



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

(trasmissione via PEC)

Fascicolo: **2023 / 7.4.1 / 17**

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

Settore Governo e Qualità del Territorio
Area Territorio, Città, Paesaggio
c.a. Rappresentante unico per la Regione E-R – 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)

ARPAE Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia – Area Prevenzione ambientale area EST
Unità Strumenti di pianificazione e servizi informativi territoriali
c.a. Marco Maraldi
[pec: aoofc@cert.arpa.emr.it](mailto:pec:aoofc@cert.arpa.emr.it)

AUSL della Romagna - Dipartimento Sanità Pubblica
U.O. Igiene e Sanità Pubblica Forlì-Cesena
[pec: ip.fo.dsp@pec.auslromagna.it](mailto:pec:ip.fo.dsp@pec.auslromagna.it)
[pec: ip.ce.dsp@pec.auslromagna.it](mailto:pec:ip.ce.dsp@pec.auslromagna.it)

MG/Ac

OGGETTO: COMUNE DI FORLÌ – PROPOSTA ACCORDO OPERATIVO (AO) RELATIVO AD UN'AREA CLASSIFICATA NEL POC APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 23 DEL 22/06/2016 E SS.MM.II. COME “ZONA TERZIARIA DI ESPANSIONE DI NUOVA PREVISIONE”, DENOMINATA “T4.9”, UBICATA IN LOCALITÀ RONCO IN FREGIO A VIA ROMA AI SENSI DEGLI ARTT. 4-38 DELLA LR 24/2017

DETERMINAZIONE CUAV IN MERITO ALLE INTEGRAZIONI PERVENUTE E SOSPENSIONE DEI TERMINI (ai sensi dell'art. 9 c.8 DGR n.954 del 25/06/2018)



Premesso che:

- il Comune di Forlì in data 18/04/2023 ha trasmesso la documentazione relativa all'Accordo Operativo indicato in oggetto, assunta agli atti con prot. prov.li nn. 9678-9679-9680-9682/2023;
- con nota assunta al prot. prov.le n. 31298-31299/2023 del 15/12/2023 il Comune di Forlì ha dichiarato la conclusione del periodo di deposito e che sul procedimento in oggetto, durante tale periodo, sono pervenute 5 osservazioni di seguito elencate:
 1. *FMI con sede a Forlì in Piazza Saffi n. 8 prot. comunale 68095 30/05/2023;*
 2. *Società NI.MA. srl con sede a Forlì in Via Mameli n. 9 prot. comunale 68061 del 30/05/2023 e prot. comunale 69535 del 01/06/2023;*
 3. *Società Farolfi Casa con sede a Forlì in Via Vivaldi n. 4 prot. comunale 74350 del 12/06/2023;*
 4. *Comitato Quartiere Ronco prot. comunale 75105 del 13/06/2023;*
 5. *Confersercenti provinciale forlivese srl prot. comunale 129154 del 10/10/2023;*
- in data 21/12/2023 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, con nota prot. prov.le n 99 del 02/01/2024 sono state richieste integrazioni e chiarimenti con conseguente interruzione dei termini;

Atteso che l'Amministrazione comunale, con note acquisite in data 01/02/2024 ai prot. prov.li nn. 2750-2752-2753-2755-2760-2761/2024, ha inviato “documentazione integrativa e chiarimenti” allegando la seguente documentazione:

prot. prov.le n. 2750-2752/2024

tavola b.1: stato modificato opere compensative: verde a distanza e piste ciclabili; febbraio 2023
cronoprogramma; febbraio 2023

relazione tecnica valutazione previsionale di impatto acustico; gennaio 2024

relazione tecnica verde pubblico; gennaio 2024

allegato 3 modulo ARPAE;

comunicazione legale; 25 gennaio 2024

bilancio di esercizio; 31/12/2020

dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà; 10/02/2022

visura; 12/01/2024

visura; 12/01/2024

prot. prov.le n. 2753-2755/2024

relazione tecnica valutazione di impatto sul traffico; gennaio 2024

relazione economica e finanziaria; 25 gennaio 2024

verbale assemblea soci; 20 dicembre 202

prot. prov.le n. 2760-2761/2024

precisazioni in merito alla richiesta di integrazioni a seguito della seduta del 21/12/2023 della STO pervenuta con pg 520 del 30/01/2024;

relazione tecnica descrittiva; gennaio 2024

sintesi non tecnica; gennaio 2024

AO con contenuti di convenzione urbanistica

tavola 3 sostitutiva: stato modificato planivolumetrico; gennaio 2024

tavola 3 bis integrativa: planivolumetrico; gennaio 2024

tavola 4 sostitutiva: stato modificato parametri urbanistici; gennaio 2024

tavola 5 sostitutiva: stato modificato lotti e tipologie edilizie; gennaio 2024

tavola 8 sostitutiva: stato modificato viabilità e segnaletica; gennaio 2024

tavola 17: stato modificato opere di urbanizzazione: particolare A-B (rotatorie); febbraio 2023

relazione tecnica ValSAT sostitutiva; gennaio 2024

visura Camera di Commercio della Romagna-Forlì-Cesena e Rimini;



