



(fascicolo 2025 / 7. 4. 1 / 15)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO: COMUNE DI FORLÌ – RICHIESTA DI VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 8 RACCORDI PROCEDIMENTALI CON STRUMENTI URBANISTICI DEL DPR 160/2010 PER PROCEDIMENTO UNICO PER L'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' SITA IN VIA TRAIANO IMPERATORE N. 19/21
- ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA**

Vista la comunicazione pervenuta dal Comune di Forlì - Servizio Sviluppo Economico e Valorizzazione del Patrimonio – Sportello Unico delle Attività Produttive, in data 08/10/2025 ed assunta al prot. prov.le n. 25415/2025 di pari data, di indizione di Conferenza di Servizi decisoria ex art. 14, comma 2, legge n. 241/1990, forma semplificata modalità asincrona, per l'esame dell'istanza relativa a *“Richiesta di Variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 Raccordi procedurali con strumenti urbanistici del DPR 160/2010 Domanda per avvio di procedimento unico per l'ampliamento dell'attività sita in via Traiano Imperatore 19/21”*;

Richiamate le seguenti disposizioni normative:

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

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

- *assenso alla variante urbanistica e/o eventuali riserve* relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC vigente o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore;
- *parere motivato in merito alla valutazione di sostenibilità (VALSAT)* ai sensi degli artt. 18 e 19 della LR 24/2017 e ss.mm.ii. e dell'art. 15 comma 1 del Dlgs 152/2006, relativamente agli effetti di variante urbanistica dell'intervento, per cui la Provincia, in veste di autorità competente, si esprime previa acquisizione delle osservazioni pervenute a seguito della fase di pubblicazione e

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

Considerato che il Comune di Forlì:

- è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC), Piano Operativo Comunale (POC) (decaduto) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvati con deliberazione n. 179 del 01/12/2008, ai sensi dell'art. 43, comma 5, della L.R. 20/2000 e successive varianti;
- si è dotato di una delibera di Giunta Comunale n. 294 del 04/12/2012 di “*Applicazione art. 8, D.P.R. 07.09.2010, N° 160 – Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive – Indirizzi interpretativi*”;
- con decisione di Giunta Comunale n. 14 del 25/01/2011 sono stati fissati i “*Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica*” (per ampliamento degli insediamenti aziendali) relativamente a titolarità ed ammissibilità dei progetti edilizi, da utilizzarsi nella valutazione istruttoria delle singole istanze. Criteri ulteriormente integrati da quanto previsto all'*Allegato A* della Delibera di Consiglio Comunale n. 129/2015;

Dato atto che:

- l'Amministrazione Comunale con comunicazione acquisita in data 08/10/2025 al prot. prov.le n. 25415/2025 ha messo a disposizione la documentazione di seguito elencata, consultabile e scaricabile da apposito *link drive*:

NTA RUE Vigente Stralcio

PDC 15 VALSAT no dati

POC P12-20 STRALCIO

RELAZIONE URBANISTICA COROFAR

RUE LEGENDA P STRALCIO

RUE P12-20 STRALCIO

cartella 93764allegati

PDC 00_0 Elenco documenti

PDC 00_1 Modulo Titolo

luglio 2025

PDC 00_2 Modulo asseverazione

luglio 2025

PDC 01 CI Zuccari

PDC 02 CI Gatta

PDC 03 Procura

PDC 04 Diritti

agosto 2025

PDC 05 Bollo

agosto 2025

PDC 06 ISTAT mail PdC

PDC 07 ISTAT portale

luglio 2025

PDC 08 ENAV

PDC 09 Elenco professionisti

luglio 2025

PDC 10 Foto

luglio 2025

PDC 11 Relazione Tecnica

luglio 2025

PDC 12 Relazione Tecnica L13

luglio 2025

PDC 13 Impatto acustico

luglio 2025

PDC 14 Calcolo Contributo di Costruzione

luglio 2025

cartella 93873allegati

PDC 22 Tav. 3 Modificato cartiglio

giugno 2025

PDC 23 Tav. 3 Modificato Piano Terra

giugno 2025

PDC 24 Tav. 4 Modificato cartiglio

giugno 2025

PDC 25 Tav. 4 Modificato Piano Primo

giugno 2025

PDC 26 Tav. 5 Modificato cartiglio

giugno 2025

PDC 27 Tav. 5 Modificato Piano Copertura

giugno 2025

PDC 28 Tav. 6 Modificato cartiglio

giugno 2025

<i>PDC 29 Tav. 6 Modificato Prospetti Sezioni</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 30 Tav. 7 Sovrapposto cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 31 Tav. 7 Sovrapposto Piano Terra</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 32 Tav. 8 Sovrapposto cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 33 Tav. 8 Sovrapposto Piano Primo</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 34 Tav. 9 Sovrapposto cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 35 Tav. 9 Sovrapposto Piano Copertura</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 36 Tav. 10 Sovrapposto cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 37 Tav. 10 Sovrapposto Prospetti Sezioni</i>	<i>giugno 2025</i>
<u><i>cartella 93874allegati</i></u>	
<i>PDC 16 Tav. 0 Vincoli cartiglio</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 17 Tav. 0 Vincoli</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 18 Tav. 1 Legittimo cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 19 Tav. 1 Legittimo</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 20 Tav. 2 Legittimo cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 21 Tav. 2 Legittimo</i>	<i>giugno 2025</i>
<u><i>cartella 93888allegati</i></u>	
<i>PDC 38 Tav. 11 Automazione cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 39 Tav. 11 Automazione</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 40 Tav. 12 Automazione cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 41 Tav. 12 Automazione</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 42 Tav. 13 ex L 13 cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 43 Tav. 13 ex L 13</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 44 Tav. 14 ex L 13 cartiglio</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 45 Tav. 14 ex L 13</i>	<i>giugno 2025</i>
<u><i>cartella 93895allegati</i></u>	
<i>PDC 46 HERA scarico</i>	
<i>PDC 47 HERA nere</i>	<i>luglio 2021</i>
<i>PDC 48 HERA bianche</i>	<i>agosto 2021</i>
<i>PDC 49 Altri tecnici Amadio</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 49 Altri tecnici Amadio - 01</i>	
<i>PDC 50 Altri tecnici Amadori</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 50 Altri tecnici Amadio - 01</i>	
<i>PDC 51 Altri tecnici Antolini</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 51 Altri tecnici Antolini - 01</i>	
<i>PDC 52 Altri tecnici Casadio</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 52 Altri tecnici Casadio - 01</i>	
<i>PDC 53 Altri tecnici Fabbri</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 53 Altri tecnici Fabbri - 01</i>	
<i>PDC 54 Altri tecnici Gattelli</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 54 Altri tecnici Gattelli - 01</i>	
<i>PDC 55 Altri tecnici Succi</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 55 Altri tecnici Succi - 01</i>	
<i>PDC 56 Altri tecnici Martelli</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 56 Altri tecnici Martelli - 01</i>	
<i>PDC 57 Altri tecnici Nucci</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>PDC 57 Altri tecnici Nucci - 01</i>	
<i>PDC 58 Tav. Invarianza</i>	
<i>PDC 59 Relazione Invarianza</i>	
<u><i>cartella 93930allegati GeolSism</i></u>	
<i>SIS 01 Relazione geologica</i>	<i>gennaio 2025</i>
<i>SIS 02 Relazione Pres</i>	<i>gennaio 2025</i>
<i>SIS 03 Model Pres</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>SIS 04 MUR A1 D1 Pres</i>	<i>luglio 2025</i>
<u><i>cartella 93933allegati Verde</i></u>	
<i>VER 01 Relazione</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VER 02 Manutenzione</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VER 03 Esistente</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VER 04 Dichiarazione</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VER 05 Legittimo</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VER 06 Progetto</i>	<i>luglio 2025</i>
<i>VER 07 Comparato</i>	<i>luglio 2025</i>

<i>VER 08 Schede botaniche</i>	<i>luglio 2025</i>
<i><u>cartella 96173allegati Valsat</u></i>	
<i>PDC 00_0 Elenco documenti</i>	
<i>PDC 15 VALSAT</i>	<i>luglio 2025</i>
<i><u>cartella 97202allegati Elettr</u></i>	
<i>Progetto Preliminare Impianti Elettrici</i>	<i>luglio 2025</i>
<i><u>cartella 97205allegati</u></i>	
<i>spogliatoi Relazione</i>	<i>agosto 2025</i>
<i>Impianti meccanici</i>	<i>agosto 2025</i>
<i>Impianto idrico</i>	<i>agosto 2025</i>
<i><u>cartella 97450allegati</u></i>	
<i>PDC 60 VF Piano Terra</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 61 VF Piano Primo</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC 62 VF Dichiarazione</i>	<i>agosto 2025</i>
<i><u>Cartella 11045allegati</u></i>	
<i>Relazione integrativa</i>	<i>settembre 2025</i>
<i>Visura camerale</i>	
<i>01 Contratto di locazione</i>	<i>giugno 2020</i>
<i>02 Registrazione</i>	<i>luglio 2020</i>

