbatoi benzina/gasolio; 20 m tra elementi metano e serbatoi GPL (10 m per i distributori);
- I piazzali dell'impianto non devono comunque essere attraversati da linee elettriche aeree con valori di tensione superiori a quelli sopra indicati.

DISCIPLINA URBANISTICA

La pianificazione e il governo del territorio nel comune di Forlimpopoli è disciplinata dai seguenti strumenti, attualmente vigenti:

- Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP);
- Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Regolamento urbanistico Edilizio dell'unione dei comuni della Romagna Forlivese (RUE UCRF);
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Il comune di Forlimpopoli non ha adottato/approvato il POC (piano operativo comunale); A seguito di quanto previsto dalla L.R. 24/2017 all'art. 3 comma 1 lett. a *"I Comuni, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni stabilite dalla presente legge, avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di quattro anni dalla data della sua entrata in vigore e lo concludono nei due anni successivi, con le modalità previste dal presente articolo."* E al conseguente comma 5 *"I Comuni dotati di PSC che prima dell'entrata in vigore della presente legge, abbiano adottato il RUE, il POC, varianti ai medesimi piani ovvero varianti al PSC possono completare l'iter di approvazione degli stessi secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 20 del 2000, ferma restando l'osservanza dell'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo."* il comune alla data odierna non può procedere ad adottare/approvare il POC.

Oggetto e contenuto del RUE [art. 1.1.1 del RUE UCRF]

1. *Il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE), redatto ai sensi della L.R. 20/2000, contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.*
2. *Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, e per quanto dal PSC non disciplinato, stabilisce la disciplina generale relativa ai seguenti interventi:*
 - a) *le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;*
 - b) *gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare;*
 - c) *le modalità di intervento su edifici e impianti per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori al requisito minimo di prestazione energetica previsto dalle norme in vigore;*
 - d) *gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive di cui al comma 6 dell'art. A-13 dell'Allegato alla L.R. 20/2000.*
3. *Il RUE assume le "Definizioni tecniche uniformi" (DTU) di cui all'allegato II alla DGR n. 922 del 28/06/2017 e s.m.i, il Codice Civile e il Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada e la normativa sovraordinata. Ad essi si aggiungono le specificazioni riportate negli articoli seguenti, riguardanti elementi peculiari, utili all'attuazione del RUE.*

In sintesi, il RUE è lo strumento operativo che traduce in norme concrete gli indirizzi di pianificazione comunale, assicurando che lo sviluppo edilizio avvenga in modo coerente, sicuro e sostenibile.

La volontà/possibilità per la realizzazione di un intervento edilizio di recupero o nuova costruzione, va pertanto verificato attraverso elaborati e normativa che compone il RUE e il RUE UCRF.

Il soggetto attuatore del presente intervento vuole realizzare una “Stazione di Servizio” che si compone di impianto distributore carburanti (% prevalente dell’intervento), autolavaggio ed esercizio pubblico.

Esaminando il RUE UCRF, riscontriamo che:

- Art. 1.2.2 Parametri edilizi-urbanistici –Definizioni integrative al punto 25 si legge che autolavaggio e impianto distributore carburanti sono inquadrati come impianti tecnici ai fini dell’applicazione delle norme del RUE;

25. Impianti tecnici	Manufatti stabili, non assimilabili ad un edificio dal punto di vista della conformazione, in quanto non delimitanti uno spazio coperto funzionale alla permanenza di persone, quali: - strutture atte alla ricezione e trasmissione dei segnali radio-televisivi, della telefonia mobile e dell’energia, generalmente puntiformi spesso dotate di relativi impianti; - impianti o strutture tecnologiche, macchinari produttivi o che forniscono un servizio (autolavaggi, distributori carburanti, ecc....).
-----------------------------	--

Esaminando il RUE, riscontriamo che:

- Art. 4.18 Impianti Distributori Carburanti

Art. 4.18 Impianti di distribuzione carburanti

c1

Gli impianti di distribuzione carburanti sono sottoposti alle seguenti disposizioni:

- a. all'interno degli ambiti di conservazione (centro storico ed aree pertinenziali di edifici storico testimoniali) non sono ammessi gli impianti di distribuzione di carburanti;
- b. nuovi impianti potranno essere localizzati con il POC :
 - b.1 nel territorio urbano, limitatamente agli ambiti A13;

- b.2 negli ambiti urbanizzabili, limitatamente a quelli a prevalente destinazione produttiva o di servizio alla viabilità;
- b.3 nel territorio rurale, nelle fasce di rispetto della viabilità Statale e Provinciale;
- previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada, accertate le condizioni di accessibilità dalla sede stradale, nel rispetto delle disposizioni e i vincoli derivanti dal PTCP e dal Piano Stralcio di Bacino e delle disposizioni nazionali e regionali in materia.

c2

Le attività integrative dei nuovi impianti, e le relative quantità, dovranno essere individuate nel POC nei limiti e con le prescrizioni della legislazione vigente in materia.

c3

Gli impianti sono disciplinati come segue fatto salvo quanto disposto dal POC per i nuovi insediamenti:

a) Obiettivi prestazionali da raggiungere	
Qualificazione degli impianti esistenti.	
b) Funzioni e interventi edilizi ammessi	
- Le funzioni complementari ammesse, con riferimento all'art. 1.6 lettera S) comma 4 sono: b1, b10 e b6 relativamente alle attività di assistenza e riparazione automezzi e soccorso stradale nei limiti e alle condizioni delle disposizioni legislative vigenti in materia. - Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), d), e), f) g), h), i), j), k) dell'art. 1.2.4. (Tipi di intervento) del RUE UNICO	
c) Indici e parametri edilizi	
Gli interventi sono soggetti alle seguenti prescrizioni:	
Uf Indice di utilizzabilità fondiaria	0,15 mq/mq con esclusione delle pensiline
Sq Superficie coperta	30% della SF
H max	6,00 m ad esclusione delle pensiline
Dcp Distanza dai confini di proprietà	5,00 m salvo diverse disposizioni del Codice della strada
Dcs Distanza dal confine stradale	Come da Codice della strada
Sp Superficie permeabile	Non richiesta salvo specifiche prescrizioni degli Uffici tecnici per interventi in fasce di rete ecologica o in particolari ambiti del PSC.

d) Disposizioni particolari	
- Negli interventi in territorio rurale dovranno essere previste idonee fasce a verde lungo il perimetro non stradale dell'insediamento. Tali fasce dovranno avere una dimensione tale da contenere almeno una barriera vegetale costituita da un filare compatto di specie autoctone arboree d'alto fusto ed arbustive dotate di adeguato impianto di irrigazione.	
e) Ammissibilità degli interventi	
L'ammissibilità degli interventi è subordinata:	
- al reperimento delle dotazioni territoriali, ovvero monetizzazione nei casi previsti, e dei parcheggi pertinenziali di cui all'art. 4.9; - alla corresponsione, ove previsto, del contributo costruzione (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) come da Deliberazione comunale; - al mantenimento dell'invarianza idraulica; - all'adeguamento alle disposizioni vigenti sulla funzionalità ed efficienza della rete fognaria e depurativa; - ad altre particolari disposizioni normative di carattere nazionale.	

- Art. 4.17 Fasce di rispetto stradale e distanze minime dal confine stradale

c4

Le fasce di rispetto stradale nelle zone non urbane sono destinate alla tutela della viabilità esistente nonché, eventualmente, al loro ampliamento e alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, barriere antirumore, elementi di arredo urbano. Sono inoltre ammesse:

- Reti tecnologiche e relativi impianti;
 - Parcheggi pubblici in sede propria;
 - Distributori carburanti per uso autotrazione.
-

- Art. 4.27 Documentazione di impatto acustico

c1

E' fatto obbligo di produrre una **Documentazione di Impatto Acustico** da allegare alla documentazione dei PUA (con esclusione di quelli che riguardano aree classificate in classe V o VI) e alla domanda di rilascio del titolo abilitativo, per gli interventi relativi alle seguenti attività:

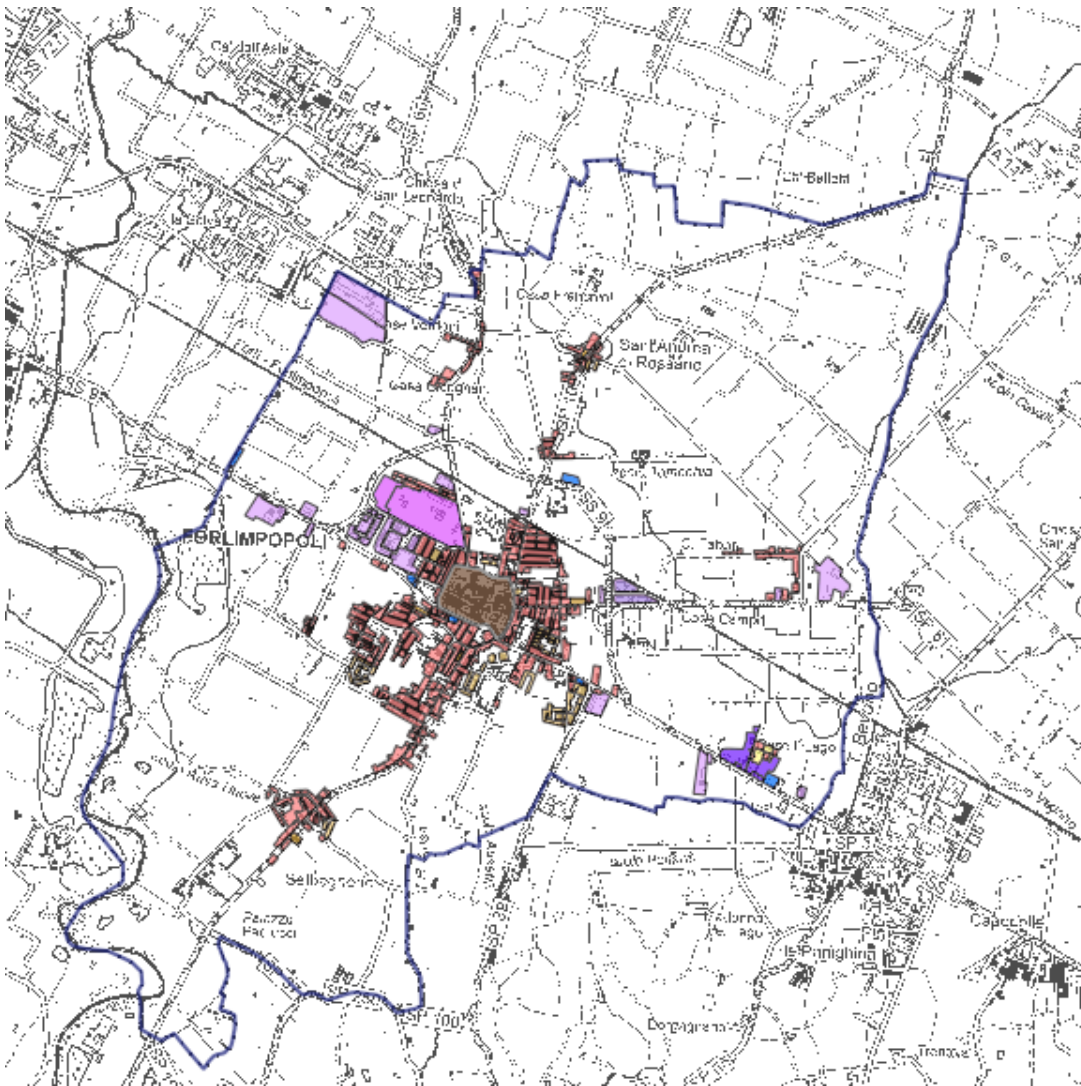
- a) opere soggette a V.I.A;
 - b) aviosuperfici, eliporti;
 - c) discoteche, circoli privati, pubblici esercizi ove siano installati impianti rumorosi;
 - d) impianti sportivi e ricreativi;
 - e) attività industriali ed artigianali di tipo produttivo o manifatturiero ove siano installati impianti rumorosi;
 - f) attività di trasformazione di prodotti agricoli e/o di origine animale;
 - g) attività di servizio quali strutture sanitarie pubbliche e private, strutture alberghiere, strutture di produzione e/o manipolazione di alimenti e bevande, laboratori di analisi ove siano installati impianti rumorosi;
 - h) artigianato di servizio relativamente alle attività di autofficine, autocarrozzerie, autorimesse di uso pubblico, autolavaggi, lavanderie, attività di rottamazione;
 - i) grandi strutture di vendita, centri commerciali e direzionali;
 - j) parcheggi con capienza superiore a 50 p.a., aree e magazzini di transito, attività di spedizioniere;
 - k) impianti tecnologici quali impianti di cogenerazione, centrali idroelettriche, impianti di sollevamento, impianti di decompressione, ecc.;
 - l) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia;
 - m) strade di tipo A (autostrade), B (extraurbane principali), C (extraurbane secondarie), D (urbane di scorrimento), E (strade di quartiere), F (strade locali) secondo la classificazione di cui al Decreto Legislativo 30/4/92, n. 285 e successive modificazioni
-

AREE COMPATIBILI AI SENSI DEL RUE/POC

Analizzando l'art. 4.18 emerge che le aree ove è possibile realizzare nuovi impianti di distribuzioni carburanti possono essere localizzate con il POC;

Si evidenziano nella figura 1 gli ambiti A13 come aree potenzialmente compatibili all'interno del territorio Urbanizzato; nella figura 2 gli ambiti urbanizzabili limitatamente a quelli a destinazione produttiva o di servizio alla viabilità e nella figura 3 le fasce di rispetto nel territorio rurale, della viabilità Statale e Provinciale salvo vincoli derivanti dal PTCP e dal Piano Stralcio di Bacino.

Anche le attività integrative al distributore carburanti, possono essere individuate nel POC con limiti e le relative prescrizioni di legge per la materia.



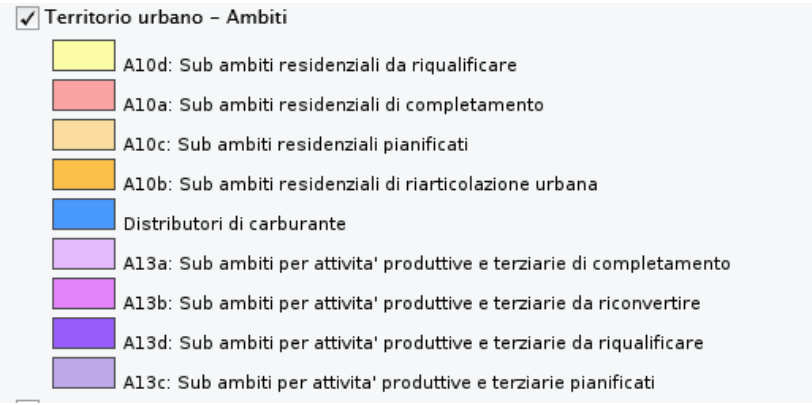
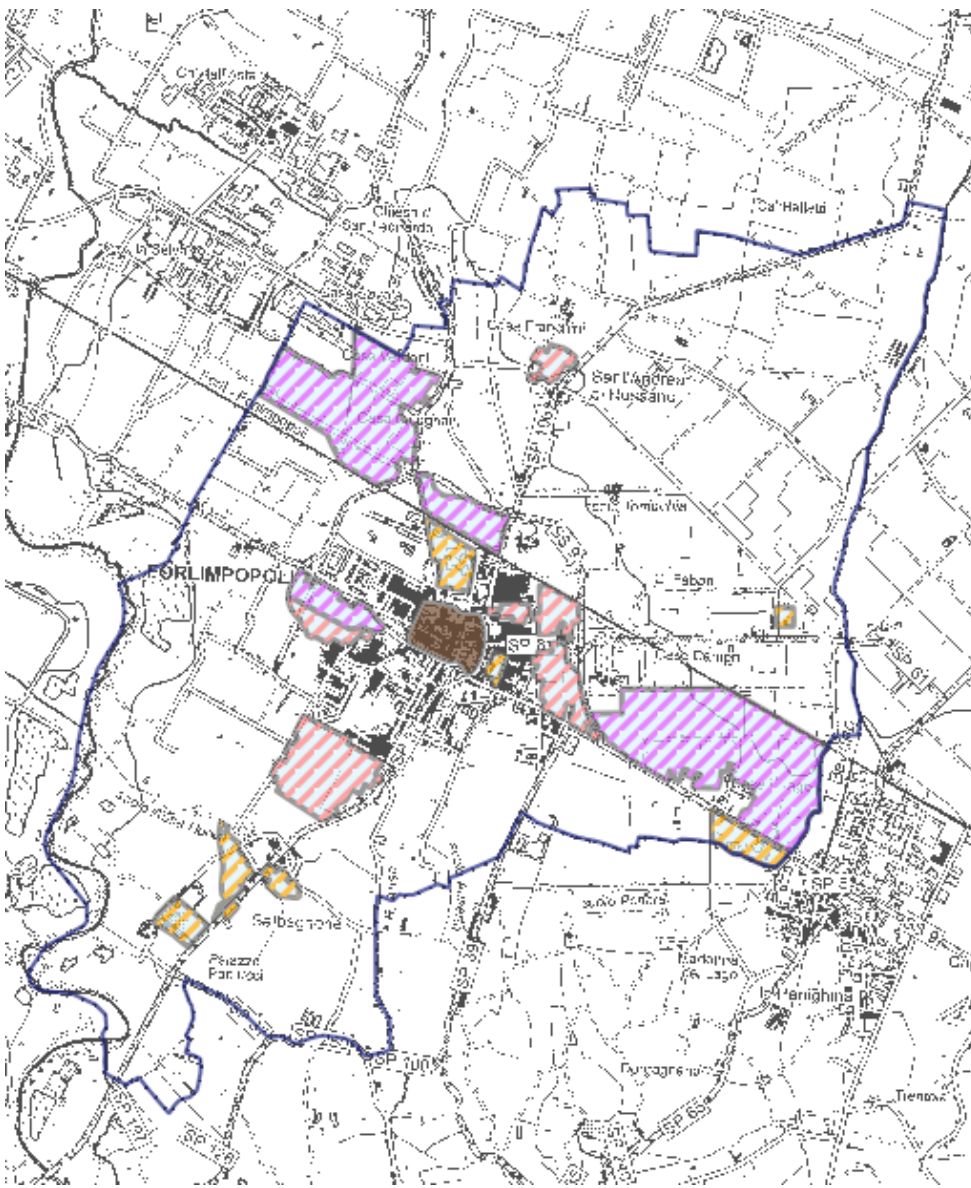


