

ACCORDO OPERATIVO CON VALENZA DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER INSEDIAMENTO LOGISTICO DENOMINATO "ALPPACA" AMBITO A13 - 03 (Scheda n. 14 dell'Atto d'indirizzo - approvato con del. C.C. n. 72/2018, ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/17 e ss.mm.ii.)

DICHIARAZIONE DI SINTESI

(art. 18, comma 5 della L.R. 24/2017)

RIFERIMENTI NORMATIVI

La dichiarazione di sintesi è disciplinata nella L.R. 24/2017 all'art. 18 comma 5, con rinvio all'art. 46 comma 1 e comma 7 lettera b).

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

L'Accordo Operativo in esame, relativo all'Ambito A13-03 denominato "*Area Industriale Scalo Merci ferroviario*" adiacente lo Scalo Merci di Villa Selva. Questa previsione risale ai primi anni 2000 ed è stata confermata nel Piano Strutturale Comunale approvato nel 2006.

L'area ha una destinazione industriale e logistica annessa al polo produttivo di Villa Selva ed è stata posta in attuazione attraverso l'Atto di Indirizzo Comunale C.C. 72/2018 (SCHEDE n. 14) con il quale l'Amministrazione Comunale ha dato facoltà di presentare proposte di attuazione della strumentazione urbanistica vigente, prima del definitivo passaggio alla nuova legge urbanistica entrata in vigore l'01 gennaio 2018.

L'area di intervento si colloca a nord di Via Paganello, a sud di Via Savadori, ad ovest rispetto Via Giulio II e ad est di Via San Leonardo e confina con il Comune di Forlì.

La sua estensione è pari a 258.665,00 mq. di Superficie Territoriale (25.86.65 Ha) e costituisce una porzione pari al 40% circa dell'intera area di previsione (Ambito A13-03 citato) del Piano Strutturale Comunale l'area oggetto di trasformazione costituisce circa il 40% dell'intero

La proposta presentata ha previsto di ospitare un'attività di logistica merci orientata alla gestione di beni e servizi alla produzione strutturata all'uso dell'attiguo polo funzionale per il trasporto su rotaia di parte delle sue merci.

Il progetto prevede la suddivisione dell'area in due parti distinte, con funzioni diverse per comparto. Nella porzione di territorio più vicino all'area industriale di Villa Selva e di conseguenza allo scalo merci, verrà realizzato l'insediamento privato. Per lo sviluppo di magazzini e depositi congrui ad ospitare attività connesse alla logistica, sono destinati 63.000 mq. dei 64.666,25 mq. di Superficie Lorda (SL) a disposizione del Soggetto privato promotore del Piano.

Nell'ambito privato (AF) è prevista la realizzazione un fabbricato destinato alla gestione delle attività di carico/scarico e di deposito tradizionale con un'altezza massima fuori terra di 18,50 mt. e di un magazzino automatico con altezza massima fuori terra di 21,00 mt.

Per mitigare l'impatto visivo del fabbricato principale a tutela del nucleo insediativo di San Leonardo e degli edifici esistenti lungo Via Paganello e Via Savadori, è in progetto la realizzazione

di una consistente zona verde ricca di alberature ed arbusti, fruibile anche, in accordo col Comune, dalla popolazione.

I restanti 1.666,25 mq. di Superficie Lorda (SL) potenziale sono ceduti al Comune per far sì che questo possa disporre, in area pubblica, attività pubbliche e/o private (con procedure di evidenza pubblica) congrue con il nuovo contesto che si andrà sviluppando.

L'area di proprietà del Proponente esterna al comparto individuato come privato viene ceduta (ambito pubblico DT) al Comune di Forlimpopoli a titolo gratuito o, in alcuni casi, come controparte di dotazioni territoriali non realizzate, al fine che questo possa sviluppare opere pubbliche di notevole interesse per l'Amministrazione ed i propri cittadini; questa verrà occupata in particolare da:

un tratto della nuova strada di collegamento veloce Forlì-Cesena già in fase di realizzazione;
un nuovo edificio adibito ad Archivio Comunale;

Oltre a questi interventi, circa 15.000 mq. delle aree cedute sono destinate ad ospitare impianti verdi pubblici del tipo "bosco urbano". Le sistemazioni a verde pubbliche e private costituiscono un segmento della struttura identificata come sistema di "Rete ecologica", strumento urbanistico di tutela dell'ambiente che salvaguardia il territorio a favore della conservazione della biodiversità e degli elementi naturali di pregio.

Rispetto alla proposta pervenuta dalla Società SA.PRO S.p.A.. (*Prot. n. 19253 del 30/11/2017*) precedente proprietario dei terreni, attraverso il quale è stata definita la scheda n.14 dell'Atto di indirizzo, il progetto prevede una più attenta integrazione col sistema della viabilità e delle connessioni attualmente in realizzazione sul territorio (Strada di collegamento veloce promossa dai Comuni di Forlì e Forlimpopoli, approvata ed in fase di realizzazione).

Il comparto verrà collegata anche attraverso il progetto di completamento della pista ciclabile San Leonardo.

