



Provincia di Forlì-Cesena
PRESIDENZA
CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

(trasmissione via PEC)

Fascicolo: **2023 / 7.4.1 / 14**

Comune di Forlì

Area Servizi all'Impresa e al Territorio

c.a. Dirigente Simona Savini

c.a. Responsabile di Procedimento Andrea Permunion

[pec: comune.forli@pec.comune.forli.fc.it](mailto:pec:comune.forli@pec.comune.forli.fc.it)

e.p.c. Regione Emilia Romagna

Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente

Settore Governo e Qualità del Territorio

Area Territorio, Città, Paesaggio

c.a. Dirigente Marcello Capucci

c.a. Componente STO Provincia FC - Raffaella Grillandi

[pec: urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:pec:urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it)

OGGETTO: COMUNE DI FORLÌ - PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DEGLI ARTT. 4-38 DELLA LR 24/2017, RELATIVO AD UN'AREA CLASSIFICATA NEL POC APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 23 DEL 22/06/2016 E S.M.I. COME "ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE DI NUOVO INSEDIAMENTO", DENOMINATA "D3.2-36", "ZONA TERZIARIA DI ESPANSIONE DI NUOVA PREVISIONE" DENOMINATA "T4-11" E "AREA DI MITIGAZIONE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI DI INFRASTRUTTURE ED ATTIVITA' PRODUTTIVE" DENOMINATA "AMI", UBICATA IN LOCALITA' SELVA IN FREGIO ALLA VIA SELVA.-

DETERMINAZIONE CUAV IN MERITO ALLE INTEGRAZIONI PERVENUTE E SOSPENSIONE DEI TERMINI *(ai sensi dell'art. 9 comma 7 DGR n.954 del 25/06/2018)*

Premesso che:

- il Comune di Forlì in data 30/03/2023 ha trasmesso la documentazione relativa all'Accordo Operativo indicato in oggetto, assunta agli atti con prot. prov.li nn. 8087-8088-8089-8090-8096/2023;
- con nota assunta al prot. prov.le n. 29358 del 28/11/2023 il Comune di Forlì ha dichiarato la conclusione del periodo di deposito attestando che nei termini di legge sono pervenute n. 2 osservazioni, controdedotte dalla Giunta Comunale con Delibera n. 407 del 31/10/2023 ed ha trasmesso i seguenti allegati:
 - a) delibera di Giunta Comunale n. 407/2023;



Consigliere Delegato Matteo Gozzoli
Piazza G. B. Morgagni, 9 – 47121 Forlì (Fc)
Tel. 0543/714229

e-mail: presidenza@provincia.fc.it - pec: provfc@cert.provincia.fc.it
sito web: www.provincia.fc.it

- b) n. 2 osservazioni;
1. Società CEPI spa con sede a Forlì in via Selva n. 18 e Società VARES srl con sede a Galeata in via Cimatti n. 2 prot. comunale 66988/2023;
 2. FMI con sede a Forlì in Piazza A.Saffi n. 8 prot. comunale 68095 30/05/2023;
- c) schema accordo operativo aggiornato come da osservazioni, con la specifica che lo stesso è già stato sottoscritto dal soggetto attuatore per preventiva accettazione;
- d) valutazione istruttoria osservazioni;
- in data 07/12/2023 ai sensi dell'art. 8, c.2, della DGR 954/2018, si è svolta in videoconferenza la prima seduta della Struttura Tecnica Operativa-STO finalizzata alla verifica istruttoria di completezza della proposta di Accordo Operativo, ad esito della quale come riportato con nota prot. 1195/2024, integralmente richiamata, ad avvenuta acquisizione di tutti i contributi, sono state richieste integrazioni e chiarimenti con conseguente interruzione dei termini;

Atteso che l'Amministrazione comunale, con note acquisite in data 26/01/2024 ai prot. prov.li nn. 2219-2222-2224-2225/2024 ha inviato *“documentazione integrativa e chiarimenti”*, allegando la seguente documentazione:

(prot. prov.le 2219-2222/2024) *aggiornamento a gennaio 2024)*

- elaborato AR-06.1: tavola integrativa all'elaborato AR-06 stato di fatto al momento della presentazione dell'accordo operativo - linea AT elettrodotto terna b0745: individuazione fasce dpa e asservimento;
- elaborato AR-07.ter: tavola integrativa all'elaborato AR-07 planimetria stato modificato;
- elaborato AR-08.1: tipologia fabbricato di progetto lotto n.4 – planimetria sezione usi ammessi;
- elaborato AR-13: tavola aggiuntiva comparativa-comparazione dello stato di fatto approvato e le modifiche apportate all'accordo-riprese fotografiche;
- elaborato AR-16: tavola integrativa planimetria stato modificato percorso ciclopeditoneale;
- modulo ARPAE;
- elaborato PV-02.1: tavola integrativa all'elaborato PV-01 progetto di fascia di vegetazione riparia lungo lo scolo Ausa;
- valutazione preventiva di impatto acustico-integrazione alla relazione del 22/12/2021;
- sintesi non tecnica Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT);
- VALSAT.1 relazione Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT);
- convenzione rep. n. 137664 raccolta n. 23481;
- convenzione rep. n. 138678 raccolta n. 24106;

(prot. prov.le 2224-2225/2024) *aggiornamento a gennaio 2024)*

- dichiarazione tecnica (geologica);
- relazione integrazioni richieste nell'audizione del 20/12/2023;
- accordo operativo con contenuti di convenzione urbanistica;
- monitoraggio acustico ante operam – report di misura;
- gruppo hera prot. 119919 del 23/12/2019 in rete distribuzione energia prot 42916 del 23/12/2019;

Visti inoltre, il parere del Consorzio di Bonifica della Romagna, acquisito in data 14/02/2024 al prot. prov.le n. 4364/2024, e il parere dell'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti ATERSIR, acquisito in data 15/02/2024 al prot. prov.le n. 4415/2024;

Atteso che, l'Accordo Operativo indicato in oggetto è stato assunto ai sensi del combinato disposto dell'art. 4, comma 2 e dell'art.38 della LR 24/2017 ed è stato trasmesso all'esame del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di questa Provincia per l'espressione del Parere motivato;

Dato atto che:

- Il **Presidente del CUAV**, con lettera prot. n. 2827 del 01/02/2024, ha convocato per il giorno 16 febbraio 2024, la prima seduta in modalità videoconferenza, col seguente ordine del giorno: *Verifica dell'Accordo Operativo per l'espressione del Parere Motivato*;

- le Amministrazioni interessate hanno individuato e nominato i seguenti rappresentanti:



Consigliere Delegato Matteo Gozzoli
Piazza G. B. Morgagni, 9 – 47121 Forlì (Fc)
Tel. 0543/714229

e-mail: presidenza@provincia.fc.it - pec: provfc@cert.provincia.fc.it
sito web: www.provincia.fc.it

- Provincia di Forlì-Cesena - in veste di Presidente del CUAV – Matteo GOZZOLI, Consigliere provinciale delegato alla Pianificazione urbanistica e strategica – Delega prot. n. 25913/2023;
- Regione Emilia-Romagna - in rappresentanza della Giunta Regionale – Marcello CAPUCCI, nominato Rappresentante Unico Regionale con Atto dirigenziale della D.G. Cura del territorio ed Ambiente Num. 20368 del 29/09/2023;
- Comune di Forlì – Giuseppe PETETTA – assessore alle Politiche ambientali ed energetiche, mobilità e Viabilità, Benessere animale e Verde, delegato dal Sindaco Gian Luca Zattini (prot. prov.le n. 3917/2024)

Dato atto inoltre che:

- il giorno 16/02/2024 si è riunito il CUAV in modalità video conferenza alla presenza degli enti invitati e della Struttura Tecnica Operativa (STO);
- ai sensi dell'articolo 43, comma 3 LR 24/2017, come integrato dall'art. 9, comma 8 della DGR 954/2018: *“Il CU può richiedere, per una sola volta, chiarimenti e integrazioni istruttorie, con atto del Presidente (entro 30 gg). La richiesta sospende i termini del procedimento che riprendono a decorrere per il periodo residuo dalla data del completo ricevimento della documentazione richiesta.”*

In rapporto agli specifici contenuti e alle competenze assegnate al CUAV, viste le risultanze della prima seduta sull'Accordo Operativo in oggetto, si riscontra che, pur a seguito degli approfondimenti istruttori e della documentazione pervenuta a parziale integrazione, permangono le seguenti carenze documentali e necessità di chiarimenti:

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA'

L'area oggetto di accordo Operativo è situata in località Villa Selva all'interno dell'ambito produttivo collegato dall'asse viario di Via Mattei.

