



COMUNE DI FORLÌ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E POLITICHE PER L'AMBIENTE
Unità Procedimenti Urbanistici

COROFAR DISTRIBUZIONE SRL
COROFAR COOP DI SERVIZI ALLE FARMACIE SOC. COOP
Progetto di ampliamento con effetti di variante agli strumenti urbanistici ai sensi
del 1° comma dell' art. 8 del DPR n. 160/2010

RELAZIONE URBANISTICA



Comune di Forlì

Progettazione

Lorella Minoccheri

Sindaco

Gian Luca Zattini

Responsabile del Procedimento

Mara Rubino

Assessore Urbanistica e Edilizia privata

Luca Bartolini

Dirigente del Servizio Ambiente e

Urbanistica

Simona Savini

SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	4
2.	APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DEL DPR 160/2010 NEL COMUNE DI FORLÌ	5
3.	ITER DEL PROCEDIMENTO	7
4.	L'AZIENDA.....	8
5.	VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA	10
6.	MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI.....	12
7.	AREA DI INTERVENTO	13
	7.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE	13
	7.2 INQUADRAMENTO CATASTALE	14
	7.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO	14
	7.4 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE	15
8.	IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO	17
	8.1 INVARIANZA IDRAULICA	21
9.	ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA	23
	9.1 ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI	23
	9.2 RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	23
	9.3 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI	23
	9.4 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI	24
	9.4.1 VERDE PUBBLICO.....	25
	9.4.2 PARCHEGGIO PUBBLICO	25
	9.4.3 PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)	25
	9.5 SISTEMA DELLE TUTELE	26
	9.5.1 IL PIANO SPECIALE PRELIMINARE (P.S.P.)	26
	9.6 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	27
	9.7 ANALISI DEL TRAFFICO	27
10.	ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI.....	29
	10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO	29
	10.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	29
	10.3 DIMENSIONAMENTO	29
	10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	29
	10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE	29
	10.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO	29
	10.8 RELAZIONE GEOLOGICA	30
11.	CONCLUSIONI.....	31

1. PREMESSA

Il Sig. **PIER LUIGI ZUCCARI**, in qualità di legale rappresentante della società "**COROFAR DISTRIBUZIONE SRL**" Codice fiscale **04508200401**, titolare di attività di acquisto, distribuzione e commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici, ha presentato al Comune un'istanza per ampliamento del sito aziendale di via Traiano Imperatore 18/21 a Forlì, finalizzato a rispondere ad un incremento di sviluppo dell'attività oggi insediata.

L'istanza di ampliamento aziendale è pervenuta al Comune con PG 93764/2025 e seguenti.

L'intervento edilizio - in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti – consiste sostanzialmente nella realizzazione di **un ampliamento del capannone esistente, per lo stoccaggio e la movimentazione automatizzata dei prodotti farmaceutici.**

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

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

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

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

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

Per l'attivazione del procedimento di variante ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 la norma richiede:

- che lo strumento urbanistico non individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi;
- ovvero che lo strumento urbanistico individui aree destinate all'insediamento di impianti produttivi, ma queste siano insufficienti; in merito al significato di tale dicitura è stato chiesto apposito chiarimento al Servizio Giuridico della Regione, che ha specificato che l'insufficienza di aree è da intendersi in relazione al progetto presentato (dettato peraltro aderente al previgente art. 8, comma 1 del DPR 447/1998 (vedasi paragrafo 'Indisponibilità di aree').

Ad oggi, nel territorio del Comune di Forlì, le varianti urbanistiche relative all'ampliamento di insediamenti produttivi (rientrando in tale nozione *gli impianti relativi a tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali e artigiane, le attività turistiche e alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari, i servizi di telecomunicazioni*) promosse ai sensi del DPR 160/2010 hanno sempre previsto il rispetto dei seguenti requisiti fondamentali:

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

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

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

Il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova **legge regionale n. 24, del 21 dicembre 2017**, "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" la quale, all'art. 53, al comma 1, prevede il ricorso al "procedimento unico":

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

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

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

E' evidente quindi come anche la nuova legge urbanistica regionale delinei un percorso di variante urbanistica ad hoc, atto a consentire un adeguamento gestionale, logistico e dimensionale delle attività di impresa, per dare una risposta efficace – con procedura semplificata e quindi con tempi relativamente brevi - alle esigenze strategiche e di consolidamento delle aziende che costituiscono parte del tessuto economico e produttivo dei Comuni.

Quale supporto tecnico per l'applicazione dell'art. 53, è stata recentemente approvata la **Delibera** della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024, avente oggetto "**APPROVAZIONE DELL'ATTO DI**

COORDINAMENTO TECNICO, IN MERITO AGLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) E AL PROCEDIMENTO UNICO DI CUI ALL'ART. 53 DELLA LEGGE REGIONALE N. 24 DEL 2017".

Detto atto di coordinamento prevede la necessità di alcuni documenti aggiuntivi (*Piano economico e finanziario; Cronoprogramma*), che saranno chiesti in sede di conferenza di servizi, ma non presenta elementi di contrasto con i criteri consiliare comunali, finora seguiti, ma anzi rimarca due concetti-chiave ai quali il nostro Comune si è sempre attenuto, ovvero:

- che l'attività edilizia avvenga a favore di attività economiche già insediate;
- che vi sia un'effettiva integrazione economico produttiva e funzionale tra l'intervento di ampliamento e quello già esistente.

3. ITER DEL PROCEDIMENTO

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

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

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

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

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

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

In base alle modifiche alla L. 241/90 "*Nuove norme sul procedimento amministrativo*" apportate dalla L. n. 127/2016, con Delibera G.C. 182 del 13 giugno 2017, la prima fase (di informativa) è stata resa facoltativa e pertanto si attiva solo su richiesta volontaria del privato.

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

4. L'AZIENDA

La Società “COROFAR DISTRIBUZIONE S.R.L.” è una società a responsabilità limitata che commercia all'ingrosso prodotti farmaceutici e similari.

La società si è costituita in data 30/04/2020; ha iniziato l'attività di impresa in data 01/07/2020 e ha sede legale e operativa in Via Imperatore Traiano 19, a Pieveacquedotto.

Attualmente le unità locali dell'impresa sono 2:

- Unità Locale FO/1 Via Traiano Imperatore 19/21 FORLÌ
- Unità Locale NA/1 CIS di Nola Isola 8 SNC NOLA (NA)

I dati anagrafici dell'azienda sono in sintesi i seguenti:

DATI ANAGRAFICI	
Indirizzo Sede legale	FORLÌ (FC) VIA IMPERATORE TRAIANO 19 CAP 47122 FRAZIONE: PIEVE ACQUEDOTTO
Domicilio digitale/PEC	corofar@legalmail.it
Numero REA	FO - 417474
Codice fiscale e n.iscr. al Registro Imprese	04508200401
Partita IVA	04508200401
Forma giuridica	società a responsabilità limitata
Data atto di costituzione	30/04/2020
Data iscrizione	11/05/2020
Data ultimo protocollo	26/05/2025
	<i>L'impresa è rappresentata da più persone</i>

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

LA SOCIETA' HA PER OGGETTO:

L'ACQUISTO, LA DISTRIBUZIONE E IL COMMERCIO ALL'INGROSSO DI PRODOTTI FARMACEUTICI, GALENICI, CHIMICI, PARAFARMACEUTICI, VETERINARI, ERBORISTICI, OMEOPATICI, SANITARI E OGNI ALTRO ARTICOLO O PRODOTTO ATTINENTE, CONNESSO O AFFINE A QUELLI PRINCIPALI;

IL COMMERCIO AL DETTAGLIO DEI PRODOTTI INNANZI INDICATI, CON L'ESCLUSIONE DI PRODOTTI FARMACEUTICI;

L'ISTITUZIONE DI CORSI E SEMINARI RIVOLTI A FARMACISTI, MEDICI, ODONTOTECNICI ED OPERATORI IN GENERE SU FARMACI, PARAFARMACI, PRODOTTI ODONTOIATRICI, OMEOPATICI, SANITARI E QUALSIASI ALTRO PRODOTTO ATTINENTE, CONNESSO O AFFINE.

PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO SOCIALE, E QUINDI CON CARATTERE DI STRUMENTALITA', LA SOCIETA' PUO':

COMPIERE QUALSIASI OPERAZIONE INDUSTRIALE, COMMERCIALE, IMMOBILIARE, MOBILIARE, FINANZIARIA, DI CREDITO E IPOTECARIA;

ASSUMERE PARTECIPAZIONI E INTERESSENZE, IN QUALSIASI FORMA, IN ALTRE SOCIETA', IMPRESE ED ENTI CON OGGETTO UGUALE, AFFINE O CONNESSO AL PROPRIO;

PRESTARE GARANZIE REALI E PERSONALI, DI QUALSIASI GENERE, ANCHE NELL'INTERESSE DI TERZI;

IL TUTTO COMUNQUE NEL RISPETTO DELLE NORME LEGGE IN VIGORE IN QUEL MOMENTO E CON ESCLUSIONE DELLO SVOLGIMENTO NEI CONFRONTI DEL PUBBLICO DI QUALSIASI ATTIVITA' PREVISTA COME FINANZIARIA DALLA LEGGE.

L'attività prevalente esercitata nella sede legale è quella di “GESTIONE DI DEPOSITO E DISTRIBUZIONE ALL'INGROSSO DI MEDICINALI PER USO UMANO E PER USO VETERINARIO SU TUTTO TERRITORIO NAZIONALE”.

Codice ATECO	46.46.10
Codice NACE 2.1	46.46

Gli addetti occupati (nel comune di FORLI') sono in tutto 85 (valore medio - Dati rilevati al 31/03/2025
– Fonte INPS)

5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA

Ai fini di definire la procedibilità del presente progetto edilizio di ampliamento aziendale è necessario verificare la **titolarità** della Richiedente all'attivazione del procedimento di variante urbanistica, come richiesto dai *Criteri per l'esame delle proposte di variante urbanistica*, determinati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 129/2015.

Da quanto dichiarato nelle domande in atti e dai controlli effettuati sulle intestazioni catastali delle aree interessate dal procedimento di variante urbanistica, emerge la seguente situazione patrimoniale (vedasi anche la Relazione Tecnica descrittiva allegata all'Istanza presentata dal Proponente):

GESTORE ATTIVITA' DA AMPLIARE

COROFAR DISTRIBUZIONE SRL Codice fiscale 04508200401

PROPRIETA'

SEDE ATTUALE		
Id.	Proprietà	Disponibilità
Foglio 70, part. 1151, 1153 – spazi esterni	COROFAR – COOPERATIVA DI SERVIZI ALLE FARMACIE – SOC. COOP.	contratto sottoscritto a Caserta il 30/06/2020 e registrato c/o Ag. Entrate in data 20/07/2020 Prot. 20072011 155954012-000001 In sede di conferenza di servizi sarà chiesta apposita integrazione (contratto preliminare ex art. 2932 cc)
Foglio 70, part. 16 – capannone (sede esistente)	COROFAR – COOPERATIVA DI SERVIZI ALLE FARMACIE – SOC. COOP.	Come sopra

AREA DI AMPLIAMENTO		
Id.	Proprietà	Disponibilità
Foglio 70, part. 1142 (parte)	COROFAR – COOPERATIVA DI SERVIZI ALLE FARMACIE – SOC. COOP.	In sede di conferenza di servizi sarà chiesta apposita integrazione (Contratto preliminare ex art. 2932 cc)

Quindi la Richiedente **COROFAR DISTRIBUZIONE SRL** Codice fiscale 04508200401, **gestore dell'attività**, non è proprietaria dell'attuale sede aziendale, né dell'area oggetto di ampliamento, che sono invece di proprietà di **COROFAR COOPERATIVA DI SERVIZI ALLE FARMACIE SOC. COOP.** Codice fiscale 01296760406.

Ai fini di chiarire l'effettiva disponibilità della sede attuale e del terreno oggetto di ampliamento **in sede di conferenza di servizi saranno richieste le opportune integrazioni, in modo che risulti oggettivamente identificato e documentato il legame tra il soggetto gestore dell'attività e i proprietari degli immobili interessati (sia per la sede esistente che per l'area di ampliamento).**



Planimetria catastale

6. MOTIVAZIONI DELLA RICHIESTA DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Nella Relazione Tecnica allegata all'istanza è dichiarato che l'azienda originaria (COROFAR SOC. COOP.) nasce nel 1981.

L'azienda **COROFAR DISTRIBUZIONE SRL** è una partecipata della suddetta COROFAR SOC. COOP. (proprietaria degli immobili) che svolge attività di servizi alle farmacie e – tramite appunto la COROFAR DISTRIBUZIONE SRL – svolge anche l'attività di commercio all'ingrosso di prodotti farmaceutici rivolta prevalentemente ai soci della Cooperativa.

Nella relazione tecnica è dichiarato che la partecipata COROFAR DISTRIBUZIONE SRL – che ha necessità di ampliarsi e ha subito una crescita costante negli anni, conta oggi oltre 100 dipendenti, considerato anche l'indotto di vettori, tecnici, manutentori, consulenti e progettisti, mentre la cooperativa COROFAR SOC. COOP. conta un organico di 23 dipendenti.

La necessità di ampliare i propri spazi lavorativi è indispensabile per garantire continuità all'attività oggi in essere.

Per motivi logistici l'ampliamento è previsto in continuità con lo stabilimento esistente ed è finalizzato a aumentare lo spazio di automazione e stoccaggio, utilizzando l'area limitrofa acquisita di recente.

7. AREA DI INTERVENTO

7.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area su cui ricade l'intero intervento è situata a nord del capoluogo, in località Pieveacquedotto, all'interno della zona artigianale, nel comune di Forlì.

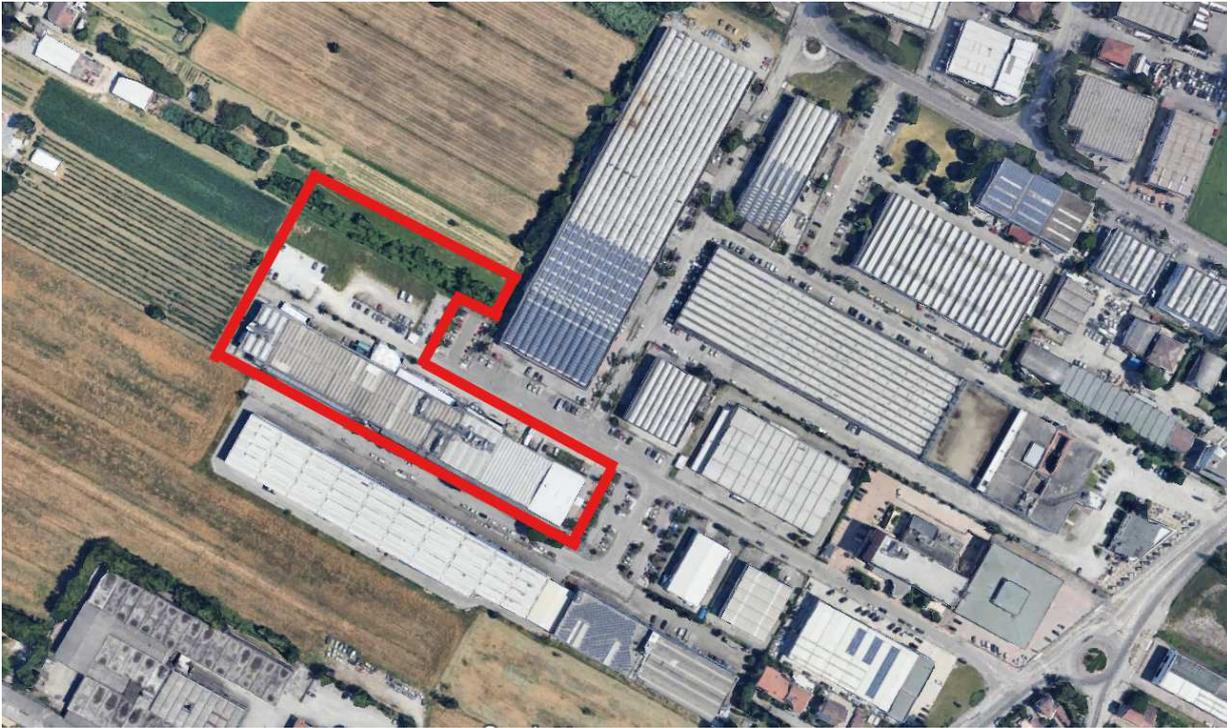
L'area occupata dallo stabilimento esistente è localizzata tra la Via Traiano Imperatore e la Via Giacomo Filippi. Allo stato attuale l'area aziendale è costituita da un lotto produttivo, sul quale insiste un capannone di tipologia artigianale/industriale, in cui sono presenti spazi di stoccaggio, movimentazione automatizzata dei prodotti e uffici.

L'area di ampliamento è a nord della sede esistente (con la quale confina).

