Provincia di Forlì-Cesena
Servizio Edilizia-Patrimonio e Pianificazione Territoriale
Ufficio Pianificazione Strategica di Area Vasta e Valutazione di Sostenibilità

(fascicolo 2026 / 7. 4. 1 / 7)

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO: COMUNE DI FORLIMPOPOLI - PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART.53 DELLA L.R. 24/2017 PER "PROGETTO DI AMPLIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALE SITA IN FORLIMPOPOLI, VIA CIRCONVALLAZIONE N.5 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ MATTEINI S.R.L." IN VARIANTE AL RUE VIGENTE
- ESPRESSIONE DEI PARERI DI COMPETENZA

Vista l'istanza del Comune di Forlimpopoli finalizzata all'avvio del Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017, comportante variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti per l'approvazione del "*Progetto di ampliamento di attività commerciale sita in Forlimpopoli, via Circonvallazione n.5 di proprietà della Società Matteini s.r.l.*", e trasmessa a questa Amministrazione provinciale con note acquisite ai prot. prov.li n. 5555-5563/2026 del 05/03/2026, volta a richiedere l'espressione dei pareri di competenza provinciale in seno alla Conferenza di Servizi;

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.;

Richiamato quanto segue in merito alle competenze provinciali:
- è chiamata ad esprimere l'assenso, relativamente agli effetti di variante urbanistica per la localizzazione dell'opera, ai sensi del comma 4 dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;

- è individuata quale autorità competente per la valutazione ambientale, ed esprime il proprio parere motivato sulla sostenibilità ambientale e territoriale relativamente agli effetti di variante urbanistica ai sensi del comma 3 art. 19 e comma 4 dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.;
- 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 ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

Premesso che la strumentazione Urbanistica comunale risulta così composta:
Comune di Forlimpopoli

- Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 31/07/2006 e successive Varianti;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 22 del 23/05/2008 e successive Varianti;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 22/05/2009 e successive Varianti (decaduto il 18/06/2014**);**

Dato atto che:

- con note acquisite ai prot. prov.li nn. 5555-5563/2026 del 05/03/2026 il Comune di Forlimpopoli ha inviato la documentazione tecnica di progetto come di seguito elencata:

00_ISTANZA 04-022026_Matteini srl	
TAV_2.8_STATO_COMPARATO	*gennaio 2026*
0.1_Richiesta di procedimento unico	*28/01/2026*
0.2_Richiesta eliminazione servitù	*27/01/2026*
0.3_Procura speciale	
0.4_Documenti identità proprietà	
0.5_Documenti identità tecnici	
0.6 Diritti di segreteria procedimento unico	
0.7_Visura catastale	*27/01/2026*
0.8 Elenco elaborati	
1.1_Relazione variante urbanistica	*27 gennaio 2026*
1.7_Valsat/Sintesi non tecnica	
1.8_Solidità patrimoniale proprietà	*25 settembre 2025*
1.9_Visura camerale proprietà	*07/10/2025*
1.10_Cronoprogramma	*27 gennaio 2026*
2.1_Modulo 1 Richiesta titolo edilizio	*02/02/2026*
2.1.1 Asseverazione Marchetti numerata	*02/05/2025*
2.1.1 Allegato_asseverazione_altri_tecnici Marchetti	*02/05/2025*
2.1.2 Asseverazione Amadori numerata	*15 maggio 2025*
2.1.2-Allegato_Asseverazione_Altri_Tecnici_Compilato_AMADORI	*15 maggio 2025*
2.2_Modulo 2	*02/02/2026*
2.3_Relazione tecnica	*27 gennaio 2026*
2.4_Elenco titoli acquisito e autorizzativi	*27 gennaio 2026*
2.12_Autorizzazione vendita n.11-2009	*12/03/2009*
2.14_Relazione L.13	
2.15_Dichiarazione dipendenti	*27 gennaio 2026*
2.16_Parere favorevole VVFF	*15/07/2025*
2.17.1 frontespizio	*23 maggio 2025*
2.17.1-244416_VVF 25768_VP R01_05 Relazione Tecnica Antincendio	*23 maggio 2025*
2.17.2 frontespizio	*23 maggio 2025*
2.17.2-244416_VVF 25768_VP R01_06 Relazione Carico Incendio	*23 maggio 2025*
2.17.3 Pianta piano interrato, terra, primo, copertura e sezione	*23/05/2025*
2.17.3-244416_VVF 25768_VP R01_07 Elaborato Grafico	*23/05/2025*
2.18 frontespizio	
2.18-244416_Relazione Tecnica DGR1261-2022_rev00	
2.19 frontespizio	*maggio 2025*
2.19 Progetto Preliminare Impianti Elettrici	*maggio 2025*
2.20 CDC	*29/01/2026*
2.21 Relazione onerosità	*02/02/2026*

