



RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: COMUNE DI FORLÌ – SOCIETA’ “EUROSPIN TIRRENICA SPA” - PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL’ART. 53 DELLA LR 24/2017 PER L’APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL’ATTIVITA’ ESISTENTE IN FORLÌ – VIA GRAZIA DELEDDA – CON EFFETTI DI VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI”

ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

Vista l’attivazione da parte del Comune di Forlì della Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell’art. 14, comma 2, della L.241/1990 e ss.mm.ii., inerente al Procedimento Unico di cui all’art. 53 della LR n. 24/2017 per “*l’approvazione del progetto di ampliamento dell’attività esistente in Forlì - Via Grazia Deledda - con effetti di variante agli strumenti urbanistici vigenti*”, trasmessa a questa Amministrazione provinciale in data 17/07/2024 ed assunta al prot. prov.le n. 20431/2024;

Richiamate le principali Leggi e Regolamenti di Governo del Territorio:

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii. “*Fondamentale*”;
- il DPR 15 gennaio 1972, n. 8 e ss.mm.ii. “*Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di urbanistica e di viabilità, acquedotti e lavori pubblici*”;
- il DPR 24 luglio 1977, n. 616 e ss.mm.ii. “*Attuazione della delega di cui all’art. 1 della Legge 22 luglio 1975 n. 382*”;
- il DPR 160/2010 “*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell’art. 38, comma 3, del DL 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133*”;
- la LR 30 luglio 2015 n. 13 “*Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro Unioni*”;
- la LR 19 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. “*Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio*”;
- la Circolare Regionale prot. PG/2018/179478 del 14/03/2018 recante “*Nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017) – Prime indicazioni applicative per i Comuni, le Unioni e gli Enti territoriali*”;
- l’*Atto di coordinamento tecnico “Ambito di applicazione, contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell’imprenditore agricolo (artt. 36-49, LR n. 24/2017)”* approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 623 del 29/04/2019;
- l’*Atto di coordinamento tecnico “Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale”* approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2134 del 22/11/2019;
- l’*Atto di coordinamento tecnico “Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazioni di sostenibilità ambientale del Piano Urbanistico Generale”* approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2135 del 22/11/2019;
- l’*Atto di coordinamento tecnico “Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni Territoriali”* approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 110 del 28/01/2021;
- l’*Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della LR 21 dicembre 2017, n. 24 e ss.mm.ii. (Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della*

prima fase del periodo transitorio previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima LR n. 24 del 2017” approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021;

- *l’Atto di coordinamento tecnico, in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al Procedimento Unico di cui all’art. 53 della LR n. 24 del 2017 approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 1577 del 08/07/2024;*

Richiamato quanto segue in merito alle competenze provinciali:

- ai sensi del comma 4 dell’art.53 della LR 24/2017 e ss.mm.ii., la Provincia è chiamata ad esprimere l’assenso relativamente agli effetti di variante urbanistica;
- ai sensi del comma 3 art.19 e comma 4 dell’art.53 della LR 24/2017 e ss.mm.ii., la Provincia individuata quale autorità competente per la valutazione ambientale, è chiamata ad esprimere il proprio parere motivato sulla sostenibilità ambientale e territoriale relativamente agli effetti di variante urbanistica dell’intervento;
- ai sensi dell’art. 5 della L.R. 19/2008, la Provincia esprime, nell’ambito del procedimento di variazione della strumentazione urbanistica comunale, il “parere geologico” sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio;

Dato atto che il Comune di Forlì è dotato della seguente strumentazione Urbanistica:

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 179 del 01/12/2008, ha approvato la Variante di adeguamento del PRG/2003, ai sensi dell’art. 43, comma 5, della LR 20/2000 e ss.mm.ii., che ha comportato la suddivisione del PRG/2003 in Piano Strutturale (PSC), in Piano Operativo Comunale (POC - decaduto il 15/06/2021) ed in Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e successive varianti;

Preso atto che:

- con nota acquisita al prot. prov.le n. 20431/2024 in data 17/07/2024 “*Avviso di indizione/convocazione di Conferenza dei Servizi decisoria ex art. 14, comma 2, Legge n. 241/1990 in forma semplificata e in modalità asincrona*” è stata acquisita tramite il link indicato la documentazione oggetto della convocazione, come di seguito elenca:

Progetto Edilizio:

Elenco documenti inviati

Frontespizi firmati (uguale all’elaborato tav U2)