All'interno di Villa Selva sono presenti altre aree oggetto di AO in itinere (Ambito D.3.2-16B III stralcio e Ambito D3.2_19) che gravano sull'arteria principale di collegamento Via Mattei già soggetta ai flussi di traffico dell'intero quadrante di riferimento e che il documento di Valsat del PSC del 2007 (Allegato b4), definisce ad elevato impatto ambientale, riportando specifiche valutazioni che evidenziano criticità per le componenti *Aria* e *Traffico* e una potenziale saturazione della stessa via Mattei se non si verifica la compiuta realizzazione delle infrastrutture di progetto, assumendo priorità la realizzazione della “Via Emilia Bis”, del collegamento al casello autostradale etc..

- Considerata la non completa realizzazione di tali infrastrutture, e verificato lo stato di avanzamento dei lavori che riguardano in particolare il completamento del Lotto 1 e 2 della strada di collegamento veloce Forlì-Forlimpopoli, assume importanza nel contesto dell'intero ambito di villa Selva il cumulo degli impatti prodotti in relazione a quanto evidenziato nella cartografia *Masterplan delle attuazioni produttive*, fornita dall'Amministrazione Comunale in sede di integrazioni: l'Accordo Operativo prevede la possibilità di costituire un progetto unitario, conforme alla pianificazione vigente, che integra due previsioni attuative individuate dal POC (ambito D3.2_36 e ambito T4_11) con la realizzazione di un insediamento a destinazione terziaria e produttiva di espansione prevedendo una serie di usi sia per il Lotto 3 che per il Lotto 4, tra i quali si segnala la possibilità di insediare una media piccola struttura di vendita E2 (non alimentari), ed E3 (alimentari), con SV pari 1.500mq, oltre alla possibilità dell'uso C8 (logistica). Gli insediamenti di attività commerciali e di



logistica, necessitano di un adeguato sistema di accessibilità, rilevando che l'intervento prevede un flusso di traffico al giorno pari a 1.706 auto e 58 mezzi di conferimento (pag. 59 della *Relazione Tecnico-descrittiva della Valsat ad integrazione*), in un'area già ampiamente sollecitata dal traffico veicolare insistente sulla Via Mattei, pertanto si richiede di valutare gli effetti cumulativi tenendo conto delle altre trasformazioni del territorio, con specifico riferimento alla cartografia *Masterplan delle attuazioni produttive*, e in relazione agli esiti aggiornati degli effetti cumulativi come individuati per i comparti D.3.2-16B III stralcio e D3.2_19; tali analisi dovranno possibilmente contenere anche il confronto sulle incidentalità rilevate sulla rete stradale esistente con riferimento particolare a Via Mattei e Via Selva.

Pur riscontrando che la Valsat contempla solo alcune funzioni a vocazione produttiva e terziaria, tra le quali viene "ipotizzato" l'utilizzo di edifici ad "*uso logistica, attività commerciali alimentari e non alimentari, artigianato di servizio agli automezzi, attività manifatturiere industriali e artigianali, attività commerciali all'ingrosso, studi ed uffici in genere, attività espositive e fieristiche, impianti di distribuzione e servizio per auto, attività di tipo religioso non di culto*", si rileva l'assenza di specifiche progettuali per quanto attiene le diverse destinazioni d'uso previste.

- Si precisa che le attività previste e sopra citate, comportano impatti molto differenti che risulta necessario individuare.

In assenza di informazioni più specifiche, sarà necessario considerare il massimo impatto a livello progettuale, ovvero una rappresentazione dell'impatto massimo generato dal carico urbanistico delle destinazioni ammissibili, che dovranno trovare diretta corrispondenza in tutti i documenti e per per i quali vanno anche descritti gli effetti cumulativi prodotti dagli insediamenti già esistenti e in programma di attuazione. A tal proposito si evidenzia che il documento di Valsat analizza l'impatto di una struttura commerciale non alimentare, mentre le tavole descrittive del progetto riportano l'uso E3 che prevede l'insediamento di una medio piccola struttura di vendita alimentare, che risulta di maggior impatto sul traffico. Tutte le barriere acustiche e/o mitigazioni necessarie, sono da progettare e valutare compiutamente in sede di AO, poiché fanno parte della verifica di sostenibilità dell'intervento.

FABBISOGNO IDRICO

In merito al fabbisogno idrico si richiama il parere ATERSIR, acquisito in data 15/02/2024 al prot. prov.le n. 4415, nel quale viene evidenziato che non è stato richiesto e/o condiviso il parere/nulla osta del Gestore di fornitura d'Acqua all'ingrosso Romagna Acque Società delle Fonti S.p.A.