2.22 Diritti segreteria deposito PDC *02/02/2026*
2.23 Mur A1D1 *27/01/2026*
2.24 cartigli firmati *gennaio 2026*
TAV_1.4_Stato_Attuale_inquadramento_generale_dell'area_con_parcheggi *gennaio 2026*
TAV_1.5_Stato_Modificato_inquadramento_generale_dell'area_con_parcheggi *gennaio 2026*
TAV_1.6_Documentazione_fotografica *gennaio 2026*
TAV_2.5_Stato_Attuale_come_da_P.D.C._206.2007 *gennaio 2026*
TAV_2.6_Stato_Attuale_comparato_modificato *gennaio 2026*
TAV_2.7_Stato_Attuale *gennaio 2026*
TAV_2.8_Stato_Comparato *gennaio 2026*
TAV_2.9_Stato_Modificato *gennaio 2026*
TAV_2.10_Stato_Attuale_calcolo_superfici_di_vendita *gennaio 2026*
TAV_2.11_Stato_Modificato_calcolo_superfici_di_vendita *gennaio 2026*
TAV_2.13_Legge_13 *gennaio 2026*
01_Variante Urb_Comune_Matteini srl
Rel_var_urb_PU3_finale_25_02_2026 *25/02/2026*
RUE TAVOLA 1a_PU3
RUE TAVOLA 2a_PU3
Scheda RUE PU3_v1
0.8 Elenco elaborati

- con la medesima comunicazione è stata convocata la Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità sincrona e per via telematica, di cui al co. 1 dell'art. 14-ter della L. 241/1990, per il giorno 08/04/2026 alle ore 11:30, indicando il termine perentorio entro il quale le Amministrazioni/Enti coinvolte sono chiamate a richiedere integrazioni documentali o chiarimenti, ai sensi dell'art. 14 co.2 lett. b), entro il 18/03/2026;
- con nota acquisita al prot. prov.le 6395/2026 del 13/03/2026 ARPAE ha inviato a questa Provincia, per conoscenza, la comunicazione "*Richiesta integrazioni*";
- questa Provincia con nota prot. prov.le n. 6752/2026 del 18/03/2026, ai fini di una compiuta valutazione per l'espressione dei pareri di competenza ha inviato la nota "*Richiesta di chiarimenti e integrazioni documentali e sospensione dei termini*";
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 7144/2026 del 23/03/2026, l'Amministrazione Comunale ha inviato a questa Provincia la comunicazione "*Richiesta integrazioni e sospensione dei termini del procedimento"* con allegate le seguenti comunicazioni:
  - *ARPAE - Richiesta Integrazioni;*
  - *Comune di Forlimpopoli, IV Settore – Richiesta integrazioni e chiarimenti;*
  - *Provincia di Forlì-Cesena - Richiesta di chiarimenti e integrazioni documentali e sospensione dei termini;*
- con la medesima nota veniva mantenuta invariata la data di convocazione della prima riunione, già prefissata in indizione, per il giorno 08/04/2026;
- veniva inoltre dato atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito del progetto sul BURERT n.54 del 11/03/2026 e sul sito web del Comune di Forlimpopoli dalla medesima data e per 60 giorni consecutivi, fino al 10/05/2026;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 9976/2026 del 17/04/2026 l'Amministrazione comunale ha inviato la comunicazione "*Trasmissione verbale prima riunione e proroga termini integrazione*" con la quale veniva prolungato il termine ultimo di presentazione integrazioni da parte del proponente, fissato per il 28/04/2026;
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 10999/2026 del 28/04/2026 l'Amministrazione comunale ha inviato la comunicazione "*Proroga termini integrazione*" nella quale veniva comunicata la sospensione del procedimento fino al 30/05/2026;

Tenuto conto che:

- con nota acquisita al prot. prov.le n. 24393 del 21/09/2026 l'Amministrazione comunale ha inviato la "*Convocazione II° seduta - conclusiva*", convocando la seconda seduta della Conferenza di Servizi decisoria in modalità sincrona e per via telematica per il giorno 01/10/2026 alle ore 15:00 e ha allegato la seguente documentazione integrata:
  0.8 Elenco elaborati
  1.1_Relazione variante urbanistica *16 giugno 2026*

TAV_1.4_Stato_Attuale_inquadramento_generale_dell'area_con_parcheggi	*giugno 2026*
2.1_Modulo 1 Richiesta titolo edilizio	*10/09/2026*
2.2_Modulo 2	*10/09/2026*
2.3_Relazione tecnica	*16 giugno 2026*
TAV_2.8_Stato_Comparato	*giugno 2026*
TAV_2.9_Stato_Modificato	*giugno 2026*
TAV_2.10_Stato_Attuale_calcolo_superfici_di_vendita	*giugno 2026*
TAV_2.11_Stato_Modificato_calcolo_superfici_di_vendita	*giugno 2026*
Rel_var_urb_PU3_finale_21_09_2026	*21/09/2026*
RUE TAVOLA 1a_PU3	
RUE TAVOLA 2a_PU3	
Scheda RUE PU3_v2_21-09-2026	*21/09/2026*
2.24 cartigli tavole firmati	*giugno 2026*

- con la medesima nota è stata comunicata la soppressione dei seguenti elaborati:
  TAV_1.5_Stato_Modificato_inquadramento_generale_dell'area_con_parcheggi
  1.7_Valsat/Sintesi non tecnica
  2.6 Nuova recinzione attuale, comparato e modificato
- sono inoltre stati inviati *ex novo* gli elaborati di seguito elencati:

0.5.1 Documento identità Ilaria Venturini	
0-9 Presentazione integrazioni	*16 giugno 2026*
0.10 Pagamenti diritti AUSL	
0.11 Dichiarazione sostitutiva per marca da bollo	*27/05/2026*
TAV. 1.5.1 INT - STATO COMPARATO PLANIMETRIA GENERALE	*giugno 2026*
TAV. 1.5.2 INT - STATO MODIFICATO PLANIMETRIA GENERALE	*giugno 2026*
1-12 Schema Convenzione sottoscritto per accettazione	*01/09/2026*
1.7.1_INT_VALSAT	*24/07/2026*
1.7.2_INT_SINTESI_NON_TECNICA	*24/07/2026*
1.11 Relazione acustica	*29/06/2026*
2.1.3 asseverazione_altri_tecnici_VENTURINI	*26/05/2026*
ALLEGATO 2.25 - Tav. antincendio come da P.d.C. del 2008	
ALLEGATO 2.26 - Tav. schema fogne come da SCIA P.G. 18422-2019	

- con nota acquisita al prot. prov.le n. 25051/2026 del 29/09/2026 ARPAE ha inviato la comunicazione "*Parere di sostenibilità ambientale ai sensi L.R. 24/2017*";
- con nota al prot. prov.le n. 25384/2026 del 01/10/2026 il Comune di Forlimpopoli, a seguito della seduta conclusiva della Conferenza di Servizi, ha inoltrato i pareri ricevuti dagli Enti di seguito elencati:
  - *Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini, comunicazione di parere non dovuto;*
  - *AUSL, parere positivo condizionato;*
  - *ARPAE, parere positivo con raccomandazioni;*
- con nota acquisita al prot. prov.le n. 26029/2026 del 07/10/2026 l'Amministrazione comunale ha inviato "*Conclusione Conferenza dei Servizi – Trasmissione Verbale 2 riunione del 01/10/2026*", allegando la copia del verbale firmata dai partecipanti;

Preso atto:

- che il parere geologico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008 di competenza di questa Amministrazione Provinciale, non è esprimibile in quanto nel materiale messo a disposizione risulta assente la relazione geologica e inoltre, nella tabella degli elaborati viene esplicitamente indicato "*Relazione geologica e analisi geotecnica (non dovuta) (Vedi Valsat/Sintesi non tecnica)*";
- della non necessità di richiesta di parere alla Soprintendenza, così come comunicato nella nota comunale acquisita al prot. prov.le n. 24393 del 21/09/2026: "*a seguito delle integrazioni apportate e dei chiarimenti espressi sui lavori di scavo da eseguirsi (ridotti alla sola posa di muretto di recinzione su via Ordelaffi) in ordine al vincolo archeologico disposto dal RUE, art. 2.2 comma 5, non si ritiene necessario procedere con richiesta di parere alla Soprintendenza";*