Contratto preliminare condizionato di compravendita di complesso immobiliare

dicembre 2022

Relazione tecnico-illustrativa

Progetto Urbanizzazioni

IP01 – Pubblica Illuminazione

Relazione illuminazione pubblica

tav U1 – stato attuale

tav U2 – planivolumetrico

tav U3 - cessioni

tav U4 – opere di urbanizzazione

tav U5 – rete acque bianche

tav U6 – opere aree verdi

Valutazioni Ambientali

2401 Impatto Acustico Eurospin Forlì

gennaio 2024

2401 Valutazioni trasportistiche Eurospin Forlì

gennaio 2024

2405 Valsat Eurospin Forlì

giugno 2024

Modulistica Istanza

1 Modulo titolo edilizio o istanza

maggio 2024

2 Modulo Asseverazione di titolo edilizio o istanza

maggio 2024

assolvimento bollo

maggio 2024

carta identità Rocchi Pietro

documenti Natale

pagamento unico

maggio 2024

procure

Progetto Elettrico supermercato

EL1prel cabina di trasformazione

dicembre 2023

EL2prel impianto forza motrice e tel. t.d.

dicembre 2023

EL3prel illuminazione

dicembre 2023

EL4prel Impianto esterno ed impianto di terra

dicembre 2023

<i>QE1prel quadri mt e bt</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>QE2prel quadro elettrico ricarica auto</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>QE3prel quadro elettrico generale</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>QE4prel quadro elettrico macelleria</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>QE5 quadro elettrico pescheria</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>QE6prel quadro elettrico gastronomia panetteria</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>Relazione preliminare impianto elettrico</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>Relazione scariche atmosferiche</i>	<i>novembre 2023</i>
<i>SIC1prel impianti rivelazione incendi e diffusione sonora</i>	<i>dicembre 2023</i>
<u><i>Progetto Fotovoltaico</i></u>	
<i>01-E Relazione tecnica specialistica</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>02-E Copertura</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>03-E Schema di collegamento impianto FTV</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>04-E Relazione di calcolo</i>	<i>marzo 2024</i>
<i>05-E Struttura di fissaggio</i>	<i>marzo 2024</i>
<u><i>Barriere Ark</i></u>	
<i>relazione barriere architettoniche</i>	
<i>tavola barriere architettoniche</i>	
<u><i>Progetto Edilizio</i></u>	
<i>relazione invarianza idraulica</i>	
<i>tav P1 - stato attuale incubatoio</i>	
<i>tav P2 - stato attuale supermercato</i>	
<i>tav P3 - planimetria generale progetto</i>	
<i>tav P4 - progetto</i>	
<i>tav P5 - arredo interno</i>	
<i>tav P6 - stato compartivo</i>	
<i>tav P7 - rete fognaria</i>	
<u><i>Progetto Impianti Meccanici supermercato</i></u>	
<i>CDZ1prel climatizzazione rinnovo aria</i>	<i>novembre 2023</i>
<i>CDZ2prel macchine in copertura</i>	<i>novembre 2023</i>
<i>CDZ3prel schema funzionali climatizzazione</i>	<i>novembre 2023</i>
<i>CDZ4prel schema funzionale a.c.s.</i>	<i>novembre 2023</i>
<i>CDZ5prel idrico antincendio</i>	<i>novembre 2023</i>
<i>Relazione preliminare impianti meccanici e rinnovo aria</i>	<i>novembre 2023</i>
<u><i>Progetto VVFF</i></u>	
<i>PIN I-2023 Valutazione Progetto</i>	
<i>Relazione VVF 69.3.C.</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>VVF1_Planimetria generale</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>VVF2_Piano terra</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>VVF3_Copertura</i>	<i>dicembre 2023</i>
<i>VVF4_Prospetti e sezione</i>	<i>dicembre 2023</i>
<u><i>Variante Urbanistica</i></u>	
<i>RELAZIONE URB EUROSPIN TIRRENICA SPA</i>	
<i>legenda_POC_stralcio_SM</i>	
<i>legenda_RUE_stralcio_SM</i>	
<i>NTA_POC_STRALCIO_SC</i>	
<i>NTA_RUE_Stralcio_SC</i>	
<i>POC_P34_SM</i>	
<i>POC-RUE_AT14_SM</i>	
<i>RUE_P34_SM</i>	