- nella suddetta nota prot. prov.le n. 25415/2025 il Comune ha indicato il termine perentorio del 23/10/2025 entro cui le Amministrazioni coinvolte potevano richiedere integrazioni documentali o chiarimenti;
- questa Amministrazione provinciale in data 23/10/2025 registrata al prot. prov.le n. 26871/2025 ha inviato comunicazione contenente “*Richiesta chiarimenti e integrazioni*”;
- ARPAE con comunicazione acquisita in data 23/10/2025 al prot. prov.le n. 26890/2025 ha inviato “*Richiesta chiarimenti/integrazioni*”;
- il Comune di Forlì con comunicazione acquisita in data 03/11/2025 al prot. prov.le n. 27726/2025 ha inviato la “*Trasmissione integrazioni di competenza comunale relative ai punti A1, A2, A3, A4 della richiesta provinciale in atti con PG 0128125/2025 del 23/10/2025*” comprensiva dei seguenti documenti:

<i>2025_08_07_Parere_istruttorio_preliminar_COROFAR</i>	<i>agosto 2025</i>
<i>Allegato bozza SCHEMA CONVENZIONE</i>	
- il Comune di Forlì con nota acquisita al prot. prov.le n. 30101/2025 del 28/11/2025 ha inviato la nota “*Invio integrazioni*” con la quale si chiede agli enti in indirizzo convocati in Conferenza di Servizi un “*riscontro sulla completezza delle integrazioni pervenute entro e non oltre il giorno 4/12/2025 così da poterVi indicare il termine entro il quale inviare il parere di Vs competenza. Dopo tale termine, le integrazioni pervenute si ritengono complete*”, unitamente al link per prendere visione dei seguenti elaborati integrati:

<i><u>cartella “integrazioni del giorno 24 11 2025”</u></i>	
<i><u>sottocartella “140746allegati”</u></i>	
<i>00_Relazione Integrazioni</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Calcolo CdC</i>	
<i>PDC Tav 0a</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>PDC Tav 0a cart</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 1v</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 1v cart</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 2v</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>PDC Tav 2v cart</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>PDC Tav 4</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC Tav 4 cart</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC Tav 5</i>	<i>giugno 2025</i>
<i>PDC Tav 5 cart</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>PDC Tav 13b</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 13b cart</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 15-2000</i>	<i>ottobre 2025</i>

<i>PDC Tav 15-2000 cart</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>Tavola 1.00 Impianti meccanici</i>	<i>agosto 2025</i>
<i>Tavola 2.00 Impianto idrico</i>	<i>agosto 2025</i>
<u><i>sottocartella "140756allegati"</i></u>	
<i>00 Integrazioni AUSL</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 3a</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 3a cart</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>Valsat Corofar</i>	<i>novembre 2025</i>
<u><i>sottocartella "140797allegati"</i></u>	
<i>ARPAE modulo</i>	
<i>Impatto Acustico Corofar</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Integrazioni Ambiente</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>PDC Tav 3b</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 3b cart</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>Valsat Corofar</i>	<i>novembre 2025</i>
<u><i>sottocartella "141043allegati"</i></u>	
<i>A.2 Rilievo dendrologico 00</i>	
<i>A.2 Rilievo dendrologico 01</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>ARPAE</i>	
<i>ARPAE modulo</i>	
<i>ARPAE Relazione Rino Amadori (1)</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>ARPAE Relazione Rino Amadori</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>B.4 Tavola comparazioni</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>B.4 Tavola di progetto</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Fogne bianche invarianza</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Fogne nere</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Integrazioni ARPAE</i>	
<u><i>sottocartella "141051allegati"</i></u>	
<i>Impatto Acustico Corofar</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Valsat Corofar</i>	<i>novembre 2025</i>
<u><i>sottocartella "141338allegati"</i></u>	
<i>00 Locazione Ampliamento Corofar</i>	
<i>Addendum</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Allegato 4.2 Modello PEF agg 10112025</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Cronoprogramma Corofar</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>Integrazioni Pianificazione</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>PDC Tav 3c</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 3c cart</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>Relazione QEF</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Valsat Corofar</i>	<i>novembre 2025</i>
<u><i>sottocartella "141367allegati"</i></u>	
<i>00 Locazione Ampliamento Corofar</i>	
<i>00 Visura COR DISTR 150925</i>	
<i>00 Visura COR SOC COOP</i>	
<i>01 Contratto di locazione</i>	<i>giugno 2020</i>
<i>02 Registrazione</i>	
<i>A.2 Rilievo dendrologico 00</i>	
<i>A.2 Rilievo dendrologico 01</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Addendum</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>B.4 Tavola comparazioni</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>B.4 Tavola di progetto</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Cronoprogramma Corofar</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>Geologica integrazioni volontarie</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>Integrazioni Provincia</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>PDC Tav 3b</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PDC Tav 3b cart</i>	<i>ottobre 2025</i>
<i>PMA Corofar</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Relazione QEF</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Sintesi non Tecnica</i>	<i>novembre 2025</i>
<i>Valsat Corofar</i>	<i>novembre 2025</i>