- che l'avviso del Procedimento Unico in oggetto è stato pubblicato sul BURERT n. 54 del 11/03/2026 e che alla conclusione del periodo di deposito di 60 giorni (11/05/2026) non risultano pervenute osservazioni (prot. prov.le n. 24393 del 21/09/2026);

Preso atto inoltre che per la localizzazione dell'opera si procederà alla modifica dei seguenti elaborati degli strumenti urbanistici del Comune di Forlimpopoli:
- RUE – variante alla Tav. 1a *Disciplina del Territorio Urbano e Rurale*;
- RUE – variante alla Tav. 2a *Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio*;
- RUE – nuova scheda di RUE PU_3;

Tenuto conto dei pareri espressi dagli enti ed aziende dei servizi consultati:
- ARPAE (prot. prov.le n. 25051/2026 del 29/09/2026), parere positivo con raccomandazioni;
- AUSL (prot. prov.le n. 25384/2026 del 01/10/2026), parere positivo condizionato;

CONSTATATO che la proposta presentata ai sensi dell'art. 53 LR 24/2017, al fine del rilascio del titolo unico alla realizzazione delle opere, ha effetto di variante urbanistica rispetto a quanto previsto dalla vigente pianificazione del Comune di Forlimpopoli, come illustrato nella Relazione Urbanistica a corredo del progetto, i cui contenuti sono così sintetizzabili:

Premessa
La società "Matteini S.r.l." è divenuta titolare dell'area precedentemente adibita a parcheggio pubblico (foglio 8, particella 2553), già di proprietà del Comune di Forlimpopoli e ubicata in via degli Ordelaffi, in adiacenza all'attività commerciale (foglio 18, particella 749). A fronte di tale acquisizione, la società ha realizzato un nuovo parcheggio pubblico nell'area compresa tra via degli Ordelaffi e via Crocette (foglio 18, particella 228) sulla quale insistevano strutture edilizie successivamente ceduta al Comune di Forlimpopoli. Per effetto dei trasferimenti approvati con Determinazione n. 450 del 02/09/2022, l'area catastalmente individuata al foglio 18, particella 2553, è attualmente priva di capacità edificatoria. Tutta la sistemazione dell'area pubblica oggetto di scambio risulta conclusa.

Descrizione del progetto
Il procedimento riguarda l'ampliamento della società "Matteini s.r.l.", un'attività di media struttura di vendita esistente (supermercato alimentare), collocata in via Circonvallazione n.5 nel Comune di Forlimpopoli. L'intervento consiste nell'estensione e chiusura degli spazi commerciali all'interno del portico privato di uso pubblico, per il quale si richiede la rimozione di servitù di uso pubblico. A seguito delle opere previste, la superficie di vendita passerà da 508,17 mq a 582,40 mq (inferiore alla superficie massima autorizzata pari a mq 592,24 di cui all'autorizzazione n. 11 del 12/03/2009). L'indice di edificabilità dell'area viene superato rispetto all'ambito di localizzazione ("*A10a Sub ambiti residenziali di completamento*" indice 0,55 mq/mq).
Il progetto prevede la piantumazione di una siepe di confine sul lato est e la messa a dimora di n. 3 piante di alloro (*Laurus nobilis*); nel progetto si specifica che non è possibile prevedere l'ombreggiamento dei parcheggi a causa dei numerosi sottoservizi presenti.
Il parcheggio pertinenziale privato che si affaccia su via Ordelaffi (foglio 8, particella 2553), verrà chiuso con una recinzione ed è prevista la realizzazione di un cancello carrabile. Il cancello scorrevole garantirà l'accesso dei pedoni durante gli orari di apertura del negozio, così come stabilito da accordi con il Comune, in modo da permettere il passaggio pubblico lungo il percorso pedonale che collega via Ordelaffi alla via Circonvallazione.
Si provvederà ad aggiornare l'impianto elettrico e alla posa della segnaletica relativa all'attraversamento pedonale su via Ordelaffi.
Verrà inoltre aggiunto un posto auto per utenti diversamente abili sul lato nord-est, una postazione per biciclette e un'area deposito carrelli.

L'intervento non comporta variazioni alla rete fognaria né ai punti di scarico delle attrezzature refrigeranti.

