

**Comune di Rimini**
 Dipartimento Territorio  
 Settore Sportello Unico per l'Edilizia  
 Residenziale e Produttiva

 Via Rosaspina n° 21 - 47923 Rimini  
 www.comune.rimini.it  
 email pec: [sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it](mailto:sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it)  
 c.f.-p.iva 00304260409  
 Tel 0541 704400

PEC

Spett.<sup>le</sup>**Regione Emilia-Romagna**
 Servizio Pianificazione territoriale e  
 urbanistica, dei trasporti e del paesaggio  
 C.A. dell'Arch. Roberto Gabrielli

- Oggetto:** Istanze di permesso di costruire pervenute dalla Società Residence Viserba srl, aventi per oggetto la realizzazione, per stralci, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in esecuzione del PUA approvato con delibera di C.C. n. 17/2011 relativo all'area dell'ex Corderia in Viserba di Rimini.
- **Pratiche n. 2016-384-0084, 2016-384-0089, 2017-384-0004 (I-III-IV stralcio)** concluse con determinazione favorevole condizionata in data **14/06/2018**;
  - **Pratica n. 2016-384-0085 (II stralcio)** conclusa con determinazione favorevole condizionata in data **12/07/2018**.

**Richiesta di chiarimenti circa la sussistenza del cd. vincolo boschivo al fine di un'eventuale azione in autotutela per l'annullamento dei titoli abilitativi succitati.**

**PREMESSO CHE:**

- in data **10/11/2016, 01/12/2016, 20/12/2016, 31/01/2017 e 02/02/2017** sono state presentate istanze di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in esecuzione, rispettivamente, del I, II, III, IV e V stralcio del PUA approvato con delibera di C.C. n. 17/2011 relativo all'area dell'ex Corderia in Viserba di Rimini, di cui si riportano gli atti di approvazione:

**PIANO PARTICOLAREGGIATO "CORDERIA"**

- ⇒ Approvazione Piano Particolareggiato di iniziativa privata previsto nella scheda di progetto n. 4.3a del PRG con Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del **10/02/2011**.
- ⇒ Convenzione per l'attuazione del Piano particolareggiato sottoscritta in data **04/05/2011** (registrata a Rimini il 09/05/2011 e trascritta a Rimini il 09/05/2011).

- con note:

- prot. 259544 del 07/12/2016 (I stralcio)
- prot. 271413 del 07/12/2016 (II stralcio)
- prot. 6830 del 13/01/2017 (III stralcio)
- prot. 33673 del 14/02/2017 (IV stralcio)
- prot. 33854 del 14/02/2017 (V stralcio)

è stato comunicato l'avvio al procedimento al Soggetto richiedente le istanze di Permesso di Costruire sopra indicate, ed è stato richiesto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 15/2013, agli Enti/Amministrazioni il parere/atto istruttorio di competenza da esprimersi entro i termini di cui al comma 4 dell'art. 18 della L.R. 15/13;

- successivamente, i procedimenti per il rilascio dei Permessi di Costruire sono stati sospesi in attesa di definizione della procedura di VIA, di cui si riportano i passaggi più significativi

- la procedura di VIA è stata avviata con la pubblicazione dell'avviso di deposito sul BUR dell'Emilia-Romagna n.371 del **14/12/2016**,
- indizione e convocazione Conferenza di Servizi prot. n. 272987 del 27/12/2016
- sono stati invitati a partecipare alla suddetta Conferenza:
  - Regione Emilia-Romagna – Servizio Valutazione Impatto
  - Provincia di Rimini
  - Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini
  - Autorità di Bacino Interregionale Marecchia – Conca
  - Consorzio Bonifica della Romagna – sede di Rimini
  - Agenzia Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Romagna
  - ARPAE Rimini
  - A.U.S.L. Romagna
  - HERA S.p.A. - Direzione Acqua
  - HERA S.p.A., Direzione Servizi Ambientali e Direzione Tecnica Clienti
  - Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale - U.O. Accordi Territoriali
  - Sportello per l'Edilizia
  - Polizia Municipale – ufficio Edilizia
- la Conferenza si è svolta in 3 sedute, tenutesi in data 13/01/2017, 19/05/2017, 09/08/2017;
- approvazione del "Progetto per la realizzazione di parcheggi pubblici e di un'area commerciale e direzionale presso comparto ex corderie di Viserba (scheda 4.3a di PRG) in località Viserba di Rimini". Titolo III della L.R. 18 maggio 1999 n. 9 e s.m.i." con deliberazione di Giunta comunale n. 228 del **29/08/2017**.