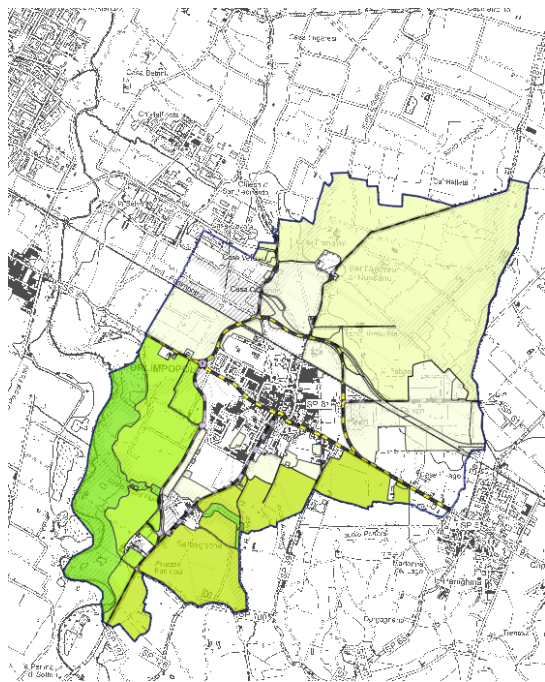
Figura 1



☒ Territorio urbanizzabile – Ambiti

-  Ambiti da riqualificare a destinazione residenziale (art. A-11) - soggetti a POC
-  Ambiti per nuovi insediamenti residenziali (art. A-12)
-  Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (art. A-13)
-  Nuovi ambiti specializzati per attività terziarie (art. A-13) - soggetti a POC

Figura 2



☒ Territorio rurale – Ambiti agricoli periurbani (Art. A-20)

 rue_a20

☐ Territorio rurale – Ambiti agricoli periurbani (Art. A-20) – relativo alle pertinenze degli edifici storici

☒ Territorio rurale – Ambiti

-  Aree di valore naturale e ambientale (art. A-17)
-  Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18)
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di pianura (art. A-19.1)
-  Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di elevata connotazione paesaggistica

☒ Rispetti

-  Fasce di rispetto - Metanodotto Sestino-Minerbio
-  Fasce di rispetto - Rete SNAM
-  Fasce di rispetto - Elettrodotti - rete AT
-  Fasce di rispetto - Elettrodotti - rete MT
-  Fasce di rispetto - Viabilità esistente
-  Fasce di rispetto - Viabilità di progetto

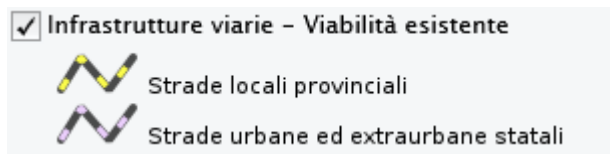
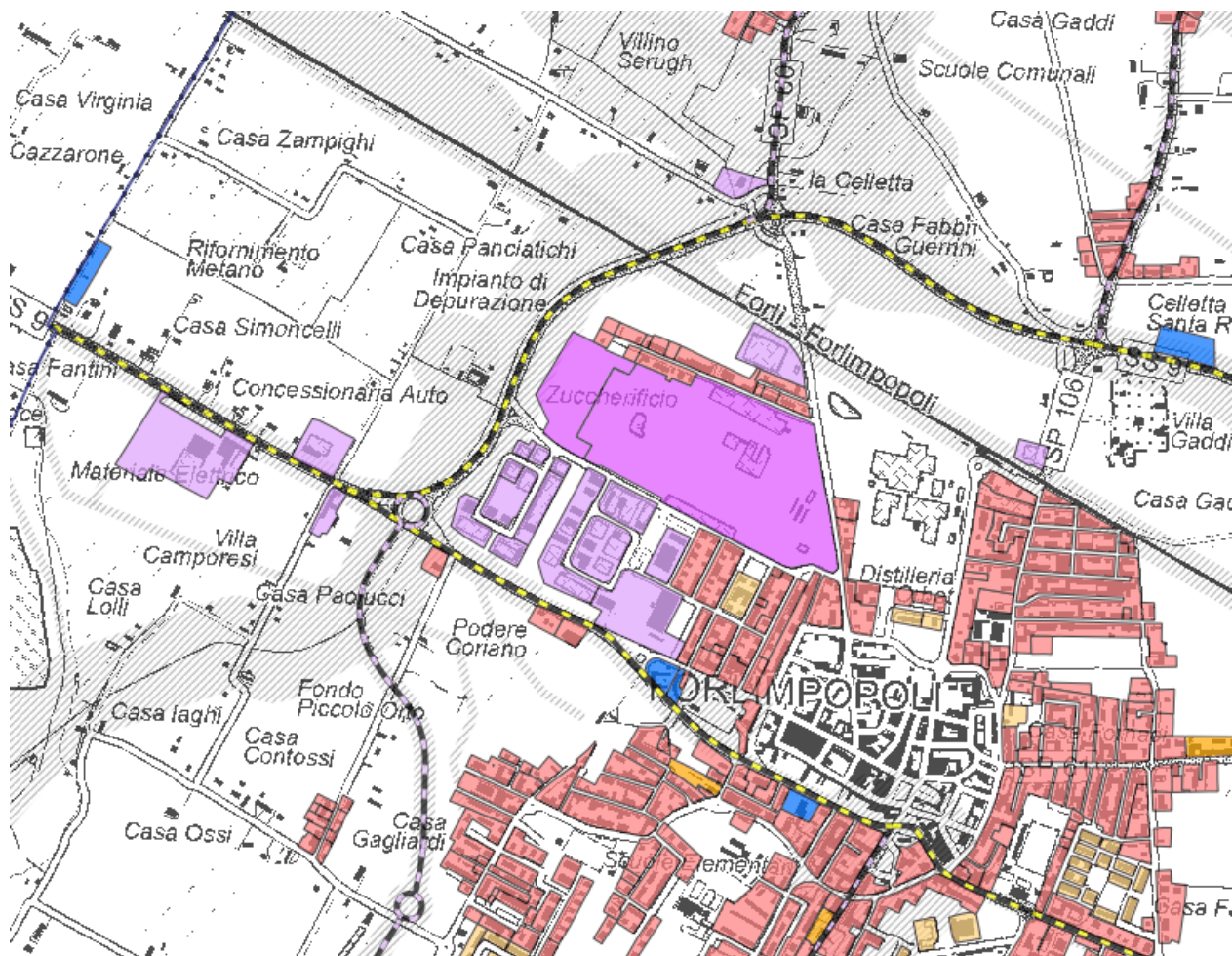
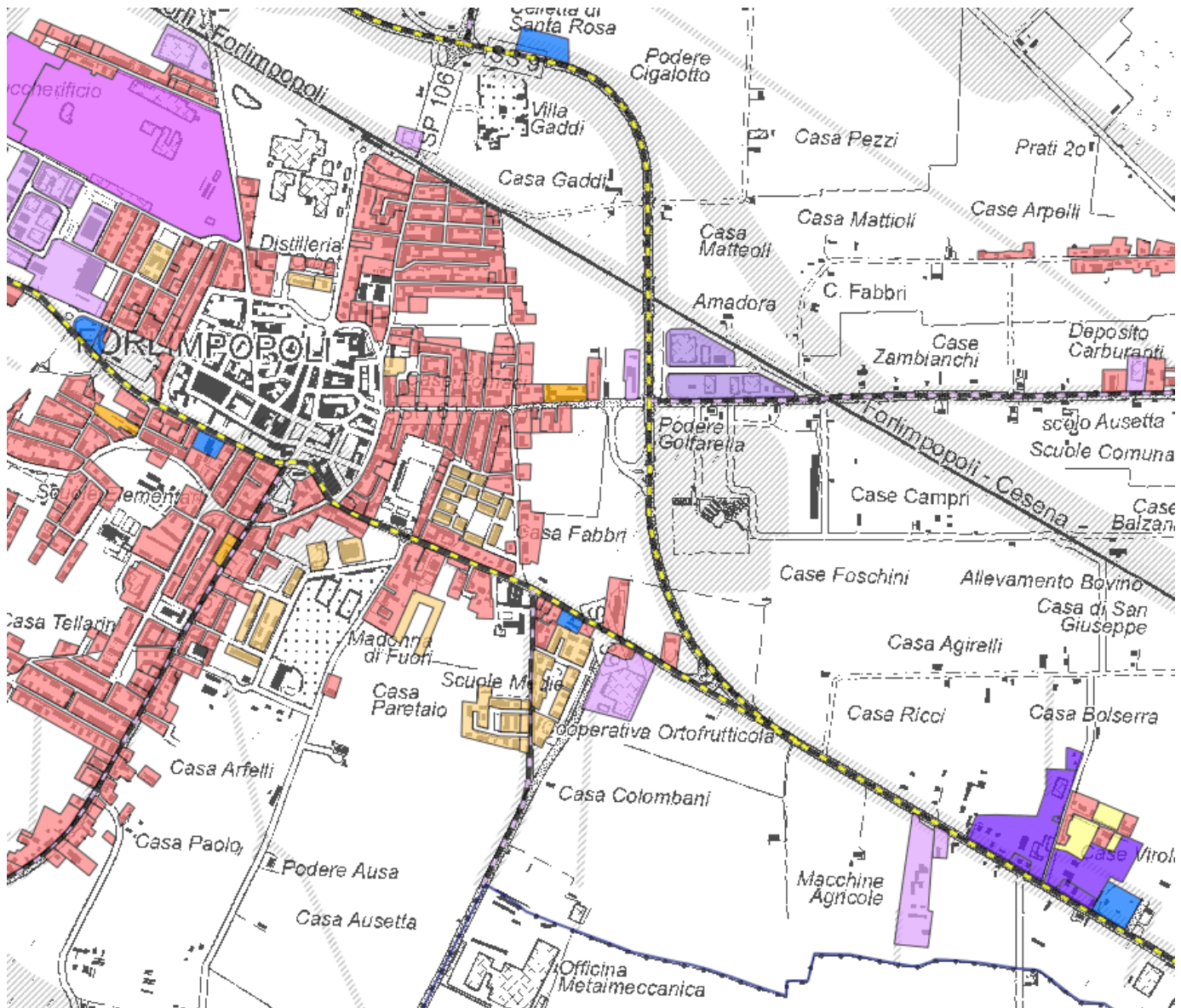


Figura 3

Gli impianti di distribuzione carburanti esistenti (6) sono stati collocati in un ambito urbanistico definito “distributori di carburanti” (figura 4)





☒ Territorio urbano - Ambiti

- | | |
|---|---|
|  | A10d: Sub ambiti residenziali da riqualificare |
|  | A10a: Sub ambiti residenziali di completamento |
|  | A10c: Sub ambiti residenziali pianificati |
|  | A10b: Sub ambiti residenziali di riarticolazione urbana |
|  | Distributori di carburante |

Figura 4

Nell'ambito esistente A13, ai sensi dell'art. 3.5.2. sono descritte le funzioni ammesse

Art. 3.5.2 Funzioni ammesse

c1

Negli ambiti specializzati per attività produttive A13 esistenti sono ammesse le seguenti funzioni:

- **residenza individuale**
 - A1 - residenza civile solo se presente e relativi servizi;
- **edifici ad uso ricettivo**
 - B1 - Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, alberghi residenziali e residenze turistico alberghiere ecc...), solo se esistenti o previsti dai relativi Piani Urbanistici Attuativi;
- **abitazioni per custodi e altre abitazioni di servizio**
 - C1 - alloggi a servizio delle attività produttive
 - C2 – foresterie aziendali
- **produttivo**
 - C3 - Impianti di produzione e commercializzazione di energia (con le specifiche di cui all'art. 4.24 delle presenti norme)
 - C5 - Lavorazione inerti
 - C6 - Attività manifatturiere industriali e artigianali
 - C7 - Attività produttive agroalimentari
 - C8 - Attività connessa al trasporto delle merci (logistica)
 - C9 - Deposito e selezione e commercializzazione dei materiali di recupero (rottamai ed altri)

- C10 - Deposito e commercializzazione dei materiali all'aperto, stoccaggio e rimessaggio mezzi
- C11- Attività commerciali all'ingrosso, magazzini
- **terziario direzionale**
 - D1 - Studi professionali, ambulatori privati, banche, assicurazioni, agenzie finanziarie e uffici in genere
 - D2 - Attività private espositive, fieristiche, congressuali
 - D3 - Attività private culturali, sociali-ricreative (ad esclusione di asilo nido, micronido, baby parking, spazio bambini), sportive (palestre, campi da tiro, campi da cross, ecc.) e di spettacolo;
 - D4 - Attività sanitarie ed assistenziali (private), limitatamente al tipo ambulatoriale, day hospital;
 - D5 - Attività terziarie specializzate (laboratori di ricerca, servizi tecnici ed informatici, ecc.)
 - D7 - Artigianato dei servizi agli automezzi, attività di parcheggio (compreso servizi connessi alla mobilità privata, autonoleggi, autorimesse private)
 - **D8 - Impianti di distribuzione e servizi all'auto**
 - D9 - Discoteche, sale da ballo e similari
 - D10 - Attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale svolte in pubbliche sale da gioco (VLT, sale slot e similari Attività ludico-ricreative con forte impatto sociale)
 - D11 - Attività di tipo religioso non rientranti tra i luoghi di culto.
- **esercizi di vicinato**
 - E1 - Esercizi commerciali di vicinato (c1-alimentari; c2-non alimentari)
- **medie-piccole strutture di vendita – non alimentari**
 - E2 - Medio-piccole strutture di vendita - non alimentari
- **medie-piccole strutture di vendita – alimentari**
 - E3 - Medio-piccole strutture di vendita – alimentari
- **medie-grandi strutture di vendita – non alimentari**
 - E4 - Medio-grandi strutture di vendita - non alimentari
- **medie-grandi strutture di vendita – alimentari**
 - E5 - Medio-grandi strutture di vendita – alimentari
- **grandi strutture di vendita – non alimentari**
 - E6 - Grandi strutture di vendita - non alimentari
- **grandi strutture di vendita – non alimentari**
 - E7 - Grandi strutture di vendita - non alimentari
- **Pubblici esercizi**
 - E8 – Pubblici esercizi
- **Artigianato di servizio**
 - E9 – Artigianato dei servizi alla persona e alla casa (estetista, parrucchiere, gelataio, calzolaio, orafo, ecc.), ai beni di produzione, alle imprese e laboratoriale, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli ed ai motocicli
- **attività di trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici**
 - F6 - Attività di conservazione condizionata, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, comprese cantine vinicole industriali.

In conclusione nell'ambito A13 nella voce D8 c'è la possibilità di insediamento di "impianti di distribuzione e servizi all'auto", anche in assenza di POC.

INDAGINE PER LE AREE PIU' ADATTE PER LA PIANIFICAZIONE

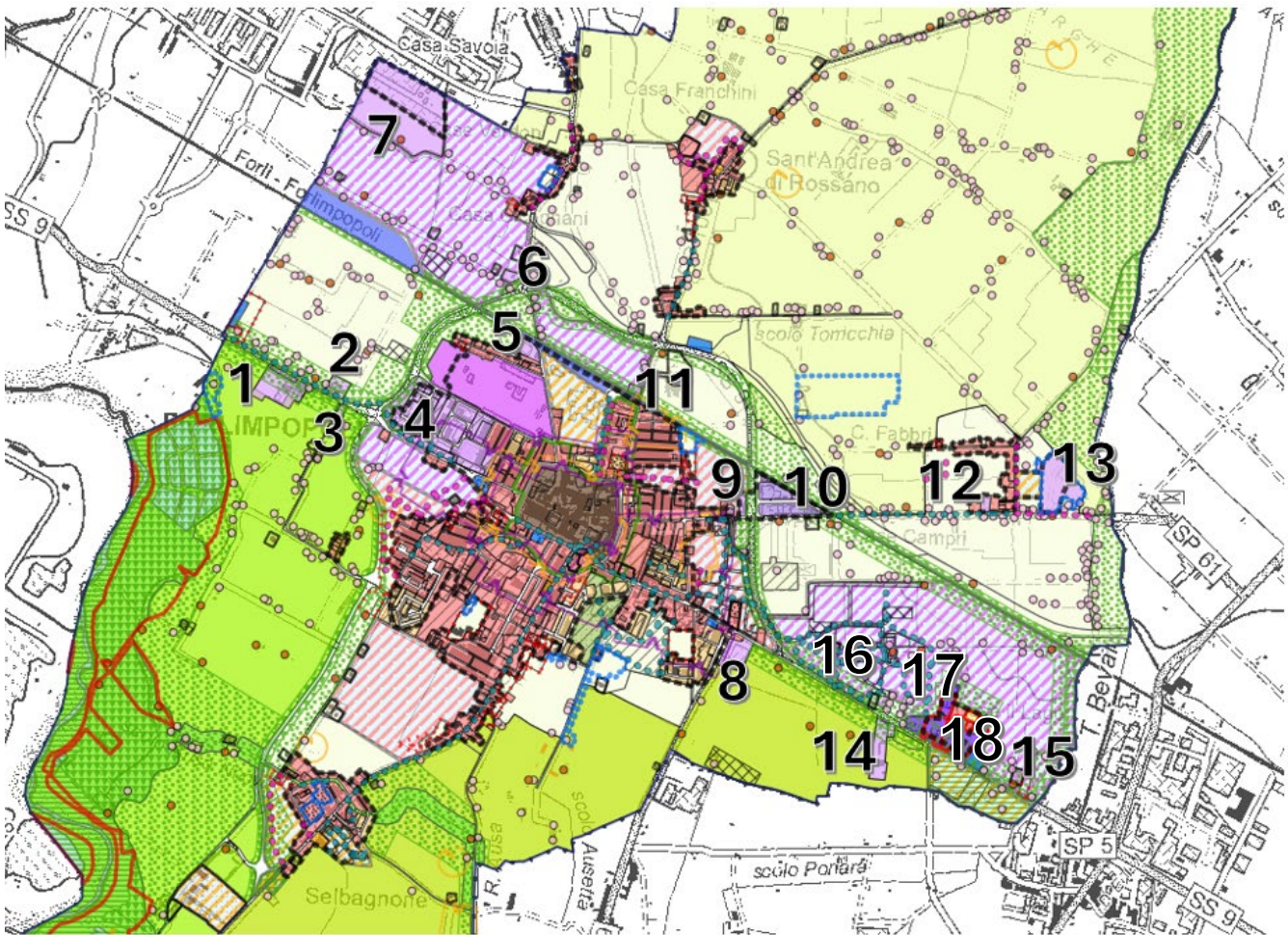
Nell'ipotesi di utilizzare un'area produttiva esistente ricompresa nel *"A13a Sub ambiti per attività produttive e terziarie di completamento: tessuti urbani specializzati a funzioni produttive e terziarie da completare prevedendo il miglioramento delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali presenti all'interno o ai margini del tessuto"*

Vista la possibilità di insediare la funzione di distributore carburanti, ai sensi dell'art. 3.5.2, è stata fatta una ricognizione delle aree produttive presenti sul territorio comunale nel comune di Forlimpopoli. Le aree esistenti sono collocate prevalentemente nella zona Nord-Est a confine tra Forlì e Forlimpopoli e alcune aree sparse nella zona sud-ovest a confine tra Forlimpopoli e Bertinoro.