Gli elementi di interesse pubblico, indicati nello "*Schema di Convenzione Urbanistica*", associati alla realizzazione della variante si distinguono in:

- miglioramento dello sviluppo del tessuto socioeconomico e imprenditoriale forlivese, grazie al potenziamento di un'attività esistente ed insediata sul territorio;
- aggiornamento della gestione degli spazi e percorsi privati ad uso pubblico e di alcuni spazi pubblici;
- acquisizione da parte del Comune di eventuali risorse economiche utilizzabili per servizi e/o opere di contesto;

Nello specifico l'interesse pubblico correlato all'attuazione del progetto è determinato dalla riorganizzazione del collegamento pedonale tra via Crocetta, via Ordelaffi e via Circonvallazione (ex via Emilia). Il percorso consente inoltre il collegamento sicuro con il complesso scolastico di via Crocette.
Le dotazioni territoriali dovute a seguito dell'incremento di SL del portico, vengono monetizzate.
Le misure di compensazione e di riequilibrio ecologico previste consistono in:

- mantenimento degli stalli sosta del nuovo parcheggio pubblico (particella 2727);
- sistemazione e manutenzione del verde della rotatoria tra via Crocette e via Giardino (secondo il Regolamento Comunale per la sponsorizzazione di aree verdi e rotatorie);

Stato attuale – Ex ante		**Incremento proposto**		
SL	1.341,24 m^2	**SL in variante**	+123,42 m^2	77,18 m^2 (Sc) 33,18 m^2 (Sa)
SV	508,17 m^2	+ 74,23 m^2		

Analisi delle alternative
Negli elaborati di VALSAT e Relazione urbanistica si sostiene che le soluzioni alternative non siano praticabili, in quanto l'intervento consiste in un modesto ampliamento di un'attività esistente mediante la chiusura parziale del portico e non comportante modifiche alla sagoma del fabbricato. Non vi è quindi necessità per l'azienda di acquisire nuove aree limitrofe per un ulteriore accrescimento.

Contenuti della Variante urbanistica
Con la Variante urbanistica si renderà possibile il superamento della capacità edificatoria del lotto (particella 749) rispetto all'Indice dell'Ambito A10a, mediante la trasformazione del portico ad uso pubblico posto sul fronte principale e avente una superficie di circa 123, 42 mq, con conseguente ampliamento dell'attuale superficie di vendita 74,23mq.
A livello cartografico verranno apportate le seguenti modifiche oggetto di Variante urbanistica:

- Tavola di RUE "1a – Disciplina del territorio urbano e rurale" e relativa legenda, con l'inserimento del perimetro del lotto come "*Procedimento Unico – P.U.3 – Area di intervento*" che rimanda ad una specifica scheda;
- Tavola di RUE "2a – Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio" e relativa legenda, con l'inserimento del perimetro del lotto come "*Procedimento Unico – P.U.3 – Area di intervento*" che rimanda ad una specifica scheda;
- Inserimento di una nuova scheda di RUE "P.U.3 MATTEINI S.R.L.";

Si provvederà inoltre ad aggiornare cartograficamente la tavola del RUE "1a – Disciplina del territorio urbano e rurale" e relativa legenda con gli atti pregressi:

- Delimitazione dell'area a parcheggio tra via Ordelaffi e via Crocetta (foglio 18, particella 228) come "*Trasferimento art. 3.1.2 NTA RUE Det. n. 450/2022 e segg.*";

- Delimitazione del parcheggio privato che si affaccia su via Ordelaffi (foglio 18, particella 2553) come "*Area priva di capacità edificatoria*";

Strumenti di Pianificazione vigenti e Analisi dei vincoli

- *RUE Comune di Forlimpopoli*
Nella Tav. 1a "*Disciplina del territorio urbano e rurale*" l'area di studio ricade nei sub-ambiti "*A10a Sub ambiti residenziali di completamento*" e nella Zona di interesse archeologico "*Città artusiana*".
Nella Tav. 2a "*Limitazioni delle attività di trasformazione e d'uso del territorio*" l'area ricade nel Territorio urbano "*Tessuti residenziali e tessuti specializzati produttivi*" e a nord confina con "*Strade urbane ed extraurbane statali (categoria C)*" e il relativo rispetto stradale.