- con medesima comunicazione l’Amministrazione comunale fissava entro 12 (dodici) giorni dalla data di invio, ovvero entro il giorno 29/07/2024, il termine entro cui, ai sensi dell’art. 2, c. 7, della Legge n. 241/1990, i soggetti coinvolti potevano richiedere eventuali integrazioni documentali o chiarimenti;
- con nota prot. n. 21385/2024 del 29/7/2024 questa Amministrazione provinciale inviava “*Richiesta chiarimenti e integrazioni documentali*”;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 21446 del 30/07/2024 ARPAE inviava (per conoscenza) propria nota PG Arpae 138007 del 30/07/2024 “*Richiesta integrazioni*”;
- con note acquisite ai prot. prov.li nn. 21786-21787-21788-21789 (di pari contenuto) del 01/08/2024 l’Amministrazione comunale inviava “*Comunicazione di avvio di procedimento e richiesta di integrazioni ai sensi dell’art.2 comma 7 della Legge n. 241/1990*”, comprensiva di link per consultare la cartella “*Richieste di integrazioni*”;

- con nota acquisita al prot. prov.le n. 26050 del 24/09/2024 l'Amministrazione comunale inviava "Attestazione osservazioni pervenute ai fini del perfezionamento della valutazione ambientale strategica" con la quale attestava che a seguito della pubblicazione sul BUR (n. 237 parte seconda del 17/07/2024) non risultano pervenute osservazioni;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 28890 del 21/10/2024 l'Amministrazione comunale inviava "Trasmissione integrazioni e richiesta determinazioni finali" contenente il link per consultare le integrazioni trasmesse dal proponente, che si compone della seguente documentazione di interesse provinciale:
 - Relazione Provincia
 - Tav U1
 - Tav U2
 - Tav P03a
 - Tav P03b
 - Allegato 1
 - Allegato 2
 - Allegato 3
 - Allegato 4
 - Allegato 5
 - Allegato 6
 - Allegato 11
 - Allegato 12
 - Allegato 13
 - Allegato 14
 - Allegato 19
 - Allegato 21
 - Allegato 22
 - Allegato 23
 - Allegato 24
 - Allegato 25
 - Allegato 26
- con nota prot. n. 30082/2024 del 31/10/2024 questa Amministrazione provinciale inviava "Comunicazione" in riferimento alle tempistiche del procedimento;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 31092 del 12/11/2024 ENAC inviava "Richiesta di integrazione documentale ex art.2 comma 7 L.241/1990";
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 31224 del 13/11/2024 ARPAE inviava propria nota PG Arpae 204830 del 13/11/2024 "Parere tecnico";
- con nota acquisita per conoscenza al prot. prov.le n. 35063 del 24/12/2024 l'Amministrazione comunale inviava a ai soggetti proponenti "Richiesta di integrazioni e posticipo del termine di conclusione della Conferenza dei Servizi", con conseguente ulteriore sospensione dei termini di conclusione del procedimento, nella quale si richiedeva di integrare la documentazione tecnica come indicato nei file allegati:
 - AUSL (PG 111772 del 13/09/2024);
 - ENAC (PG 139096 del 12/11/2024);
 - SERVIZIO INFRASTRUTTURE comunale (PG 157394 del 19/12/2024);
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 14812 del 12/06/2025 l'Amministrazione comunale inviava "Trasmissione integrazioni e richiesta determinazioni finali";

Preso atto e verificato che l'Amministrazione Comunale non ha richiesto per l'intervento in oggetto il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, dichiarando nella Relazione Urbanistica, al paragrafo 10.8 quanto di seguito: "Il comparto AC7c sarà utilizzato esclusivamente come area di sedime, quindi generando un incremento della superficie fondiaria SF, ma non un aumento di SC. Pertanto per la presente Variante urbanistica si ritiene non necessaria la relazione Geologica; sulla previsione del comparto AC7c si richiama il parere espresso dall'allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG.

Si evidenzia infine che lo studio generale della geologia del territorio del Comune di Forlì ha evidenziato che per massima parte tale territorio è costituito da terreni potenzialmente stabili e non soggetti ad allagamenti e per i quali non sussistono, dal punto di vista geo-morfologico, idrogeologico e pedologico, problemi all'edificazione e vincoli imposti dalle leggi urbanistiche regionali.”

