



Provincia di Forlì-Cesena

Servizio Edilizia, Patrimonio e Pianificazione Territoriale
Ufficio Pianificazione strategica di Area Vasta e Valutazione di sostenibilità

Fascicolo: 2025 / 7. 4. 1 / 17

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: COMUNE DI CESENA – ACCORDO OPERATIVO AREA EX-APOFRUIT, ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017– Via Ravennate angolo via Cerchia di San Giorgio, ambito denominato Città da Rigenerare “Tessuti dismessi e/o degradati” (Titolo V, Norme PUG, art. 4.13.1).
VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' PER UN INTERVENTO DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA ai sensi dell'art. 39 comma 4 LR 24/2017 e dell'art. 12 del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i.

- ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

- **Vista** l'istanza del Comune di Cesena, assunta in data 21/11/2025 al prot. prov.le n. 29358, con cui ha inviato l'“*Avviso di indizione conferenza di servizi decisoria ex art. 14 c.2 e 14 bis della L. 241/1990 in forma semplificata e sincrona*”; volta a richiedere, in relazione all'Accordo operativo indicato in oggetto, gli adempimenti di competenza ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;

Richiamate le seguenti disposizioni normative:

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

Richiamate le competenze che la Provincia è tenuta ad esprimere sulla pianificazione attuativa dei Comuni:

- la Provincia ai sensi degli art. 38 e 39 è individuata quale soggetto competente in materia ambientale e, in relazione agli strumenti di attuazione del PUG definiti dalla legge regionale quali gli Accordi operativi relativi ad interventi di riuso e rigenerazione urbana che riguardino aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, emette il provvedimento di verifica

ambientale, assoggettando o escludendo l'accordo dalla valutazione di sostenibilità cui all'articolo 38, comma 10, e se del caso definendo le necessarie prescrizioni;

- sugli strumenti attuativi la Provincia esprime inoltre, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, il parere sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio nell'ambito degli atti di assenso resi dalla Provincia stessa nel corso del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici comunali;

Preso atto che:

- il Comune di Cesena è dotato di PUG intercomunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 16/02/2023 e di Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 29/04/2025;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 273 del 28/10/2025 è stata adottata la proposta di Variante Specifica al PUG ai sensi dell'art. 28, comma 2 bis, della L.R. n. 15/2013 e dell'art. 9, comma 2, della L.R. n. 3/2019, determinando il periodo di salvaguardia ai sensi dell'art. 27 LR 24/2017;

Preso atto inoltre:

- che la Giunta Comunale, con Deliberazione n. 274 del 28/10/2025, ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo in oggetto, con valutazione di congruità e autorizzazione al deposito, in esito alla fase istruttoria prevista dall'art. 38 della L.R. 24/2017 e in conformità alla disciplina del PUG di Cesena;
- che in data 19/11/2025, ai sensi di legge, è stato disposto il deposito e la pubblicazione dell'Avviso sul BURERT (n. 286 del 19/11/2025 periodico parte seconda), nonché sul sito web del Comune di Cesena per 60 giorni consecutivi fino al 19/01/2026;

Vista la documentazione relativa alla proposta di Accordo operativo in oggetto, assunta al prot. prov.le n. 29358/2025 del 21/11/2025, resa disponibile tramite apposito *link drive* come di seguito elencata:

cartella 03 Elaborati Provincia Enti

DOCUMENTI

01 Relazione Urbanistica

Relazione Urbanistica con Allegati

Stralcio T1 Trasformabilità VAR_2025_01_AO_art38_Area_EX_APOFRUIT_GC

02 PARERE URBANISTICO UFFICIO DI PIANO

ottobre 2025

03 Verbale Tavolo Tecnico intersettoriale

04 Pareri Tavolo Tecnico Intersettoriale

Parere edilizia privata

maggio 2025

Parere Accessibilità spazi privati e pubblici

Parere Settore Ambiente post Tavolo tecnico

settembre 2025

Parere Verde Pubblico post Tavolo tecnico

settembre 2025

Parere Servizio Infrastrutture post Tavolo tecnico

ottobre 2025

05 Parere Soprintendenza

ottobre 2025

06 Delibera GC n. 274 del 28_10_2025

ottobre 2025

07 BURERT EX-APOFRUIT avviso di deposito

ottobre 2025

ELABORATI

ELENCO ELABORATI_rev2

agosto 2025

0A Relazione illustrativa norme e vincoli rev2

gennaio 2025

0B Documentazione fotografica

gennaio 2025

01 Inquadramento territoriale rev2

gennaio 2025

02 Analisi del contesto urbano rev2

gennaio 2025

03 Planimetria stato di fatto rev2

gennaio 2025

04 Planimetria stato di progetto rev2

gennaio 2025

05 Sezioni territoriali rev2

gennaio 2025

06 Planimetria e calcolo dotazioni territoriali rev2

gennaio 2025

07A Planimetria aree da cedere rev2

gennaio 2025

07B CME opere pubbliche dentro comparto

gennaio 2025

08A Planimetria con progetto del verde e delle essenze arboree rev2

gennaio 2025

08B Perizia agronomica di stabilità rev2

gennaio 2025

09 Perizia viabilità e segnaletica rev2	gennaio 2025
10A Reti Relazione acqua e gas	gennaio 2025
10B_Reti Stato di fatto acqua e gas	gennaio 2025
10C_Reti Schema progetto acqua e gas rev2	gennaio 2025
11A Reti Stato di fatto Enel e Telecom rev2	gennaio 2025
11B Reti Schema progetto Enel e Telecom rev2	gennaio 2025
12A Reti Stato di fatto IP	gennaio 2025
12B Schema progetto IP rev2	gennaio 2025
12C_Reti Schema unifilare quadro elettrico	gennaio 2025
12D_Reti Particolari IP	gennaio 2025
13A_Reti Relazione fogne	gennaio 2025
13B Reti Stato di fatto fogne	gennaio 2025
13C Reti Schema progetto fogne rev2	gennaio 2025
14° Relazione interventi fuori comparto rev2	gennaio 2025
14B_Planimetria comparativa degli interventi fuori comparto rev2	gennaio 2025
14C_CME opere pubbliche fuori comparto	gennaio 2025
15_Planimetria con schemi tipologici	gennaio 2025
15A_Schemi tipologici piante rev2	gennaio 2025
15B_Schemi tipologici prospetti rev2	gennaio 2025
16_Planivolumetrico e viste fotorealistiche	gennaio 2025
17A_Valutazione beneficio pubblico_modello e relazione rev2	gennaio 2025
17B_Valutazione beneficio pubblico_interventi rev2	gennaio 2025
18_Relazione geologica rev1	gennaio 2025
19_Doima	gennaio 2025
20_Valsat	gennaio 2025
21A_Relazione economica finanziaria rev2	gennaio 2025
21B_Allegato prospetto economico rev2	gennaio 2025
22_Cronoprogramma rev1	gennaio 2025
23_Schema di convenzione	gennaio 2025
24A_Relazione permeabilità ed invarianza idraulica	gennaio 2025
24B_Calcolo permeabilità rev2	gennaio 2025
25_Progetto LVE rev2	gennaio 2025
Fabbisogni energetici e idrici	
S1 Relazione rev2	
S2 Documentazione fotografica rev2	
S3 Elaborato grafico sezione di scavo rev2	

Vista inoltre la comunicazione del Comune di Cesena, assunta al prot. prov.le n. 30855/2025 del 05/12/2025 relativa alla “*Rettifica elaborato consultabile al link trasmesso con precedente nota PGN 168705 del 21/11/2025*”;

Dato atto che:

- questa Provincia in seguito alla verifica degli elaborati, con nota prot. prov.le n. 31147/2025 del 09/12/2025, ai fini di una compiuta valutazione per l’espressione dei pareri di competenza ha inviato “*Richiesta integrazioni e interruzione dei termini ai sensi dell’art. 39 c. 3 LR 24/2017*”;
- ARPAE, con nota assunta al prot. prov.le n. 31319/2025 del 11/12/2025, ha inviato la “*Richiesta chiarimenti/integrazioni ai fini del PARERE sul progetto presentato con Accordo Operativo*”;
- l’Amministrazione comunale, con nota acquisita al prot. prov.le n. 31997/2025 del 17/12/2025, ha inviato a tutti i partecipanti la comunicazione “*Richiesta integrazioni e sospensione termini*” con allegati i seguenti documenti:

Settore Tutela dell’Ambiente e del Territorio – parere favorevole con condizioni	settembre 2025
Settore LLPP / Uffici Verde Pubblico e Arredo Urbano – parere non favorevole	
Settore LLPP / Servizio infrastrutture – parere favorevole con condizioni	
Soprintendenza / Tutela archeologica – richiesta indagine archeologica preventiva	
Settore LLPP / Settore Edilizia Pubblica – richiesta integrazioni	novembre 2025
Soprintendenza - comunicazione	
Settore Patrimonio – parere favorevole con indicazioni	dicembre 2025
HERA – richiesta integrazioni	novembre 2025
Settore Tutela dell’Ambiente e del Territorio – conferma parere favorevole con prescrizione	dicembre 2025

- l'Amministrazione comunale ha inviato:
 - con nota acquisita al prot. prov.le n. 1727/2026 del 22/01/2026 la comunicazione “*Proroga sospensione termini per adeguamento elaborati*”;
 - con nota acquisita al prot. prov.le n. 3436/2026 del 10/02/2026 la comunicazione “*Proroga sospensione termini per adeguamento elaborati*”;
 - con nota acquisita al prot. prov.le n. 8420/2026 del 02/04/2026 la “*Comunicazione compimento fase di pubblicazione*” con la quale ha attestato che al termine della fase di deposito e pubblicazione (19/01/2026) è pervenuta una osservazione e ha trasmesso la proposta di controdeduzione (con esito di non accoglimento);
 - con nota acquisita al prot. prov.le n. 8424/2026 del 02/04/2026 comunicazione di “*Ripresa termini procedimento. Comunicazione nuova convocazione Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e asincrona art. 14 c.2 e 14 bis L.241/1990 – Trasmissione integrazioni*” con indicazione del termine entro il quale le amministrazioni coinvolte dovevano rendere le proprie determinazioni relative al procedimento in oggetto, e quindi entro il 04/05/2026, ed inoltre ha reso disponibile la documentazione nella versione più aggiornata tramite *link drive*, come di seguito elencata:

cartella “08 Schema Convenzione”

SCHEMA DI CONVENZIONE_Bozza_Provincia

marzo 2026

cartella “2026_03_27-31_PGN_46964-46503-46507_48215_integrazioni”