– questa Amministrazione provinciale in data 04/12/2025 registrata al prot. prov.le n. 30729/2025,

ha inviato il proprio *“Riscontro sulla completezza delle integrazioni pervenute”* con la quale è stato comunicato che *“la documentazione risulta completa sotto il profilo formale rispetto agli elaborati tecnici di competenza, precisando che la valutazione tecnica approfondita di merito sarà effettuata nei termini previsti dalla normativa vigente”*;

- il Comune di Forlì con nota acquisita in data 09/12/2025 al prot. prov.le n. 31002/2025 ha inviato *“Comunicazione integrazioni non complete”*;
- il Comune di Forlì con comunicazione acquisita in data 10/12/2025 al prot. prov.le n. 31181/2025 ha trasmesso la *“Richiesta di integrazioni”* che il SUAP ha inviato al proponente in data 27/10/2025, unitamente ai seguenti allegati:
 - 4.richieste integrazioni acustiche
 - ARPAE Richiesta integrazioni
 - AUSL richiesta chiarimenti e integrazioni documentali
 - Nota sottoscrizione parere Arpae rumorose
 - Comune di Forlì – Unità Procedimenti urbanistici / Richiesta integrazioni
 - Provincia Richiesta integrazioni
 - Comune di Forlì – Servizio Edilizia / Richiesta di documentazione integrativa
- il Comune di Forlì con comunicazione acquisita in data 10/12/2025 al prot. prov.le n. 31227/2025 ha inviato *“Ripresa termini e richiesta determinazioni finali”* attestando inoltre che al termine del periodo di deposito (60 giorni) non sono pervenute osservazioni;
- ARPAE con comunicazione acquisita in data 30/12/2025 al prot. prov.le n. 32778/2025 ha inviato il *“Parere sul Progetto in variante urbanistica, comprensivo di:*
 - *rapporto tecnico sull’acustica, ai sensi della L. 447/95 e LR 15/01;*
 - *valutazioni sulla sostenibilità ambientale, ai sensi dell’art. 19 c.4 della LR 24/2017, ai fini dell’espressione del parere di ValSAT da parte dell’Autorità competente”*;
- il Comune di Forlì con nota acquisita in data 07/01/2026 al prot. prov.le n. 114/2026 ha inviato la *“Comunicazione invio pareri”*, unitamente al *link drive* dove poter prendere visione dei seguenti pareri:
 - Parere AUSL
 - Parere ARPAE
 - Aeronautica militare
- il Comune di Forlì con comunicazione acquisita in data 07/01/2026 al prot. prov.le n. 155/2026 ha inviato l’*“Attestazione osservazioni pervenute ai fini del perfezionamento della Valutazione Ambientale Strategica”* con la quale dichiara che non risultano pervenute osservazioni a seguito della pubblicazione sul BUR dell’avviso di avvenuta indizione della Conferenza di Servizi;

Constatato che l'intervento relativo all'istanza in oggetto propone la *“realizzazione di un ampliamento del capannone esistente per lo stoccaggio e la movimentazione automatizzata dei prodotti farmaceutici”* ubicato in Forlì, in Via Traiano Imperatore n. 19/21, e che tale proposta progettuale risulta in variante allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160 del 07/09/2010, come illustrato negli elaborati a corredo del progetto, i cui contenuti sono così riassumibili:

Motivazioni della proposta e descrizione del progetto:

Lo stabilimento della Cooperativa Corofar si colloca in un contesto prevalentemente produttivo, il lotto di intervento insiste sull’asse viario ad uso esclusivo dell’area artigianale (Via Traiano Imperatore) e si innesta successivamente su via Ravennana, asse di collegamento tra il centro di Forlì e i comuni del ravennate;

L’intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste nella realizzazione di un ampliamento del capannone esistente, per lo stoccaggio e la movimentazione automatizzata dei prodotti farmaceutici. Viene dichiarato che la necessità di ampliare gli spazi lavorativi è indispensabile per garantire continuità all’attività oggi in essere, ed è finalizzata ad aumentare lo spazio di automazione e stoccaggio, utilizzando l’area limitrofa acquisita

di recente. La *Relazione Urbanistica* configura l'intervento quale ampliamento dell'insediamento originario in sostanziale contiguità, attestando quindi l'insufficienza di aree per soddisfare il progetto presentato;