Tenuto conto dei pareri espressi dagli enti ed aziende dei servizi consultati:

- ARPAE parere favorevole con prescrizioni e raccomandazioni (prot. prov.le n. 31224/2024 del 13/11/2024 e conferma del parere con nota al prot. prov.le n. 16990 del 04/07/2025);
- ENAC nulla osta (prot. ENAC-AER-16/05/2025-0069300-P);
- AUSL
- Servizio Infrastrutture del Comune di Forlì e FMI, parere congiunto positivo con prescrizioni (prot. prov.le n. 13242/2025 del 26/05/2025).

Verificato inoltre che rispetto agli eventi alluvionali avvenuti tra il 2-4 maggio 2023 e il 16-17 maggio 2023, come mappati dal Piano Speciale preliminare nella carta resa disponibile dall’Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna (aggiornamento 30/05/2025), l’area non è risultata interessata da allagamenti e non è soggetta alla disciplina di salvaguardia provvisoria di cui al Piano Speciale Preliminare adottato dal commissario straordinario alla ricostruzione nel territorio delle regioni Emilia-Romagna, Toscana e Marche il 23 aprile 2024;

CONSTATATO CHE la proposta presentata al fine del rilascio del titolo unico alla realizzazione delle opere, ha effetto di variante urbanistica ai fini della localizzazione, come illustrato all'interno degli elaborati progettuali inviati, i cui contenuti sono così riassumibili:

Dati tecnici e conoscitivi

- Superficie totale area di intervento 19.773,00 mq, totale area privata reale 15.711,00 mq (superficie catastale 15.481,00 mq);
- Lotto supermercato Eurospin 9.695,00 mq, lotto privato di completamento 1.501,00 mq;
- Nuovo edifici 2.263,00 mq;
- Verde pubblico ceduto 3.085,00 mq
- Superficie nuovo parcheggio pubblico 1.682,00 mq, di cui 1.430,00 mq su area privata da cedere al comune;
- Nuovo verde pubblico derivante dalla desigillazione parcheggio 2.880,00 mq;
- Dati catastali: F. 219 part. 2409-89-467-2662-2664-2666;
- Superficie di vendita 1.499,00 mq;
- L’ampliamento relativo al fabbricato è di + 911,00 mq rispetto all’esistente, la superficie di vendita è +494,00 mq rispetto all’esistente;

Descrizione del progetto

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione in ampliamento del supermercato Eurospin, sito in Forlì via Grazia Deledda, a seguito dell’acquisizione dell’adiacente area (ex Incubatorio Faentino) confinante a sud con effetto di variante agli strumenti urbanistici, l’intervento prevede:

- incremento dell’area fondiaria attuale;
- sistemazione dell’area supermercato con la realizzazione di parcheggi e zone carico e scarico merci, con accesso per le auto sia da via Grazia Deledda che da viale dell’Appennino e per i mezzi pesanti solo da viale dell’Appennino;
- realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico su via Grazia Deledda, con prolungamento dell’esistente;
- demolizione del parcheggio pubblico a racchetta esistente e trasformazione in area verde alberata pubblica;
- cessione al Comune di aree verdi;
- realizzazione di un’area privata a uso pubblico.

L’intervento di rifacimento del parcheggio pubblico esistente con ampliamento su via Grazie Deledda, consiste nella riqualificazione di tali spazi attraverso la desigillazione del suolo. Le relative aree verdi

saranno costituite da trincee drenanti alberate (con esemplari di II grandezza) situate tra gli stalli, con funzioni di giardini della pioggia. È prevista la rimozione degli asfalti per sostituirli con calcestruzzo poroso, per gli stalli delle auto saranno utilizzati finiture permeabili.

Relativamente alla desigillazione del parcheggio pubblico a racchetta, su di esso sarà seminato un prato rustico a bassa manutenzione ed elevata naturalità e sarà piantumato con gruppi di alberi; saranno salvaguardati i dieci alberi esistenti e aggiunti undici alberi di seconda grandezza. È previsto un impianto di irrigazione “a perdere” da mettere in funzione per i primi tre anni.

L'area risulta accessibile da viale Dell'Appennino con due passi carrai funzionali sia ai fruitori del supermercato che al carico e scarico delle merci e dal parcheggio pubblico su via Grazia Deledda con due passi carrai funzionali solo ai fruitori del supermercato. All'interno dell'area sono previsti n. 163 posti auto privati ad uso pubblico, di cui 4 per disabili, 2 equipaggiati con postazione per la ricarica di auto elettrica e 33 con la predisposizione per la futura installazione di ricarica elettrica. La viabilità interna è funzionale ai fruitori dell'attività, ad eccezione della corsia lato sud con accesso da via dell'Appennino che viene utilizzata anche dagli autoarticolati per il carico e scarico delle merci.