Visto 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. 3235 del 06/02/2024, ha convocato 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:

- 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. 3920/2024);

Evidenziato che:

- Il giorno 21/02/2024 si è riunito il CUAV in modalità video conferenza alla presenza degli enti invitati e della struttura tecnica operativa (STO) a supporto

- 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'

- La sostenibilità di un intervento deve garantire la funzionalità del sistema degli accessi, in questo senso il progetto propone, oltre alla rotatoria di immissione da Viale Roma sulla Via Vivaldi, la possibilità di accedere da Viale Roma al Lotto 1, nel quale si prevede l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentari, tramite una corsia dedicata unicamente al flusso proveniente dalla direzione Cesena-Forlì, con la funzione di smaltire l'accumulo dei veicoli in entrata. A tal proposito si richiama l'art. 67 comma 8 del PTCP che per gli insediamenti di strutture di vendita di rango medio-inferiore, frontistanti la Via Emilia, richiede specifiche caratteristiche di innesto fra viabilità pubblica e privata uguali o equivalenti ad un *“innesto canalizzato ad uso esclusivo della Struttura di vendita”*, di cui al punto c.3 del paragrafo 5.3.4 della DCR 1253/99.
- Si chiede di argomentare e di dimostrare graficamente, anche con delle simulazioni, la funzionalità dell'accesso previsto da Viale Roma al Lotto 1, verificando la funzionalità dei



flussi di traffico interni, in entrata e in uscita dallo stesso Lotto, e in rapporto/collegamento con i restanti Lotti 2 e 3.

- In merito alle analisi del traffico e alle riscontrate criticità descritte al punto 16 della richiesta integrazioni (nota prot. prov.le n 99 del 02/01/2024), che si intende richiamata con le argomentazioni contenute nel medesimo punto, si prende atto delle integrazioni e dei perfezionamenti prodotti dal proponente, dai quali si evince un allineamento dei dati contenuti nelle documentazioni di *Studio impatto traffico* e di *Impatto acustico*, con una stima sul traffico indotto che si attesta a 224/veicoli all'ora (valutato nell'ora di punta).

DOTAZIONI A VERDE

Le aree collocate fuori dal comparto e individuate come *Bosco urbano*, presentano una definizione che non consente una valutazione completa del progetto proposto.

Si chiede la definizione di un progetto di massima, con indicazione/numero degli esemplari arborei e arbustivi dell'area definita a *Bosco urbano*, e la verifica della coerenza tra le superfici indicate nella Relazione del Verde (alla voce Bosco urbano) e la Tavola "Opere compensative e rimboschimento", evidenziando puntualmente anche il valore economico dell'intervento.

Si chiede inoltre il rilievo delle essenze arboree presenti, valutandone lo stato di salute vegetativo e prevedendo il loro mantenimento/ricostituzione all'interno di una progettualità che ne valorizzi il valore ecologico.

Infine, occorre valutare se la superficie destinata a "*Bosco urbano*", risponde ai requisiti di cui al co. 3 dell'art. 3, del DL n. 34/2018; in tal caso le aree sarebbero soggette al vincolo di tutela di cui all'art. 10 del PTCP e art. 142, co. 1 lett. g), del Dlgs 42/2004.

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."



In ossequio a quanto in esso disposto, pertanto, gli oggetti individuati in cartografia – nella fattispecie, i filari e siepi - non potranno 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 non strettamente necessari alla conservazione degli elementi così classificati, tali interventi sono sottoposti ad apposita autorizzazione del Comune competente per territorio, che nella fattispecie non risulta sia stata prodotta.

Dato inoltre 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.*”
- le foto aeree regionali confermano la presenza di due filari/siepi come individuate nella Tavola 3 del PTCP.

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.

Pertanto, l’accordo operativo di fase transitoria, dovendo attuare la previsione di PSC, non può apportare al medesimo variante.

Nelle integrazioni inviate al CUAV acquisite agli atti e sopra richiamate, permane la non conformità rispetto alle tutele di cui all’art. 10 PTCP/PTPR.

A tal fine, come mero contributo e nell’ambito della autonomia lasciata alla progettazione, si suggerisce di rivedere il tracciato della pista ciclabile, in affiancamento allo scolo Correcchino, con minimo adattamento per salvaguardare la siepe tutt’ora presente, e di valorizzare/ripristinare la siepe posta a sud est in aderenza alla zona agricola.



PRINCIPIO DI IMMEDIATA ATTUAZIONE, VARIANTI E CRONOPROGRAMMA

Si prende atto delle dichiarazioni dell'amministrazione comunale di cui al Protocollo del Comune di Forlì N.0013413/2024 del 01/02/2024 e di seguito riportate in calce:

“la proposta di A.O. dà attuazione a una previsione di PSC in conformità a quanto previsto dal POC (D.C.C. n. 108 del 11/10/2021) dove l'area non è individuata come Polo Commerciale. In definitiva si tratta di attuare un Ambito Terziario già esistente e ammesso sia dallo strumento urbanistico che dal PTCP. Si evidenzia che l'Accordo Operativo non prevede la realizzazione di una Media Grande Struttura di Vendita bensì, come si evince dalle tavole grafiche, la realizzazione di due Medio Piccole Strutture di Vendita ovvero una da 990 mq alimentari e una da mq. 1.300 mq. (400 + 900) non alimentare.”