Proposta progettuale

Il progetto prevede la realizzazione di un capannone prefabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, in adiacenza all'edificio esistente. Al piano terra gli ambienti sono adibiti alla ricezione, carico e scarico della merce; mentre al piano primo sono presenti i magazzini automatizzati. Il nuovo corpo di fabbrica, in aderenza all'attuale, ha lo scopo di rinnovare completamente l'arrivo merci che attualmente è particolarmente congestionato e sottodimensionato; al piano terra dell'ampliamento sono previsti anche gli uffici per gestire l'arrivo merci, due nuovi spogliatoi e una nuova mensa aziendale;

Si precisa che, l'area di ampliamento interessa le seguenti particelle: nn.16 (sede attuale), 1153, 1151 e parte della 1142 del Foglio 70 (la restante parte della p. 1142 è esclusa dall'intervento);

I parcheggi destinati ai dipendenti sono stati collocati in modo da evitare qualsiasi interferenza con il piazzale di arrivo e uscita dei mezzi. È previsto un posto riservato alle persone con disabilità (nella misura di 1 ogni 50 posti auto) e tre posti auto sono dotati di colonnine per la ricarica. Il soggetto gestore dell'attività, che manifesta la necessità di un ampliamento, opera attualmente all'interno della sede esistente in forza di un regolare contratto di locazione stipulato con la proprietà. Gli immobili interessati dall'intervento, comprensivi sia della sede attuale sia dell'ampliamento di progetto, risultano di proprietà di un soggetto distinto ma collegato al gestore. Per quanto riguarda l'area destinata all'ampliamento, è stato sottoscritto un apposito contratto preliminare di locazione di durata pluriennale.

Analisi territoriale - Variante urbanistica:

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

Il nuovo capannone sorgerà in aderenza all'esistente, in parte sull'attuale lotto produttivo, in parte sull'area limitrofa, attualmente classificata come *Sottozona DA2-7* con previsione insediativa decaduta, in quanto mai avviata nel quinquennio di validità del POC (scaduto il 15/06/2021); la *Relazione Urbanistica* attesta che l'unico terreno in grado di dare una risposta adeguata alle esigenze aziendali appare l'area DA2-7 a nord dell'azienda esistente; viene pertanto proposto di perimetrare e identificare con apposita simbologia nel RUE come unico ambito produttivo D1.2 di complessivi mq. 17.177 di Superficie fondiaria (SF) con possibilità di realizzare un nuovo capannone in ampliamento di quello esistente, secondo le specifiche del progetto in esame, e quindi di integrare l'Art. 60 - *Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2)* con il nuovo comma 29;

Con riferimento al **PSC** – Tavola ST (Sistema Territoriale), l'area oggetto di intervento risulta classificata, per la porzione relativa all'edificio esistente, come *Ambiti specializzati per attività produttive* ai sensi dell'art. 17 delle NTA, e, per la porzione interessata dall'ampliamento, come *Ambiti specializzati per attività produttiva agroalimentare*, ai sensi dell'art. 18 delle NTA.

In relazione al **PTCP** si identificano i seguenti temi:

- Tav. 2 - Zonizzazione paesistica: l'area oggetto di intervento rientra nella *Zona di tutela della struttura centuriata*, normata dall'art. 21B-a;
- Tav. 3 – Carta Forestale e dell'Uso dei suoli: l'area interessata dalla variante è attualmente destinata a *Culture specializzate*;
- Tav. 4 – Carte del Dissesto e delle Vulnerabilità territoriale: l'area interessata dalla variante è individuata come *Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche* (art. 28a);

In relazione al **Piano Stralcio di Bacino per il Rischio Idrogeologico** redatto dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli l'area del comparto è soggetta all'applicazione dell'Art. 6 “*Aree di potenziale allagamento*” con tirante idrico di riferimento fino a 50 cm;

Inoltre l'area è classificata secondo la **Zonizzazione Acustica** del Comune di Forlì in Classe V;

nell'elaborato di Relazione Urbanistica viene dichiarato che “*la presente proposta di variante urbanistica non comporta la necessità di modificare la classificazione acustica comunale vigente*”;

Contenuti della Valutazione di Sostenibilità Ambientale

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

- Analisi delle alternative: contrariamente a quanto richiesto in sede di richiesta di integrazioni il documento di VALSAT non ha affrontato l'analisi delle alternative, pertanto per questo tema si richiama l'analisi contenuta nella *Relazione Urbanistica* in merito all'insufficienza di aree rispetto al progetto presentato;