Come si può rilevare dalle immagini seguenti, allo stato attuale l'area oggetto di ampliamento ha destinazione agricola, con morfologia pianeggiante e utilizzazione a seminativo.



Inquadramento territoriale



Area di intervento

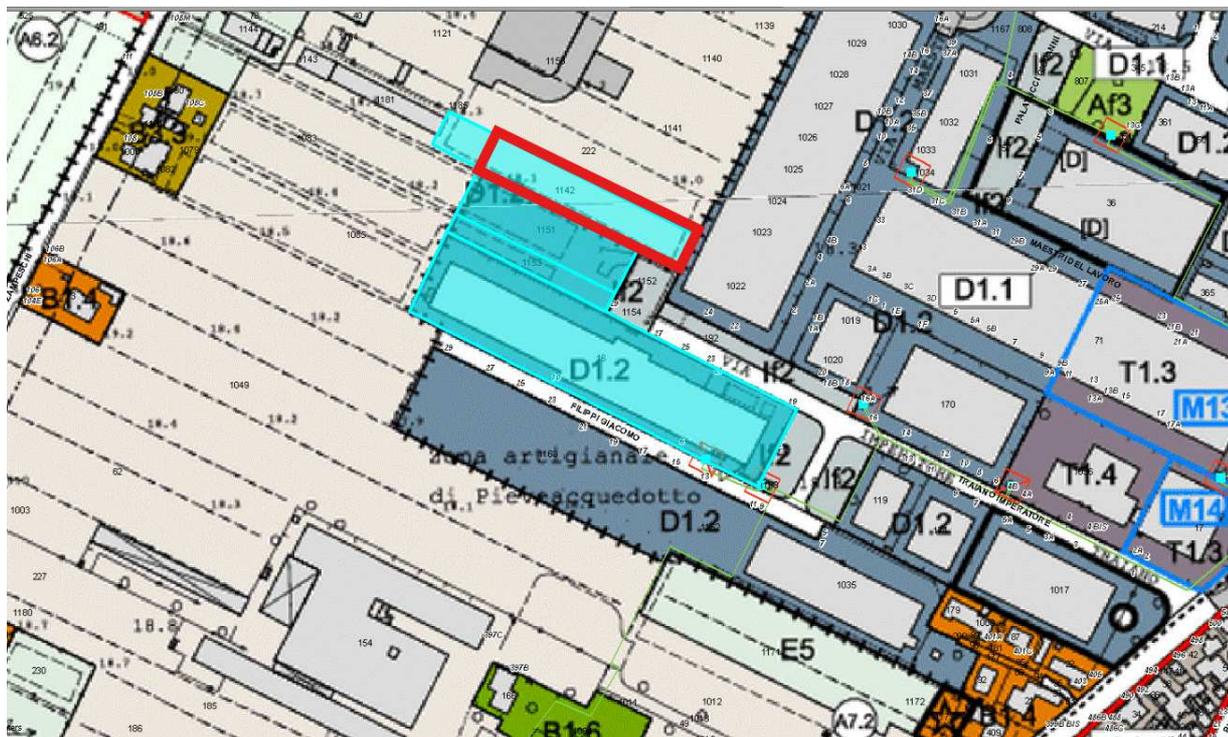
7.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

Vedasi paragrafo precedente "5. VALUTAZIONI SULLA TITOLARITÀ DEI SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO IN VARIANTE URBANISTICA".

7.3 INQUADRAMENTO URBANISTICO

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 (identificata nell'immagine seguente con perimetro ROSSO) con previsione insediativa decaduta, in quanto mai avviata nel quinquennio di validità del POC (scaduto il 15/06/2021).



RUE – tavv. P12-P20



POC – tavv. P12-P20

7.4 INDISPONIBILITÀ DI AREE LIMITROFE

Come si riscontra dall'esame della cartografia di RUE, il lotto ove è insediata e operativa l'azienda risulta compreso tra:

- Viabilità esistente (a sud e a nord in parte)
- Previsione DA.2.7 (decaduta) a nord e a ovest

L'unico terreno in grado di dare una risposta adeguata alle esigenze aziendali appare l'area DA2-7 a nord, ed è appunto su questa zona - a nord - che si attesta l'espansione aziendale proposta.

8. IL PROGETTO EDILIZIO PRESENTATO

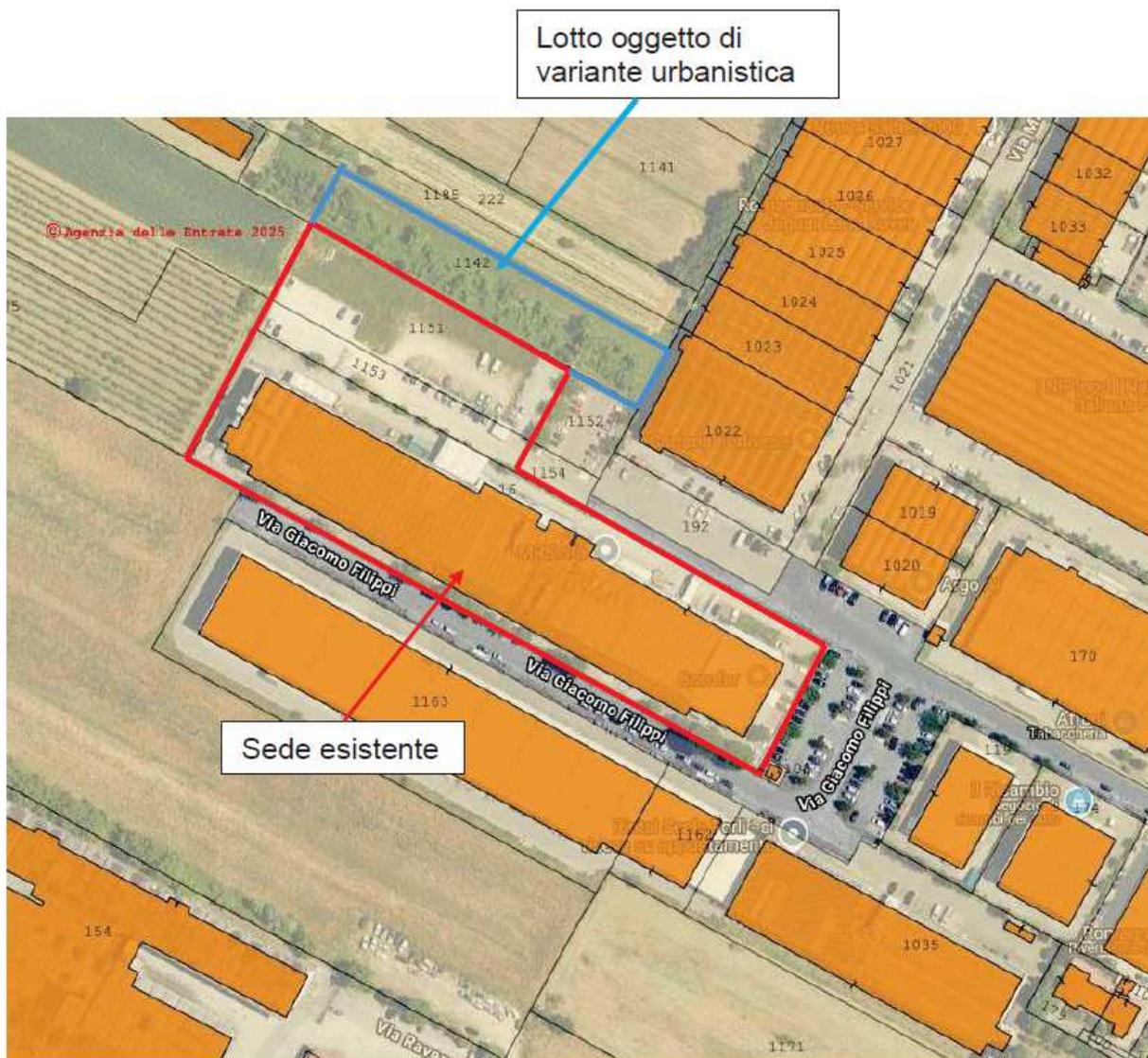
Gli elaborati progettuali prevedono la realizzazione di un corpo di fabbrica, in ampliamento a quello esistente, in aderenza sul fianco del capannone esistente, con uno sviluppo ad "L".