Dalla verifica documentale emerge che non sono state pienamente accolte le richieste di integrazione ad esito della STO integralmente richiamate, in quanto, allo stato attuale, è stata ridotta la tipologia delle destinazioni d'uso ma 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 ricorda che occorre 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, con riferimento a tutti gli interventi della proposta di accordo operativo da attuare sia internamente al comparto sia extra comparto, incluse le opere inerenti le dotazioni ecologiche e ambientali, di seguito richiamate:

- a) Bosco Urbano da realizzare su area di proprietà del Comune di Forlì ubicata tra le vie Mascagni, Vivaldi e Puccini identificata all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio – Catasto Terreni – foglio 205 mappali 139 e 244 della superficie complessiva di circa mq. 1700;
- b) Pista ciclabile la località San Varano avente un'estensione di circa ml 790;
- c) Filare di querce in fregio alla pista ciclabile di cui al punto precedente su una superficie di circa mq 4.700,00;
- d) Pista ciclabile la località Porta Schiavonia avente un'estensione di circa ml 350.

Si prende altresì atto della dichiarazione del Comune inerente alla complessità dell'intervento che riguarda l'attuazione dell'ambito e delle opere extra comparto oggetto della proposta di accordo operativo “zona terziaria di espansione di nuova previsione” denominata “T4.9”, si ritiene tuttavia che il Cronoprogramma preveda tempi dilatati delle fasi di attuazione e che possa essere migliorato contraendo le tempistiche e le fasi, con particolare riferimento alla presentazione dei PdC e



dell'inizio dei lavori degli interventi programmati, giungendo ad essere maggiormente rispondente al requisito di immediata attuazione di cui all'art.4 della LR 24/17.

Si rammenta che durante il termine di validità della Convenzione dovranno essere realizzate anche tutte le opere edilizie private. L'Accordo Operativo con valenza di Convenzione urbanistica dovrà essere stipulato entro 10 dall'approvazione ai sensi del co.13 art.38 L.R.24/17.

PISTE CICLABILI FUORI COMPARTO

Poiché permangono ancora elementi da chiarire in merito alle progettualità descritte nelle TAV. b1 e b2, si chiede di specificare puntualmente quale strumentazione urbanistica dell'Ente individua i percorsi ciclabili fuori comparto, al fine di verificare la conformità urbanistico/edilizia dell'intervento, in quanto va evidenziato che l'Accordo Operativo non può costituire variante alla strumentazione urbanistica vigente. Occorre inoltre identificare le particelle interessate dal progetto definito come *Nuovo percorso Ciclopedonale oggetto d'Intervento (rif. Tav. b.1)* e *Oggetto di Intervento (rif. Tav. b.2)*, con le relative proprietà, a verifica dell'effettiva disponibilità delle stesse.

CONSORZIO DI BONIFICA

Il Consorzio di Bonifica nel proprio parere, acquisito al prot. prov.le n. 9682/2023, ha richiesto un aggiornamento delle precedenti autorizzazioni/concessioni risalenti al 2012 e il rilascio delle nuove Autorizzazioni/Concessioni per le opere fuori comparto.

Si segnala in tal senso la necessità di verificare i requisiti di tali interventi in quanto le opere previste in relazione alle competenze del Consorzio, non potranno successivamente all'approvazione dell'AO, in sede di permesso di costruire determinare varianti all'assetto urbanistico.

ARPAE

Si rinvia alla richiesta di integrazioni pervenuta per le vie brevi il 21/02/2024, con riferimento PG Arpae 22932 del 06/02/2024, in allegato al presente atto.

AUSL

In merito alle fasce di mitigazione ambientale, si chiede di prevedere nel progetto del verde: due filari/siepi a confine del terreno agricolo e il doppio filare alberato per le aree a confine dei ricettori residenziali, oltre al mantenimento dei filari alberati preesistenti.

Si richiamano inoltre le valutazioni già espresse da ARPAE in relazione ai campi elettromagnetici generati dalle antenne per la telefonia mobile, poste nelle vicinanze del comparto.

Alla luce dei rilevati sopra riportati si comunica che, ad esito dell'esame delle integrazioni presentate, il Comitato ha concordato 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 comma10 dell'art.



38 della L.R. 24/2017 e s.m.i., risultano sospesi, al fine di consentire al proponente di elaborare, in tempi congrui, le soluzioni necessarie 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 21/02/2024, con riferimento PG Arpae 22932 del 06/02/2024

Nota parere consorzio di bonifica prot. prov.le n. 4657 del 16/02/2024



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