Le aree produttive sono prevalentemente occupate da attività in esercizio, oltre ad concentrate in un quartiere con una viabilità realizzata all'epoca dello sviluppo dell'ambito produttivo che oggi risulta consolidato che risponde alle esigenze viabilistiche e di traffico limitato alle attività esistenti e ai lavoratori che gravitano su quest'area. L'inserimento, nelle aree libere, di un distributore carburanti comporterebbe un incremento dei flussi di traffico sia per gli utilizzatori che per i mezzi che devono rifornire i carburanti che andrebbe a congestionare l'area, arrecando disagi alle attività esistenti.

Le poche aree libere non hanno le superfici necessarie all'insediamento di una stazione di servizio con prevalente funzione di distribuzione carburanti e in particolare andando a insediare un erogatore a metano/gpl si genera un problema di distanze non attuabili nelle zone produttive già edificate dove ci sono solo alcuni spazi liberi. Si allega una disamina dettagliata di tali aree.

INQUADRAMENTO COMPLESSIVO DELLE MAPPE OGGETTO DI INDAGINE



AREA 1

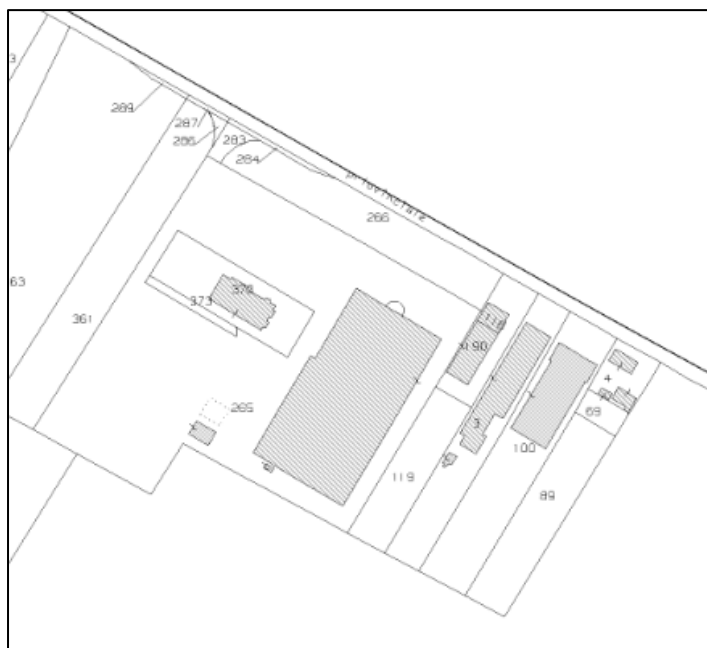


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via Emilia per Forlì n. 1403 e altri

Coordinate: 44° 11' 40.46 N 12° 06' 22.26 E

Figura 2. Estratto Cartografia



Foglio	Mappale	Superficie Catastale
17	3	3175 m ²
17	100	4370 m ²
17	118	142 m ²
17	119	1963 m ²
17	190	1396 m ²
17	265	22979 m ²
17	266	3417 m ²
17	283	230 m ²
17	284	150 m ²
17	286	37 m ²
17	287	64 m ²
17	361	4790 m ²
17	370	2351 m ²
17	373	238 m ²
Totale		45302 m²

Si precisa che la superficie del mappale 100 è stata inserita interamente, ma solo parzialmente è ricompresa nell'area di studio.



Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)
Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) - Rete ecologica - fascia II
Codice: rete_eco_b_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 4.13.2

[apri scheda](#)

Dotazioni territoriali – Attrezzature per spazi collettivi

Titolo: Dotazioni territoriali – Attrezzature per spazi collettivi
Descrizione: Dotazioni territoriali – Attrezzature per spazi collettivi
Codice: attr_h_rue
Numero:
Nome: H
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 4.3

[apri scheda](#)

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)
Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) - Rete ecologica - fascia III
Codice: rete_eco_c_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 4.13.3

[apri scheda](#)

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Ambiti
Descrizione: Territorio urbano – Ambiti – A13a: Sub ambiti per attività produttive e terziarie di completamento
Codice: a13a_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale:

L'area in esame è situata all'ingresso del territorio comunale di Forlimpopoli, all'interno del polo commerciale che comprende strutture quali cinema multisala, attività di ristorazione fast-food e funzioni sportive e commerciali. Il contesto si configura come zona urbanizzata a prevalente destinazione produttivo-commerciale. Gli edifici presenti sono circondati da piazzali pavimentati destinati alla sosta della clientela, alle manovre dei veicoli e alle esigenze operative delle attività insediate. L'assetto complessivo rispecchia la tipologia tipica dei poli commerciali urbani: elevata

funzionalità, buona accessibilità garantita dalla viabilità principale e dotazioni esterne adeguate ai flussi di utenti. Le attività presenti risultano pienamente operative e le superfici non edificate integrano gli spazi di servizio necessari allo svolgimento delle funzioni esistenti. Si evidenzia inoltre che l'area ricade nell'ambito RUE "Rete Ecologica" – fascia III, che prescrive il mantenimento della permeabilità dei suoli per almeno il 50% delle superfici oggetto di intervento.

Aspetti qualificanti dell'area

- Posizione localizzata lungo i principali flussi di traffico, all'ingresso del comune e lungo la principale direttrice di collegamento con Forlì.
- Accessibilità funzionale e sicura, favorita dalla presenza del polo commerciale e dalla viabilità già strutturata.
- Dimensioni complessive dell'area, che in condizioni di disponibilità fondiaria sarebbero idonee a ospitare l'intervento previsto.

Aspetti sfavorevoli:

- Saturazione totale del comparto: tutte le superfici risultano occupate da attività insediate, operative e pienamente funzionanti, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificato esistente.
- Assenza di aree libere che consentano l'inserimento della nuova attività senza interferire con quelle esistenti.
- Presenza del vincolo della Rete Ecologica fascia III, che impone la permeabilità minima del 50%, limitando ulteriormente le potenzialità di trasformazione.

Conclusioni: Sebbene l'area 1 presenti caratteristiche localizzative e morfologiche potenzialmente idonee all'insediamento dell'attività prevista, non può essere considerata una soluzione praticabile. La completa occupazione del comparto da parte di attività attive e consolidate impedisce qualunque nuovo inserimento senza incidere direttamente sulle funzioni esistenti. A ciò si aggiungono le limitazioni derivanti dalle prescrizioni della fascia III della Rete Ecologica. Per tali motivi, l'area 1 non risulta idonea a ospitare la proposta progettuale.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di ACCESSIBILITA' essendo presente già un passo carraio autorizzato a meno di 300 mt, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 2

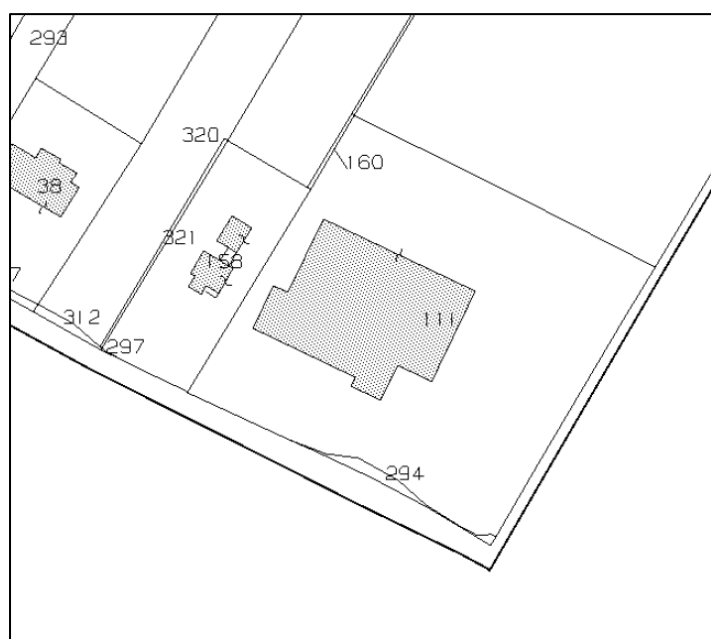


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via Emilia per Forlì snc

Coordinate: 44° 11' 38.42 N 12° 06' 34.73 E

Figura 2. Estratto Cartografia



Foglio	Mappale	Superficie Catastale
11	111	10.355 m ²
11	294	115 m ²
Totale		10470 m²

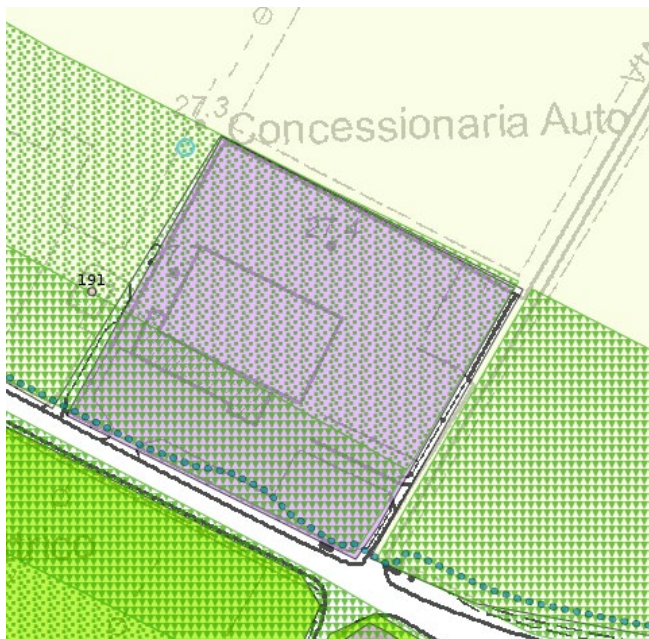


Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale
 Tav. 1 Var3

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) - Rete ecologica - fascia III

Codice: rete_eco_c_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 4.13.3

[apri scheda](#)

Territorio urbano - Ambiti

Titolo: Territorio urbano - Ambiti

Territorio urbano - Ambiti - A13a: Sub ambiti

Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) - Rete ecologica - fascia II

Codice: rete_eco_b_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 4.13.2

[apri scheda](#)

Territorio urbano - Ambiti

Titolo: Territorio urbano - Ambiti

Territorio urbano - Ambiti - A13a: Sub ambiti

Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale:

L'area situata all'ingresso di Forlimpopoli, in corrispondenza dell'intersezione tra Via Emilia per Forlì e Via P. Fornò, presenta due accessi carrabili posti su Via Fornò. L'accesso da Via Emilia per Forlimpopoli risulta invece precluso dalla

presenza della pista ciclabile e del relativo cordolo, che impediscono qualsiasi tipo di immissione. L'area, identificata catastalmente come mappale 111, comprende un edificio, superfici a piazzale e porzioni a verde. La superficie coperta è pari a circa 2.000 m², mentre le superfici esterne pavimentate sono destinate a piazzali funzionali alle attività insediabili e ai relativi parcheggi. Dalle verifiche effettuate non è emersa la presenza di attività attualmente operative sul sito. Si evidenzia inoltre che l'ambito RUE "Rete Ecologica" – fascia III prescrive il mantenimento della permeabilità dei suoli per almeno il 50% delle superfici interessate dagli interventi.

Aspetti qualificanti dell'area

- La superficie complessiva del lotto risulta adeguata a ospitare un insediamento di tipo "stazione di servizio" dal punto di vista dimensionale.

Aspetti sfavorevoli

- Limitata accessibilità, garantita unicamente da Via Fornò, con impossibilità di accesso diretto alla Via Emilia.
- Prescrizione di mantenimento della permeabilità dei suoli al 50%, che riduce significativamente le possibilità di trasformazione funzionale e infrastrutturale.

Conclusioni:

L'area 2 risulta caratterizzata unicamente da una superficie fondiaria adeguata all'ipotizzato insediamento; tuttavia, i vincoli imposti dalla fascia III della Rete Ecologica, unitamente alle criticità di accessibilità con accessi limitati alla sola Via Fornò, rendono il sito non idoneo all'attuazione di una stazione di servizio. Per tale tipologia di intervento, infatti, la posizione lungo i flussi principali di traffico e le condizioni di accesso in sicurezza costituiscono requisiti essenziali e non derogabili. Pertanto, l'area non può essere considerata una soluzione praticabile per la proposta progettuale. L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di ACCESSIBILITA' essendo presente già un passo carraio autorizzato a meno di 300 mt, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 3

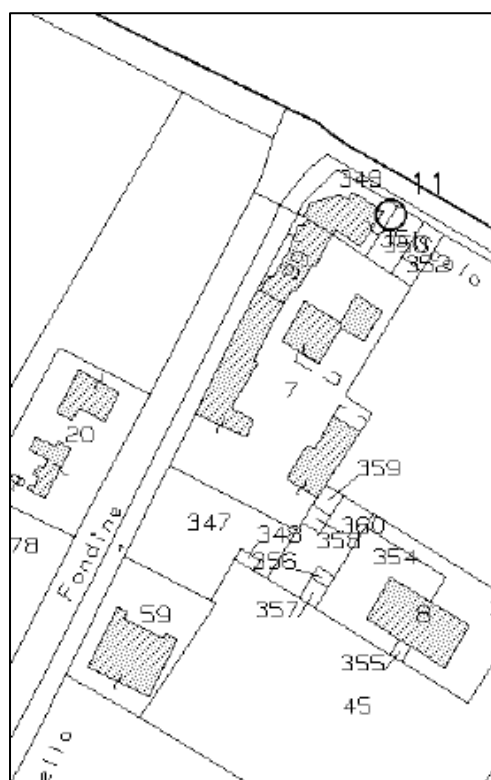


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via Emilia per Forlì n. 1403 e altri

Coordinate: 44° 11' 35.60 N 12° 06' 35.92 E

Figura 2. Estratto Cartografia



Si precisa che le superfici del mappale 347 e 348 sono stata inserita interamente, ma solo parzialmente sono ricompresa nell'area di studio.

Foglio	Mappale	Superficie Catastale
17	7	2458 m ²
17	99	222 m ²
17	347	812 m ²
17	348	18 m ²
17	349	309 m ²
17	350	132 m ²
17	351	73 m ²
17	352	34 m ²
Totale		4058 m²



Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale - Tav. 1 Var3

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)
Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) - Rete ecologica - fascia II
Codice: rete_eco_b_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 4.13.2

[apri scheda](#)

Territorio urbano - Ambiti

Titolo: Territorio urbano - Ambiti
Territorio urbano - Ambiti - A13a: Sub ambiti
Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento
Codice: a13a_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Territorio urbano - Ambiti

Titolo: Territorio urbano - Ambiti
Territorio urbano - Ambiti - A13a: Sub ambiti
Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento
Codice: a13a_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Territorio rurale - Ambiti

Titolo: Territorio rurale
Territorio rurale - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. A-18)
Descrizione:
Codice: a18_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 3.9.2

[apri scheda](#)

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)
Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) - Rete ecologica - fascia III
Codice: rete_eco_c_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 4.13.3

[apri scheda](#)

Territorio urbano - Ambiti

Titolo: Territorio urbano - Ambiti
Territorio urbano - Ambiti - A13a: Sub ambiti
Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento
Codice: a13a_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale:

L'area oggetto di valutazione è situata all'ingresso del centro urbano di Forlimpopoli, in prossimità della rotatoria che costituisce il principale nodo di accesso dalla viabilità proveniente da Forlì. Il lotto risulta in gran parte edificato, mentre le superfici scoperte sono utilizzate come viabilità interna e parcheggi. Gli immobili presenti ospitano diverse

destinazioni d'uso, tra cui residenziale e relativi servizi, commerciale, esercizi pubblici e servizi connessi alle attività agricole. Si evidenzia inoltre che il comparto ricade nell'ambito RUE "Rete Ecologica" – fascia III, la quale prescrive il mantenimento della permeabilità dei suoli per almeno il 50% delle superfici oggetto di intervento.

Aspetti qualificanti dell'area

- Posizione lungo i flussi principali di traffico, all'ingresso del centro abitato e lungo l'asse viario principale di collegamento con Forlì.
- Accessibilità complessivamente favorevole e sicura grazie alla prossimità con la rotatoria.

Aspetti sfavorevoli

- Saturazione pressoché totale della superficie fondiaria a causa dell'edificazione esistente e delle attività già insediate, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificato esistente.
- Assenza di un'area libera con estensione adeguata per valutare l'insediamento della proposta progettuale.
- Presenza del vincolo di permeabilità minimo al 50%, che limita ulteriormente le possibilità di trasformazione.