Il nuovo capannone, comprensivo di area esterna pertinenziale, interesserà:

- le part.lle 16 (sede attuale), 1153 e 1151, classificate come zona D1.2, per una SF pari a mq. 14.435;
- e la part.lle 1142 (parte), classificata come zona DA2.7 (previsione decaduta) oggetto di variante urbanistica per una SF pari a mq 2.742;

per complessivi mq. 17.177 di SF.

catasto	Destinazione urbanistica	Superficie mq
Fg. 70 p.lla 16	D1.2	10.482
Fg. 70 p.lla 1151	D1.2	2.847
Fg. 70 p.lla 1153	D1.2	1.106
Fg. 70 p.lla 1142 (parte)	Da zona agricola a D1.2	3.370 di cui da variare 2.742
Totale S. fondiaria		17.177

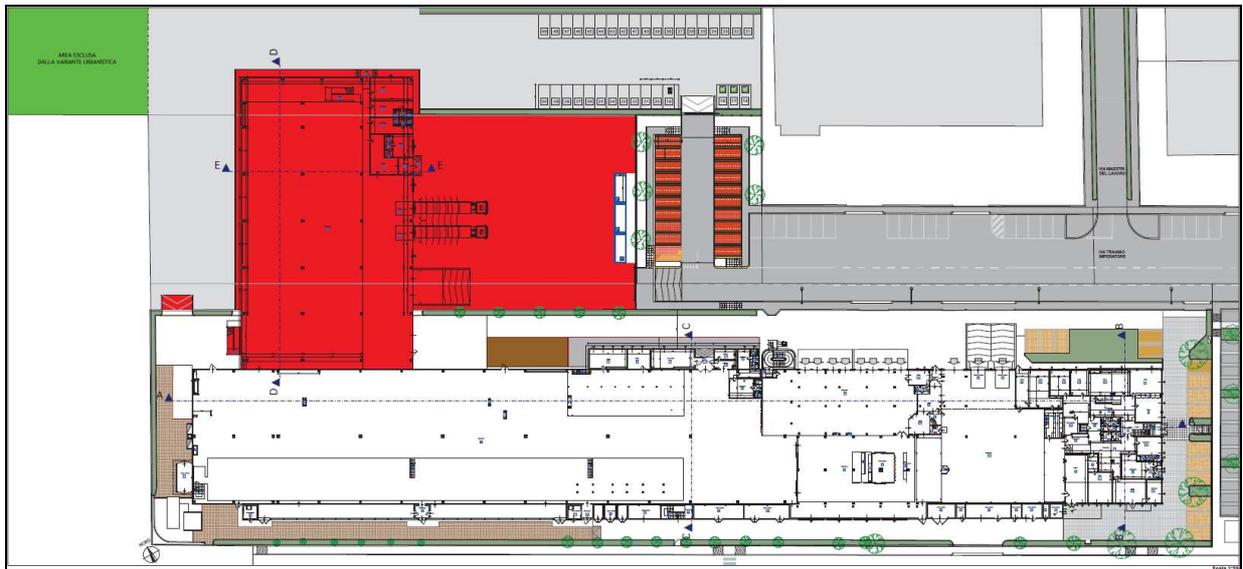


Stralci di planimetria catastale

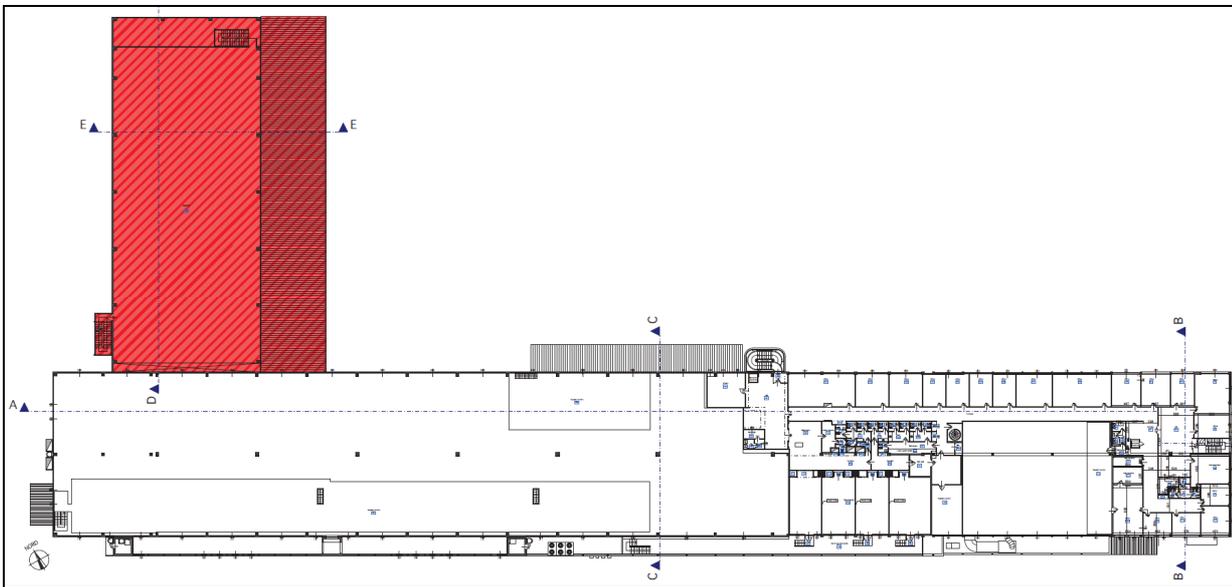
Il nuovo ampliamento è destinato a rinnovare completamente l'arrivo merci, attualmente sottodimensionato e pertanto congestionato, secondo quanto attestato nella Relazione tecnica presentata, ospitando:

- **al piano terra:** l'arrivo merci; inoltre sono previsti uffici per gestire la consegna merci, due nuovi spogliatoi, una mensa aziendale, spazio relax vettori, infermeria, servizi igienici;
- **al piano primo:** i magazzini automatizzati, in cui verranno posizionate due macchine GPI per l'automazione. GPI (Geo Project Industries) è un gruppo italiano specializzato in sistemi automatizzati di fine linea, packaging e logistica. Le macchine GPI per l'automazione sono soluzioni tecnologiche avanzate progettate per ottimizzare i processi industriali e logistici in vari settori, in particolare nella farmaceutica e nell'industria alimentare.

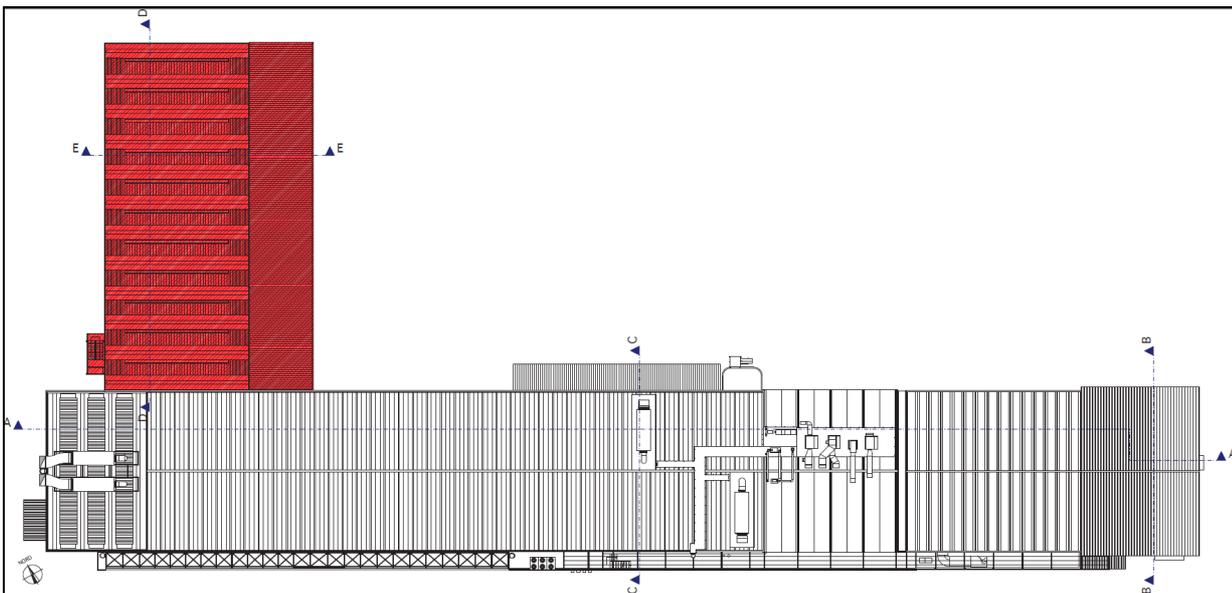
I parcheggi per i dipendenti sono stati posizionati in modo tale che non vi sia interferenza con il piazzale dell'arrivo e uscita merci: è previsto 1 posto per disabili (1 o ogni 50 posti auto), mentre 3 posti auto sono dedicati alle auto elettriche con colonnine per la ricarica.