TUTELE EX ART.10 PTCP/PTPR

Il PTPR, per il sistema Forestale Boschivo di cui all'art. 10 è stato modificato dalla variante al PTCP di Forlì-Cesena approvato con deliberazione del Consiglio provinciale del 14 settembre 2006, n. 68886/146, previa intesa con la Regione Emilia-Romagna espressa con la deliberazione della Assemblea legislativa del 26 luglio 2006, n.71.

Il PTCP della Provincia di Forlì Cesena disciplina gli esemplari arborei, gruppi o filari individuati nelle proprie tavole di piano, assoggettandoli a specifica tutela; gli stessi sono disciplinati ai sensi del comma 9 dell'art. 10, che testualmente recita:

"Tutti gli esemplari arborei, gruppi o filari individuati nelle tavole n. 3 del presente Piano ai sensi



del presente articolo dovranno essere assoggettati a specifica tutela, non potranno pertanto essere danneggiati e/o abbattuti e potranno essere sottoposti esclusivamente ad interventi mirati al mantenimento del buono stato vegetativo. Qualora, per ragioni fitosanitarie, per la sicurezza di persone e cose eventualmente minacciate, si rendano necessari interventi (es.: potatura, puntellamento e, in casi straordinari, abbattimento) non strettamente necessari alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune competente per territorio. Gli interventi riguardanti gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare tutelati con specifico Decreto Regionale ai sensi della L.R. 2/1977 dovranno rispettare le prescrizioni ivi contenute.”

Tutto ciò premesso si dà atto che:

- le tavole del PSC denominate “Sistema Naturale, Ambientale e Paesaggistico (VN 29) riportano tutti i filari alberati così come individuati nel PTCP;
- Le Norme del PSC all’articolo Art. 54 – *Tutela degli elementi vegetazionali del paesaggio* riportano testualmente al comma “1. Il PSC individua nelle tavole VN gli elementi del paesaggio extraurbano che sono da conservare, in quanto in grado di determinarne la fisionomia, e che, comunque, sono di per sé stessi di elevato valore ambientale.”

Rilevato inoltre che: l’Art. 12 bis – Modalità attuative speciali all’interno di comparti attuativi e monetizzazioni del Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione consiliare n. 70 del 8/4/2014, prevedeva al comma 11 che: “*Nei comparti attuativi del PRG 2003 e nell’attuazione di opere pubbliche o di pubblico interesse di natura tecnologica ed infrastrutturale che interessino - nelle tavole VN - elementi quali Filari e siepi meritevoli di tutela, è consentita la compensazione ambientale di tale vincolo o mediante attuazione diretta di opere di forestazione entro ambiti preferenziali per la ricostituzione della rete ecologica ed il miglioramento della qualità urbana, o mediante monetizzazione delle stesse, nel rispetto dei criteri stabiliti dall’A.C.. I proventi derivanti da tale monetizzazione devono essere inseriti in apposito capitolo di bilancio, vincolato all’attuazione di interventi di compensazione ambientale e all’acquisizione/espropriazione delle relative aree*”; non poteva e non può apportare modifiche sistematiche ai piani sovraordinati.

Tale previsione normativa, affidata al POC (che risulta oggi decaduto), non poteva considerarsi legittima a PSC rimasto invariato. Pertanto, le tutele cartografate e contenute nello stesso PSC e negli strumenti sovraordinati PTCP/PTPR vanno mantenute, nella fattispecie provvedendo a quanto disposto dalla norma di riferimento.

Tutto ciò premesso, la Regione prende atto che tramite l’approvazione del PUA relativo all’ambito di intervento D3.2-36 con deliberazione di Giunta comunale n.119 del 06/05/2020, venne autorizzato il mantenimento di alcune essenze arboree dell’originario filare tutelato e venne autorizzata la riconfigurazione della traccia del filare originario.

PRINCIPIO DI IMMEDIATA ATTUAZIONE, VARIANTI E CRONOPROGRAMMA

Dalla verifica documentale emerge che non sono state accolte compiutamente le richieste di integrazione ad esito della STO sopra citate ed integralmente richiamate, in quanto, allo stato attuale, i documenti integrati non presentano un livello di definizione tale da dimostrare le condizioni per una immediata e completa attuazione del comparto: requisito richiesto alla formulazione di una proposta di accordo operativo della fase transitoria, e altresì necessario per poter correttamente valutare gli impatti indotti dalle attività che si insedieranno e che non sono note.