<i>00_Elenco elaborati_rev4</i>	marzo 2026
<i>0A_Relazione illustrativa norme e vincoli_rev4</i>	marzo 2026
<i>0Abis_Relazione integrativa_rev4</i>	marzo 2026
<i>0B_Documentazione fotografica_rev4</i>	marzo 2026
<i>01_Inquadramento territoriale_rev4</i>	marzo 2026
<i>02_Analisi del contesto urbano_rev4</i>	marzo 2026
<i>03_Planimetria dello stato di fatto_rev4</i>	marzo 2026
<i>04_Planimetria di progetto_rev4</i>	marzo 2026
<i>05_Sezioni territoriali_rev4</i>	marzo 2026
<i>06_Planimetria_calcolodotazioni_territoriali_rev4</i>	marzo 2026
<i>07A_Planimetria aree da cedere_rev4</i>	marzo 2026
<i>07B_CME opere pubbliche dentro comparto_rev4</i>	marzo 2026
<i>08A_Plan progetto verde ed essenze arboree_rev4</i>	marzo 2026
<i>08B_Perizia agronomica di stabilità_rev4</i>	marzo 2026
<i>09_Planimetria viabilità e segnaletica_rev4</i>	marzo 2026
<i>10A_Reti_Relazione acqua e gas_rev4</i>	marzo 2026
<i>10B_Reti_Stato di fatto acqua e gas_rev4</i>	marzo 2026
<i>10C_Reti_Schema progetto acqua e gas_rev4</i>	marzo 2026
<i>11A_Reti_Stato di fatto Enel e Telecom_rev4</i>	marzo 2026
<i>11B_Reti_Schema progetto Enel e Telecom_rev4</i>	marzo 2026
<i>12A_Reti_Stato di fatto IP_rev4</i>	marzo 2026
<i>12B_Reti_Schema progetto IP_rev4</i>	marzo 2026
<i>12C_Reti_Schema_Unifilare_Quadro_Elettrico_rev4</i>	marzo 2026
<i>12D_Reti_Particolari IP_rev4</i>	marzo 2026
<i>12E_Reti_Relazione IP_rev4</i>	marzo 2026
<i>13A_Reti_Relazione fogne_rev4</i>	marzo 2026
<i>13B_Reti_Stato di fatto fogne_rev4</i>	marzo 2026
<i>13C_Reti_Schema progetto fogne_rev4</i>	marzo 2026
<i>14A_Relazione interventi fuori comparto_rev4</i>	marzo 2026
<i>14B_Plan comp interventi fuori comparto_rev4</i>	marzo 2026
<i>14C_CME opere pubbliche fuori comparto_rev4</i>	marzo 2026
<i>15A_Schemi tipologici piante_rev4</i>	marzo 2026
<i>15B_Schemi tipologici prospetti_rev4</i>	marzo 2026
<i>16_Planivolumetrico e viste fotorealistiche_rev4</i>	marzo 2026
<i>17A_Valutazione_beneficio pubblico_mod_rel_rev4</i>	marzo 2026
<i>17B_Valutazione_beneficio pubblico_interventi_rev4</i>	marzo 2026
<i>18_Relazione geologica_rev4</i>	marzo 2026

18bis_Fattibilità geotecnica_rev4	marzo 2026
19_Doima_rev4	marzo 2026
19bis_Integrazione doima_rev4	marzo 2026
20_Vas Valsat_rev4	marzo 2026
21A_Relazione economico finanziaria_rev4	marzo 2026
21B_Allegato prospetto economico_rev4	marzo 2026
22_Cronoprogramma_rev4	marzo 2026
24A_Relazione permeab_invarianza_idraulica_rev4	marzo 2026
24B_Calcolo permeabilità_rev4	marzo 2026
25_Progetto LVE_rev4	marzo 2026
OP01_planimetria esecutiva_rev4	marzo 2026
OP02_particolari esecutivi_rev4	marzo 2026
OP03_sezione stradale_rev4	marzo 2026
SIN_Reti_Tavola sinottica_rev4	marzo 2026

- con nota acquisita al prot. prov.le n. 10805/2026 del 27/04/2026 l'Amministrazione comunale ha inviato comunicazione di "Trasmissione integrazioni documentali volontarie in corso di Conferenza di Servizi in forma semplificata e asincrona" con allegata la seguente documentazione:

HERA / INRETE – Comunicazione di non procedibilità
 Comune di Cesena / Settore LLPP / Energie per la città – richiesta integrazioni
 13A_Reti_Relazione fogne_rev5
 13B_Reti_Stato di fatto fogne
 13C_Reti_Schema progetto fogne_rev5
 11B_Reti_Schema progetto Enel e Telecom_rev5
 12B_Reti_Schema progetto IP_rev4_e_cablaggi_fibre_optiche_rev5
 08A_Planimetria_con_progetto_del_verde_rev5
 SIN_sinottica_rev5
 OP01_planimetria_esecutiva_rev5
 OP02_particolari_esecutivi_rev5
 OP03_sezioni_stradali_rev5
 08B_Perizia_agronomica_di_stabilità_rev5