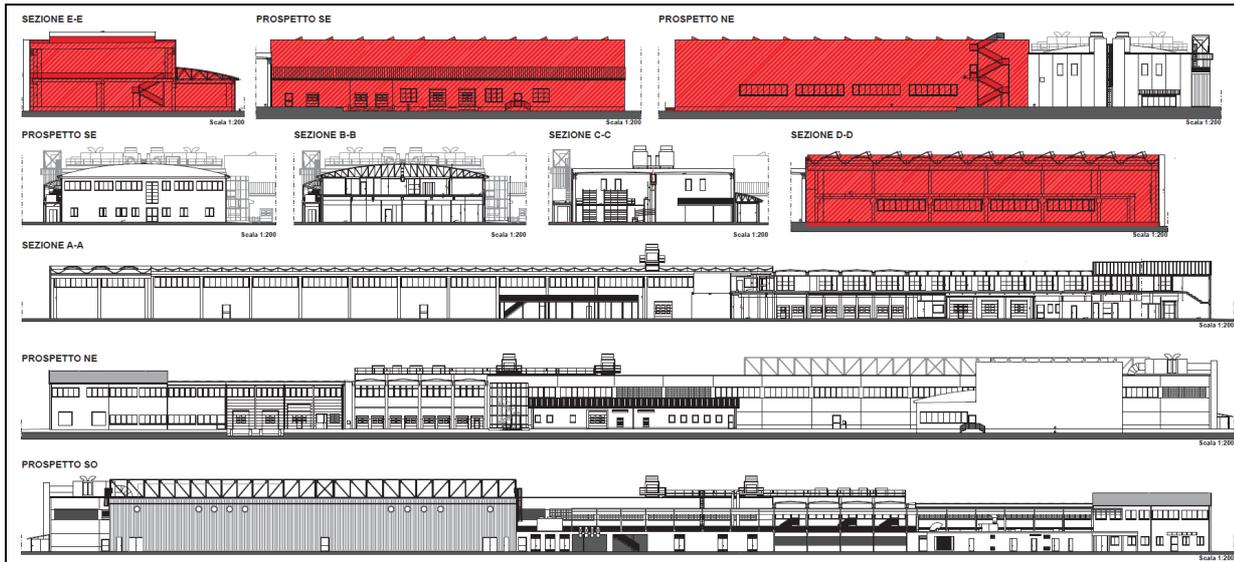
PLANIMETRIA PIANO TERRA (STATO COMPARATO) – ELABORATO PDC 31_TAV 7



PLANIMETRIA PIANO PRIMO (STATO COMPARATO) – ELABORATO PDC 33_TAV 8



PLANIMETRIA COPERTURA (STATO COMPARATO) – ELABORATO PDC 35_TAV 9



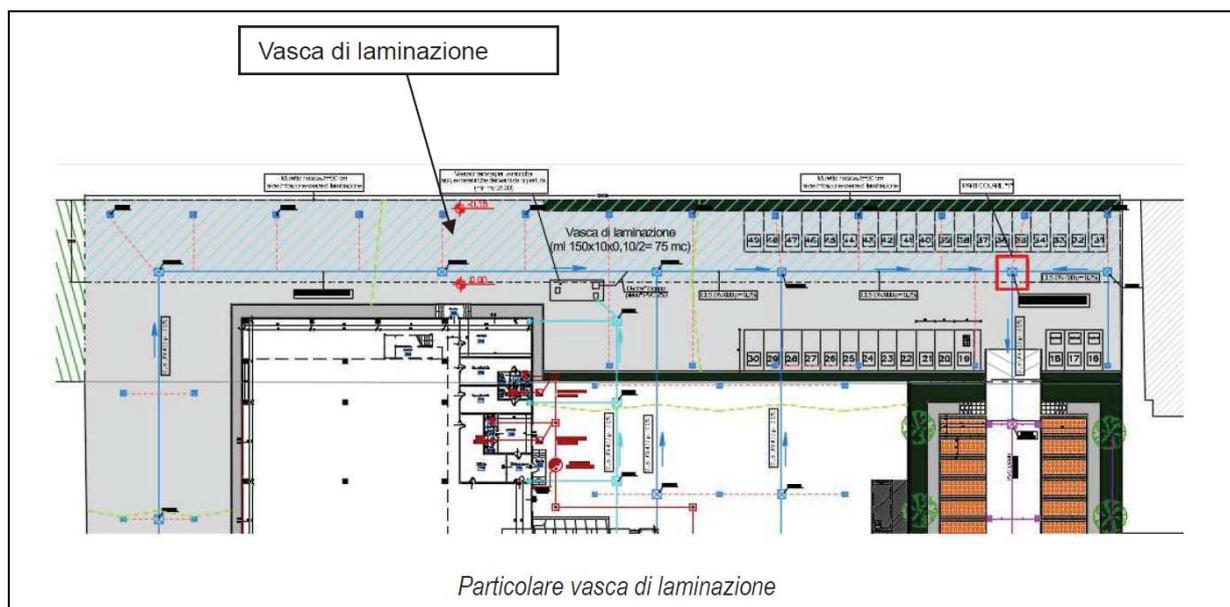
PROSPETTI E SEZIONI (STATO COMPARATO) – ELABORATO PDC 37_TAV 10

8.1 INVARIANZA IDRAULICA

Per il calcolo dei volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi ai fini dell'invarianza idraulica sono stati utilizzati i parametri e le indicazioni previste dall'art. 9 del PSRI (approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.350 del 17/03/2003). Il comma 5 dell'art. 9 del Piano Stralcio recita " ... il volume minimo ... deve essere calcolato secondo la procedura riportata nell'allegato 6 della relazione tecnica – Rischio idraulico del Piano di Bacino, che vale ai fini del presente articolo come Regolamento di Attuazione".

Dalla Relazione di Invarianza Idraulica (Elaborato PDC 59_Invarianza idraulica) si evince che - una volta calcolato il volume minimo di invaso per il rispetto dell'invarianza idraulica (pari a mc 106,84 W) - si è proceduto all'individuazione tipologica ed al dimensionamento dei dispositivi atti a garantire l'invarianza idraulica del lotto. Il volume di laminazione necessario al rispetto dell'invarianza idraulica viene affidato in parte alla fognatura bianca, (opportunamente sovradimensionata rispetto alle mere esigenze idrauliche), e la restante parte ad una leggera depressione, con funzioni di vasca di laminazione, ricavata sagomando il parcheggio posto sul lato nord (eseguito con pavimentazione drenante) con una leggera pendenza verso la recinzione da realizzare a delimitazione del lotto; la recinzione sarà realizzata con base costituita da muretto in calcestruzzo, di altezza fuori terra pari a cm 20 circa, con funzioni di contenimento temporaneo delle acque in caso di precipitazioni di carattere eccezionale. Il parcheggio sarà sagomato con il lato posto sul confine di proprietà ad una quota di circa cm. 15 cm inferiore rispetto alla zona centrale. Il volume che siamo in grado di stoccare temporaneamente e pari a:

$ml\ 124,70 \times 10,00 \times 0,15/2 = 93,52\ mc$



PARTICOLARE VASCA DI LAMINAZIONE

Il funzionamento della vasca (e della rete di raccolta delle acque chiare) come bacino di laminazione sarà garantito grazie all'inserimento di idonea strozzatura da posizionare nel pozzetto generale di raccolta delle acque chiare, prima dell'immissione nella fognatura pubblica. In corrispondenza della vasca saranno posizionati pozzetti dim. cm 60x60, dotati di griglia in ghisa, collegati alla fognatura principale. In caso di funzionamento a pressione della condotta, determinata appunto dalla presenza della "strozzatura", l'acqua fuoriuscirà nella suddetta depressione attraverso i pozzetti dotati di griglia, opportunamente disposti lungo la condotta. Naturalmente la quota d'imposta dei suddetti pozzetti dovrà essere di circa 10/15 cm più bassa rispetto alle restanti aree del piazzale, in quanto sarà la prima ad allagarsi in caso di eventi eccezionali.

Nella Relazione di Invarianza Idraulica viene assicurato che la conformazione della depressione con

una leggera pendenza verso l'esterno del lotto (15 cm.) è tale da non pregiudicarne l'uso anche in caso di potenziale allagamento.