Nel parcheggio saranno installate armature stradali a LED con ottica cutoff antinquinamento luminoso.

Le aree a verde privato vengono ricavate sul retro del supermercato per una superficie di 284 mq. Il quantitativo di superficie permeabile viene garantito, oltre che dall'area verde, anche dai posti auto in betonella permeabile al 50%. È prevista la cessione di due aree verdi a prato per un totale di 2862,00 mq posizionate ad est del lotto, che il Comune provvederà a rivestire di alberi e arbusti e che costituiranno ampliamento dell'adiacente Parco Sibilla Aleramo.

Il fabbricato di altezza massima 7,15 m viene posto nell'angolo sud est del lotto fondiario a una distanza minima dai confini di 5,05 m. Il corpo di fabbrica rettangolare ad un solo piano fuori terra e due corpi servizi adiacenti, e tre pensiline in acciaio di cui una sul fronte principale, una sul fronte sud e una sul fronte est.

Si prevede la realizzazione di un impianto fotovoltaico sulla copertura standard, con una potenza di picco pari a 150 kWp, collegato alla rete elettrica di distribuzione in regime di autoconsumo e scambio sul posto.

Variante urbanistica

L'intervento edilizio è in variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti e si dà atto che, rispetto al progetto presentato, lo strumento urbanistico vigente non individua sufficienti aree destinate all'insediamento di impianti produttivi.

Viene determinato l'interesse pubblico correlato all'attuazione del progetto con la realizzazione/riqualificazione delle opere di urbanizzazione: parcheggio pubblico in fregio alla via Grazia Deledda, cessione di un'area da annettere all'attuale parco pubblico “Sibilla Aleramo”, desealing del parcheggio a racchetta esistente.

L'area occupata dal supermercato esistente (foglio 219, particella 2409, di circa 4.818 mq) è urbanisticamente classificata nel RUE in parte come “Comparto AC7a” soggetta a PUA.

L'area per l'ampliamento del supermercato è classificata in gran parte come “Comparto AC7c” di riqualificazione (foglio 219, particella 89 e 467), con previsione insediativa decaduta in quanto mai avviata nel quinquennio di validità del POC (decaduto il 15/06/2021) e attualmente occupata da un incubatoio avicolo. L'altra parte del nuovo insediamento è un lotto residenziale B1.4 (foglio 219, particella 467) su cui insiste un edificio di deposito a servizio dell'ex incubatoio.

In particolare l'ambito di progetto propone:

- il mantenimento di una SC di progetto per il nuovo supermercato pari a mq. 2.617, come previsto da Scheda normativa del POC previgente;
- un aumento della Superficie Fondiaria (SF) pari a mq 2.913 per complessivi mq. 5.322, originato dalla trasformazione in zona T1.3 di una parte dell'adiacente comparto AC7c;

Il soggetto attuatore ha sottoscritto con l'attuale proprietaria dell'incubatoio, un preliminare di compravendita che prevede la cessazione dell'attività di incubatoio e l'effettiva cessione dell'area ad

avvenuta approvazione della variante urbanistica in esame.

Gli elementi di variante urbanistica, desunti dagli elaborati trasmessi, riguardano le seguenti riclassificazioni:

- terreno relativo al supermercato esistente e terreno adiacente, entrambi in Ambito AC7, più il lotto residenziale B1.4, sono riclassificati a zona T1.3 Terziaria di completamento (*Commercio all'ingrosso e al minuto*), caratterizzata dal simbolo [41], soggetta a permesso di costruire convenzionato e a prescrizioni attuative specifiche. Contestualmente viene stralciata l' idoneità commerciale del comparto adiacente AC7c (incubatoio);
- la porzione destinata ad aiuola interposta tra il parcheggio esistente e quello di nuova previsione, passa da verde pubblico Af3 a parcheggio pubblico If2;
- i terreni a est dell'attuale supermercato (foglio 219, particelle 2662-2664-2666) passano da ambito AC7c a verde pubblico di quartiere Af3 da attuare, a prosecuzione del parco Sibilla Aleramo;
- i terreni a ovest dell'attuale supermercato passano da viabilità e parcheggio pubblico If2 a verde pubblico di quartiere Af3 da attuare;
- i due frustoli a est e a ovest (303+223 mq) passano da ambito AC7 a area a verde pubblico Af3 da attuare (uno da accorparsi al parco Sibilla Aleramo, l'altro al parcheggio disigillato);
- le nuove zone a verde di mitigazione passano da ambito AC7 a zona AMI (e a zona T1.3 limitatamente agli accessi carrabili);