Le opere sono state assoggettate a VIA in quanto appartengono alle seguenti categorie:

B.3.5) Progetti di costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della L. 15 marzo 1997, n. 59);

B.3.6) Parcheggi di uso pubblico, con capacità superiore a 500 posti auto.

Si specifica che gli interventi sono assoggettabili a procedura di verifica (Screening), tuttavia ricadendo in Comune di Rimini, comune inserito tra le zone a sensibilità ambientale perché ad alta densità demografica (come definito da Eurostat ed utilizzato da dati ISTAT), ai sensi dell'art.4 della L.R. 9/99 per le opere localizzate nei comuni ad alta densità demografica gli interventi soggetti a screening ricadono in procedura di V.I.A. e le soglie dimensionali definite dalla norma sono ridotte al 50%.

Per volontà del proponente, tale procedura non ha costituito titolo per la realizzazione dell'intervento.

- conclusasi la procedura di VIA, il Soggetto richiedente ha presentato in data 26/10/2017 documentazione integrativa/sostitutiva per tutte le istanze di Permesso di Costruire, riportante modifiche alle soluzioni progettuali precedentemente depositate (in adeguamento alle prescrizioni della VIA), da cui è derivata la necessità di riavviare i procedimenti di valutazione delle pratiche stesse (data 13/11/2017);
- che essendo trascorso il termine assegnato dallo S.U.E. agli Uffici per emettere le valutazioni di competenza, e non essendo pervenute nei termini tutte le determinazioni richieste agli Uffici, con nota n. 101934 del 10/04/2018 è stata convocata, in forma simultanea ed in modalità sincrona, una Conferenza di Servizi decisoria, per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici e la determinazione delle istanze di permesso di costruire in argomento;
- i lavori della suddetta Conferenza si sono svolti in due sedute, rispettivamente in data 16/05/2018 e **14/06/2018**, e si sono conclusi nel seguente modo:
  - per quanto riguarda il I, III e IV stralcio (Pratiche n. 2016-384-0084, 2016-384-0089, 2017-384-0004), **determinazione favorevole condizionata**;
  - per quanto riguarda il II stralcio (Pratica n. 2016-384-0085), **si è stabilito di rinviare le valutazioni sul progetto ad una nuova Conferenza di Servizi, convocata per il giorno 12/07/2018**;
  - per quanto riguarda il V stralcio (Pratica n. 2017-384-0005), visto il parere negativo del Consorzio di Bonifica, preso atto della volontà dell'Amministrazione Comunale di proporre una variante urbanistica finalizzata, fra l'altro, a ridefinire la sistemazione della sede del Centro di Quartiere (ex Mulino), non ravvisando utilità nel mantenere sospeso il relativo procedimento, determina di concludere la Conferenza con una **determinazione negativa**, che produce l'effetto del rigetto della domanda presentata dal soggetto interessato, e l'inefficacia di tutti gli atti – comunque denominati – rilasciati all'interno del suddetto procedimento.
- il **12/07/2018** si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza di Servizi per la valutazione del II stralcio (Pratica n. 2016-384-0085), conclusasi con una determinazione favorevole condizionata, essendo stati espressi tutti pareri favorevoli o favorevoli con condizioni sull'intervento di che trattasi.
- per la determinazione delle suddette istanze non è stato avviato alcun procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04.