- *PTCP vigente*
Nella Tav. 2 di Zonizzazione paesistica l'area viene classificata come "*Zona di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28b)*", nello specifico in zona B "*Area caratterizzata da ricchezza di falde idriche*". Si indica che l'intervento non comporta modifiche alla rete fognante né ai punti di scarico delle attrezzature refrigeranti, di conseguenza non si rilevano problematiche legate all'articolo in questione.
Nella Tav. 4 "*Carta del dissesto e della vulnerabilità territoriale*" si evidenzia che l'area è caratterizzata da "*ricchezza di falde idriche*" (art. 28b).
Nella Tav. 6 "*Rischio Sismico delle Aree suscettibili di effetti locali*" l'area ricade nello Scenario di pericolosità sismica locale 5 "*Aree suscettibili di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche*" e presenza di ghiaie sepolte.

- *PAI Po 2025 e PGRA*
Per quanto riguarda il PGRA, l'area oggetto di intervento risulta esterna alle aree potenzialmente allagabili individuate dalle mappe di pericolosità di alluvioni del reticolo principale correlate al Fiume Ronco.
L'intervento ricade esternamente alle aree interessate da pericolosità di alluvioni derivante dal reticolo secondario collinare e montano.
L'area, così come tutto il territorio comunale, è caratterizzata da media pericolosità di alluvioni derivante dal reticolo secondario, senza specifiche criticità aggiuntive per l'intervento proposto.
Tenendo conto che non si prevede nuovo consumo di suolo, non si prevedono interventi alle reti fognarie esistenti e che l'intervento consiste in un modesto ampliamento di un'attività già esistente che non comporta interferenze ambientali e territoriali, il progetto risulta compatibile con i Piani esaminati.

ValSAT – Rapporto Ambientale Territoriale
Si riportano sinteticamente le risultanze delle componenti ambientali analizzate, gli impatti, le mitigazioni e il monitoraggio previsto indicate nell'elaborato di riferimento (*INT_VALSAT*):
- *Aria:* l'intervento non comporta incremento del traffico veicolare e non prevede nuovi impianti produttivi, si tratta di un ampliamento di tipo funzionale che consentirà una migliore organizzazione degli spazi interni (l'area casse attualmente è caratterizzata da spazi ridotti e da difficoltà di disimpegno per la clientela in uscita), oltre a garantire un accesso più agevole al negozio.
- *Paesaggio:* l'intervento si inserisce in territorio urbanizzato e consolidato, viene indicato che la nuova recinzione prevista su via Ordelaffi avrà limitata incidenza visiva e comunque coerente con il contesto circostante. L'intervento, inoltre, non comporta modifiche alla morfologia del suolo e non interferisce con aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, di conseguenza si dichiara che non risultano problematiche riferite all'aspetto ambientale esaminato.
- *Acqua*: il progetto non prevede modifiche all'attuale rete fognaria. In riferimento alle tavole del PAI Po e PGRA, non sono state rilevate particolari problematiche, si conferma quindi la compatibilità dell'intervento.