Conclusioni:

Sebbene la posizione dell'area rappresenti un elemento potenzialmente favorevole, la saturazione del lotto e la mancanza di superfici libere idonee senza interventi rilevanti sull'edificato esistente, rendono impossibile l'insediamento dell'attività ipotizzata. A ciò si aggiungono le limitazioni imposte dalla fascia III della Rete Ecologica, che vincolano ulteriormente le possibilità di intervento. Pertanto, l'area 3 non può essere considerata una soluzione praticabile per la proposta progettuale.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di ACCESSIBILITA' essendo presente già un passo carraio autorizzato a meno di 300 mt, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 4



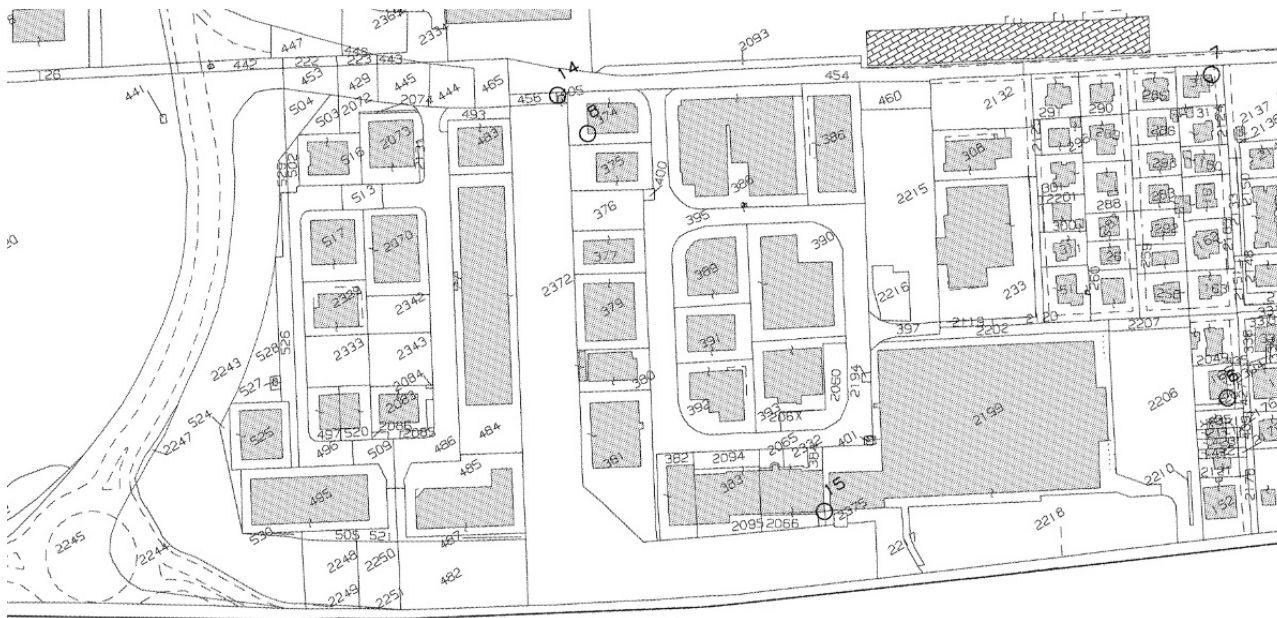
Figura 1. immagine satellitare da sistema

Indirizzo: Via Berlinguer e Via dell'Artigianato

Coordinate: 44° 11' 32.28 N 12° 07' 00.90 E

Figura 2. Estratto Cartografia

Foglio	Mappale	Superficie Catastale	
12	2333	1193	m ²
12	2342	886	m ²
12	2343	1228	m ²
Totale		3307	m²



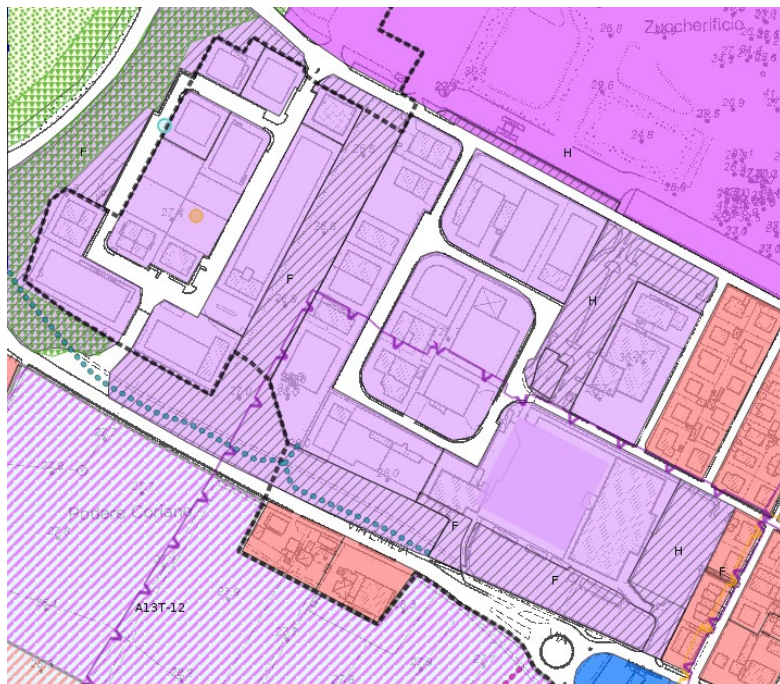


Figura 3.
Estratto Cartografia di RUE comunale
Tav. 1 Var3

Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Titolo: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Descrizione: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Codice: terurb_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE:

[apri scheda](#)

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Ambiti

Territorio urbano – Ambiti – A13a: Sub ambiti

Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale:

L'area produttiva si colloca all'interno del perimetro urbano di Forlimpopoli e presenta una conformazione tipica delle zone destinate a piccole e medie imprese, prevalentemente artigianali. La disposizione dei lotti, la viabilità interna e le dotazioni di parcheggio risultano calibrate per soddisfare le esigenze dei lavoratori e dei limitati flussi di clientela che

caratterizzano tali attività. L'attività commerciale presente (supermercato) dispone di un accesso dedicato dalla viabilità principale — Via Emilia per Forlì — al fine di evitare un aggravio sulla rete stradale interna, concepita per sostenere flussi di natura differente. All'interno dell'area sono presenti tre lotti liberi, non edificati e potenzialmente idonei all'insediamento di nuove attività. Le restanti superfici non edificate sono invece destinate a verde pubblico e parcheggi a servizio della collettività.

Aspetti qualificanti dell'area

- Presenza di tre lotti liberi e immediatamente edificabili, che costituiscono l'unico elemento favorevole emerso dall'analisi.

Aspetti sfavorevoli

- Dimensioni insufficienti dei lotti liberi rispetto alle necessità dell'attività prevista.
- Viabilità interna e accessibilità generale non adeguate a sostenere l'incremento di traffico generato da un distributore di carburanti.
- Potenziale congestione della rete viaria locale derivante sia dall'afflusso degli utenti sia dal transito dei mezzi dedicati al rifornimento dei carburanti, con conseguenti interferenze e disagi per le attività artigianali esistenti.

Conclusioni:

L'area 4 non risulta idonea all'insediamento dell'attività prevista. Le dimensioni limitate dei lotti liberi e l'inadeguatezza della viabilità interna non consentono di soddisfare i requisiti funzionali, di sicurezza e di accessibilità necessari per l'attuazione del progetto. Inoltre, l'aumento dei flussi veicolari generati da un distributore di carburanti comporterebbe criticità significative per il contesto produttivo esistente. Per tali motivi, l'area deve essere esclusa dallo studio di fattibilità per il previsto insediamento.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 5

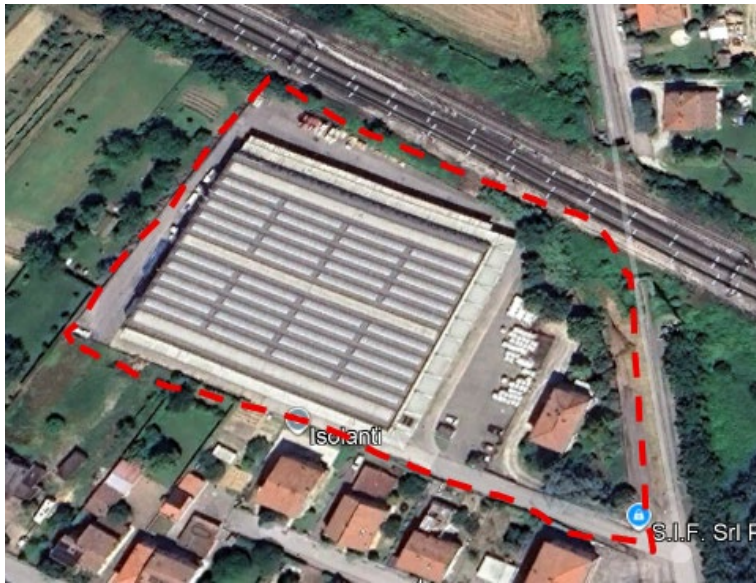
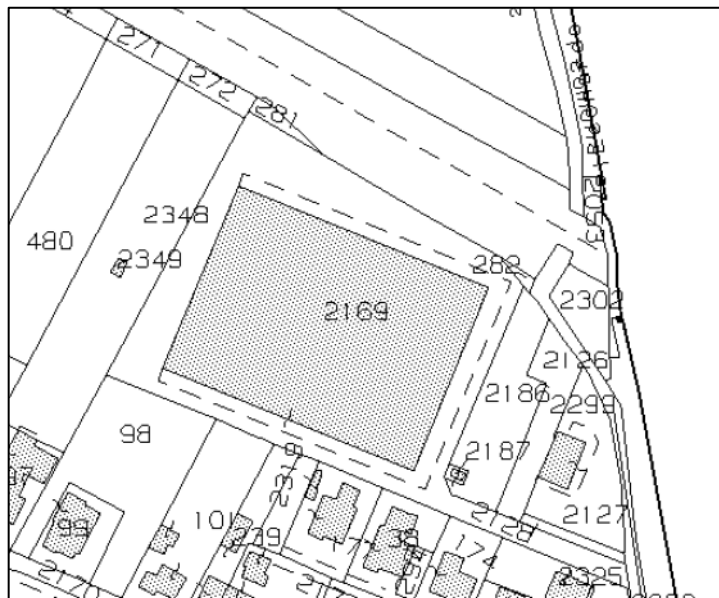


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via P. Togliatti

Coordinate: 44° 11' 45.90 N 12° 07' 18.25 E

Figura 2. Estratto Cartografia



Foglio	Mappale	Superficie Catastale
12	2126	519 m ²
12	2127	864 m ²
12	2128	110 m ²
12	2169	8661 m ²
12	2186	944 m ²
12	2187	27 m ²
12	2299	662 m ²
Totale		11787 m²

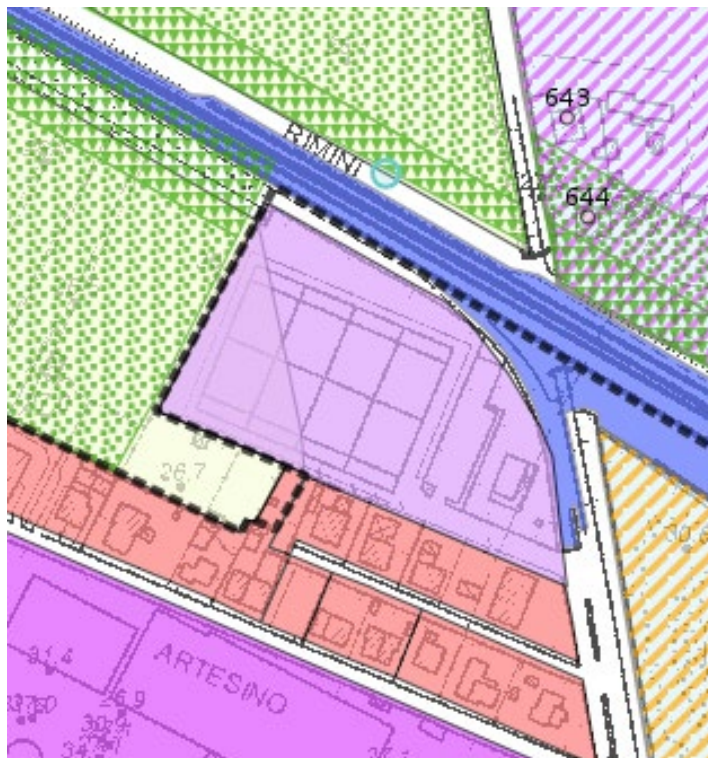


Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale
 Tav. 1 Var3

Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Titolo: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)
Descrizione: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)
Codice: terurb_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE:

[apri scheda](#)

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Ambiti
 Territorio urbano – Ambiti – A13a: Sub ambiti
Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento
Codice: a13a_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale:

L'area in esame è situata al confine nord del centro urbano di Forlimpopoli. La superficie risulta completamente edificata, mentre le aree libere sono occupate da piazzali e parcheggi funzionali alle attività attualmente insediate. La viabilità presenta caratteristiche tipicamente urbane ed è integrata nella rete stradale locale di Via P. Togliatti. Tale rete serve principalmente le strutture industriali e commerciali presenti nell'area e registra un traffico misto costituito da mezzi commerciali e industriali, lavoratori e clienti. Non si tratta di una viabilità di attraversamento, ma di un sistema stradale utilizzato esclusivamente per esigenze operative e lavorative.

Aspetti qualificanti dell'area

- La superficie complessiva dell'area sarebbe, in astratto, adeguata a ospitare l'attività prevista, costituendo l'unico elemento potenzialmente favorevole.

Aspetti sfavorevoli

- Saturazione totale del comparto, interamente occupato da attività insediate e pienamente operative, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificio esistente.
- Caratteristiche della viabilità locale non compatibili con le esigenze di un'area di servizio, in quanto orientate al traffico urbano interno e non idonee a gestire i flussi generati da un impianto di distribuzione carburanti.
- Collocazione distante dai flussi principali di traffico.

Conclusioni:

L'area 5, pur disponendo di una superficie teoricamente adeguata, non presenta le condizioni funzionali, logistiche e localizzative necessarie per l'insediamento di un'area di servizio. La saturazione del comparto e la mancanza di superfici libere sufficienti senza interventi rilevanti sull'edificio esistente, la natura della viabilità, orientata a un uso esclusivamente locale, rendono impossibile garantire l'accessibilità in sicurezza che tale attività richiede. Di conseguenza, l'area non può essere considerata una soluzione praticabile nell'ambito dello studio di fattibilità.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 6

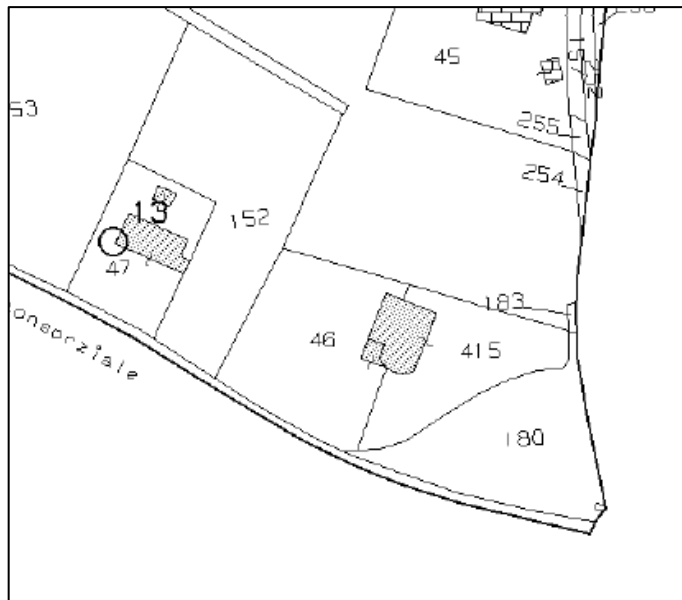


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via Paganello

Coordinate: 44° 11' 58.04 N 12° 07' 16.93 E

Figura 2. Estratto Cartografia



Foglio	Mappale	Superficie Catastale	
6	46	2764	m ²
6	415	2266	m ²
Totale		5030	m²



Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urb

Territorio urb

Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale- Tav. 1 Var3

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale:

L'area oggetto di valutazione è situata al confine nord del centro urbano di Forlimpopoli, in posizione ancora più periferica rispetto all'area 5. La superficie risulta completamente edificata, mentre le aree libere presenti sono destinate a piazzali e parcheggi funzionali alle attività attualmente insediate. Il lotto è accessibile dalla SS 9 (Via Emilia), principale asse viario che attraversa Forlimpopoli e collega i poli urbani limitrofi.

Aspetti qualificanti dell'area

- Non emergono elementi qualificanti utili ai fini di un'ipotesi di insediamento della nuova attività.

Aspetti sfavorevoli

- Saturazione totale del comparto, con attività pienamente operative e prive di margini di riconversione, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificato esistente.
- Localizzazione esterna al centro abitato, che non risulta funzionale rispetto alle esigenze dell'intervento previsto.
- Assenza di superfici utili o condizioni logistiche compatibili con la tipologia di attività da insediare.