**FATTO:**

- le aree oggetto delle suddette istanze di Permesso di Costruire sono in parte interessate dal **vincolo "Sistema forestale boschivo"**, disciplinato dall'art. 5.1 del PTCP (e art. 10 del PTPR) e soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004;
- tale vincolo è stato recepito nella cartografia e nella strumentazione del PTCP nel 2012, in data successiva all'approvazione del Piano Particolareggiato in argomento, avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 10/02/2011, e pertanto, in un primo momento, **era stato interpretato come vincolo sopraggiunto e non applicabile retroattivamente, rispetto al quale si è ritenuto non operasse alcun tipo di limitazione sulle aree oggetto di intervento** (vedasi anche l'art. 1.7 delle NtA del PSC vigente adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 29/03/2011 e poi definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15/03/2016);
- Anche nella Relazione sull'Impatto Ambientale, allegata alla Delibera di Approvazione della VIA, è riportato *"i parcheggi previsti n. 5-6-7-8 e l'Umi 10 destinata a centro commerciale sono interessati dal Sistema boschivo di cui all'art. 5.1 delle NTA, inserito quale vincolo in tale zona con la Variante 2012 al PTCP e pertanto successivo all'approvazione del P.P. avvenuta con delibera di C.C. n.17 del 10/02/2011 e precedentemente con verifica di assoggettabilità a VAS conclusasi con delibera di G.P. n.9 del 20/01/2009"*;
- si riepilogano gli atti di pianificazione in questione:

**Carta Forestale**

**12/07/2012** - Accordo di pianificazione tra la Provincia di Rimini e la Regione Emilia-Romagna per la formazione della variante di estensione del PTCP 2007 al territorio dell'Alta Valmarecchia comportante modifica agli strumenti regionali e comprensiva della nuova carta forestale provinciale.

Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 35 del **31/07/2012** Adozione della variante di estensione del PTCP 2007 al territorio dell'alta Valmarecchia e di recepimento delle disposizioni di tutela delle acque comprensiva della carta forestale provinciale. Pubblicazione sul BUR n. 156 del 16/08/2012.

Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 12 del **23/04/2013** Approvazione della variante di estensione del PTCP 2007 al territorio dell'alta Valmarecchia e di recepimento delle disposizioni di tutela delle acque comprensiva della carta forestale provinciale. Pubblicazione sul BUR n. 121 del 08/05/2013.

- successivamente, anche a seguito di confronto con i competenti Servizi della Provincia di Rimini, **è emerso che il vincolo potrebbe essere efficace e cogente, in quanto il PTCP nel 2012 avrebbe operato una mera attività di ricognizione di un vincolo che risultava già esistente e operante in forza del disposto normativo dell'art. 4 del D.Lgs. 227/2001**;

per quanto sopra enunciato in Premessa ed in Fatto,

- dato atto che ai sensi dell' art. 9 della L.R. 15/2013 e s.m.i. i titoli abilitativi devono essere conformi alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati, alle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ed alle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico,
- considerato che per le motivazioni sopra enunciate i titoli edilizi in argomento potrebbero risultare non conformi e pertanto illegittimi e quindi annullabili d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico,
- considerato inoltre che l'art. 5.1 comma 10 del PTCP testualmente recita:  
*"I Comuni possono proporre, in sede di redazione o adeguamento degli strumenti urbanistici, motivate integrazioni o modifiche alle perimetrazioni di cui al comma 1. del presente articolo e provvedono altresì, ai sensi della LR n. 20/2000 e in coerenza con le disposizioni del presente articolo, a specificare la relativa disciplina in merito alle attività e agli interventi ammessi in quanto compatibili con le esigenze di tutela e di valorizzazione.  
La Provincia cura, anche a seguito delle comunicazioni effettuate dai Comuni l'aggiornamento periodico della carta forestale. Le modificazioni comportanti aumento dei terreni aventi le caratteristiche di cui al 1° comma, in conseguenza di attività antropiche o di atti amministrativi, sono considerate mero adeguamento tecnico"*
- ritenuto di dover procedere con la massima cautela, stanti i plurimi interessi in gioco,

**SI CHIEDE**

a Codesta Spettabile Amministrazione di esprimersi circa la sussistenza o meno del vincolo di cui all'art. 10 del PTPR e di cui all' art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 sulla vicenda relazionata, e quindi di chiarire

⇒ **Se le previsioni del Piano Particolareggiato devono essere fatte salve, essendo, di fatto, il vincolo sopravvenuto**

Ovvero

- ⇒ **Se il vincolo debba ritenersi effettivamente operante, e pertanto quali effetti produca sul Piano Attuativo Approvato, sulla relativa convenzione urbanistica e sui titoli abilitativi che ne costituiscono attuazione.**