- *Suolo*: l'intervento non prevede consumo di suolo ma si sviluppa all'interno di un contesto già edificato. La relazione sottolinea che non è possibile intervenire sui parcheggi esistenti con interventi di desigillazione della pavimentazione impermeabile, in quanto le modifiche apportate saranno puntuali. Non è stata richiesta una valutazione approfondita a livello geologico, geotecnico e sismico, dato che si tratta di un modesto ampliamento senza la realizzazione di nuove strutture, impianti e fondazioni.
- *Rumore*: il Comune di Forlimpopoli è dotato di Zonizzazione acustica vigente. Nella fascia dei 30 metri dalla via Emilia è prevista la classificazione acustica in Classe IV, mentre nella restante parte dell'area è presente la Classe III. Viene dichiarato che le modifiche previste non comporteranno incrementi dei livelli sonori esistenti. Nel periodo notturno compreso tra le ore 22:00 e le ore 06:00 l'attività resterà chiusa, in quelle ore rimarrà in funzione solo l'impianto posto in copertura a servizio delle celle frigorifere che opererà in modalità di riduzione della potenza con emissioni sonore contenute.
- *Verde*: nella proprietà è presente una piccola striscia a verde lungo il confine est, all'interno della quale transita il percorso pedonale che collega via Ordelaffi alla via Circonvallazione. Si prevede il completamento della siepe di confine e la messa a dimora di n. 3 piante di alloro (*Laurus nobilis*). Dato il ridotto spazio presente, si prende atto che non è possibile inserire alberi con classe di grandezza più elevata, inoltre, a causa dei numerosi sottoservizi, delle reti tecnologiche presenti su tutta l'area e delle aree di rispetto, non è possibile realizzare verde ombreggiante per le auto in sosta nel parcheggio.
- *Inquinamento luminoso:* in relazione viene dichiarato che non si prevedono modifiche all'impianto d'illuminazione, l'aspetto ambientale non è stato ulteriormente approfondito.
- *Inquinamento elettromagnetico:* l'area non interferisce con la componente ambientale in oggetto.
- *Rifiuti*: l'intervento non comporta incrementi nella produzione di rifiuti, di conseguenza non si rilevano problematiche legate alla presente componente ambientale;
- *Energia:* sono previsti solo interventi di adeguamento dell'impianto elettrico a servizio degli spazi oggetto di ampliamento. Non si rilevano problematiche particolari.
-*Trasporti e accessibilità:* l'intervento non prevede incremento del flusso di traffico veicolare. Nell'area est prospicente via Circonvallazione si prevede la realizzazione di un parcheggio riservato a persone diversamente abili, l'installazione di un parcheggio per cicli e motocicli e un'area deposito carrelli. Nell'area adibita a parcheggio privato a sud-est del lotto e che si affaccia su via Ordelaffi, si prevede l'intervento di realizzazione di una recinzione con cancello carrabile che consentirà di ampliare gli stalli esistenti. Il percorso pedonale esistente interno al lotto, non verrà modificato, si provvederà invece ad integrarlo con opportuna segnaletica stradale. Per il carico-scarico si prevede un mezzo pesante aziendale una volta al giorno generalmente nella fascia oraria 8:00-9:00 provenendo da via Ordelaffi. Occasionalmente, dalle 8:00 del mattino fino a chiusura, si aggiunge la presenza di mezzi furgonati destinati alla consegna dei prodotti confezionati con accesso da via Circonvallazione. L'ampliamento non modifica le modalità di accesso dei mezzi pesanti e leggeri e viene dichiarato che la riorganizzazione dei parcheggi comporterà un miglioramento funzionale degli spazi esistenti.
- *Sicurezza degli utenti*: l'intervento di chiusura del portico comporterà la modifica dell'accesso al negozio da parte degli utenti. I nuovi ingressi consisteranno in quello centrale e in uno laterale a ovest. Sul lato est verrà realizzato un raccordo con pendenza inferiore al 5% tra il marciapiede e l'area parcheggio prospicente via Circonvallazione. L'intervento non introduce nuove interferenze tra traffico veicolare e percorsi pedonali, permangono le già presenti interferenze tra pedoni e veicoli in transito o in manovra. Le operazioni di carico e scarico restano confinate in una zona specifica e in numero limitato di mezzi (1 mezzo pesante + occasionalmente alcuni furgoni). Si ritiene che l'intervento non incrementi il rischio per la situazione degli utenti rispetto alla situazione attuale. Si segnala che in sede di seconda seduta della CdS il servizio comunale di riferimento ha sollevato delle criticità relativa alla rampa centrale di collegamento tra il parcheggio fronte via Emilia e l'ingresso all'attività commerciale e il percorso con gli stalli riservati alle persone con disabilità, verrà indicata apposita prescrizione.

- *Individuazione degli effetti:* viene dichiarato che l'intervento non determina impatti significativi sulle componenti ambientali in oggetto, lasciando la situazione attuale sostanzialmente invariata. Pertanto viene indicato che non si ritiene necessario prevedere specifici interventi di mitigazione ambientale. Considerando le caratteristiche progettuali, non è stato ritenuto necessario procedere a un approfondimento specifico per ciascun impatto potenzialmente negativo, in quanto gli impatti sono stati ritenuti coerenti a quanto già previsto per l'ambiente in cui è ubicato l'intervento.
-*Monitoraggio degli effetti:* viene ritenuto necessario monitorare il verde di progetto e garantire il suo mantenimento e il controllo dello stato vegetativo delle piante messe a dimora.
Conclusioni: nel complesso si dichiara che non emergono impatti significativi negativi riconducibili all'intervento in oggetto.