Per un esame più in dettaglio del progetto edilizio presentato si rimanda alla documentazione progettuale allegata all'istanza.

9. ESAME DEGLI ELEMENTI DI VARIANTE URBANISTICA

9.1 ANALISI DELLE MODIFICHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Il sedime del nuovo ampliamento si estenderà anche al di fuori dell'attuale lotto produttivo D1.2: ciò comporta l'esigenza di riclassificare l'area limitrofa da zona D2-7 con previsione insediativa decaduta a zona D1.2.

Si propone pertanto di perimetrare e identificare con apposita simbologia nel RUE **come unico ambito produttivo D1.2 di complessivi mq. 17.177 di Superficie fondiaria (SF)** i terreni catastalmente distinti Foglio 70 con le part.ile 16 (sede attuale), 1153 e 1151 e con la part. 1142 (in parte oggetto di variante urbanistica per una SF pari a mq 2.742), con possibilità di realizzare un nuovo capannone in ampliamento di quello esistente, secondo le specifiche del progetto in esame.

Si propone quindi di integrare l'Art. 60 - Zone produttive di completamento (Sottozona D1.2) - con il nuovo comma 29, come segue:

*"29. La sottozona D1.2 individuata nella tavola P 34, 35, 38, 39 con il simbolo **46** è attuabile mediante intervento diretto convenzionato, nel rispetto del progetto e delle condizioni attuative (indici, parametri, destinazioni d'uso, modalità di intervento, prescrizioni, nulla osta, pareri e atti d'assenso) di cui al procedimento di variante urbanistica ex art. 8 DPR 160/2010 e agli esiti della relativa Conferenza di servizi, conclusasi con verbale in data _____ (in atti con PG _____) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____..."*

9.2 RICORSO AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Si ritiene necessario assoggettare l'ambito di intervento a **permesso di costruire convenzionato**.

La necessità della convenzione – pur in assenza di una previsione di opere pubbliche da attuarsi e cedere da parte del soggetto attuatore - deriva dalla regolamentazione in atto di tale tipologia di varianti da parte del Comune di Forlì (per assicurare il rispetto del pagamento di eventuali penali, mediante deposito di garanzie fidejussorie e per regolamentare la corresponsione del Contributo di costruzione straordinario, ecc.).

Inoltre si è optato per l'individuazione di un'area a intervento diretto (comunque soggetta a Permesso di costruire convenzionato, per le ragioni spiegate in precedenza), al posto di una previsione di espansione soggetta a PUA/progetto unitario, perché:

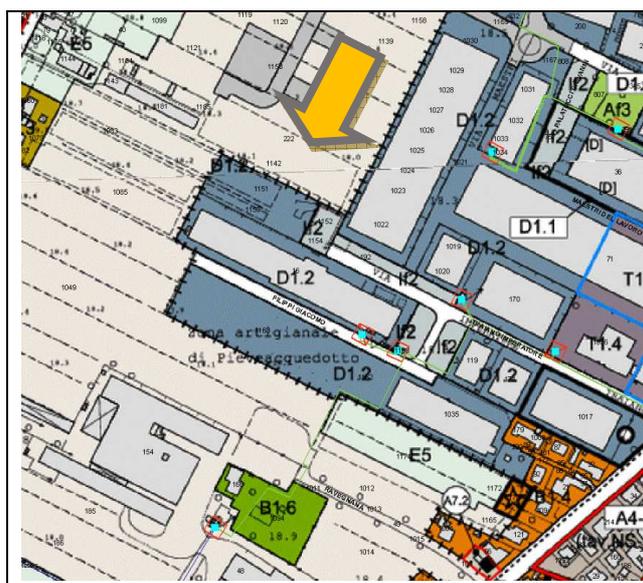
- il progetto prevede di realizzare un unico intervento, che non presenta alcun grado di complessità (tale da richiedere uno strumento attuativo preventivo, che ne regoli l'assetto globale);
- il terreno è ascrivibile per intero ad una sola proprietà e ad una sola azienda; il soggetto attuatore sarà anche il diretto utilizzatore della sistemazione finale; quindi vi è un coinvolgimento diretto dell'operatore nell'esecuzione dell'intervento dall'inizio alla fine del processo edilizio e anche questo aspetto rende superfluo il ricorso ad un piano attuativo preventivo;
- la normativa che regola i procedimenti unici per ampliamento delle attività d'impresa si pone come obiettivi principali la semplificazione e la celerità del procedimento e dell'attuazione, che non si coniugano coi tempi di durata, inevitabilmente più dilatati, del PUA.

9.3 ELABORATI URBANISTICI MODIFICATI

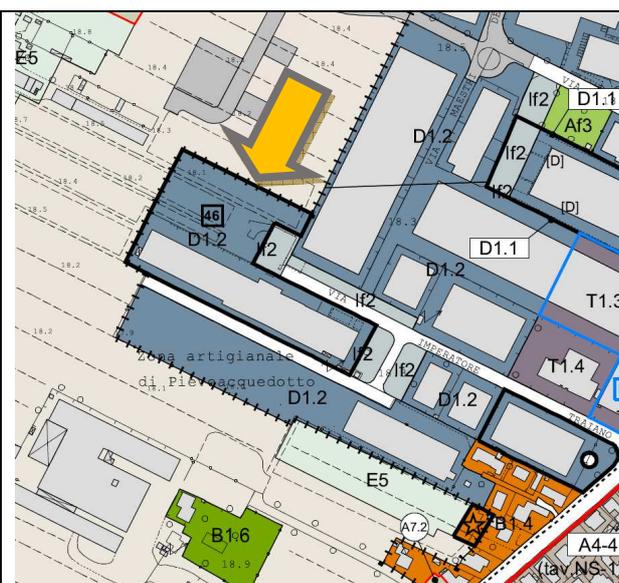
Gli elementi di variante urbanistica fin qui illustrati **comportano l'esigenza di modificare i seguenti elaborati degli strumenti urbanistici comunali oggi vigenti:**

- Tavole P 12 e P20 di RUE (e relativa legenda), mediante l'indicazione degli ambiti di intervento edilizio (perimetrazione) e l'apposizione di specifica simbologia, che rimanda alla norma di attuazione
- Tavole P 12 e P20 di POC (aggiornamento)
- Articolo 60 (zone D1.2) delle Norme di RUE, mediante l'inserimento della norma di attuazione correlata alla presente variante urbanistica
- Tavola ST del Piano strutturale comunale (aggiornamento)

- Schede di Sintesi (aggiornamento)



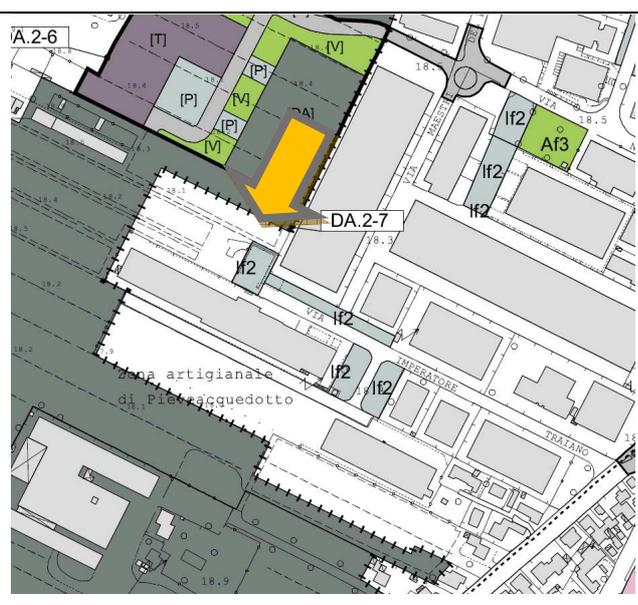
RUE – tav. P 12-20 – stato attuale



RUE – tav. P 12-20 – stato modificato



POC – tav. P 12-20 – stato attuale



POC – tav. P 12-20 – stato modificato

9.4 DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI

Come visto al paragrafo precedente, il progetto presentato comporta l'ampliamento di un'area produttiva, da assoggettare a intervento diretto convenzionato, con prescrizioni specifiche (che saranno inserite anche nella redigenda convenzione/tipo prevista negli indirizzi del Consiglio comunale per le cosiddette "varianti SUAP").

Quindi, in considerazione della effettiva natura del complesso oggetto di ampliamento, consolidatosi in loco come zona di completamento produttiva, si procederà a conteggiare e verificare le dotazioni territoriali di progetto (verde e parcheggi) con riferimento ai quantitativi e alle modalità propri delle zone di completamento, secondo quanto prescritto dal RUE d'Unione (tab. 2.2.1.1).