- Invarianza idraulica: il progetto dei dispositivi atti a garantire il rispetto dell'invarianza idraulica prevede di affidare il volume di laminazione scaturente dalla trasformazione urbanistica, pari a mc 106,84, in parte alla rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche (per una capacità di mc 44,30) e la restante parte ad una leggera depressione morfologica ricavata nel parcheggio privato posto sul lato nord del comparto, per ulteriori mc 93,52 (per complessivi mc 137,82); il parcheggio sarà realizzato con una leggera pendenza verso il confine di proprietà (differenza di quota pari a cm 15 su una distanza di ml 10,00) ed eseguito così come la restante area di pertinenza pavimentata, con cls drenante. Si attesta che l'utilizzo del parcheggio quale vasca di laminazione non ne compromette la funzionalità. La capacità di invaso risulta garantita anche in presenza di autovetture, in quanto il livello massimo dell'acqua previsto (pari a 15 cm) non interferisce con motori o batterie. Ne consegue che il potenziale impatto ambientale connesso alla presenza di inquinanti risulta assimilabile a quello dell'uso ordinario del parcheggio, non interessando componenti dei veicoli suscettibili di rilascio di oli, idrocarburi o metalli pesanti.

- Compatibilità acustica: L'intervento comporta l'introduzione, all'interno del comparto, di nuove sorgenti sonore, la cui valutazione ha evidenziato la piena compatibilità con il clima acustico esistente e il rispetto di tutti i limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica del Comune di Forlì.

- Analisi trasportistica: L'area di uscita merci resterà invariata, poiché il flusso dei materiali destinati alle farmacie confluisce in tale punto e le consegne puntuali avvengono con furgoni leggeri. Il progetto prevede lo spostamento dell'area di arrivo merci al piano terra del nuovo ampliamento, al fine di incrementare gli spazi disponibili, ottimizzare la movimentazione dei pallet e avvicinare l'area ai robot automatici per la gestione dei farmaci. L'accesso al piazzale di manovra, unico per entrata e uscita dei mezzi pesanti, mantiene dimensioni tali da consentire movimenti simultanei di due veicoli. È prevista l'incremento di tre mezzi pesanti giornalieri, tutti in fascia diurna; l'area di arrivo merci esistente sarà dismessa una volta operativa la nuova.

Al fine di valutare l'attuale traffico presente sull'asse viario principale Via Ravegnana si è provveduto ad utilizzare un radar conta traffico nel periodo che va dal 07/11/2025 al 11/11/2025; sulla base dei dati rilevati viene precisato che l'ampliamento, che comporta un incremento di 3 mezzi pesanti al giorno, risulta del tutto trascurabile su assi viari come via Ravegnana, che registra — secondo il rilievo radar — una media di 2.000 mezzi pesanti nelle 24 ore;

- Qualità dell'aria: l'area d'intervento ed eventuali attività in progetto sono compatibili col territorio circostante in termini di impatto sulla componente atmosfera;

- Inquinamento luminoso: si dichiara che l'intervento non determina aumento dell'inquinamento luminoso in quanto i corpi illuminanti sono tutti rispondenti alle norme in materia;

- Campi elettromagnetici: si dichiara che non sono presenti nelle immediate vicinanze impianti SRB (Stazioni Radio Base);

- Verde: Il patrimonio arboreo della sede esistente è stato censito, numerando progressivamente gli esemplari da 1 a 41, riportati in planimetria e nelle schede di rilevamento. La Provincia aveva richiesto integrazione del rilievo della vegetazione arborea e arbustiva nell'area di ampliamento, ma questo non è stato eseguito; dal sopralluogo risulta infatti che parte della vegetazione presente (da foto aeree) è già stata rimossa, rendendo impossibile l'identificazione della copertura vegetale. Le alberature presenti con funzione di verde urbano risultano, salvo eccezioni puntuali, in buone condizioni e conservabili mediante adeguate operazioni di manutenzione e miglioramento agronomico.