CONSIDERATO

quanto sopra illustrato e tenuto conto delle modifiche apportate al progetto ad esito della Conferenza dei Servizi, si esprimono sulla previsione in oggetto i seguenti pareri:

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

Vista la documentazione complessivamente presentata così come integrata in risposta alle richieste di integrazioni ricevute;

Verificato che la Variante proposta risulta coerente sia con le disposizioni del PTCP sia con la strumentazione urbanistica comunale vigente, **si esprime ai sensi degli artt. 4 et 53, della LR 24/2017, l'Assenso alla localizzazione** del "*Progetto di ampliamento di attività commerciale sita in Forlimpopoli, via Circonvallazione n.5 di proprietà della Società Matteini s.r.l*" e ai relativi effetti di conformazione degli strumenti urbanistici vigenti, con le **<u>seguenti prescrizioni:</u>**

A.1 Si chiede di portare a coerenza gli elaborati "*INT_VALSAT*" e "*Relazione urbanistica*" per quanto riguarda gli elementi oggetto di variante.

B) <u>Espressione del parere motivato ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 19 della LR 24/2017 e ss.mm.ii. e del primo comma dell'art. 15 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.</u>

Preso atto delle valutazioni e delle risultanze della ValSAT, dei pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale, <u>i quali si intendono integralmente recepiti</u>, e di tutti gli elementi descritti nella documentazione allegata all'istanza così come in ultimo integrata;

Visti i pareri favorevoli e prescrizioni espressi dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia (A.R.P.A.E.) e AUSL, relativamente ai requisiti di sostenibilità ambientale della Variante urbanistica, ai sensi degli artt.14 e 14-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;

Considerato che va perseguito un adeguato rispetto dei criteri di sostenibilità e degli obiettivi prestazionali per una gestione del territorio che colleghi le trasformazioni urbanistiche ad affermati principi di sicurezza e tutela della qualità ambientale-territoriale, non ravvisando rilevanti effetti significativi negativi sull'ambiente**, si esprime PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE relativamente alla sostenibilità della Variante Urbanistica sottesa alla realizzazione del progetto in oggetto, alle seguenti <u>condizioni:</u>**

B.1 In riferimento alla richiesta di questa Provincia, posta in sede di Conferenza di Servizi del 08/04/2026, di provvedere all'ombreggiamento degli stalli di sosta auto per almeno un 60% della superficie del parcheggio e di aumentare il verde nelle aiuole, si prende atto di quanto dichiarato dal proponente sulla non possibilità di piantumare ulteriore vegetazione nell'area

verde a causa dello spazio limitato e delle limitazioni causate dai sottoservizi presenti sia nell'area verde che nell'area parcheggio. Si ritiene importante valutare coperture alternative per i parcheggi o altre soluzioni che riflettano i principi delle NBS (Nature Based Solutions).

B.2 Per quanto riguarda i percorsi pedonali e gli attraversamenti presenti, dovrà essere garantita la fruibilità in condizioni di sicurezza, un'adeguata illuminazione e segnaletica orizzontale e verticale, e anche indicazione degli orari di apertura e chiusura dei cancelli privati, come concordato tra Comune e proponente.

Monitoraggio

B.3 Si concorda con la decisione di monitorare il verde di progetto in modo da poter garantire il suo mantenimento nel tempo e si chiede di assicurare l'irrigazione manuale come indicato in relazione e di provvedere alla rimozione e sostituzione delle fallanze vegetazionali, garantendo un monitoraggio quinquennale delle aree a verde.

B.4 Considerato che a seguito della richiesta formulata da questa Provincia nella Conferenza di Servizi del 08/04/2026, sono state apportate modifiche alle aree esterne finalizzate a migliorare la sicurezza dei pedoni, mediante la modifica di alcuni parcheggi e la rimozione del passaggio pedonale antistante l'ingresso centrale, mentre nell'area confinante con via Ordelaffi è stato mantenuto il passaggio pedonale retrostante i parcheggi, opportunamente modificati per rendere più sicure le manovre dei veicoli in uscita, si chiede di monitorare, per il primo anno di esercizio, la fruibilità e le condizioni di sicurezza dei percorsi pedonali e degli attraversamenti. Il monitoraggio dovrà tenere conto anche degli orari di apertura del passaggio pedonale, assicurati dal Comune dalle 7:30 alle 19:30, e delle esigenze connesse agli orari scolastici. In caso di criticità, dovranno essere valutate e adottate idonee misure di adeguamento.

Istruttore
D.ssa Giada Zoffoli

Per la Responsabile del Procedimento
E.Q. Pianificazione Territoriale
Arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli

Dott.sa Chiara Boschi

Documento firmato digitalmente