Conclusioni:

L'area 6 non presenta alcuna caratteristica funzionale o localizzativa idonea a supportare l'intervento previsto. La completa saturazione del comparto, la mancanza di superfici libere sufficienti senza interventi rilevanti sull'edificato esistente e la posizione periferica, rendono il sito non compatibile con le finalità progettuali. Pertanto, l'area non viene considerata nell'ambito dello studio di fattibilità.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Mancano inoltre i requisiti minimi di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 7

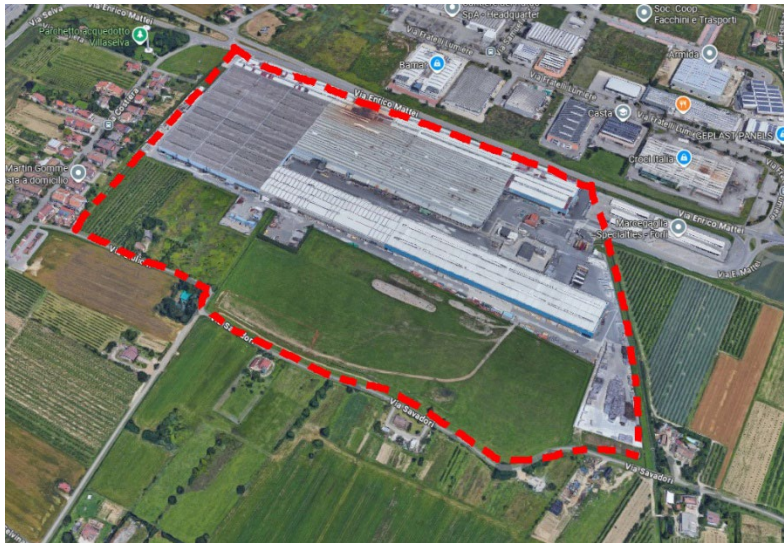


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via E. Mattei

Coordinate: 44° 12' 33.16 N 12° 06' 45.64 E



Figura 2. Estratto Cartografia Catastale

Foglio	Mappale	Superficie Catastale
6	436	8465 m ²
6	458	64564 m ²
Totale		73029 m²

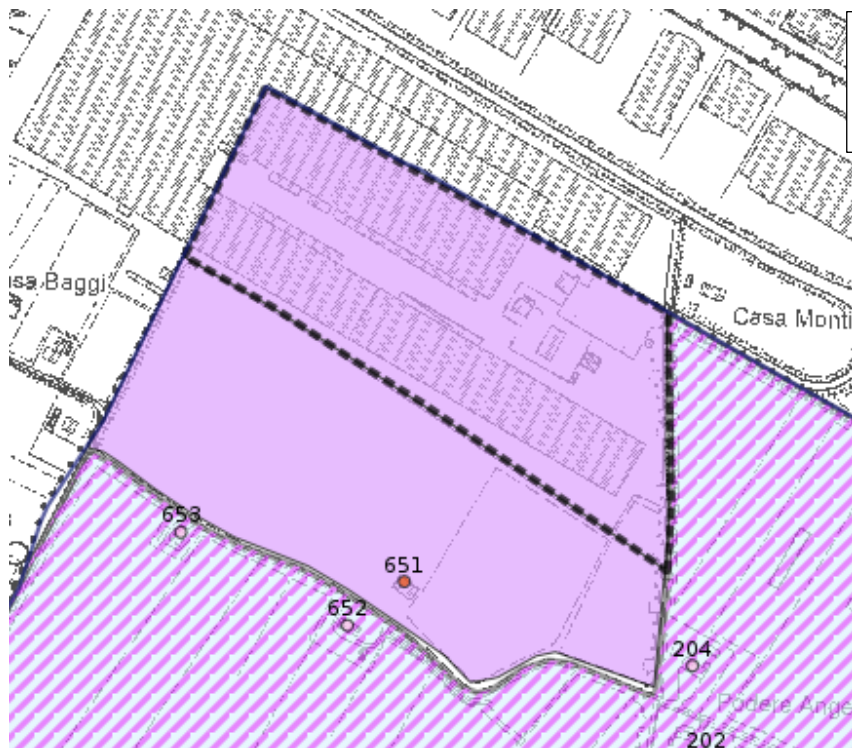


Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale- Tav. 1 Var3

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Ambiti

Territorio urbano – Ambiti – A13a: Sub ambiti

Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale:

L'area in esame è situata nel quadrante nord-ovest del comune di Forlimpopoli, sul confine con il comune di Forlì. Il mappale 436 è destinato ad area di stoccaggio dello stabilimento industriale confinante, mentre porzioni del mappale 458 ospitano piazzali anch'essi funzionali allo stesso stabilimento. I due mappali liberi rappresentano la naturale

pertinenza del mappale 69, dove è insediata una grande azienda industriale. L'accesso all'area avviene principalmente tramite Via E. Mattei, collegata a Via Lama e Via Selva del comune di Forlì, oppure dalla SS 9 (Via Emilia) attraverso una rete di strade urbane interne alla zona nord di Forlimpopoli.

Aspetti qualificanti dell'area

- Superficie libera sufficiente per ospitare l'attività prevista, rendendo l'area potenzialmente idonea dal punto di vista dimensionale.

Aspetti sfavorevoli:

- L'area costituisce pertinenza funzionale di un insediamento industriale esistente, limitando le possibilità di utilizzo autonomo.
- Viabilità di collegamento non compatibile con i mezzi di rifornimento essendo stradine secondarie di sezione non adeguate alla tipologia di attività prevista.
- Collocazione periferica rispetto al centro urbano di Forlimpopoli, cui l'attività di servizio è destinata, riducendo l'efficacia funzionale dell'insediamento.

Conclusioni:

Nonostante la disponibilità di superficie libera, l'area 7 non può essere considerata una soluzione praticabile. La pertinenza funzionale all'attività industriale esistente, la viabilità inadeguata e la collocazione periferica rispetto al comune di Forlimpopoli ne limitano fortemente l'idoneità per l'insediamento dell'attività prevista.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di ACCESSIBILITA' essendo insufficienti le sezioni stradali per l'accesso dei mezzi di rifornimento, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 8

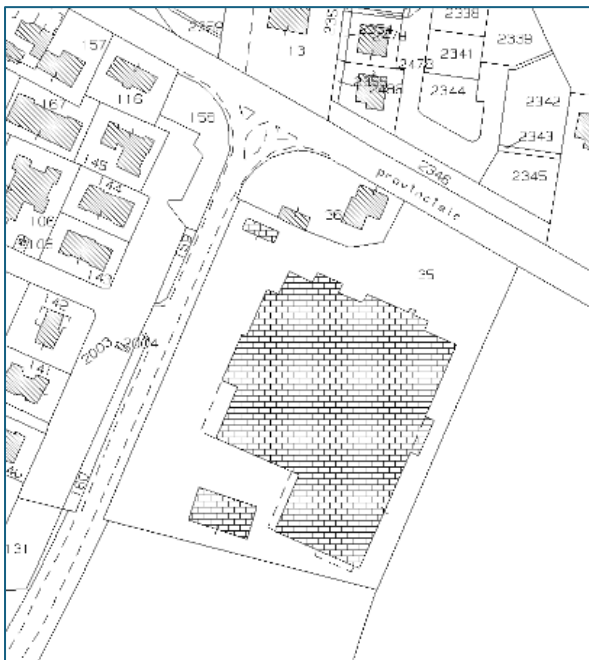


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via D. Alighieri - Via Emilia per Cesena

Coordinate: 44° 10' 52.70 N 12° 08' 10.59 E

Figura 2. Estratto Cartografia Catastale



Foglio	Mappale	Superficie Catastale	
24	35	23068	m ²
Totale		23068	m²

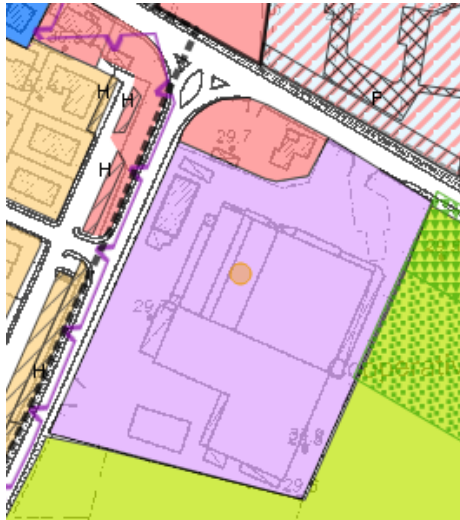


Figura 3. Estratto Cartografia di RUE
comunale
Tav. 1 Var3

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Ambiti

Territorio urbano – Ambiti – A13a: Sub ambiti

Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

Analisi del contesto attuale:

L'area in esame è situata lungo la via Emilia in direzione Cesena ed è interamente occupata da un'azienda. La superficie edificata è completata da piazzali esterni destinati alle operazioni aziendali e a parcheggi per lavoratori e utenti. La posizione lungo un'arteria principale conferisce al lotto una buona funzionalità rispetto all'attività già insediata.

Aspetti qualificanti dell'area

- Superficie complessiva adeguata e pianeggiante, idonea a ospitare attività di dimensioni simili.
- Accessibilità diretta da via Emilia, che rappresenta un collegamento veicolare principale.

Aspetti sfavorevoli

- Saturazione completa del lotto, con attività già insediate e pienamente operative, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificato esistente.
- Collocazione orientata verso Cesena, non coerente con le esigenze funzionali dell'attività da insediare a Forlimpopoli.

Conclusioni:

L'area 8, pur presentando caratteristiche favorevoli in termini di superficie e accessibilità, non può essere considerata una soluzione praticabile. La completa occupazione del lotto da parte di attività esistenti e la collocazione verso Cesena, non funzionale agli obiettivi dell'insediamento previsto, ne precludono l'utilizzo per la nuova attività.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Mancano inoltre i requisiti minimi di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 9

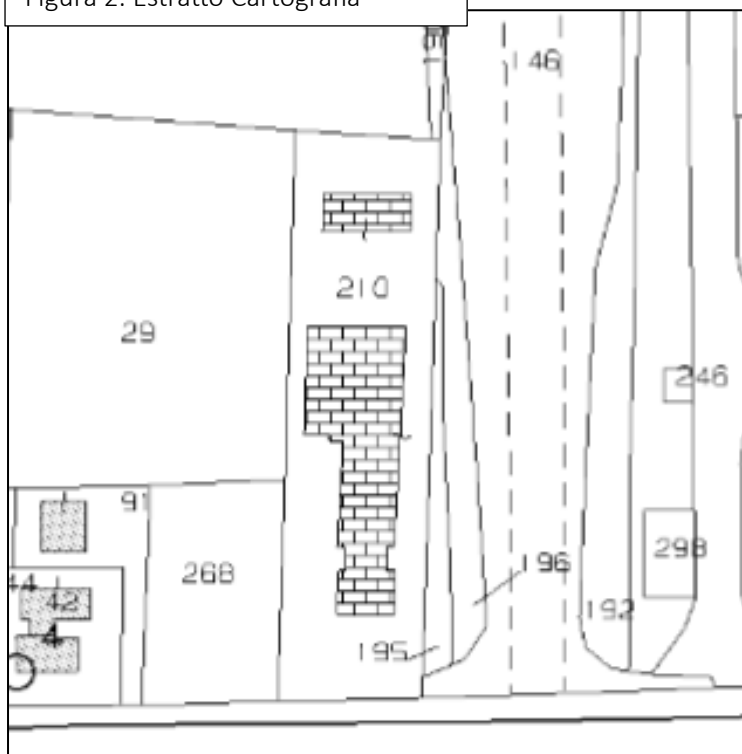


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via Prati

Coordinate: 44° 11' 19.16 N 12° 08' 11.88 E

Figura 2. Estratto Cartografia



Foglio	Mappale	Superficie Catastale
14	210	4220 m ²
Totale		4220 m²



Figura 3. Estratto Cartografia
di RUE comunale
Tav. 1 Var3

Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

TITOLO: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)
DESCRIZIONE: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)
CODICE: terurb_rue
NUMERO:
NOME:
ART. PSC:
ART. RUE:

[apri scheda](#)

Territorio urbano - Ambiti

TITOLO: Territorio urbano - Ambiti
Territorio urbano - Ambiti - A13a: Sub ambiti
DESCRIZIONE: per attivita' produttive e terziarie di completamento
CODICE: a13a_rue
NUMERO:
NOME:
ART. PSC:
ART. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale:

L'area in esame è situata lungo Via Prati ed è attualmente edificata, mentre le limitate superfici libere presenti sono funzionali alle destinazioni d'uso insediate. La viabilità locale serve un contesto a destinazione mista — residenziale, commerciale e produttiva — e funge anche da collegamento tra il centro urbano di Forlimpopoli e le aree esterne in direzione Cesena.

Aspetti qualificanti dell'area

- Accessibilità garantita lungo una viabilità principale in direzione Cesena.

Aspetti sfavorevoli

- Saturazione completa del lotto, con attività insediate pienamente operative, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificato esistente.
- Assenza di superfici libere idonee a ospitare la proposta progettuale.

Conclusioni

L'area 9 non presenta caratteristiche funzionali o logistiche adeguate per l'insediamento dell'attività ipotizzata. La completa saturazione e la mancanza di superfici disponibili senza interventi rilevanti sull'edificato esistente rendono l'area non idonea allo studio di fattibilità e all'eventuale insediamento progettuale.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 10

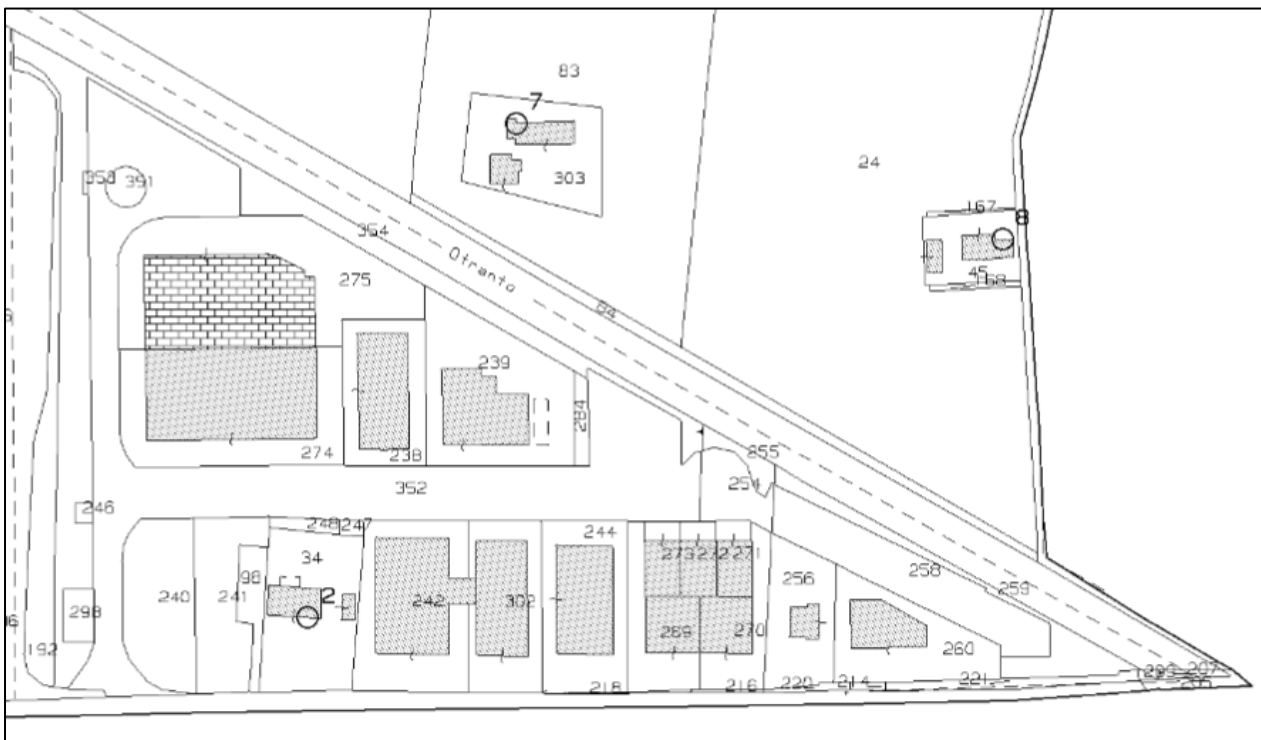


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via S. Sirotti e Via Maestri del lavoro D'Italia

Coordinate: 44° 11' 19.75 N 12° 08' 20.86 E

Figura 2. Estratto Cartografia



Foglio	Mappale	Superficie Catastale	
14	240	1600	m ²
14	241	1239	m ²
Totale		2839	m²



Figura 3. Estratto Cartografia di RUE
comunale
Tav. 1 Var3

Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Titolo: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Descrizione: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Codice: terurb_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE:

[apri scheda](#)

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Ambiti

Descrizione: Territorio urbano – Ambiti – A13c: Sub ambiti per attività produttive e terziarie pianificati

Codice: a13c_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.6

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale

L'area in esame è situata lungo Via Prati e l'accesso ai lotti produttivi avviene tramite le vie Sirotti e Maestri del Lavoro d'Italia. I lotti risultano integralmente edificati, mentre gli spazi liberi sono utilizzati come piazzali funzionali allo svolgimento delle attività o a parcheggio dei mezzi necessari alle operazioni aziendali.

Aspetti qualificanti dell'area

- Accessibilità garantita tramite viabilità principale in direzione Cesena.

Aspetti sfavorevoli

- Saturazione totale dei lotti con attività insediate pienamente operative, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificio esistente.
- I pochi lotti liberi presenti non dispongono di superfici adeguate per l'insediamento della nuova attività.

Conclusioni

L'area 10 non presenta caratteristiche funzionali o logistiche sufficienti per l'insediamento dell'attività ipotizzata. La completa saturazione dei lotti e l'inadeguatezza delle superfici disponibili senza interventi rilevanti sull'edificio esistente, rendono l'area non idonea allo studio di fattibilità e al possibile insediamento progettuale.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 11

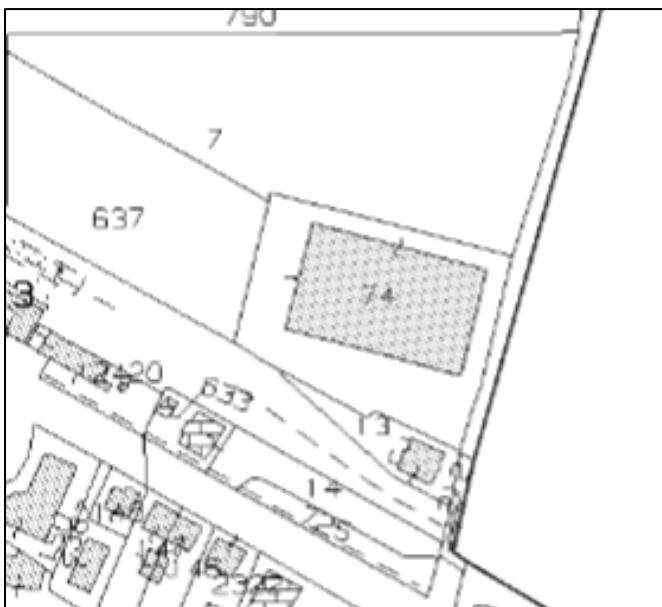


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via Sant'Andrea

Coordinate: 44° 11' 38.40 N 12° 07' 45.92 E

Figura 2. Estratto Cartografia



Foglio	Mappale	Superficie Catastale
13	74	3489 m ²
Totale		3489 m²

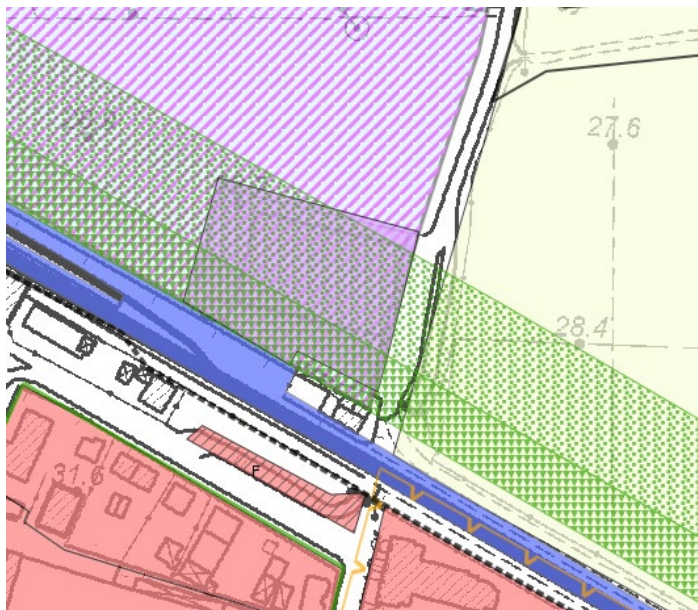


Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale
Tav. 1 Var3

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) - Rete ecologica - fascia III

Codice: rete_eco_c_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 4.13.3

[apri scheda](#)

Territorio urbano - Ambiti

Titolo: Territorio urbano - Ambiti

Territorio urbano - Ambiti - A13a: Sub ambiti

Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) - Rete ecologica - fascia II

Codice: rete_eco_b_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 4.13.2

[apri scheda](#)

Territorio urbano - Ambiti

Titolo: Territorio urbano - Ambiti

Territorio urbano - Ambiti - A13a: Sub ambiti

Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale

L'area in esame è situata a nord di Forlimpopoli, all'inizio del perimetro della frazione Sant'Andrea. Il lotto risulta completamente edificato, mentre le superfici libere sono destinate a piazzali e parcheggi funzionali all'attività insediata. La Via Sant'Andrea costituisce un'intersezione con la SS 9 e funge da by-pass lato monte rispetto al centro urbano di Forlimpopoli. Si segnala che l'area ricade nell'ambito RUE "Rete Ecologica" – fascia III, la quale prescrive il mantenimento della permeabilità dei suoli per almeno il 50% delle superfici soggette a intervento.