- ARPAE, con nota assunta al prot. prov.le n. 11369/2026 del 04/05/2026 ha inviato il "PARERE sul Progetto presentato con Accordo Operativo, ai sensi dell'art.39 c.2 L.R. 24/2017 e dell'art.12 c.1 D.Lgs. 152/2006: valutazioni sulla sostenibilità ambientale per la verifica di assoggettabilità a VAS/ValSAT, ai sensi del D. Lgs. 152/2006;
- AUSL Romagna, con nota assunta al prot. prov.le n. 12129/2026 del 08/05/2026, ha inviato parere favorevole condizionato;
- l'Amministrazione comunale, con nota acquisita al prot. prov.le n. 13372/2026 del 20/05/2026, ha inviato comunicazione di "Trasmissione pareri acquisiti in sede di Conferenza di Servizi del 04/05/2026" comprensiva della seguente documentazione:

2025_09_03 Parere Settore Ambiente post Tavolo tecnico / parere favorevole condizionato	settembre 2025
2025_10_27 Parere Soprintendenza / richiesta indagine preventiva	ottobre 2025
2025_11_11 Comunicazione inizio lavori scavi archeologici	novembre 2025
2025_12_03 Patrimonio / parere favorevole con prescrizioni	dicembre 2025
2026_04_27 Parere Patrimonio / conferma parere	aprile 2026
2026_04_29 Parere HERA / parere favorevole condizionato	aprile 2026
2026_04_29 Parere SUE / Parere istruttorio edilizio favorevole	aprile 2026
2026_04_30 Parere Settore Ambiente / conferma parere favorevole condizionato	aprile 2026
2026_04_30 Parere Energie per la Città / parere favorevole condizionato	aprile 2026
2026_05_04 Parere ARPAE / parere di sostenibilità con prescrizioni e raccomandazioni	maggio 2026
2026_05_05 Parere HERA LUCE / parere favorevole con prescrizioni	maggio 2026
2026_05_08 Parere AUSL / parere favorevole condizionato	maggio 2026
2026_05_11 Parere E Distribuzione / parere favorevole con prescrizioni	maggio 2026
2026_05_14 Parere Servizio Verde Pubblico / parere favorevole con prescrizioni	maggio 2026
2026_05_15 parere Servizio Infrastrutture / parere favorevole con prescrizioni	maggio 2026
2026_05_19 Verifica istruttoria adeguamento elaborati CDS del 04/05/2026	maggio 2026

- questa Provincia, con nota prot. prov.le n. 13702/2026 del 21/05/2026 ha inviato “Trasmissione bozza della Verifica di assoggettabilità a VAS, ai fini della consultazione dell'autorità procedente, art. 12, comma 4, del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.”;
- l'Amministrazione comunale, con nota acquisita al prot. prov.le n. 14347/2026 del 28/05/2026, ha inviato il proprio “*Riscontro e considerazioni sulla bozza del provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS*” esprimendo **piena e formale condivisione** all'esito alla proposta di escludere l'intervento dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e proponendo unicamente una modifica di natura tecnica al punto A.2 della bozza di Verifica (prot. prov.le n. 13702/2026 del 21/05/2026);

Constatato che la proposta di Accordo Operativo in oggetto riguarda ambiti territoriali compresi all'interno del Territorio Urbanizzato (T.U.), come illustrato dagli elaborati a corredo del progetto i cui contenuti sono così sintetizzabili:

Descrizione del progetto

L'area di intervento si trova lungo la via Ravennate all'altezza della Rotonda Sant'Anna e delimitata a sud da via Cerchia di San Giorgio, essa è urbanisticamente individuata, nel PUG approvato, nell'ambito della **Città da Rigenerare “Tessuti dismessi e/o degradati”** ai sensi dell'art. 4.13.1 delle Norme di piano e inserita nella **Scheda n. 5.2.6 Ex-Apofruit** della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, della quale costituisce l'attuazione solo di una porzione. Il proponente ha predisposto un *masterplan* di revisione dell'assetto della scheda, con particolare riferimento al criterio di localizzazione baricentrica delle dotazioni territoriali a servizio dell'intero insediamento, fornendo indirizzi di massima per i futuri interventi. In considerazione della vicinanza alla nuova pista ciclabile recentemente realizzata lungo via Ravennate, il nuovo schema strategico individua inoltre il possibile prolungamento del percorso ciclabile, al fine di garantire il collegamento con la Ciclabile del Savio. La superficie catastale è pari a 15.677 mq, la Ster Superficie territoriale da rilievo risulta di 15.692 mq, pertanto la ST massima realizzabile, conseguente anche alla premialità prevista dalle norme del PUG (+ 5%), per le bonifiche eseguite risulta pari a 4.080 mq, infine la ST di progetto risulta di 4.000 mq.

L'intervento prevede la realizzazione di un fabbricato di un piano fuori terra ad uso commerciale e ristorazione, arretrato di circa 40 m rispetto alla viabilità esistente, e un piano interrato destinato a parking pertinenziale, oltre alle relative dotazioni territoriali da cedere (parcheggi pubblici, strade, marciapiedi, verde pubblico e multiprestazionale) per un totale di 7.558 mq. Il fabbricato sarà realizzato con struttura prefabbricata in c.a., presenterà facciate vetrate continue lineari su tutto il fronte principale e parzialmente sui fronti laterali, sul fronte principale è prevista una pensilina.

Sarà realizzata una porzione di parcheggi privati a raso, riservati alle categorie speciali, in eccedenza allo standard. La quota di alloggi ERS (non inferiore al 20% di quelli realizzabili) viene monetizzata per un importo, pari a € 263.624.