9.4.1 VERDE PUBBLICO

Considerato:

- il contesto del sito;

- l'esiguità dei potenziali fruitori di un'eventuale nuova area a verde pubblico di previsione;

si ritiene condivisibile per questo progetto il rispetto della norma attuale del RUE (art. 2.2.1), che per le aree agricole e per le aree di completamento (D1.2), non richiede né la cessione, né la monetizzazione di spazi a verde pubblico, **non ravvisando, quindi, la necessità di individuare nuove aree a verde pubblico** (che risulterebbero peraltro di scarsa utilità pubblica, in quanto fruibili da un'utenza ristretta, a fronte dell'onere di manutenzione che graverebbe interamente sulla pubblica amministrazione).

9.4.2 PARCHEGGIO PUBBLICO

Di norma deve essere assicurata, nelle zone di completamento, per la quota di ampliamento di progetto, **la monetizzazione dei parcheggi pubblici**, così come previsto dal RUE d'Unione, Capo 2.2, art. 2.2.1, tab. 2.2.2.1 – Sottocategoria funzionale “C – PRODUTTIVO – C 11 – Attività commerciali all'ingrosso, magazzini” – pari a 2mq/45 mq di SC ampliata.

9.4.3 PARCHEGGIO AZIENDALE (PRIVATO)

L'intervento produce un incremento di Superficie complessiva (Sc) pari a **mq. 3.378** circa di SC.

A fronte di tale incremento il progetto prevede una nuova dotazione di parcheggio di +34 posti auto privati nella zona di ampliamento, la cui congruità sarà valutata in sede di istruttoria edilizia da parte del servizio comunale competente.

9.5 SISTEMA DELLE TUTELE

Per ogni approfondimento si rimanda al documento di Valsat (Elaborato PDC 15) presentato dal Proponente.

9.5.1 IL PIANO SPECIALE PRELIMINARE (P.S.P.)

In data 7/3/2025 il Segretario Generale dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po ha emanato il Decreto Segretariale n. 13/2025, che ha abrogato le precedenti misure adottate con il Decreto SG n. 32/2024 e apportato modifiche agli ambiti territoriali di applicazione delle misure di salvaguardia.

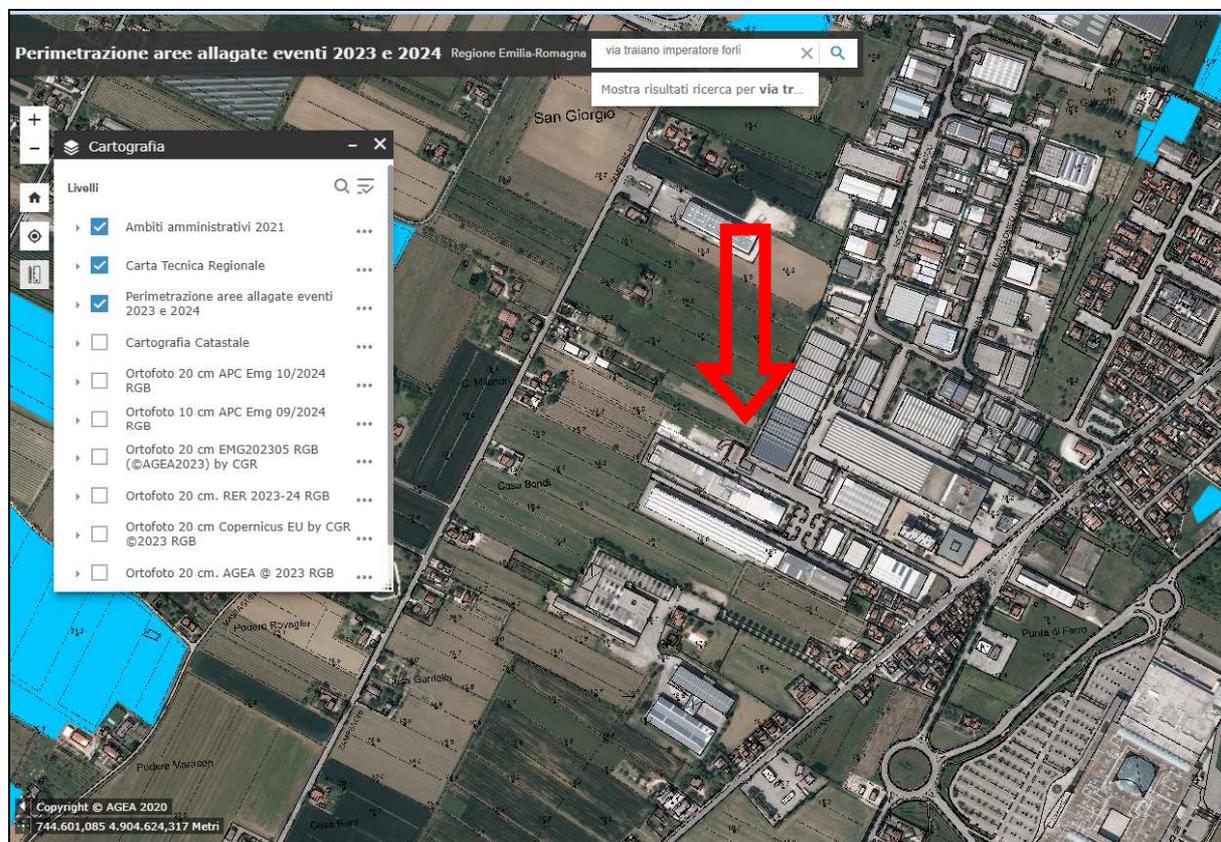
Gli obiettivi sono diversi: dare più spazio ai fiumi, potenziando il contenimento delle piene a monte; "arretrando" le attuali arginature e rendendole resistenti alla tracimazione; attuare strategie innovative per i fenomeni di dissesto dei versanti, visto l'elevato numero delle frane (oltre 80mila), in gran parte di nuova attivazione in seguito agli eventi dello scorso maggio; impedire l'aumento del carico urbanistico, escludendo nuove costruzioni nelle aree allagate, o a rischio frana, al di fuori del perimetro urbanizzato, in attesa dell'aggiornamento dei Piani di Bacino. In particolare – riguardo alla pianificazione urbanistica – nell'allegato 1 al Decreto in oggetto, al punto 1.2 - Pianificazione urbanistica - è stabilito quanto segue: *"Nelle sole aree allagate esterne alle fasce fluviali dei PAI vigenti di cui sopra, sono inoltre consentiti gli interventi di:*

a) ampliamento di attività produttive;

b) demolizione con ricostruzione di edifici a prevalente uso residenziale o loro pertinenze".

E' stato chiarito con separata nota dell'Autorità di bacino che i suddetti interventi non devono incrementare l'esposizione al rischio di un maggiore numero di persone.