Aspetti qualificanti dell'area

- Non sono stati individuati elementi qualificanti rilevanti ai fini dell'insediamento della nuova attività.

Aspetti sfavorevoli

- Saturazione totale del lotto, con attività insediate pienamente operative, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificato esistente.
- Vincolo della fascia III della Rete Ecologica, che limita la permeabilità delle superfici.
- Superficie disponibile non idonea per l'insediamento previsto.
- Viabilità di accesso non adeguata ai flussi di traffico attesi per un distributore di carburanti.

Conclusioni

L'area 11 non presenta caratteristiche funzionali, logistiche o dimensionali idonee all'insediamento dell'attività ipotizzata. La saturazione del lotto, la mancanza di superfici libere senza interventi rilevanti sull'edificato esistente, le limitazioni imposte dalla fascia III della Rete Ecologica e l'inadeguatezza della viabilità ne precludono l'utilizzo nell'ambito dello studio di fattibilità.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Mancano inoltre i requisiti minimi di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 12

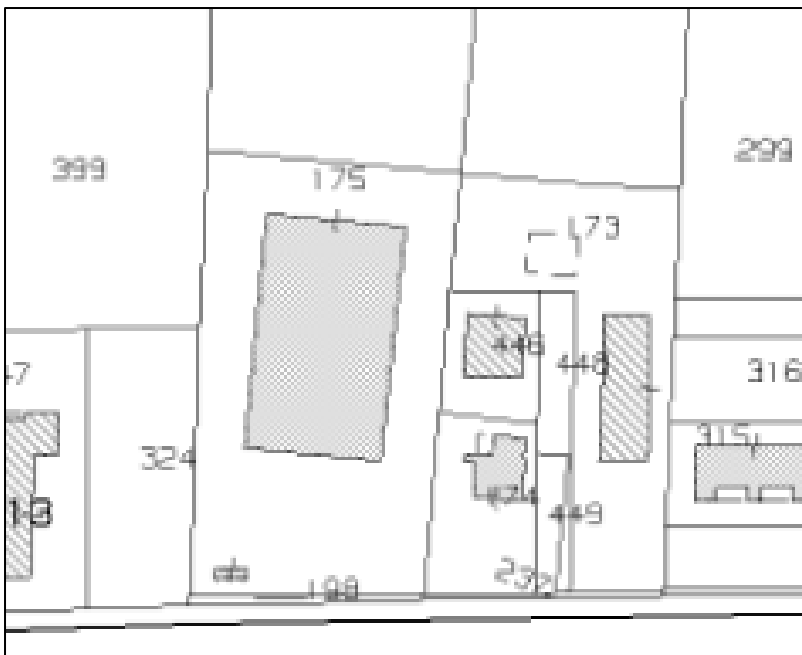


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via Prati

Coordinate: 44° 11' 19.35 N 12° 09' 09.55 E

Figura 2. Estratto Cartografia Catastale



Foglio	Mappale	Superficie Catastale	
15	175	4570	m ²
Totale		4570	m²



Figura 3. Estratto Cartografia di RUE
comunale
Tav. 1 Var3

Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Titolo: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Descrizione: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Codice: terurb_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE:

[apri scheda](#)

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Ambiti

Territorio urbano – Ambiti – A13a: Sub ambiti

Descrizione: per attività produttive e terziarie di completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale

L'area in esame è situata lungo Via Prati, viabilità che collega il centro urbano di Forlimpopoli con le aree esterne in direzione Cesena. Il lotto produttivo è completamente edificato ed è occupato da un'attività insediata, ed è circondato da ambiti residenziali già totalmente urbanizzati.

Aspetti qualificanti dell'area

- Posizione lungo una viabilità principale (Via Prati), che garantisce accesso diretto al lotto.

Aspetti sfavorevoli

- Superficie limitata e totale saturazione del lotto, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificato esistente, impediscono qualsiasi possibilità di insediamento o di studio di fattibilità.

Conclusioni

L'area 12 non presenta caratteristiche funzionali, dimensionali o logistiche idonee per l'insediamento dell'attività ipotizzata. La completa edificazione e l'assenza di spazi liberi ne precludono l'utilizzo ai fini dello studio di fattibilità.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 13

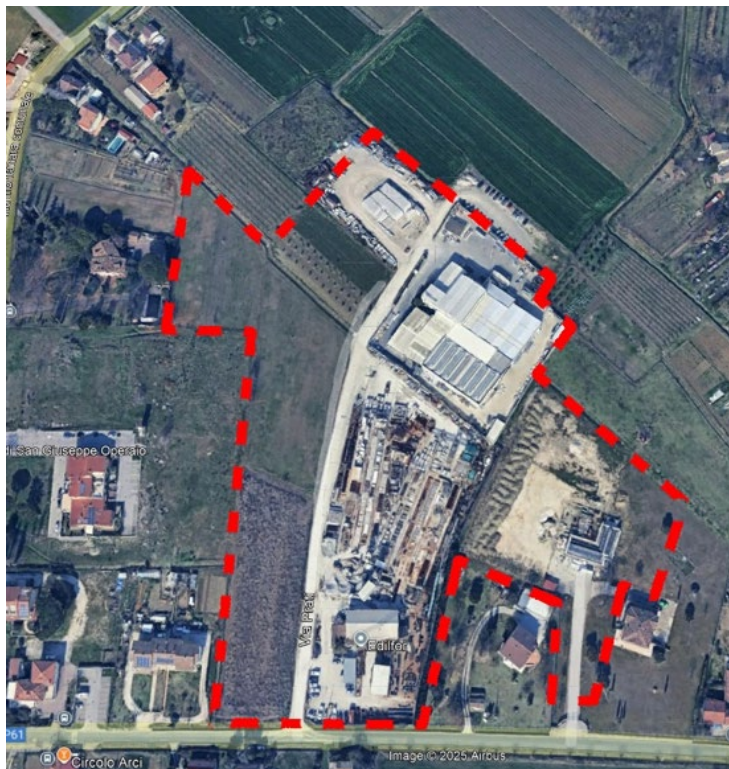
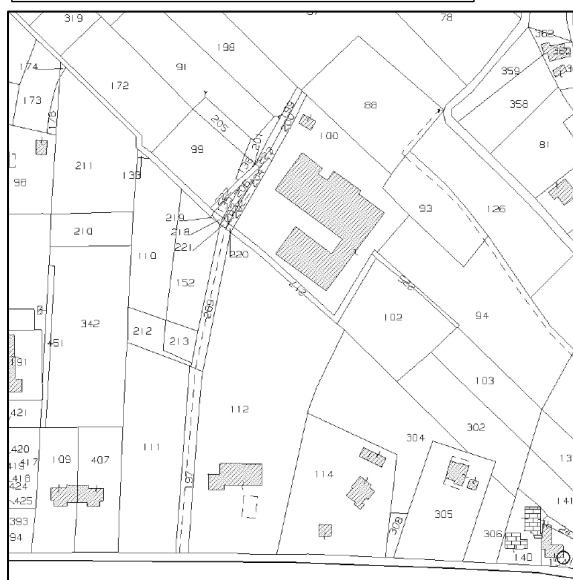


Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via Prati

Coordinate: 44° 11' 23.76 N 12° 09' 25.94 E

Figura 2. Estratto Cartografia Catastale



Foglio	Mappale	Superficie Catastale
16	99	1965 m ²
16	102	2880 m ²
16	103	1816 m ²
16	110	2480 m ²
16	111	4749 m ²
16	152	1736 m ²
16	205	440 m ²
16	211	3469 m ²
16	212	520 m ²
16	213	387 m ²
16	302	2625 m ²
16	304	3975 m ²
Totale		11416 m²

Si precisa che è stata presa in considerazione la sola superficie dei mappali interamente ricompresi nel perimetro dell'area produttiva.

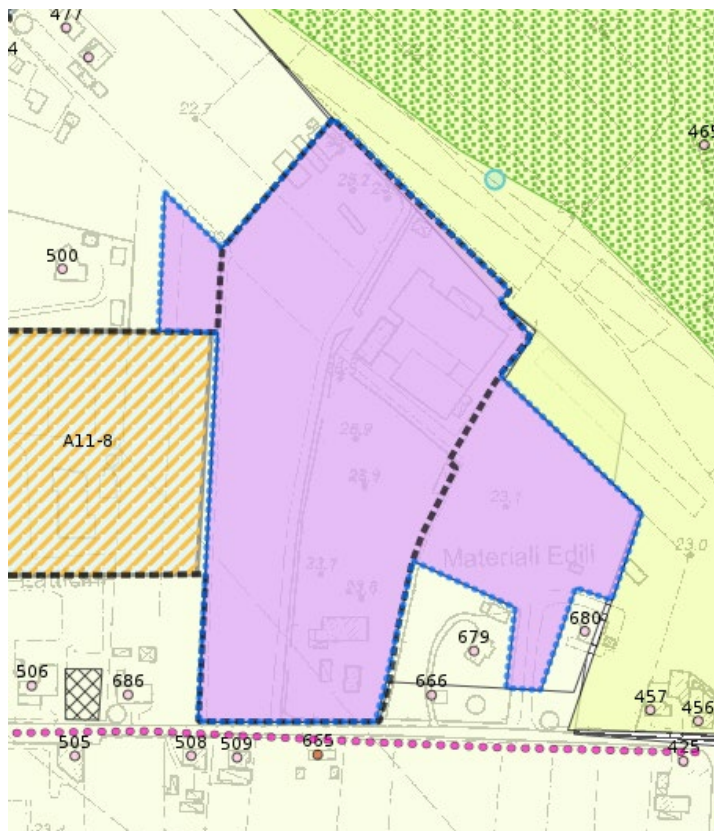


Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale
 Tav. 1 Var3

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Previsioni del PRG
 previgente confermate dal PSC

Descrizione: Territorio urbano – Previsioni del PRG
 previgente confermate dal PSC

Codice: prev_prg_conf_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 1.3

[apri scheda](#)

Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5 comma 6)

Titolo: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5
 comma 6)

Descrizione: Territorio urbanizzato (LR 20/2000 art. A-5
 comma 6)

Codice: terurb_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE:

[apri scheda](#)

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Ambiti

Descrizione: Territorio urbano – Ambiti – A13a: Sub ambiti
 per attività produttive e terziarie di
 completamento

Codice: a13a_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Territorio rurale – Ambiti agricoli periurbani (Art. A-20)

Titolo: Territorio rurale

Descrizione: Territorio rurale – Ambiti agricoli periurbani
 (art. A-20)

Codice: a20_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.9.4

[apri scheda](#)

Territorio rurale – Ambiti agricoli periurbani (Art. A-20)

Titolo: Territorio rurale

Descrizione: Territorio rurale – Ambiti agricoli periurbani
 (art. A-20)

Codice: a20_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.9.4

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale

L'area in esame è situata lungo Via Prati, viabilità che collega il centro urbano di Forlimpopoli alle aree esterne in direzione Cesena. All'interno dell'area sono presenti alcuni lotti liberi inseriti in un contesto produttivo.

Aspetti qualificanti dell'area

- Posizione lungo una viabilità principale di flusso in direzione Cesena.

Aspetti sfavorevoli

- Conformazione dell'area e contesto circostante non idonei alla tipologia di attività prevista.
- Anche sommando i lotti liberi adiacenti, la superficie complessiva non raggiunge i requisiti minimi necessari per l'insediamento dell'attività.

Conclusioni

L'area 13 non presenta caratteristiche funzionali, logistiche o dimensionali sufficienti per l'insediamento dell'attività ipotizzata. La configurazione dei lotti e il contesto circostante ne precludono l'utilizzo nell'ambito dello studio di fattibilità.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 14



Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via SS9 – Via Emilia

Coordinate: 44° 10' 39.65 N 12° 08' 44.94 E

Figura 2. Estratto Cartografia Catastale



Foglio	Mappale	Superficie Catastale
26	160	1366 m ²
26	209	2766 m ²
26	247	3917 m ²
26	248	523 m ²
26	454	2650 m ²
26	455	7338 m ²
Totale		18560 m²

Si precisa che la superficie del mappale 455 è stata inserita interamente, ma solo parzialmente è ricompresa nell'area di studio.

Figura 3. Estratto Cartografia di RUE
comunale
Tav. 1 Var3

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) -
Rete ecologica - fascia II

Codice: rete_eco_b_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 4.13.2

[apri scheda](#)

Territorio urbano - Ambiti

Titolo: Territorio urbano - Ambiti

Descrizione: Territorio urbano - Ambiti - A13a: Sub ambiti
per attività produttive e terziarie di
completamento

Codice: a13a_rue

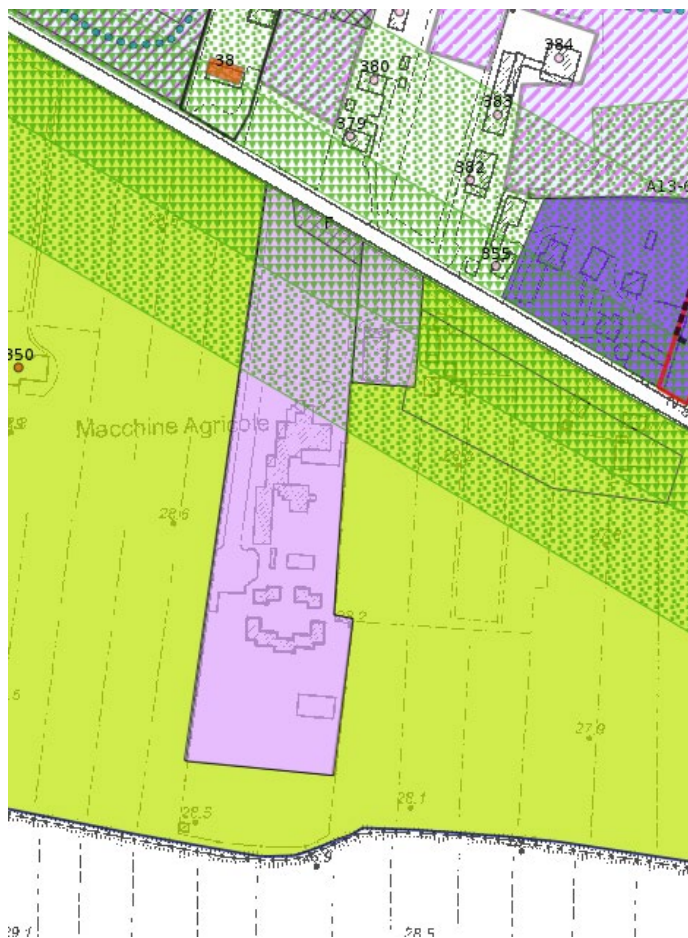
Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)



Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) -
Rete ecologica - fascia III

Codice: rete_eco_c_rue

Numero:

Nome:

Art. PSC:

Art. RUE: Art. 4.13.3

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale

L'area in esame è situata lungo la SS9 (Via Emilia), principale arteria che collega il centro urbano di Forlimpopoli alle aree esterne in direzione Cesena. L'area, a destinazione produttiva, risulta completamente saturata e ospita un'attività turistico-ricettiva e un'attività agricola-commerciale.

Si segnala che l'area ricade nell'ambito RUE "Rete Ecologica" – fascia III, che prescrive il mantenimento della permeabilità dei suoli per almeno il 50% delle superfici soggette a intervento.

Aspetti qualificanti dell'area

- Posizione lungo una viabilità principale e superficie complessiva potenzialmente adeguata a ospitare l'attività prevista.

Aspetti sfavorevoli

- Saturazione totale del lotto, con attività insediate pienamente operative, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificio esistente, impediscono qualsiasi nuovo insediamento.

Conclusioni

Nonostante la posizione e la superficie teoricamente adeguata, l'area 14 non può essere considerata idonea per l'insediamento dell'attività ipotizzata. La completa occupazione del lotto da parte di attività esistenti ne preclude l'utilizzo ai fini dello studio di fattibilità.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 15



Figura 1. immagine satellitare da sistema web

Indirizzo: Via SS9 – Via Emilia

Coordinate: 44° 10' 32.45 N 12° 09' 17.59 E

Figura 2. Estratto Cartografia



Foglio	Mappale	Superficie Catastale
26	18	593 m ²
26	241	3040 m ²
Totale		3633 m²

Si precisa che la superficie del mappale 375 è stata inserita interamente, ma solo parzialmente è ricompresa nell'area di studio.