L'area verde prevista sul lato sud-est del lotto sarà configurata come spazio multifunzionale a servizio della mobilità sostenibile e della fruizione pubblica, mediante l'inserimento, in prossimità dell'accesso pedonale, di una colonnina per la manutenzione e la ricarica delle biciclette elettriche, di arredi urbani e di una nuova pensilina di attesa per il trasporto pubblico. Sono stati infine previsti, di concerto con l'Amministrazione comunale, i seguenti interventi fuori comparto:

- demolizione della recinzione privata ed eliminazione degli accessi carrabili lungo via Cerchia di San Giorgio e via Ravennate, in considerazione della futura acquisizione pubblica dell'area;
- spostamento del dosso esistente e ricostruzione del marciapiede lungo via Cerchia di San Giorgio;
- adeguamento della viabilità e ricostruzione del marciapiede lungo via Ravennate;
- ricollocazione della fermata del trasporto pubblico con realizzazione di una nuova pensilina;
- messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale su via Ravennate mediante installazione di sistema Secure-Led;
- piantumazione di nuove alberature lungo via Ascari;

- desigillazione di una superficie pari a 63,41 m² e messa a dimora di nuove alberature all'interno di una porzione del parcheggio pubblico di via Lama.

Valutazione del beneficio pubblico

Oltre agli interventi previsti fuori comparto, il proponente sull'intera area denominata Ex-Apofruit (della quale era unico proprietario), ha effettuato la demolizione dei fabbricati esistenti dismessi fino alla quota del pavimento, congiuntamente allo smaltimento di macerie contenenti amianto. In relazione alla proposta oggetto di Accordo è prevista la desigillazione di oltre 3000 mq di soletta esistente per la realizzazione di verde privato e pubblico.

La dotazione prevista per il verde pubblico è superiore rispetto allo standard minimo con RIE garantito pari a 4,00 per l'area privata e 6,60 per l'area pubblica.

Contenuti del Rapporto preliminare

Si riportano sinteticamente le risultanze delle componenti ambientali analizzate, gli impatti, le mitigazioni e il monitoraggio previsto:

- Inquadramento urbanistico e Vincoli:

- ambito della Città da rigenerare “*Tessuti dismessi e/o degradati*” art. 4.13.1 e scheda n. 5.2.6 Ex-Apofruit della SQUEA;
- tav. V5_Potenzialità archeologica: Area di tutela 3 - Unità archeologica B1, normata dall'art. 2.2 delle Norme del PUG. Sono stati predisposti specifici elaborati per consentire alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di formulare un parere in merito all'esecuzione degli scavi;
- tav. V6.2_Reti elettriche – siti radio TV – stazioni radio base: nel lotto di intervento è presente un tratto di linea MT Enel interrata con relativa fascia di rispetto;

- *Analisi delle alternative:* la scelta localizzativa è dovuta al contenimento del consumo di suolo e alla promozione di interventi di rigenerazione urbana. Inoltre si dichiara l'assenza di vincoli e/o prescrizioni legate agli strumenti di pianificazione vigenti;

- *Bonifiche:* il proponente si è fatto carico, fra il 2018 e il 2021, della demolizione, fino alla quota di pavimento, di tutti gli edifici in precedenza appartenuti alla ditta Apofruit;

- *Accessi:* gli accessi all'area saranno consentiti sia da via Ravennate, a nord del lotto, con conseguente spostamento della fermata del bus, sia da via Cerchia di San Giorgio, spostando quindi gli accessi già esistenti. Viene proposta la messa in sicurezza dell'attraversamento pedonale, in adiacenza alla Rotonda Sant'Anna, con sistema di illuminazione a terra secure-led. Lungo gli assi viari saranno inoltre previsti tre ingressi pedonali, segnalati con indicatori tattili tipo LVE.

- *Viabilità:* la nuova viabilità interna sarà realizzata parallelamente a quella esistente. I mezzi diretti alle aree di carico e scarico, situate a ovest e a nord dell'edificio, accederanno esclusivamente da via Cerchia di San Giorgio e usciranno su via Ravennate con obbligo di svolta a destra. Tali mezzi dovranno dare precedenza ai veicoli in transito nei parcheggi pubblici e privati e ai veicoli in entrata e uscita dal parcheggio interrato. L'assetto viabilistico proposto non evidenzia particolari criticità derivanti dalla compresenza di mezzi pesanti e leggeri.

- *Traffico:* il flusso di mezzi pesanti previsto sarà limitato a 4/5 unità giornaliere, quindi in virtù dei flussi indotti stimati e degli interventi in progetto, non vengono evidenziate problematiche. Le analisi relative al calcolo del LdS rilevano che rispetto allo stato attuale non si evidenziano modifiche apprezzabili, pertanto l'intervento viene ritenuto pienamente compatibile al reticolo viario esistente. La manovra di svolta a sx da via Ravennate in ingresso all'area commerciale è stata analizzata senza evidenziare criticità, così come per la rotatoria ubicata su via Ravennate.

- *Mobilità dolce:* in prossimità dell'accesso pedonale principale su via Ravennate si prevede l'installazione di colonnine per la manutenzione delle biciclette e di ricarica per e-bike;

- *Verde:* E' stata svolta una perizia agronomica relativa alle alberature presenti (10 cedri del libano sul fronte strada di via Cerchia di San Giorgio e 21 pini domestici sul fronte strada di via Ravennate), a seguito della quale viene dichiarata la necessità di abbattimento di 3 cedri (2 per la realizzazione dell'accesso di via Cerchia di San Giorgio e 1 per condizioni fitosanitarie) e di 5 pini (3 per la realizzazione dell'accesso in via Ravennate e 2 per necessità fitosanitarie), mentre per le altre piante

viene precisato che si rende necessaria la rimonda, oltre a un controllo di salvaguardia della stabilità durante i lavori di cantiere.