Ovvero

- ⇒ **ai sensi dell'art. 5.1, comma 10, del PTCP, se il Comune può proporre, in sede di redazione o adeguamento dei propri strumenti urbanistici, motivate integrazioni o modifiche alle perimetrazioni individuate nella Carta forestale, e provvedere a specificare la relativa disciplina in merito alle attività e agli interventi ammessi in quanto compatibili con le esigenze di tutela e di valorizzazione.**

Si allegano:

- foto aeree
- cronistoria dei procedimenti conclusi
- copia del rapporto sull'impatto ambientale (presentato in sede di VIA)

Il Dirigente S.U.E.  
Ing. Carlo Mario Piacquadio  
(firmato digitalmente)



Spett.le Provincia di Rimini

Ufficio di Piano

Alla c.a. della dott.ssa Roberta Laghi

[pec@pec.provincia.rimini.it](mailto:pec@pec.provincia.rimini.it)

Spett.le Regione Emilia-Romagna

Area Territorio, Città, Paesaggio

Alla c.a. del dott. Marcello Capucci

[urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it)

**Oggetto: Proposta di Piano territoriale di area vasta (Ptav) della Provincia di Rimini**

**OSSERVAZIONE - SEGNALAZIONE**

### Premessa

La società Residence Viserba è proprietaria di un comparto noto come "Corderia di Viserba", di estensione pari a circa 70,000 metri quadrati e localizzato in Comune di Rimini fra le vie Paolo Marconi, Amati, Fattori. L'area è interessata da un Piano Particolareggiato, per il quale è stata stipulata una convenzione fra Amministrazione Comunale e Residence Viserba il 4 maggio 2011.

La variante del PTCP entrata in vigore nel 2013 ha indicato che in una parte del comparto della Corderia di Viserba è presente un vincolo boschivo (Carta Forestale 256110 – **ALL. 1**).

Detto vincolo è stato apposto dopo la stipula della convenzione sopra citata: è stato pertanto richiesto dal Comune di Rimini (**ALL. 2**) un parere al servizio regionale, al fine di chiarire se *"le previsioni del PP devono essere fatte salve essendo, di fatto, il vincolo sopravvenuto"*. Con nota del 30 gennaio 2019 (**ALL. 3**) il servizio regionale ha comunicato che *"ai sensi dell'art. 10 del PTPR, le previsioni del PP possano ritenersi fatte salve"*.

Oltre a questa indicazione, l'amministrazione comunale ed Residence Viserba hanno ricevuto nel 2019, da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, parere favorevole in merito alla trasformazione del bosco, autorizzando abbattimenti e piantumazioni compatibili con la realizzazione del Piano Particolareggiato (**ALL. 4**).

Una volta chiariti questi aspetti, Residence Viserba ha ottenuto i permessi di costruzione da parte dell'Amministrazione Comunale ed ha iniziato – a gennaio 2022 – la trasformazione del comparto.

Con la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, nel comparto della Corderia si sta creando un parco urbano di circa 3 ettari; una porzione dell'area mantiene le caratteristiche proprie di bosco, così come previsto dal progetto e come più volte prescritto dalla Soprintendenza (**ALL. 5 pag.2, ALL. 6 pag. 3**).



Viste le trasformazioni in essere nel comparto della Corderia, nel dicembre 2022 Residence Viserba ha richiesto alla provincia di Rimini di aggiornare la cartografia del PTCP (**ALL. 7**).

L'effettiva presenza – nel comparto della Corderia - di una macchia arborea con le caratteristiche proprie del bosco, ma di dimensioni e forma ben diverse da quanto riportato nella cartografia del 2013, è stata confermata dalla provincia di Rimini, a seguito di uno specifico rilievo eseguito ad inizio 2024 da un tecnico incaricato dall'Ente.