Modifiche agli elaborati degli strumenti urbanistici comunali:

- RUE: Tavola P34; Normativa: Art. 6 bis, Art. 30, Art. 71, Art. 166;
- PSC: Tavola ST;

Vincoli

- Tavola 2 PTCP – Zonizzazione paesistica: Zona di tutela della struttura centuriata art. 21B;
- Tavola 3 PTCP – Forestale ed uso dei suoli: colture specializzate;
- Tavola 4 PTCP – Dissesto e vulnerabilità territoriale: Area di alimentazione degli acquiferi sotterranei art. 28A;
- Tavola 5 PTCP – Schema di Assetto Territoriale: territorio pianificato;
- Tavola ST PSC – Sistema Territoriale: Ambiti urbani consolidati – Area centrale art. 9 (lotto B1.4); Ambiti urbani da riqualificare – Art. 11 (comparto AC7);
- Tavola VA PSC – Vincoli Antropici: aree interne al perimetro del TU (supermercato e incubatoio) e aree esterne al TU (AC7c parte est);
- Tavola VN PSC – Vincoli Naturali: Aree a elevata probabilità di esondazione, Fascia di rispetto Canale Ravaldino;
- Tavola VP PSC – Sistema della pianificazione: Zona di tutela degli elementi della centuriazione art. 21B PTCP e art. 34 PSC, Aree di potenziale allagamento art. 6 PSRI e art. 32 PSC;
- Piano di Classificazione acustica: fascia prospiciente Viale Appennino classe IV, parte retrostante classe III;
- Piano Stralcio di Bacino per il Rischio Idrogeologico: Art. 6 Aree di potenziale allagamento;
- Piano Speciale Preliminare Alluvioni: l'area in oggetto non rientra tra quelle interessate dall'alluvione e quindi non è soggetta a tutela;

Aspetti geologici

Secondo quanto dichiarato nella Relazione Urbanistica: *“per la presente Variante urbanistica si ritiene non necessaria la relazione Geologica; sulla previsione del comparto AC7c si richiama il parere espresso dall'allora Servizio Provinciale Difesa del Suolo sulla previgente Variante Generale al PRG”*.

Valutazione di sostenibilità

Rischio idrogeologico: Negli elaborati presentati si attesta che il progetto ottempera positivamente alle prescrizioni/indicazioni contenute nell'Art. 6 del PAI/PGRA e nei relativi allegati della Direttiva Tecnica. In base ai calcoli presentati, il volume da laminare risulta essere pari a 17,28 mc, il volume di progetto risulta essere 44,78 mc, pertanto si ritiene la rete dimensionata a favore di sicurezza;

Tutela naturalistica: l'analisi svolta sugli strumenti urbanistici non presenta particolari vincoli o criticità;

Analisi trasportistica: si prevede un bacino d'utenza prevalentemente locale; data la presenza di una alterazione del traffico veicolare determinata dal cantiere su Viale dell'Appennino, sono stati utilizzati i dati veicolari del PUMS 2022 e, in virtù dei flussi indotti sommati ai livelli veicolari desunti, è stato dedotto che il flusso equivalente attuale non evidenzia problematiche di nessun tipo.

Si riportano le conclusioni dell'analisi: *“Non si verificheranno perciò criticità connesse né a fenomeni di congestione né di accodamenti persistenti. Si può concludere che è stata verificata la capacità residua dell'arteria in oggetto e che l'infrastruttura è ancora in grado di accogliere altro traffico prima di raggiungere la saturazione. Pertanto, alla luce di quanto sopra si può affermare la compatibilità dell'intervento con gli assetti viabilistici presenti e l'assenza di criticità di rilievo”*.

Analisi di compatibilità acustica: l'intervento edilizio risulta compatibile con la destinazione d'uso del territorio. Inoltre le attività in progetto non saranno in grado di alterare in maniera significativa i livelli sonori esistenti nell'area ed in corrispondenza dei ricettori sensibili. Non saranno necessarie opere di mitigazione se verranno rispettati gli accorgimenti individuati.