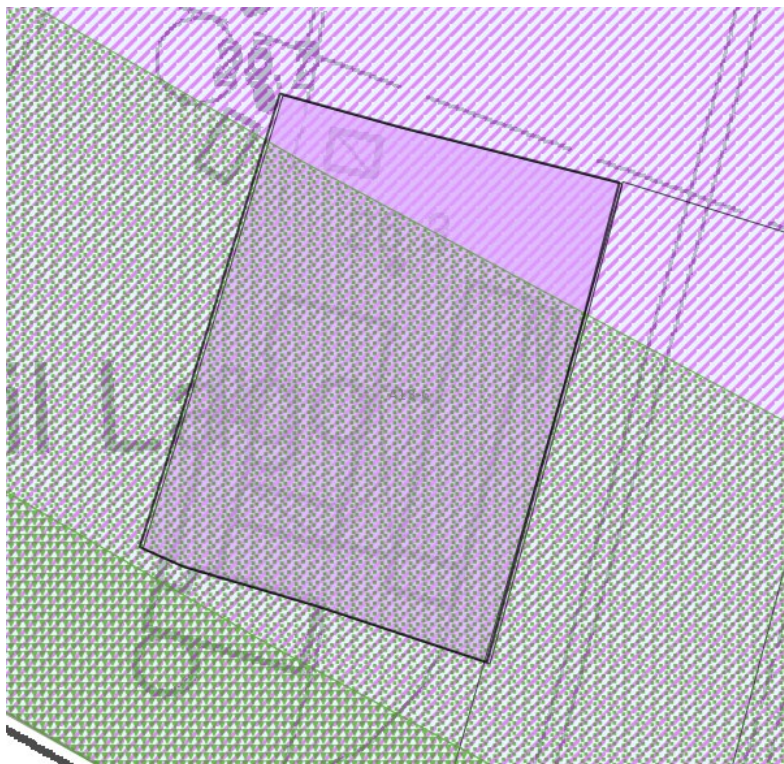


Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale
 Tav. 1 Var3

Corti rurali – Corti disciplinate dal PSC

Titolo: Corti rurali – Corti disciplinate dal PSC
Descrizione: Corti rurali – Corti disciplinate dal PSC
Codice: pert_ed_storici
Numero:
Nome: m
Art. PSC: Art. 3.7/3.8
Art. RUE:

[apri scheda](#)

Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)

Titolo: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25)
Descrizione: Dotazioni ecologiche ambientali (art. A-25) – Rete ecologica – fascia III
Codice: rete_eco_c_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 4.13.3

[apri scheda](#)

Territorio urbano – Ambiti

Titolo: Territorio urbano – Ambiti
 Territorio urbano – Ambiti – A13a: Sub ambiti
Descrizione: per attività' produttive e terziarie di completamento
Codice: a13a_rue
Numero:
Nome:
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 3.5.4

[apri scheda](#)

Territorio urbanizzabile – Ambiti

Titolo: Territorio urbanizzabile – Ambiti
Descrizione: Territorio urbanizzabile – Ambiti
Codice: a13_rue
Numero: 6
Nome: A13-6
Art. PSC:
Art. RUE: Art. 3.8

[apri scheda](#)

Analisi del contesto attuale

L'area in esame è situata lungo la SS9 (Via Emilia), principale arteria che collega il centro urbano di Forlimpopoli alle aree esterne in direzione Cesena. L'area, a destinazione produttiva, risulta completamente saturata e ospita un'attività turistico-ricettiva e un'attività agricola-commerciale.

Si segnala che l'area ricade nell'ambito RUE "Rete Ecologica" – fascia III, che prescrive il mantenimento della permeabilità dei suoli per almeno il 50% delle superfici interessate da interventi.

Aspetti qualificanti dell'area

- Non sono stati individuati elementi qualificanti rilevanti ai fini dell'insediamento della nuova attività.

Aspetti sfavorevoli

- Saturazione totale del lotto, con attività insediate pienamente operative, non sono presenti superfici libere sufficienti senza interventi sull'edificato esistente.
- Vincolo della fascia III della Rete Ecologica, che limita la permeabilità delle superfici.

Conclusioni

L'area 15 non presenta caratteristiche funzionali, logistiche o dimensionali idonee per l'insediamento dell'attività ipotizzata. La completa saturazione del lotto, la mancanza di superfici libere sufficienti senza interventi rilevanti sull'edificato, le limitazioni imposte dalla fascia III della Rete Ecologica ne precludono l'utilizzo nell'ambito dello studio di fattibilità.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 16 (ambito A13-06_1° stralcio)

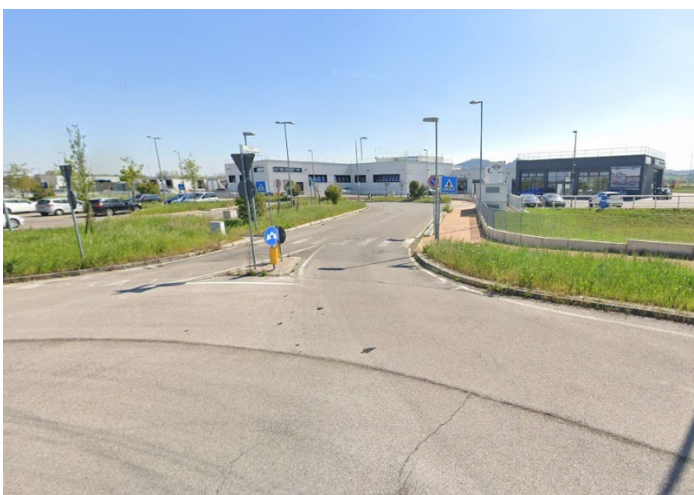


Figura 1. immagine satellitare

Indirizzo: Via Emilia per Cesena

Coordinate: 44.182190, 12.143283

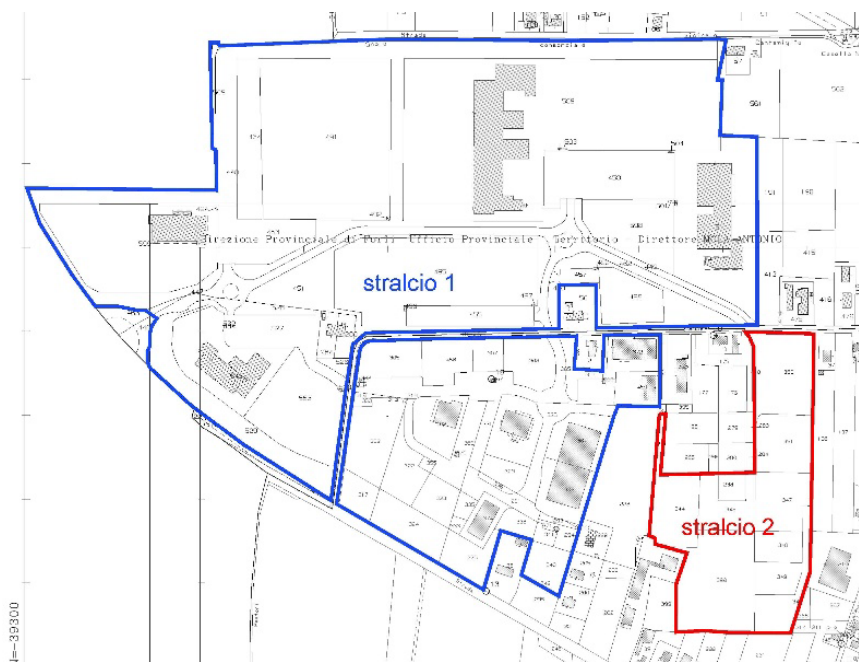
Figura 2. Estratto Cartografia



Concessionario BMW



Around Pack srl



FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	
25	598	7091	mq

25	495	20867	mq
25	496	17	mq
25	497	17	mq
TOTALE		20901	mq

25	498	4229	mq
----	-----	------	----

25	305	3391	mq
25	458	3009	mq
25	307	1484	mq
25	308	3427	mq
TOTALE		11311	mq

25	352	5157	mq
25	322	3029	mq
25	355	229	mq
25	323	2200	mq
25	335	606	mq
25	333	285	mq
TOTALE		11506	mq

25	340	2260	mq
25	459	2105	mq



Figura 3. Estratto Cartografia di RUE
comunale
Tav. 1 Var3

Analisi del contesto attuale

L'area in esame è situata lungo la SS9 (Via Emilia), principale arteria che collega il centro urbano di Forlimpopoli alle aree esterne in direzione Cesena. L'area, a destinazione produttiva, risulta parzialmente satura da attività già insediate o di prossima realizzazione.

E' presente un lotto di notevoli dimensioni in prossimità dello stabilimento "Bakary" attualmente non edificato che però si trova in una posizione sfavorevole perché lontano dalla viabilità principale e lungo una direttrice interna che risulta essere a fondo chiuso, di conseguenza per questi aspetti la localizzazione non risulta idonea all'insediamento.

Aspetti qualificanti dell'area

- Presenza di lotti liberi e immediatamente edificabili, che costituiscono l'unico elemento favorevole emerso dall'analisi, anche se alcuni risultano già edificati (vedi foto BMW e AROUND PACK).

Aspetti sfavorevoli

- Viabilità interna a fondo cieco e accessibilità generale non adeguate a sostenere l'incremento di traffico generato da un distributore di carburanti.
- Area in posizione sfavorevole rispetto alla localizzazione delle direttrici di traffico principale.

Conclusioni:

L'area 17, ambito A13-06-stralcio 1°, non risulta idonea all'insediamento dell'attività prevista. L'inadeguatezza della viabilità interna a fondo cieco, non consentono di soddisfare i requisiti funzionali, di sicurezza e di accessibilità necessari per l'attuazione del progetto. Inoltre le aree si trovano non prospicienti le direttrici di traffico principali.

Per tali motivi, l'area deve essere esclusa dallo studio di fattibilità per il previsto insediamento.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di ACCESSIBILITA' essendo la viabilità a fondo chiuso, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA 17 (ambito A13-06_2° stralcio)



Figura 1. immagine satellitare da sistema

Indirizzo: Via Emilia per Cesena

Coordinate: 44.182190, 12.143283

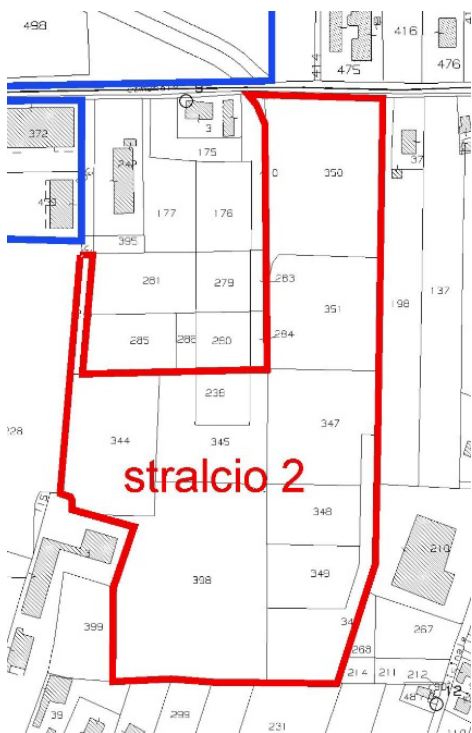


Figura 2. Estratto Cartografia

FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	
26	344	4780	mq
26	398	10926	mq
26	349	2000	mq
26	348	2000	mq
26	347	4367	mq
26	351	4633	mq
TOTALE		13000	mq



Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale
Tav. 1 Var3

Aspetti qualificanti dell'area

- Presenza di lotti liberi e immediatamente edificabili, che costituiscono l'unico elemento favorevole emerso dall'analisi.

Aspetti sfavorevoli

- Dimensioni insufficienti dei lotti liberi rispetto alle necessità dell'attività prevista, solo una loro aggregazione garantirebbe la superficie minima richiesta.
- Viabilità interna a fondo cieco e accessibilità generale non adeguate a sostenere l'incremento di traffico generato da un distributore di carburanti.
- Ad oggi tutte le opere di urbanizzazione devono essere ancora realizzate
- Area in posizione sfavorevole rispetto alla localizzazione alle direttrici di traffico principali

Conclusioni:

L'area 17, ambito A13-06-stralcio 2°, non risulta idonea all'insediamento dell'attività prevista. La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'inadeguatezza della viabilità interna a fondo cieco, non consentono di soddisfare i requisiti funzionali, di sicurezza e di accessibilità necessari per l'attuazione del progetto. Inoltre le aree si trovano lontane dalle direttrici di traffico principali.

Per tali motivi, l'area deve essere esclusa dallo studio di fattibilità per il previsto insediamento.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di ACCESSIBILITA' essendo la viabilità a fondo chiuso ed essendo insufficienti le sezioni stradali per l'accesso dei mezzi di rifornimento, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

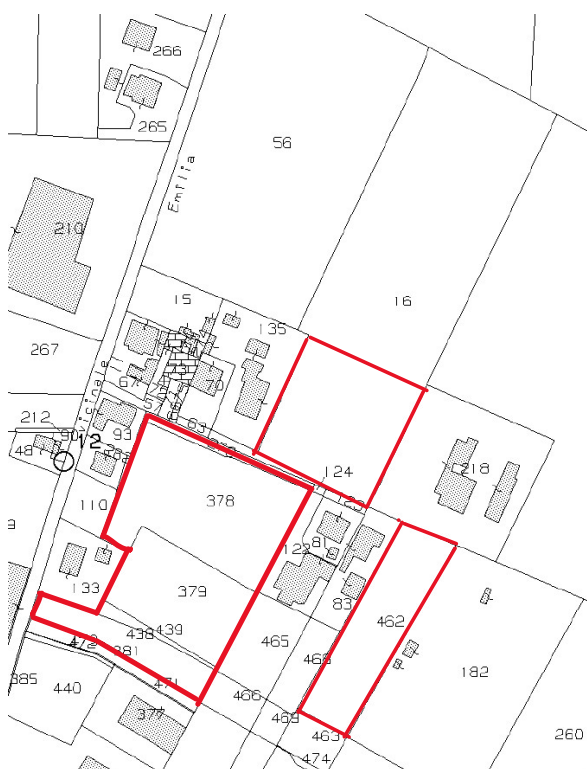
AREA 18 (ambito A10d)



Figura 1. immagine satellitare da sistema

Indirizzo: Via Emilia per Cesena

Coordinate: 444.177941, 12.151018



FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	
26	16 (parziale)	3000	mq
26	462	2095	mq

26	270	276	mq
26	378	3256	mq
26	379	1875	mq
26	438	942	mq
26	439	156	mq
26	381	389	mq
TOTALE		6894	mq

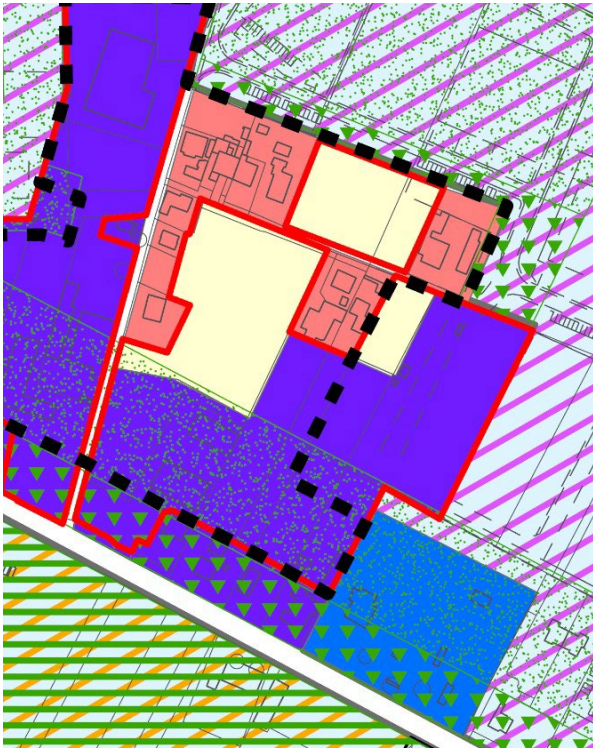


Figura 3. Estratto Cartografia di RUE comunale
Tav. 1 Var3

Aspetti qualificanti dell'area

- Non sono stati individuati elementi qualificanti rilevanti ai fini dell'insediamento della nuova attività.

Aspetti sfavorevoli

- Dimensioni insufficienti dei lotti liberi rispetto alle necessità dell'attività prevista, neanche la loro aggregazione garantirebbe la superficie minima richiesta.
- Viabilità interna troppo stretta a fondo cieco e accessibilità generale non adeguate a sostenere l'incremento di traffico generato da un distributore di carburanti.
- Area in posizione sfavorevole rispetto alla localizzazione delle direttrici di traffico principali

Conclusioni:

L'area 18, ambito A10d, non risulta idonea all'insediamento dell'attività prevista. L'inadeguatezza della viabilità interna a fondo cieco, non consentono di soddisfare i requisiti funzionali, di sicurezza e di accessibilità necessari per l'attuazione del progetto. Inoltre le aree si trovano lontane dalle direttrici di traffico principali ed hanno una scarsa accessibilità. Per tali motivi, l'area deve essere esclusa dallo studio di fattibilità per il previsto insediamento.

L'area considerata non garantisce lo stesso equilibrio tra accessibilità, integrazione con le funzioni esistenti e recupero del patrimonio edilizio degradato.

Manca inoltre il requisito minimo di SUPERFICIE essendo insufficienti le metrature delle aree a disposizione, di conseguenza il sito NON E' IDONEO

AREA INDIVIDUATA

L'area individuata nel territorio comunale di Forlimpopoli, posta lungo la Via Emilia in direzione Forlì e censita al Catasto Fabbricati e Terreni al foglio 18 mappali 2035 e 2728, rappresenta un ambito strategico per lo sviluppo di nuove funzioni produttive e di servizio. Dal punto di vista urbanistico, secondo quanto previsto dal RUE, essa ricade in parte in un ambito residenziale di completamento e in parte in ambiti urbanizzabili per attività terziarie soggetti a POC. Si tratta dunque di un'area che, per la sua collocazione e per le potenzialità di riconversione, si presta a essere oggetto di una proposta di trasformazione finalizzata a rispondere a esigenze attuali della comunità.