Si prevede per l'intero fabbricato una copertura verde (sistema Daku) a verde estensivo (caratterizzato da basse esigenze di manutenzione, apporti irrigui limitati ed una vegetazione studiata per adattarsi alle condizioni climatiche del luogo), una schermatura dello stesso e dell'area di intervento con fasce di mitigazione verdi e alberate, con mantenimento delle alberature esistenti lungo via Ravennate e via Cerchia di San Giorgio, come riportato nella succitata relazione agronomica.

Con riferimento ai parcheggi centrali a raso, sono rispettate le distanze minime previste dal Comune di Cesena tra i pali dell'illuminazione pubblica e le alberature. La disposizione delle essenze arboree è stata definita nel rispetto di tali prescrizioni, garantendo al contempo adeguate condizioni di visibilità in corrispondenza delle intersezioni viarie e massimizzando i benefici in termini di ombreggiamento e mitigazione del fenomeno dell'isola di calore urbana. Il progetto del verde prevede il nuovo impianto di: 18 esemplari di acero campestre (3 in area privata, 9 in area pubblica e 6 in area pubblica fuori comparto), 14 alberi di giuda (12 in area pubblica e 2 in area pubblica fuori comparto), 41 esemplari di carpino bianco (in area privata) e 14 esemplari di lagerstroemia (in area privata).

Nel Rapporto preliminare risulta una discrepanza nella localizzazione dell'area verde multiprestazionale: in descrizione viene posta a nord dell'area mentre nel progetto e nelle tavole viene indicato a sud-ovest;

- *Suolo*: attualmente l'area si presenta quasi interamente pavimentata, si prevede di aumentare la permeabilità attraverso operazioni di desigillazione e la creazione di: due aree a verde pubblico, trincea filtrante, stalli in betonella drenante al 100% e utilizzo di asfalto drenante Drain-Mix. Si rilevano difformità relativamente all'uso di asfalto drenante per la viabilità privata dichiarata nell'elaborato *All. 24A Relazione permeabilità ed invarianza idraulica* e nell'*All. 0A bis Relazione integrativa*, ma non riscontrata nel documento di Valsat. Per quel che riguarda i parcheggi viene specificato l'utilizzo di masselli porosi con elevata capacità filtrante direttamente posati su uno strato di allettamento in materiale sabbioso.

- *Energia*: Il progetto prevede l'installazione, sulla copertura verde dell'edificio, di un impianto fotovoltaico da 224 kWp, in grado di coprire circa il 70% del fabbisogno energetico del fabbricato. Gli impianti saranno alimentati da pompe di calore elettriche ad aria, mentre l'illuminazione sarà realizzata con corpi illuminanti a LED ad alta efficienza. Nel parcheggio pubblico sono inoltre previsti due posti auto dotati di colonnina per la ricarica di veicoli elettrici, ubicati in prossimità dell'ingresso principale.

- *Reti*: Il proponente dichiara che tutte le reti tecnologiche previste sono state preliminarmente condivise con i rispettivi Enti gestori. Per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico, il comparto sarà servito dalla rete acquedottistica esistente mediante un apposito punto di allaccio. Analogamente, la rete di distribuzione del gas sarà realizzata a bassa pressione all'interno del comparto e collegata alla rete presente in via Cerchia di San Giorgio tramite un punto di utenza dedicato. Viene inoltre precisato che i tracciati degli allacciamenti sono stati progettati lungo la viabilità, evitando interferenze con le aree verdi pubbliche e con le alberature previste. È altresì dichiarata l'assenza di interferenze tra le nuove alberature da mettere a dimora nel parcheggio pubblico di via Lama e le infrastrutture esistenti. Con riferimento al sistema fognario, si evidenzia che l'area è già servita da reti separate per acque nere e acque meteoriche; di conseguenza, anche le reti a servizio del comparto saranno realizzate secondo il sistema separato e collegate alle infrastrutture esistenti.

Rifiuti: il sistema di gestione prevede la raccolta differenziata e lo smaltimento attraverso ditte specializzate.

- *Rumore*: l'indagine effettuata ha valutato l'impatto delle sorgenti sonore: il traffico veicolare indotto, la rotazione nei parcheggi, le utenze tecnologiche (refrigerazione e condizionamento funzionanti 24h/24) e le attività di logistica (carico/scarico merci). Il punto di maggiore criticità è stato individuato nel recettore R1 situato nelle immediate vicinanze delle aree operative. Per garantire il rispetto dei limiti assoluti e differenziali il progetto è stato integrato con barriere fisiche.

- *Atmosfera*: dall'analisi del progetto si evidenzia che l'unica sorgente potenzialmente disturbante è quella legata al flusso veicolare indotto e, dato il numero di veicoli coinvolti, il documento di Valsat desume che l'impatto sulla componente atmosfera dell'insediamento di progetto risulti ininfluenza e

non modifichi lo scenario attuale. Inoltre si evidenzia che il progetto grazie alle aree verdi avrà anche funzione di abbattimento degli inquinanti emessi con particolare riferimento alla CO2 ed al PM10.