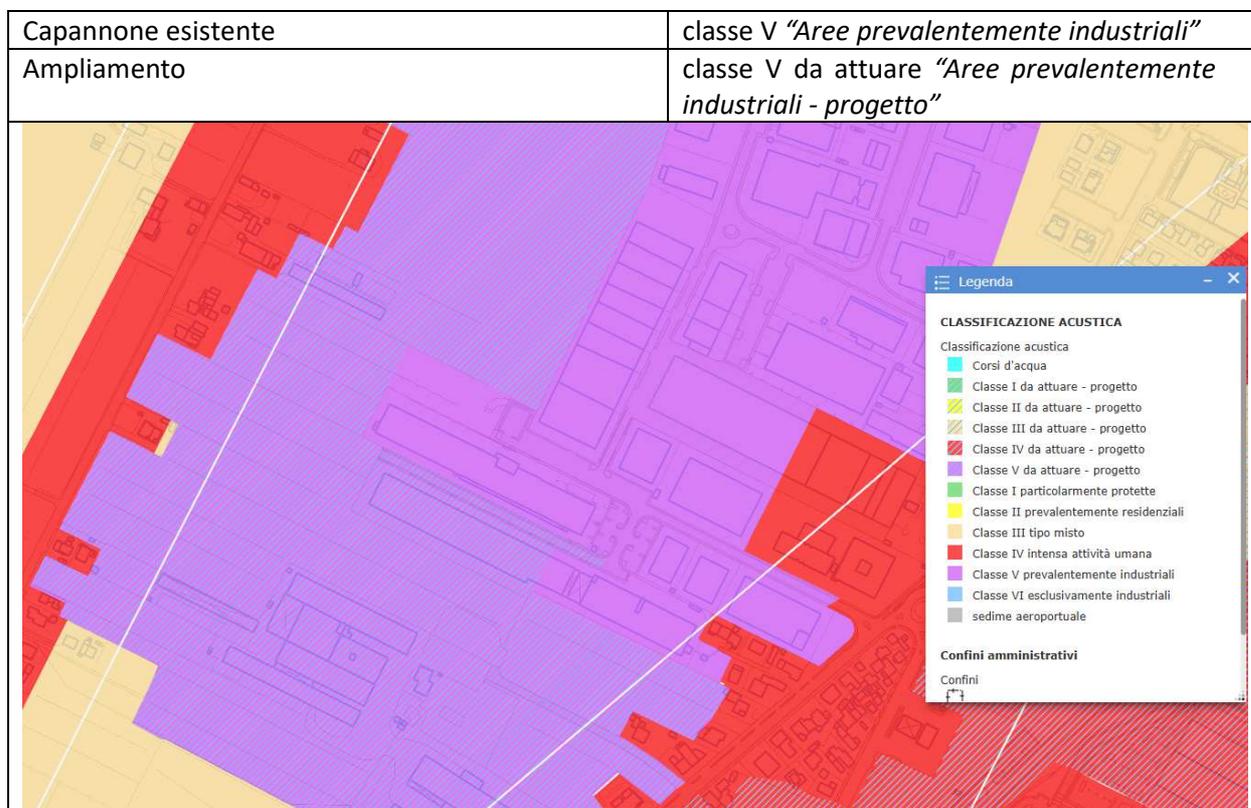
Nel caso in esame **l'area di ampliamento, pur essendo fuori dal territorio urbanizzato, non è soggetta alle norme del PSP sopra citate in quanto non interessata dagli eventi 2023/2024**, come si evince dall'immagine seguente, estratta dal sito RER.



PERIMETRAZIONE AREE ALLAGATE - <https://servizimoka.regione.emilia-romagna.it/>

9.6 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

L'area oggetto di intervento risulta così classificata nella mappa della classificazione acustica del Comune di Forlì, approvata con deliberazione consiliare n. 106 del 2 febbraio 2001 e periodicamente aggiornata (ultima approvazione deliberazione consiliare n. 8 del 24 gennaio 2011):



L'intervento edilizio dovrà rispettare i limiti di emissione, i valori di qualità e i valori limite di immissione fissati dalla normativa vigente in relazione alla classe acustica di appartenenza.

La Variante **non** comporta l'esigenza di modificare il Piano di classificazione acustica comunale, che potrà essere aggiornato solo a seguito dell'avvenuta realizzazione dell'intervento in esame, mediante eliminazione dalla zona di interesse del tratteggio corrispondente alla voce in legenda "Aree in corso di attuazione o da attuare".

Per approfondimenti si rimanda all'analisi di compatibilità acustica riportata nell'elaborato di Valsat (PDC_15 VALSAT) e nell'elaborato "Valutazione previsionale di impatto acustico" (PDC_13_Impatto Acustico).

9.7 ANALISI DEL TRAFFICO

Non risultano presentate analisi sui potenziali impatti del progetto sul sistema del traffico.

In sede di conferenza di servizi sarà pertanto chiesto al Proponente di integrare il progetto (elaborato PDC_15 VALSAT) con le opportune analisi e proiezioni sul traffico ante e post- intervento.

Le simulazioni conclusive dovranno essere convalidate dal Servizio Infrastrutture comunale, coadiuvato dalla Società FMI, in seno alla Conferenza di servizi.

In particolare, nella prima fase di svolgimento della conferenza di servizi, sarà rappresentata la necessità di acquisire:

- la corretta individuazione di un quadrante di analisi di riferimento sufficientemente ampio per sviluppare degli scenari futuri attendibili;

- le rilevazioni dei flussi di traffico ante operam;
- le simulazioni degli scenari futuri, in particolare in caso di eventuali picchi di attività.

10. ADEMPIMENTI PROCEDURALI E ATTESTAZIONI

10.1 VARIANTE URBANISTICA - PROCEDIMENTO

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

10.2 COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE COMUNALE E CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

La variante è rispondente alle indicazioni e prescrizioni del Piano territoriale provinciale - P.T.C.P. e del P.S.C.

Il progetto comporta variante principalmente alla cartografia e alle norme del Regolamento urbanistico e edilizio vigente (RUE). Risulta interessata anche la tavola ST di PSC (da aggiornare per il recepimento dell'ampliamento insediativo di previsione).

10.3 DIMENSIONAMENTO

La presente proposta di Variante al RUE:

- incide sul dimensionamento complessivo della strumentazione urbanistica comunale in termini di incremento della capacità insediativa;
- garantisce, per le zone urbanistiche di riferimento, le dotazioni territoriali e pertinenziali;
- è coerente con l'impostazione generale della strumentazione urbanistica vigente e non modifica in modo sostanziale le previsioni esistenti.

10.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

La presente proposta di Variante è soggetta alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) di cui all'art. 11 del D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 (*Norme in materia ambientale*) come modificato dal D.Lgs. 16/1/2008 n. 4.

Per lo svolgimento di tale procedura si rimanda alla valutazione ambientale di dettaglio, presentata dal Soggetto Attuatore.

Come autorità ambientali competenti si propongono alla Provincia (*autorità procedente*):

- ARPAE
- AUSL.

10.5 CLASSIFICAZIONE ACUSTICA COMUNALE

La presente proposta di variante urbanistica **non comporta la necessità di modificare la classificazione acustica comunale vigente.**

10.6 PARERE INTEGRATO ARPA-AUSL EX ART. 19 LR. 19/1982

Si dà atto che in seno alla conferenza di servizi sarà richiesto il parere di ARPA e dell'Azienda unità sanitaria locale di Forlì previsto dall'art. 19 della LR. 19/1982.

10.7 VINCOLO IDROGEOLOGICO

La variante non presenta alcuna interferenza con:

- zone soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n. 3267;
- zone soggette a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908, n. 445.

10.8 RELAZIONE GEOLOGICA

L'ambito oggetto di intervento non ricade in zona soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. del 30/12/1923 n° 3267, né in zona soggetta a vincolo di trasferimento o consolidamento degli abitati ai sensi della Legge 9/7/1908 n° 445.

La Variante non modifica il RUE vigente in termini di attribuzione di significative potenzialità edificatorie e di modifica delle categorie di intervento sui fabbricati esistenti.

Per la presente Variante è stata redatta dal progettista un'apposita relazione Geologica, cui si rimanda per ogni valutazione e approfondimento (Geol. Paride Antolini).

Per le sistemazioni/interventi relativi all'area già insediata si richiama il parere espresso in merito dall'allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG.

11. CONCLUSIONI

L'istanza si configura quale variante urbanistica agli strumenti vigenti, attivabile ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010.

Non si rilevano - in linea di massima – altri vincoli e tutele ambientali o limitazioni a carattere urbanistico e territoriale, che possano costituire impedimento alle modifiche edilizie e urbanistiche proposte.

Pertanto, tenuto conto della situazione urbanistica, della configurazione dell'attuale sede dell'attività, delle motivazioni esposte dalla Richiedente, nonché dei *Criteri per l'esame di istanze di Variante urbanistica presentate ex art. 5 del DPR 447/1998* determinati dalla Giunta Comunale in data 25/01/2011 e integrati dalla Delibera di C. C. n. 129/2015, **si ritiene l'istanza procedibile, sotto il profilo urbanistico-territoriale**, fermo restando che l'intervento edilizio è subordinato alla corresponsione del contributo di costruzione straordinario di cui al IV comma, lett. d-ter, dell'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dalla Legge 164/2014.

Inoltre, nell'attuazione dell'intervento edilizio dovranno essere rispettati tutti gli obblighi e le prescrizioni – derivanti dall'esame del presente progetto da parte della Conferenza di servizi - che saranno riportati nella **convenzione urbanistica**, da stipularsi con rogito notarile prima del rilascio del titolo unico. Allo scopo, detta convenzione comprenderà un apposito allegato, denominato "PRESCRIZIONI", che conterrà le prescrizioni e le indicazioni sul progetto e sulle modalità di intervento formulate da tutti i soggetti partecipanti alla Conferenza dei Servizi.

Per quanto non specificatamente previsto nella presente Relazione urbanistica e negli atti e pareri della conferenza di servizi **si rimanda alle modalità attuative di cui alle Norme di RUE e POC, alla normativa dei piani sovraordinati e alla legislazione vigente in materia.**

*La Responsabile Unità Procedimenti unici
Arch. Mara Rubino*