L'intervento prevede inoltre misure di mitigazione e compensazione vegetale: le specie selezionate (*Morus alba* 'Fruitless', *Pyrus calleryana* 'Chanticleer', *Lagerstroemia indica*, *Hypericum* 'Hidcote' e *Lippia nodiflora*) garantiscono adattabilità, valore paesaggistico e facilità gestionale, mantenendo coerenza con il contesto urbanizzato, mentre il piano compensativo prevede la sostituzione degli esemplari rimossi. Considerate le difficoltà riscontrate tra l'elaborato VALSAT integrato e le Tavole B.4 (acquisite al prot. prov.le n. 30101/2025 del 28/11/2025), si ritiene corretto fare riferimento a queste ultime, in quanto rispondono maggiormente alle richieste di integrazione, relative a una maggiore copertura arborea nel parcheggio esistente (con l'inserimento di 4 nuovi esemplari) e al completamento della mitigazione perimetrale. Il progetto prevede: 31 nuovi alberi, 6 alberi a sostituzione, 5 alberi da abbattere per esigenze progettuali e 58 arbusti (*Laurus nobilis*) per ridurre l'impatto visivo.

- Piano di Monitoraggio: Viene proposto monitoraggio acustico con 2 misure spot (distanziate di 15 gg) della durata di un'ora in fase di cantiere e una misura post operam per 7 giorni consecutivi. Per il traffico viene prevista una misurazione con radar conta traffico della durata di 7 gg. Per il verde vengono previsti i seguenti monitoraggi: uno ordinario (ogni 3 mesi per aiuole, arbusti e siepi), uno relativo alle alberature (annuale e straordinario dopo eventi meteo intensi) e uno per gli impianti irrigui (mensile in stagione attiva); senza tuttavia definire la durata complessiva del monitoraggio.

Conclusioni: l'elaborato di VALSAT conclude che *“la proposta in oggetto non produce particolari impatti sulle componenti ambientali e territoriali, non aggrava le condizioni dello stato ambientale nelle diverse componenti ed è compatibile col contesto territoriale e ambientale in cui sarà attuato”*;

Preso atto che:

- trattandosi di ampliamento di attività aziendale regolarmente insediata e in attività, il Comune ha ritenuto che la variante urbanistica richieda consenta di associare, all'interesse del privato, gli elementi di interesse pubblico di seguito sintetizzati:
 - *“consentire la prosecuzione di un'attività aziendale esistente, che diversamente dovrebbe affrontare costi di trasferimento e logistici che potrebbero impedirle di restare competitiva e/o sul mercato;*
 - *consolidare/potenziare un'attività esistente, con conseguente beneficio occupazionale e per lo sviluppo del tessuto socioeconomico e imprenditoriale forlivese;*
 - *acquisire da parte del Comune eventuali risorse economiche utilizzabili per la manutenzione delle dotazioni territoriali esistenti (in caso si generi una plusvalenza fondiaria tra la situazione post e ante variante);*
- con l'indizione della prima conferenza sono stati proposti AUSL e ARPAE quali autorità ambientali competenti;
- il progetto edilizio oggetto della presente proposta, ai sensi dell'art. 8 comma 1 del DPR 160/2010, ove sussista assenso preliminare della Provincia (per delega regionale), ad esito favorevole della Conferenza di servizi per la valutazione dello stesso, e previa deliberazione comunale di approvazione, comporterà variante allo strumento urbanistico comunale e rilascio successivo del Titolo unico per la realizzazione dello stesso intervento;

Preso atto inoltre:

- che per la localizzazione dell'opera verranno modificate i seguenti documenti degli Strumenti Urbanistici comunali:
 - PSC - Tavola ST;
 - RUE - Tavole P 12 e P20;
 - POC - Tavole P 12 e P20;
 - Norme di RUE - Articolo 60 (zone D1.2): inserimento nuovo comma 29
- che l'Amministrazione comunale, ha provveduto alla pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT n. 252 del 08/10/2025 e, con dichiarazioni assunte ai prot. prov.li n. 31227/2025 del 10/12/2025 e n. 155/2026 del 07/01/2026, ha comunicato che a seguito del periodo di deposito

non sono pervenute osservazioni;

Tenuto conto dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale consultati:

- ARPAE parere favorevole alla sostenibilità ambientale sul progetto in variante urbanistica con prescrizioni/condizioni (prot. prov.le n. 32778/2025 del 30/12/2025);
- AUSL parere favorevole (prot. prov.le n. 114/2026 del 07/01/2026)

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

Preso atto inoltre che il progetto presentato riguarda l'area relativa alla realizzazione dell'ampliamento del capannone atto a soddisfare le esigenze aziendali, comprensivo dell'area a parcheggio pertinenziale e relativi spazi di manovra, della vasca di laminazione e del verde privato, identificabile con le particelle nn. 16, 1152, 1151 e parte della particella 1142 del Foglio 70;

CONSIDERATO

quanto sopra illustrato e ravvisato che durante i lavori della Conferenza di Servizi sono state accolte e integrate in massima parte le richieste degli Enti consultati, in particolar modo relativamente alla previsione del verde di mitigazione perimetrale e maggior ombreggiamento tramite esemplari arborei nel parcheggio esistente, si esprimono sulla previsione in oggetto i seguenti pareri:

A) Assenso alla variante urbanistica.