- *Paesaggio*: viste le operazioni di desigillazione previste e la realizzazione del progetto del verde, si ritiene che l'impatto sulla componente sia migliorativo rispetto alla situazione attuale.

- *Individuazione delle mitigazioni*:

- Rumore: a protezione dei fabbricati residenziali presenti al confine ovest dell'area è stata prevista la realizzazione di due barriere acustiche, una a terra per la zona logistica di movimentazione merci e mezzi, di altezza 4,5 m, e una sulla copertura per la zona impianti di altezza 3 m;
- Invarianza idraulica: considerato il miglioramento della situazione preesistente ai fini del deflusso e smaltimento delle acque meteoriche, viene indicato che non si ritiene di intervenire sull'invarianza idraulica;

- *Monitoraggio*: viene considerato il monitoraggio dei seguenti temi: viabilità (con relazione di verifica del livello di servizio/congestione dei tratti viari e della rotatoria), acustica (da definire con l'ente competente), verde (presenza in cantiere di un agronomo incaricato di seguire i lavori per verificare la stabilità degli alberi, oltre a monitoraggi *ante e post operam*);

Conclusioni

Il documento di Valsat conclude *“evidenziando che la proposta progettuale presentata non ha nessun impatto significativo sulle componenti ambientali e quindi si può considerare pienamente compatibile”*.

CONSIDERATO

quanto sopra descritto, **si prende atto** delle valutazioni del beneficio pubblico sopra richiamate e **si esprimono** sulla proposta di Accordo Operativo in oggetto i **seguenti pareri**:

A) DECISIONE IN MERITO ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A V.A.S. AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS 152/2006 E SS.MM.II. E ART. 39 COMMA 1 LR 24/2017 E SS.MM.II.

Vista la documentazione complessivamente presentata e assunta ai prot. prov.li 29358/2025, 30855/2025, 8420/2026, 8424/2026 e 10805/2026;

Dato atto che in adempimento a quanto previsto al comma 2 dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 per il caso in esame sono stati individuati quali soggetti competenti in materia ambientale: AUSL della Romagna e ARPAE Sezione Forlì-Cesena, i quali hanno espresso i propri pareri favorevoli con prescrizioni, come di seguito elencati:

- ARPAE prot. prov.le 11369/2026 del 04/05/2026, Parere sul progetto presentato con Accordo Operativo: sostenibile per le matrici ambientali valutate per competenza, nel rispetto di alcune prescrizioni e raccomandazioni;
- AUSL prot. prov.le n. 12129 del 08/05/2026, Parere favorevole condizionato;

Dato inoltre atto che in data 02/04/2026 l'Amministrazione comunale ha inviato a questa Provincia, con nota acquisita al prot. prov. n.8420/2026, la comunicazione che a compimento della fase di deposito e pubblicazione di 60 giorni *“è pervenuta una osservazione assunta al PGN 4737 del 13/01/2026”* relativamente alla localizzazione del varco previsto in Via Cerchia di S. Giorgio, che prevede l'abbattimento di due esemplari di cedro del libano, unitamente alla proposta di controdeduzione con esito di *“Osservazione non accoglibile”*. L'osservazione è stata controdedotta in questi termini: *“Si conferma che non sussistono varchi alternativi o soluzioni spaziali differenti che permettano l'accesso dei mezzi pesanti e il rispetto dei vincoli sopra citati (distanza dall'incrocio, accessibilità strutturale, manovrabilità) senza procedere all'abbattimento di alcuna alberatura”*;

Visto l'esito positivo della consultazione con l'Amministrazione comunale relativamente alla valutazione effettuata da questa Provincia sui contenuti del *Rapporto preliminare* e sulla decisione in merito alla non assoggettabilità a VAS dell'Accordo Operativo indicato in oggetto e relative prescrizioni, acquisita al prot. prov.le n. 14347/2026 del 28/05/2026, con il quale il Comune ha richiesto al punto A.2 della bozza di *“non estendere la richiesta di soluzione drenante agli accessi carrabili all'area per stringenti ragioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per garantire la durabilità strutturale della pavimentazione nei punti di massima sollecitazione e svolta dei veicoli”*. Valutata la richiesta, la modifica alla prescrizione è stata accolta.

Considerato che, dalle valutazioni effettuate, emerge che il presente Accordo Operativo per dimensioni e collocazione non genera impatti significativi sull'ambiente, **tenuto conto** del parere dei soggetti competenti in materia ambientale, le cui condizioni dovranno essere integralmente recepite nelle more di approvazione dell'Accordo, **si valuta complessivamente esaustiva la trattazione contenuta nel rapporto preliminare**

Si ritiene, di poter convenire con la stessa Amministrazione procedente sulla **non assoggettabilità del presente Accordo ad ulteriore procedura di VAS** di cui all'art. 38, comma 10 della LR 24/2017, ai sensi di quanto disposto dall'art. 39, comma 4, della medesima legge, **alle seguenti condizioni**:

- A.1** Considerato che il *masterplan* presentato nell'ambito del procedimento unico in oggetto considera l'intera area definita dalla Scheda di approfondimento n. 5.2.6 Ex-Apofruit della Strategia del PUG, fornendo indicazioni di massima per gli interventi futuri pur essendo il proponente proprietario di una sola porzione dell'ambito.
Preso atto delle difformità riscontrate tra masterplan e scheda, in particolare rispetto ai criteri per la collocazione in posizione baricentrica delle dotazioni territoriali a servizio dell'intero insediamento, si chiede che l'Amministrazione Comunale garantisca, nelle successive fasi di pianificazione e attuazione dell'intero ambito, il rispetto degli obiettivi di assetto definiti dal masterplan, assicurando la coerenza complessiva dello sviluppo con gli obiettivi strategici di rigenerazione urbana definiti dal PUG.
- A.2** Si rilevano alcune difformità tra gli elaborati per quel che riguarda il tema della permeabilità della viabilità privata. Si chiede di uniformare la *Tavola 24B Calcolo permeabilità* e il documento *All. 20 VAS-VALSAT* a quanto dichiarato nella *Relazione All. 24A Relazione permeabilità ed invarianza idraulica* e nell'*All. 0A bis Relazione integrativa*, dove si specifica che: *“in area privata è stata prevista, anche in ottica di miglioramento del RIE, la posa di asfalto drenante nel percorso degli automezzi”*.
Preso atto dell'efficacia delle soluzioni drenanti previste, si ritiene tuttavia necessario estendere l'utilizzo di asfalto drenante anche alle aree di viabilità pubblica da cedere ad esclusione degli accessi carrabili all'area. Tale estensione è finalizzata a garantire l'omogeneità prestazionale dell'intero comparto Ex-Apofruit nella gestione delle acque meteoriche, mentre l'esclusione degli accessi carrabili è dovuta, come indicato dall'ufficio comunale competente, a ragioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per garantire la durabilità strutturale della pavimentazione nei punti di massima sollecitazione e svolta dei veicoli.
- A.3** Si chiede inoltre di uniformare nei vari elaborati la localizzazione a sud-ovest dell'area verde con caratteristiche multiprestazionali, in quanto in alcune descrizioni testuali è stata individuata all'interno dell'area a verde pubblico a nord (es. pag. 13 *Relazione 20 Vas_Valsat*).
- A.4** Si condivide l'impostazione del *Piano di Monitoraggio* proposto nel documento di Valsat. Ad integrazione e rafforzamento dello stesso si chiede di implementare quanto segue:

- per la componente Acustica, il monitoraggio dovrà essere condotto secondo i criteri stabiliti da ARPAE, con l'obiettivo specifico di verificare l'efficacia delle opere di mitigazione previste;
 - per la componente Verde, il monitoraggio dello stato vegetativo degli esemplari arborei e arbustivi, nonché del tetto verde, e degli impianti di irrigazione dovrà essere esteso a un periodo minimo di cinque anni, con previsione della sostituzione delle eventuali fallanze.
- Gli esiti dei monitoraggi dovranno essere trasmessi agli uffici competenti, al fine di consentire la verifica dei benefici ambientali dichiarati.

B) INQUADRAMENTO GEOLOGICO ED ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DELL'ART. 5 DELLA LR 19/2008

L'area è ubicata a Nord del centro storico di Cesena, in zona di pianura alluvionale, ad una quota di circa 31 mslm, a monte dell'autostrada A14. I terreni sono qui costituiti da sedimenti continentali di origine fluviale e di età olocenica, a marcata eterogeneità latero-verticale, a granulometria argillosa, limosa, sabbiosa, con presenza di intervalli lenticolari sabbiosi e ghiaiosi.

La caratterizzazione stratigrafica e geotecnica dei terreni è stata effettuata tramite la realizzazione di prove geotecniche CPTU. Le prove hanno confermato la presenza di sedimenti fini, prevalentemente argillosi, con la presenza del primo strato ghiaioso a circa 17 metri dal piano campagna.

Rischio sismico: Le carte di MZS comunale mostrano per l'area un fattore di amplificazione della PGA previsto intorno a 1.5 e 1.6 per motivi stratigrafici, mentre, dall'analisi delle prova HVSR eseguita, è emersa una frequenza di sito pari a circa 2,4 Hz, presumibilmente al di fuori del campo di interesse ingegneristico dell'opera. Il rischio liquefazione dei terreni è considerato nullo, in considerazione della granulometria dei sedimenti presenti. Le elaborazioni di RSL di III livello effettuate, evidenziano come lo spettro di risposta medio sia spostato sui bassi periodi, con un picco di accelerazione indicato intorno 0,03 secondi, ben al di fuori della curva di riferimento riferita alla categoria di suolo C. **Di tali caratteristiche dovrà tener conto il progettista in sede di calcolo esecutivo.**

Rischio idrogeologico: l'area non è zonizzata nelle Tavole del Rischio idrogeologico dell'ex Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, né nella sopravvenuta Variante al Piano PAI Po, in salvaguardia.

Geotecnica: le prove effettuate hanno permesso, in maniera preliminare, di stimare i cedimenti causati dai carichi previsti in progetto, con valori ritenuti normalmente assimilabili dalle strutture.

Il Servizio scrivente, sulla base dei dati contenuti nella relazione geologica, con integrazioni, a firma del Dott. Geol. Aride Bucci, esprime **parere favorevole** nei confronti del Piano in oggetto, in relazione alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale degli aspetti fisici del territorio.

Istruttori
D.ssa Chiara Boschi
Dott. Geol. Stefano Quagliere

La Responsabile del Procedimento
 EQ Pianificazione Territoriale

Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

(documento firmato digitalmente)