L'area si compone di due porzioni principali. La prima è costituita da un complesso immobiliare, noto come ex Edilmar, con corte pertinenziale. Attualmente la struttura è vuota e dismessa, risultando quindi priva di una funzione attiva e bisognosa di un progetto di rigenerazione. Il complesso comprende un magazzino distribuito tra piano terra e primo piano, un'abitazione anch'essa sviluppata su due livelli con annessa cantina al piano interrato, nonché un garage al piano terra collocato in corpo di fabbrica staccato. La superficie della corte pertinenziale annessa a tale complesso è di circa 2.651 metri quadrati. La seconda porzione dell'area è invece costituita da un terreno agricolo, attualmente ineditato, che si estende, la parte in proprietà del proponente, per circa 5.000 metri quadrati.

La collocazione dell'area lungo la Via Emilia per Forlì, arteria storica e tuttora fondamentale per la mobilità e i collegamenti della Romagna, conferisce a questo sito una forte accessibilità e visibilità, rendendolo particolarmente adatto ad accogliere funzioni di servizio alla mobilità, al commercio e alla logistica leggera. La presenza di immobili già esistenti, seppur in stato di dismissione, rappresenta inoltre un'opportunità di recupero attraverso interventi di riqualificazione e riconversione, che consentirebbero di restituire valore a un comparto oggi privo di utilizzo.

Dal punto di vista pianificatorio, l'attuale destinazione a residenziale di completamento e a zone per attività terziarie urbanizzabili rende l'intervento subordinato alla definizione di una variante urbanistica o alla programmazione attraverso il POC. In questo quadro si colloca la possibilità di attivare la procedura di cui all'articolo 8 del DPR 160/2010, che consente di valutare la proposta in sede di Conferenza di Servizi e di giungere, se l'esito è favorevole, a una variante semplificata che contempli la nuova destinazione d'uso.

L'area, per estensione, posizione e caratteristiche, risulta dunque idonea ad accogliere un intervento di riqualificazione finalizzato alla realizzazione di una stazione di servizio multifunzionale, comprendente impianto di distribuzione di carburanti liquidi e gassosi, colonnine di ricarica elettrica, autolavaggio e un punto ristoro. In tal modo si darebbe risposta alla carenza, attualmente presente sul territorio comunale, di un'infrastruttura capace di garantire un servizio completo alla mobilità, integrando al contempo funzioni di ristoro e di supporto per i cittadini e i viaggiatori.

La trasformazione proposta consentirebbe non solo di recuperare un'area dismessa con effetti positivi sul piano paesaggistico e urbanistico, ma anche di promuovere lo sviluppo economico e occupazionale, rafforzando l'attrattività complessiva del Comune di Forlimpopoli e valorizzando una posizione di grande rilievo territoriale lungo uno dei principali assi viari della regione.

Dal punto di vista localizzativo e funzionale, i siti alternativi presi in considerazione non risultano strategici per la proprietà, in quanto significativamente distanti dalle direttrici di traffico principali.

Tale distanza determinerebbe una minore integrazione funzionale tra il servizio di distribuzione carburanti e l'attività commerciale esistente, riducendo le potenziali sinergie operative e l'efficacia del servizio per l'utenza gravitante sull'esercizio commerciale.

Il lotto individuato dalla proprietà risulta invece maggiormente coerente sotto il profilo funzionale e territoriale essendo localizzato lungo una direttrice di traffico principale e con un'ottima accessibilità, in più risulta localizzato in prossimità immediata del punto vendita, consentendo la creazione di un sistema integrato di servizi a favore della clientela e del traffico locale.

Inoltre, la scelta di tale area presenta un ulteriore elemento di interesse sotto il profilo urbanistico e paesaggistico. Il lotto è infatti attualmente occupato da un fabbricato esistente in evidente stato di degrado, con affaccio diretto sulla Via Emilia, asse viario di primaria rilevanza territoriale e percettiva. L'intervento proposto consentirebbe pertanto il recupero e la riqualificazione di una situazione di marginalità urbana e di degrado edilizio, contribuendo al miglioramento della qualità dell'immagine urbana lungo uno dei principali fronti stradali del territorio.

In questo senso, l'intervento non si configura unicamente come nuova realizzazione funzionale al servizio di distribuzione carburanti, ma anche come occasione di riqualificazione urbana e di valorizzazione del fronte stradale della Via Emilia.

Inoltre sulla base delle verifiche riportate e delle prescrizioni normative richiamate per gli impianti di distribuzione carburanti liquidi, GPL e metano/GNC, il sito individuato risulta idoneo all'insediamento dell'impianto, garantendo il rispetto delle distanze di sicurezza minime previste dalla normativa vigente.

In particolare, la collocazione dell'area e la distanza dagli edifici e dalle infrastrutture esistenti consentono il corretto posizionamento degli elementi pericolosi dell'impianto (serbatoi, apparecchi di distribuzione, punti di riempimento e aree di sosta autocisterna), senza determinare interferenze significative con i fabbricati o con le funzioni presenti nell'intorno.

Risultano pertanto rispettati i requisiti minimi definiti in premessa, sia con riferimento alle distanze verso edifici, infrastrutture e bersagli sensibili, sia in relazione alla compatibilità urbanistica e funzionale del sito prescelto.

In conclusione, alla luce dei criteri individuati e delle analisi dei siti alternativi, nessuna delle aree analizzate risulta contemporaneamente idonea sotto il profilo dimensionale, viabilistico ed urbanistico, di conseguenza il sito individuato è l'unico che soddisfa tutti i requisiti minimi richiesti per questo tipo d'intervento.

La progettazione degli accessi carrai e della viabilità interna garantirà la fluidità e la sicurezza della circolazione stradale, in conformità con il Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992) e le relative norme di attuazione e circolari esplicative.

- 72

- Sarà prevista un'adeguata segnaletica orizzontale e verticale per evidenziare gli accessi e le uscite.
- Saranno realizzati idonei stalli di sosta a servizio del fabbricato adibito ad uso bar, in una zona separata dall'area di erogazione carburanti

Si attesta che la proposta progettuale rispetta integralmente le suddette normative vigenti.

PROPOSTA DI PERCORSO URBANISTICO/EDILIZIO PER ATTUAZIONE INTERVENTO

L'articolo 8 del DPR 160 del 2010 disciplina la procedura urbanistica speciale che si applica nei casi in cui un intervento produttivo non risulti conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e in particolare la pianificazione urbanistica vigente non prevede aree idonee/sufficienti all'intervento produttivo previsto. Tale procedura assume particolare rilievo perché consente di conciliare le esigenze di sviluppo economico e insediativo con la necessità di garantire la coerenza delle trasformazioni territoriali, offrendo al tempo stesso uno strumento semplificato rispetto all'iter tradizionale di variante urbanistica.

Il procedimento si avvia con la presentazione dell'istanza al SUAP da parte del soggetto interessato, che proporrà la realizzazione dell'insediamento previsto nella proposta progettuale. Poiché l'intervento comporta una variante, il SUAP non può limitarsi ad istruire la pratica in via ordinaria, ma deve convocare una Conferenza di Servizi alla quale partecipino tutte le amministrazioni competenti, dal Comune alla Regione, passando per gli enti che hanno competenze in materia ambientale, sanitaria e paesaggistica. La Conferenza ha il compito di valutare l'intervento nella sua interezza, verificando la compatibilità urbanistica e infrastrutturale e analizzando le ricadute sul territorio, con lo scopo di giungere a una determinazione conclusiva condivisa.

Qualora l'esito sia favorevole, tale determinazione sostituisce ogni altro titolo abilitativo e vale anche come proposta di variante urbanistica. A questo punto il Consiglio Comunale, sulla base della decisione maturata in Conferenza, adotta formalmente la variante e la sottopone alle procedure di pubblicazione e approvazione previste dalla normativa regionale. L'iter che ne deriva è più rapido e concentrato rispetto a quello ordinario, poiché consente di concludere la Conferenza entro novanta giorni dalla presentazione dell'istanza e di dare così tempi certi e celeri agli investitori e all'amministrazione stessa.

La finalità di questa procedura non è solo quella di ridurre i tempi burocratici, ma anche di favorire un approccio integrato alle decisioni, poiché la Conferenza di Servizi riunisce in un'unica sede tutti i pareri e le valutazioni necessarie. Ciò evita duplicazioni, garantisce la trasparenza del processo e permette di bilanciare le esigenze di sviluppo economico con quelle di tutela ambientale e territoriale.

Nel caso in cui un Comune intenda dotarsi di un'infrastruttura come una stazione di servizio multifunzionale, con distributori di carburanti liquidi e gassosi, colonnine elettriche, autolavaggio e esercizio pubblico, la procedura ex art. 8 si presenta come lo strumento più idoneo visto che l'area individuata non risulti compatibile con la destinazione urbanistica vigente. In questo modo l'amministrazione ha la possibilità di valutare l'opportunità dell'intervento e di approvarlo mediante una variante semplificata, garantendo tempi più rapidi e certezza procedurale per il proponente e per la collettività.

ANALISI DI VANTAGGI E BENEFICI

L'impianto proposto non è solo conforme alle normative, ma apporta un valore aggiunto alla comunità e al territorio in termini di servizio, sicurezza e ammodernamento della rete

- **Ammodernamento della Rete Distributiva:** Il progetto è in linea con gli obiettivi di razionalizzazione e ammodernamento della rete distributiva carburanti promossi dalla D.C.R. Emilia-Romagna n. 355 del 08/05/2002 e successiva D.A.L. n. 208 del 05/02/2009), in quanto sarà realizzato con tecnologie all'avanguardia per l'efficienza e la tutela ambientale.
- **Offerta Multicarburante e Sostenibilità:** Si prevede l'installazione di colonnine di erogazione carburanti liquidi (Benzina Super Senza Piombo e Gasolio), gassosi (Metano GNC e Gas di Petrolio Liquefatto) e un'infrastruttura di ricarica elettrica (come previsto dalla DGR Emilia-Romagna n. 2065/2019 in attuazione del D.Lgs. n. 257/2016), contribuendo alla diffusione di combustibili a minore impatto ambientale.
- **Impianto fotovoltaico:** Oltre a quanto espresso al punto precedente, sulla pensilina metallica di protezione dell'area di erogazione è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico. L'energia prodotta dal fotovoltaico sarà utilizzata per alimentare i servizi dell'impianto, come l'illuminazione, gli erogatori, il locale gestore, la colonnina di ricarica elettrica, il compressore metano, ecc.
- **Servizi Integrati (Non-Oil):** L'impianto sarà concepito per ospitare attività complementari (cosiddette attività "non-oil") come lavaggio auto e mezzi pesanti (portale automatizzato, lavaggio self e aspiratori) e fabbricato adibito ad uso bar/ristoro, aumentando l'attrattività del sito e l'offerta di servizi per i cittadini e i viaggiatori.
- **Sicurezza e Controllo Ambientale:** Il progetto garantisce il rigoroso rispetto delle più recenti normative di prevenzione incendi e un elevato standard di sicurezza sanitaria e, soprattutto, ambientale. Saranno implementati sistemi efficaci di contenimento di eventuali sversamenti, che prevedono un impianto fognario dedicato alla raccolta e al trattamento delle acque derivanti dal distributore. Tali acque includono quelle derivanti dall'area di erogazione e dalla zona di scarico dell'autocisterna (potenzialmente inquinate), le acque reflue domestiche (prodotte dal locale gestore e dal bar/ristoro) e le acque tecnologiche (derivanti dall'autolavaggio).
Le acque, una volta trattate, saranno successivamente scaricate nel pieno rispetto dei limiti tabellari imposti dal D.Lgs. 152/2006 (Allegato 5, Parte Terza, Tabella 3 per scarichi in fognatura o in acque superficiali, e Tabella 4 per scarichi su suolo), evidenziando il massimo impegno per la tutela idrica e del suolo.
Inoltre, saranno previsti sistemi di monitoraggio in continuo delle intercapedini dei serbatoi e delle tubazioni di carburante, in coerenza con quanto richiesto dal DM del 29/11/2002 e dalla normativa regionale (es. tutela delle acque sotterranee).
- **Servizio Self-Service:** L'impianto sarà munito sia di sistemi self-service a pre-determinazione e pre-pagamento, sia di sistemi post-pagamento, garantendo il rifornimento anche al di fuori dell'orario di apertura assistita, come previsto dalle disposizioni regionali in materia di orari (D.C.R. 355/2002 e s.m.i.).

RIFERIMENTI NORMATIVI PRINCIPALI

I principali riferimenti normativi che supportano il progetto e ne assicurano la legittimità e la sicurezza sono:

- **Art. 8 D.P.R. 160/2010:** Procedura per progetti in contrasto con gli strumenti urbanistici ma necessari allo sviluppo economico.
- **D.Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32:** Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti. *Decreto fondamentale che liberalizza l'attività e attribuisce le competenze autorizzatorie ai Comuni.*
- **D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. (Codice della Strada):** Riferimento essenziale per la disciplina degli accessi e della sicurezza stradale.
- **Deliberazione del Consiglio Regionale (D.C.R.) 8 febbraio 2002, n. 355:** Norme regionali di indirizzo programmatico per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva carburanti. *Stabilisce gli obiettivi regionali e le condizioni di incompatibilità (es. rifornimento fuori dalla sede stradale).*
- **Deliberazione dell'Assemblea Legislativa (D.A.L.) 5 maggio 2009, n. 208:** Modifiche alla D.C.R. n. 355/2002. *Ha aggiornato le disposizioni, in linea con la liberalizzazione nazionale, in tema di orari e ammodernamento.*
- **D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257:** Disciplina di attuazione della direttiva 2014/94/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 22 ottobre 2014, sulla realizzazione di una infrastruttura per i combustibili alternativi
- **Deliberazione della Giunta Regionale (D.G.R.) n. 2065/2019:** Misure per la diffusione del metano e dell'elettricità nel trasporto stradale. *Impegna a dotare i nuovi impianti di infrastrutture di ricarica elettrica e/o GNC/GNL.*
- **DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 7 settembre 2010, n. 160:** Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. (10G0183)
- **LEGGE REGIONALE 21 dicembre 2017, n. 24:** disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio

Impianto Carburanti Liquidi

- **D.M. 31 luglio 1934 e ss.mm.ii.;** Approvazione delle norme di sicurezza per la lavorazione, l'immagazzinamento, l'impiego o la vendita di oli minerali, e per il trasporto degli oli stessi.
- **Circolare n°10 del 10/02/1969;** Distributori stradali di carburanti.
- **D.M. n° 53 del 05 febbraio 1988;** Norme di sicurezza antincendi per impianti stradali di distribuzione di carburanti liquidi per autotrazione, di tipo self-service a pre-determinazione e pre-pagamento.
- **Circolare n°17 del 11/10/1988;** Modifica del punto 10.2 del 10 febbraio 1969 - Distributori stradali di carburanti.
- **D.M. 7 maggio 1993:** Requisiti delle apparecchiature elettroniche a pre-determinazione e pre-pagamento.

- **D.M. del Ministero dell'Interno 29 novembre 2002;** Requisiti tecnici per la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei serbatoi interrati destinati allo stoccaggio di carburanti liquidi per autotrazione, presso gli impianti di distribuzione.
- **D.M. del Ministero dell'Interno 27 gennaio 2006;** Requisiti degli apparecchi, sistemi di protezione e dispositivi utilizzati in atmosfera potenzialmente esplosiva, ai sensi della Direttiva 2014/34/UE, presenti nelle attività soggette ai controlli antincendio.
- **Lett. Circ. Prot. n° P114/4113 sott. 149 del 11/03/2008;** D.M. 29 novembre 2002 – Ditta Wolftank System S.r.l. – Richiesta di parere tecnico (Tubazioni trasporto carburante).
- **Lett. Circ. DCPREV n° 0009519 del 19/07/2012;** Richiesta parere su caratteristiche del pozzetto di contenimento da realizzare sopra il passo d'uomo dei serbatoi interrati.

Impianto Carburanti GPL

- **D.P.R. 24 ottobre 2003, n° 340;** Regolamento recante disciplina per la sicurezza degli impianti di distribuzione stradale di GPL per autotrazione.
- **D.M. del Ministero dell'interno 3 aprile 2007;** Modifiche ed integrazioni all'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 24 ottobre 2003, n° 340, recante la disciplina per la sicurezza degli impianti di distribuzione stradale di GPL per autotrazione.
- **D.M. del Ministero dell'interno 23 settembre 2008;** Modifiche ed integrazioni all'allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 24 ottobre 2003, n° 340, recante la disciplina per la sicurezza degli impianti di distribuzione stradale di G.P.L. per autotrazione.
- **D.M. del Ministero dell'interno 31 marzo 2014;** Modifiche ed integrazioni all'allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 24 ottobre 2003, n° 340, recante la disciplina per la sicurezza degli impianti di distribuzione stradale di G.P.L. per autotrazione.
- **D.M. del Ministero dell'interno 20 aprile 2018;** Modifiche ed integrazioni all'allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 24 ottobre 2003, n° 340, recante la disciplina per la sicurezza degli impianti di distribuzione stradale di G.P.L. per autotrazione.

Impianto Carburanti Metano-GNC

- **D.M. del Ministero dell'Interno 24 maggio 2002;** Norme di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio degli impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione.
- **D.M. del Ministero dell'Interno 28 giugno 2002;** Rettifica dell'allegato al Decreto 24 maggio 2002, recante norme di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio degli impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione.
- **D.M. del Ministero dell'Interno 27 gennaio 2006;** Requisiti degli apparecchi, sistemi di protezione e dispositivi utilizzati in atmosfera potenzialmente esplosiva, presenti nelle attività soggette ai controlli antincendio.

- **D.M. del Ministero dell'Interno 11 settembre 2008;** Modifiche ed integrazioni al decreto del Ministro dell'interno 24 maggio 2002, recante norme di prevenzione degli incendi e di progettazione, costruzione ed esercizio degli impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione.
- **D.M. del Ministero dell'Interno 31 marzo 2014;** Modifiche ed integrazioni al decreto del Ministro dell'interno 24 maggio 2002, recante norme di prevenzione degli incendi e di progettazione, costruzione ed esercizio degli impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione.
- **D.M. del Ministero dell'Interno 12 marzo 2019;** Modifiche ed integrazioni al decreto del Ministro dell'interno 24 maggio 2002, recante norme di prevenzione degli incendi e di progettazione, costruzione ed esercizio degli impianti di distribuzione stradale di gas naturale per autotrazione.