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

Si esprime assenso alla variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 Raccordi procedurali con strumenti urbanistici del DPR 160/2010, finalizzata all'“*ampliamento dell'attività sita in Via Traiano Imperatore n. 19/21*”;

B) Espressione del parere motivato ai sensi degli artt. 18 e 19 della LR 24/2017 e ss.mm.ii. e dell'art. 15 co.1 del Dlgs 152/2006 (VALSAT):

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

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

- B.1** In merito al Progetto del Verde, visti i disallineamenti riscontrati tra gli elaborati integrati di VALSAT - *aggiornamento novembre 2025* e le *Tavole B.4* (acquisiti al prot. prov.le n. 30729/2025) relativamente al verde di mitigazione perimetrale e al maggior ombreggiamento nel parcheggio esistente, si prescrive di adottare quanto indicato nella tavola B.4 Tavola di progetto;
- Inoltre gli alberi e gli arbusti previsti dovranno disporre di uno spazio vitale adeguato, con suolo non compattato e sufficiente permeabilità, per consentire lo sviluppo delle radici e la crescita completa della chioma;
- B.2** In merito al Piano di Monitoraggio Ambientale, si concorda con le modalità di attuazione proposte nell'elaborato *PMA* (acquisito al prot. prov.le n. 30729/2025). Nel merito si prescrive una durata di monitoraggio del verde di almeno 5 anni, con sostituzione delle eventuali fallanze;

C) Inquadramento geologico ed espressione del parere per le zone sismiche ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19 del 30.10.2008:

L'area è ubicata in pianura, a Nordest del centro storico di Forlì, a monte dell'autostrada A14, alla quota di circa 18 m. s.l.m.. I sedimenti presenti sono di origine continentale fluviale, di età olocenica, costituiti da intercalazioni laterali e verticali di sabbie, limi e argille originate in ambiente di piana alluvionale. Nello specifico, le indagini eseguite (prove CPTU), hanno evidenziato una presenza prevalente di litologie fini, argillose e limose, con subordinata componente sabbiosa, con spiccata variabilità laterale e verticale.

I valori caratteristici dei terreni di fondazione, determinati preliminarmente tramite le prove effettuate, hanno confermato una forte variabilità delle caratteristiche dei terreni tra le varie verticali di indagine eseguite, pur rientrando in un range di valori per cui non sono richiesti particolari accorgimenti progettuali. In sede di progetto esecutivo dovranno essere eseguite ulteriori prove per definire il carico ammissibile dai terreni di fondazione, al fine di evitare importanti cedimenti assoluti e differenziali.

In materia di **rischio idrogeologico**, l'area ricade in zona di cui all'art. 6 del PSRI: "*Aree di potenziale allagamento*" di cui alla "*Variante di coordinamento tra il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni e il Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico*" dell'ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, ora confluita nell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po, con tirante idrico di riferimento fino a 50 cm. **Il Piano dovrà rispettare la relativa normativa**, con particolare riferimento al livello di impostazione del piano di calpestio e al diniego di aperture al disotto del tirante di riferimento.

In relazione al **rischio sismico**, sono stati riportati i valori presenti nelle tavole della MZS comunale, indicanti un fattore di amplificazione della PGA atteso intorno a 1,7/1,8 per motivi stratigrafici. Il rischio di liquefazione dei terreni viene definito nullo, sulla base delle prove effettuate, per la presenza di sedimenti prevalentemente fini ed il limitato spessore degli orizzonti sabbiosi. L'analisi dei rapporti spettrali delle onde superficiali con tecnica HVSR non ha rilevato la presenza di importanti contrasti

di impedenza nel sottosuolo, con una frequenza di sito intorno a 1 Hz, presumibilmente al di fuori del campo di interesse ingegneristico dell'opera.

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

- C.1** Rilevata l'accentuata variabilità spaziale delle litologie presenti, in sede di progetto esecutivo dovranno essere attentamente valutati i valori geotecnici caratteristici dei terreni di fondazione, anche tramite l'esecuzione di ulteriori prove, al fine di evitare l'insorgere di importanti cedimenti assoluti e differenziali;

Istruttori

D.ssa Chiara Boschi

Dott. Geol. Stefano Quagliere

Responsabile del Procedimento
E.Q. Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

(documento firmato digitalmente)