Energia: il nuovo punto vendita si avvarrà esclusivamente di energia elettrica, circa il 74% di questa verrà autoprodotta tramite l'impianto fotovoltaico.

Aria: si ritiene che l'area d'intervento ed eventuali attività in progetto siano compatibili col territorio circostante in termini di impatto sulla componente atmosfera.

Reti: l'intervento non è soggetto alla norma che prevede il trattamento delle acque di prima pioggia; la funzionalità delle acque nere è migliorativa rispetto allo stato attuale perché si dismette l'attività dell'incubatoio e il nuovo supermercato non aggrava il carico rispetto a quello dell'attuale supermercato.

Inquinamento luminoso: l'intervento non determina aumento dell'inquinamento luminoso in quanto i corpi illuminanti sono già tutti rispondenti alle norme di settore. Lungo i percorsi carrabili e pedonali verranno installati tutti i punti luce necessari ad avere un'illuminazione adeguata.

Geologia e sismica: l'area si ritiene idonea dal punto di vista geologico, idrogeologico e geomeccanico, all'edificabilità preventivata anche se è in zona sismica.

Navigazione aerea: si ritiene che le previsioni progettuali siano compatibili con gli obiettivi individuati.

Conclusioni della VALSAT

L'elaborato di VALSAT conclude affermando che, alla luce delle valutazioni effettuate in campo ambientale trasportistico ed acustico, la proposta in oggetto non produce particolari impatti sulle componenti ambientali e territoriali nelle diverse componenti e risulta compatibile col contesto territoriale e ambientale in cui sarà attuato.

CONSIDERATO

quanto sopra illustrato, si esprimono sulla previsione in oggetto i seguenti pareri:

A) Espressione dell'Assenso alla variante urbanistica ai sensi dell'art. 53 comma 2 LR 24/2017 e ss.mm.ii.

Verificato che la Variante conseguente all'intervento proposto risulta coerente in linea generale sia con le disposizioni del PTCP sia con la strumentazione urbanistica comunale vigente (PSC- RUE), si esprime ai sensi degli artt. 4 et 53, della LR 24/2017, l'assenso relativamente agli effetti di variante urbanistica del Comune di Forlì con la seguente osservazione.

- A.1.** Si evidenzia nello Schema di convenzione per l'attuazione dell'ampliamento edilizio e delle opere di urbanizzazione, che all'art. 2 *Descrizione degli interventi edilizi*, ove sono elencati gli interventi edilizi che il Soggetto attuatore si impegna a realizzare, tra cui la *“Sistemazione a verde pubblico e cessione gratuita delle aree a ovest del lotto di intervento (mq. 2862, dati da 2559+303)”*, al contrario di quanto riportato, le due aree ricadono ad est del lotto. Si chiede di portare a coerenza il punto indicato.

B) Espressione del parere motivato ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 19 della LR

Questa Amministrazione Provinciale, in qualità di autorità competente alla Valutazione di sostenibilità ambientale (VALSAT), viste le risultanze del Rapporto ambientale e le modifiche progettuali intervenute ad esito delle valutazioni collegiali in sede di Conferenza dei servizi, tenuto conto del parere favorevole con prescrizioni espresso dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia (A.R.P.A.E) relativo alla Sostenibilità Ambientale delle previsioni in esame, acquisito al prot. prov.le n. 31224/2024 del 13/11/2024 e verificato che relativamente al progetto proposto e alla relativa variante urbanistica del Comune di Forlì non si ravvisano effetti significativi negativi sull'ambiente, esprime **Parere motivato positivo** con le seguenti **prescrizioni**:

- B.1.** A seguito di *Richiesta chiarimenti e integrazioni documentali* prodotto da questo Ente, sono stati redatti una serie di elaborati relativi al verde: Rilievo dendrologico, completo di posizionamento e documentazione fotografica di 11 *Cedrus deodara* presenti nel lotto. Preso atto della necessità di eliminare le 11 piante, come disposto dal Regolamento del verde comunale, si dovrà provvedere alla piantumazione di almeno 11 alberi di I grandezza nel lotto di Trasformazione verde pubblico (area desigillata) e/o nell'Area di completamento privata ad uso pubblico (893,00 mq). Se le aree a disposizione non dovessero risultare adeguate alla disposizione di 11 alberi di I grandezza, si dovrà provvedere con la sostituzione di almeno 2 alberi di II grandezza per ogni singolo abbattimento.
- B.2.** Si prende atto che, in attuazione degli accordi intercorsi tra il Comune di Forlì e il soggetto attuatore, quest'ultimo provvederà esclusivamente alla cessione delle aree a verde ubicate a est e all'esterno del comparto (pari a 2.559 mq + 303 mq), sarà pertanto il Comune di Forlì a farsi carico della realizzazione del parco pubblico entro i termini di realizzazione dell'intervento;
- B.3.** Nelle aree di completamento private a uso pubblico (pari a 608,00 mq + 893,00 mq), localizzate a nord e a ovest del nuovo supermercato, sarà necessario prevedere un'adeguata copertura arborea e arbustiva al fine di garantire la qualità ambientale e l'integrazione paesaggistica dell'intervento;
- B.4.** Per quanto riguarda l'Area da desigillare, nella relazione tecnica (pag.7), viene descritta la trasformazione dell'attuale parcheggio pubblico a racchetta in superficie a verde pubblico; nello specifico viene descritta la salvaguardia di 10 alberi esistenti ma nella tavola U6 risultano indicati solo 8. Si chiede di portare a coerenza le tavole e la relazione e salvaguardare tutti gli alberi non interferenti con i lavori di desigillazione;
- B.5.** Al fine di assicurare un corretto ombreggiamento di tutti i parcheggi in progetto, si richiama alla verifica del pieno rispetto in fase di progettazione esecutiva di quanto specificatamente indicato nel Regolamento del verde comunale all'art.21;
- B.6.** Vista la presenza di due accessi su Viale dell'Appennino, di cui uno utilizzato promiscuamente sia dai mezzi pesanti per le operazioni di carico e scarico delle merci unitamente ai veicoli della clientela e addetti, al fine di garantire la sicurezza stradale delle soluzioni presentate dovrà essere previsto il divieto di svolta a sinistra sia in entrata che in uscita dai passi carrai insistenti su tale arteria stradale anche attraverso appositi elementi dissuasori quali aiuole spartitraffico o sistemi equivalenti;
- B.7.** Constatato che non sono stati calcolati, i Livelli di Servizio rispetto al sistema di accessibilità e della viabilità esistente e programmata (stato attuale e fase di esercizio), né è stato eseguito un maggior dettaglio per quello che riguarda le ipotesi relative al traffico veicolare indotto, come richiesto da questa Amministrazione provinciale in sede di integrazioni; Preso atto di quanto dichiarato nell'Allegato 19 "*Valutazione trasportistica – Rev01*":

“Si può concludere che è stata verificata la capacità residua delle arterie in oggetto e che le infrastrutture sono ancora in grado di accogliere altro traffico prima di raggiungere la saturazione. Pertanto, alla luce di quanto sopra si può affermare la compatibilità dell’intervento con gli assetti viabilistici presenti e l’assenza di criticità di rilievo”;

Richiamato il parere di competenza congiunto espresso dal Servizio Infrastrutture del Comune di Forlì e da FMI (acquisito al prot. prov.le n. 14812/2025 del 12/06/2025), e in relazione a quanto previsto nell’Allegato 11 *“Piano di Monitoraggio Ambientale”* relativamente al traffico:

Si chiede di redigere gli studi previsti con le modalità indicate nel citato parere congiunto Servizio Infrastrutture/FMI, e a seguito degli esiti del monitoraggio dovranno essere e predisposte eventuali nuove soluzioni progettuali correttive condivise con l’Ufficio comunale preposto atte a garantire la piena funzionalità del sistema viabilistico della zona;

- B.8.** In relazione al Piano di Monitoraggio presentato, sarà necessario indicatori relativi anche allo sviluppo delle aree verdi e delle alberature, verificando lo stato di salute e accrescimento delle piante, l’attività di manutenzione operata, il funzionamento del sistema di irrigazione e la sostituzione di eventuali fallanze, da rilevare con cadenza almeno annuale al fine di garantire il mantenimento della dotazione ecologica dell’ambito.

Istruttori

D.ssa Chiara Boschi

D.ssa Giada Zoffoli

Dott. Geol. Stefano Quagliere

Per la Responsabile del Procedimento E.Q.
Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

D.ssa Chiara Boschi

Documento firmato digitalmente