Un ampio parcheggio centrale (dotazione urbanistica di standards) sarà anche predisposto per costituire, in futuro, parte di una Comunità Energetica.

Rispetto alla fase di deposito si sottolinea che il Promotore ha rinunciato ad insediare l'attività produttiva di trasformazione di prodotti alimentari, considerata come scenario possibile nella proposta originaria, e di favorire la sola formazione di un'unica area orientata sulla logistica dei trasporti e delle merci.

VALSAT

L'Accordo Operativo è stato sottoposto a VALSAT (Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale). Lo studio non ha rilevato elementi ostativi al progetto, potendo affermare che dall'analisi della tipologia di intervento, visti i pareri favorevoli ottenuti dagli Enti di riferimento, dall'analisi delle modifiche applicate al progetto edilizio come integrato a seguito della prima seduta del Comitato Urbanistico di Area Vasta, in relazione alla stima degli impatti ambientali, il progetto in esame non altera in modo significativo le componenti ambientali valutate.

A seguito del parere motivato del CUAV (Comitato Urbanistico di Area Vasta), in riferimento alla valutazione di sostenibilità ambientale, sono state prescritte una serie di soluzioni ed accorgimenti (punti A.1 – A.4) riferite alla fase progettuale esecutiva delle opere di urbanizzazione ed agli edifici privati, le quali sono state recepite dall'Amministrazione per le tematiche che a questa competono e nella normativa del Piano (NTA - Norme Tecniche di Attuazione) le restanti.

Tutte le soluzioni proposte, volte ad aumentare il livello di qualità e sostenibilità degli interventi pubblici e privati, verranno verificate ed integrate nel progetto del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei Permessi di Costruire degli edifici privati.

PARERI ENTI

Considerato che i pareri degli enti sono tutti favorevoli per quanto riguarda il livello di piano urbanistico attuativo e forniscono prescrizioni ed indicazioni da assumere in fase attuativa, aventi natura di dettaglio che non pregiudicano i contenuti dell'Accordo, si demanda alla successiva fase progettuale del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei Permessi di Costruire dei singoli edifici il loro compiuto recepimento.

In particolare gli Enti, sotto il profilo ambientale, si sono espressi sugli aspetti inerenti il traffico ed il rumore, richiedendo l'impegno al monitoraggio, all'istituzione della figura di un Mobilty Manager, al potenziamento del trasporto su rotaia.

A tali adempimenti il Comune di Forlimpopoli è chiamato ad adempiere attraverso specifici impegni nelle fasi successive all'approvazione degli Accordi Operativi del periodo transitorio.

OSSERVAZIONI

La proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013 nonché ai sensi dell'art. 38 comma LR 24/2017 e ss.mm.ii, è stata depositata presso la sede comunale dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e l'avviso di deposito è stato pubblicato sul BURERT n. 194 del 19/07/2023.

La fase di deposito si è prolungata fino al 30 ottobre 2023 per effetto delle misure legislative di estensione dei termini dovute agli eventi alluvionali di maggio 2023.

Il Comune ha provveduto a svolgere le ulteriori forme di consultazione di cui all'articolo 45, comma 8 della LR 24/2017, effettuando una presentazione pubblica alla cittadinanza articolata in n. 2 sedute di assemblea in data 27/07/2023 ed in data 19/10/2023, divulgate con massima diffusione su vari mezzi di comunicazione (SI RINVIA ALLA RELAZIONE DEL GARANTE).

Durante il periodo di deposito sono pervenute n.33 osservazioni, con diverse note concernenti argomentazioni ambientali e politiche legate ad uno dei due scenari ipotizzati originari, ovvero quello Produttivo-Logistico. Avendo il promotore espressamente rinunciato ad insediare attività di produzione, molte delle tematiche emerse sono in parte superate dalla revisione parziale dell'assetto progettuale conseguente anche alla prima seduta del Comitato Urbanistico di Area Vasta, organo preposto alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo.

In merito a quanto osservato, si dà atto che sono state prodotte adeguate risposte, articolate all'ALLEGATO 3 sub a) PROPOSTA PER TEMATICA e sub b) PROPOSTA PER SINGOLE RICHIESTE.

MISURE PER IL MONITORAGGIO

Precisato che per questo Piano era stato previsto un piano monitoraggio, si condividono e recepiscono gli adempimenti richiesti in seguito al parere motivato del CUAUV (punti A.5 – A.7) e di ARPAE per i monitoraggi richiesti.

Gli indicatori di monitoraggio proposti, che vertono principalmente sul tema degli impatti da traffico, saranno quindi recepiti nelle NTA dell'Accordo Operativo al fine di supportare il processo tecnico di attuazione proprio dell'Accordo, del suo progetto urbanistico e edilizio, nonché di indicare le eventuali successive misure correttive da assumersi. L'analisi diagnostico – strategica dell'intero comparto urbano confluirà in apposita sezione del sito web del Comune, una volta approvato ed avviato il piano di monitoraggio.

In sede di risposta alle controdeduzioni pervenute dai cittadini, l'amministrazione comunale si è impegnata anche ad un loro coinvolgimento in questa specifica fase.