Come riportato nella comunicazione del marzo 2024 (**ALL. 8**), la Provincia *"ha appurato che in loco è verificato il rispetto delle condizioni impartite dalla Soprintendenza"*, riscontrando la *"sussistenza di un areale piantumato di dimensioni ben superiori ai minimi di legge"*. La provincia ha infatti citato le conclusioni della relazione botanico vegetazionale, dove si legge che la consistenza della formazione boschiva è misurata in 3484 mq e che *"presenta una superficie e sviluppo compatibile con la definizione di bosco ai sensi della normativa vigente (superficie maggiore di 2,000 mq e grado di copertura delle chiome maggiore del 20%)"*.

#### Osservazione / Segnalazione

Tutto ciò premesso, segnaliamo i seguenti elementi nella proposta del Ptav assunta dalla Provincia di Rimini con Decreto del Presidente no. 4 del 2 febbraio 2024:

1. Nell'Elaborato 02. Norme – Documento delle regole – Allegato B NORME DEL PTCP NON ABROGATE, è indicato che la cartografia forestale del PTCP resta in vigore, pur non essendo aggiornata al 2024, almeno per quanto riguarda il comparto della Corderia di Viserba
2. Nell'Elaborato 03. Quadro conoscitivo – Tav. 01 Componenti vegetali, viene riportata la perimetrazione del "bosco" indicata nel PTCP, che non è aggiornata al 2024
3. Nell'Elaborato 03. Quadro conoscitivo – Tav. 05 Tutela del patrimonio paesaggistico, Componenti vegetali, viene riportata una perimetrazione del "bosco" apparentemente simile a quella del PTCP, che non è aggiornata al 2024