Il combinato disposto degli art. 4 e 38 della L.R. 24/17 impone infatti la selezione di quelle proposte conformi al PSC che abbiano le condizioni per una immediata e completa attuazione, imponendo tempi certi alla presentazione dei titoli abilitativi a pena decadenza dell'AO, senza poter prevedere l'accesso a varianti allo strumento, se non per elementi non sostanziali (che l'accordo e la convenzione devono preventivamente individuare).

Si chiede pertanto di definire in modo univoco e completo l'assetto fondiario, le destinazioni d'uso, il progetto delle opere pubbliche, e gli impatti indotti dalla realizzazione dell'intervento, all'interno di un quadro temporale certo, con particolare riferimento all'avvio ed al termine dei lavori sia pubblici che privati; e con adeguato cronoprogramma attuativo in ordine alla presentazione dei titoli edilizi; eliminando dai documenti ogni riferimento all'accesso a possibili varianti, modifiche e variazioni non sostanziali ai contenuti dell'accordo, sia con riferimento agli aspetti di progetto urbano, sia con riferimento ai contenuti più propri della relativa convenzione.

Si chiede pertanto di eliminare da tutti i documenti riferimenti a varianti, modifiche, deroga all'indice di utilizzazione fondiaria ed al rapporto di copertura, variazioni ad assetto urbano e a cronoprogramma di inizio e fine lavori sia per quanto attiene alle modifiche al PUA D3.2-16 sia per quanto attiene all'accordo operativo.

PROGETTO URBANO

Quale contributo al perfezionamento progettuale della proposta, si invita l'Amministrazione a verificare con il soggetto attuatore l'incremento qualitativo delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento agli spazi a parcheggio, affinché se ne possano migliorare le prestazioni in termini di permeabilità ed isola di calore, che – dalla documentazione pervenuta – paiono essere punti di criticità.

CONSORZIO DI BONIFICA

Si rimanda al Parere con prescrizioni del 18/05/2022 prot. cons. 14665, allegato quale parte integrante del presente documento.

ARPAE

Si rinvia all'allegato parere con prescrizioni, anticipato in sede di CUAV e pervenuto per le vie brevi in data 15/02/2024, acquisito al prot. prov.le n. 5043/2024.

Alla luce dei rilevati sopra riportati si comunica che, ad esito dell'esame delle integrazioni presentate, il Comitato ha concordato all'unanimità che nella proposta di Accordo operativo in oggetto risultano ancora irrisolte tematiche essenziali per la formulazione di una valutazione dell'Accordo stesso.

Tutto ciò premesso si comunica che, ai fini dell'espressione del Parere Motivato di competenza del CUAV in merito al procedimento in oggetto, i termini perentori (30 gg) previsti dal comma 10 dell'art. 38 della LR 24/2017 e ss.mm.ii, risultano sospesi, al fine di consentire al proponente di elaborare, in tempi congrui, le soluzioni idonee al superamento delle criticità che necessitano di adeguata risposta. I termini del procedimento riprenderanno a decorrere per la parte residua, dall'acquisizione completa delle integrazioni richieste.



Per qualsivoglia chiarimento, si invita a volersi riferire alla Struttura Tecnica Operativa (STO), presso il Servizio Pianificazione provinciale, per le evenienze e le esigenze connesse alla procedura in oggetto.

Cordiali Saluti

IL PRESIDENTE del CUAV
Consigliere Delegato
Matteo Gozzoli

documento firmato digitalmente

- Allegati:
- *Nota integrazioni ARPAE del 15/02/2024 prot. prov.le n. 5043/2024;*
- *Parere Consorzio di Bonifica della Romagna acquisito in data 14/02/2024 al prot. prov.le n. 4364 che conferma precedente parere del 18/05/2022 prot.14665 acquisito al prot. prov.le n. 8087/2023;*
- *Parere ATERSIR, acquisito in data 15/02/2024 al prot. prov.le n. 4415;*



Consigliere Delegato Matteo Gozzoli
Piazza G. B. Morgagni, 9 – 47121 Forlì (Fc)
Tel. 0543/714229

e-mail: presidenza@provincia.fc.it - pec: provfc@cert.provincia.fc.it
sito web: www.provincia.fc.it