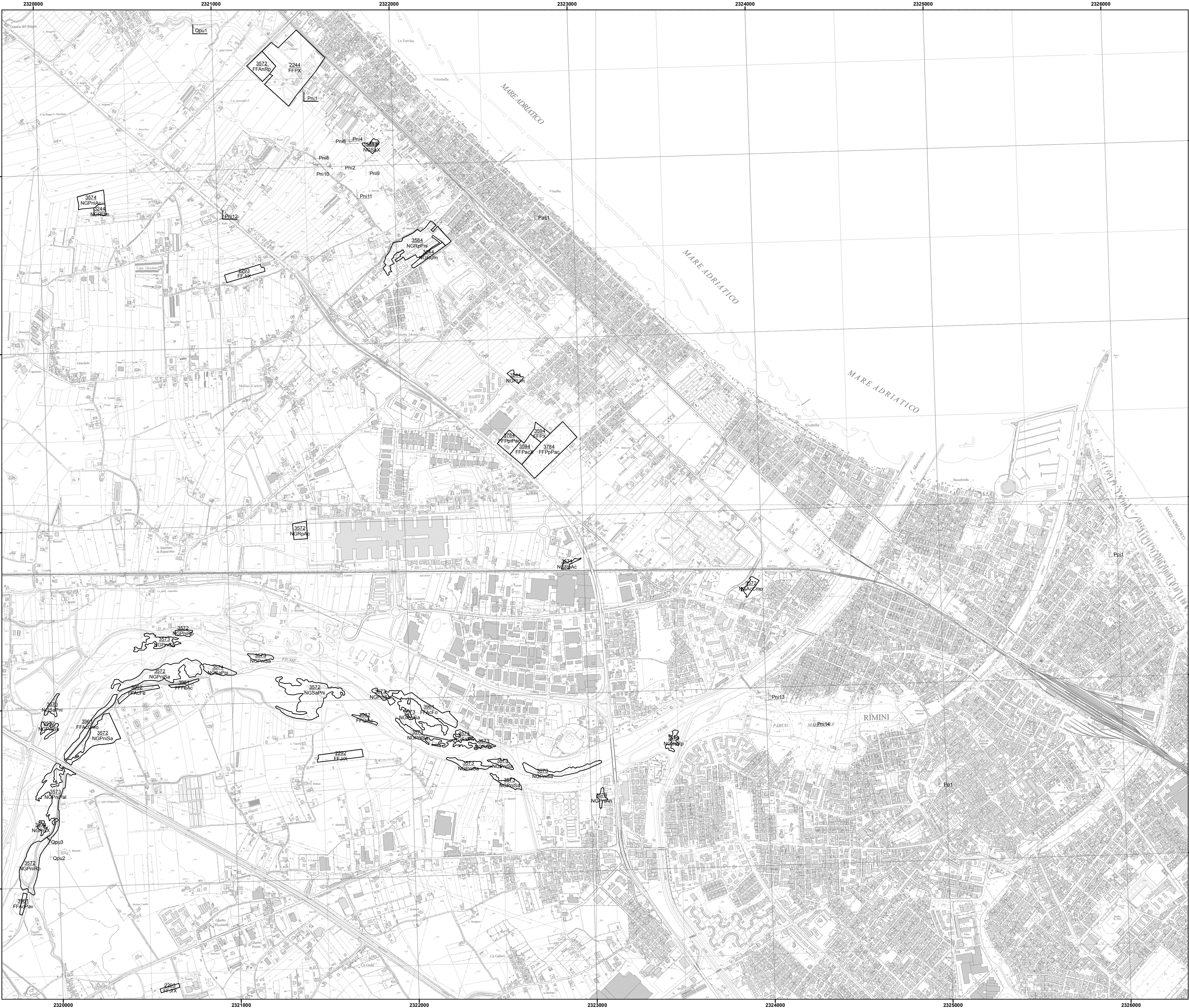
#### Proposta

Residence Viserba propone che la cartografia del Ptav, come pure la cartografia che verrà successivamente predisposta ed adottata dalla Regione Emilia-Romagna (PTR in primis), riporti la perimetrazione del bosco presente nel comparto della Corderia di Viserba così come riscontrata dal tecnico incaricato dalla Provincia di Rimini ad inizio 2024.

**RESIDENCE VISERBA s.r.l.**  
Amministratore Delegato  
Lorenzo Monti

Rimini 3 aprile 2024





## LEGENDA DELLA CARTA FORESTALE

3573  
NG Sa Rp  
AREA FORESTALE CON FORMA DI GOVERNO

LIVELLO I° (classe)	LIVELLO II° (sottoclasse)	LIVELLO III° (categoria)	LIVELLO IV° (sottocategoria)
3 FORESTE E AMBIENTI SEMI-NATURALI (AREA FORESTALE)	2 AMBIENTI A VEGETAZIONE ARBUSIVA E/O ERBACEA	2 LANDE E CESPUGLIETI	3,4 COBERTURA
	3 SPAZI APERTI SENZA O CON POCA VEGETAZIONE	4 FORESTE E VEGETAZIONE ARBUSIVA IN EVOLUZIONE	1,2 COBERTURA
	5 SOPRASSUOLI BOSCHIVI DI LATIFOGIE	3 ZONE INCENDIATE (PERCORSE DA INCENDIO)	2,3,4 COBERTURA
	6 SOPRASSUOLI BOSCHIVI DI CONIFERE	7 BOSCHI BASSI	2,3,4 COBERTURA
2 TERRITORI AGRICOLI (AREA AGRICOLA)	7 SOPRASSUOLI BOSCHIVI MISTI	8 BOSCHI COMPOSITI	2,3,4 COBERTURA
	9 AREE FORESTALI DIVERSE DA QUELLE PRECEDENTE- MENTE ELENATE	9 BOSCHI ALTI	2,3,4 COBERTURA
	2 COLTURE PERMANENTI	7 BOSCHI BASSI	2,3,4 COBERTURA
		8 BOSCHI COMPOSITI	2,3,4 COBERTURA
		9 BOSCHI ALTI	2,3,4 COBERTURA
		4 AREE FORESTALI TRANSITORIAMENTE PRIVE DI VEGETAZIONE ARBOREA	5 AREE INTERESSATE DA FRANE O DANNI DA EVENTI METEORICI
2 TERRITORI AGRICOLI (AREA AGRICOLA)	2 COLTURE PERMANENTI	6 RIMBOSCHIMENTI	6 IN RINNOVAZIONE
		2 CASTAGNETI DA FRUTTO (COLTIVATI)	1,2,3,4 COBERTURA
		4 PIOPPETI	1,2,3,4 COBERTURA
		9 ALTRI IMPIANTI DI ARBORICOLTURA DA LEGNO	1,2,3,4 COBERTURA

1 COBERTURA > 35% (SOLO PER RIMBOSCHIMENTI E ARBORICOLTURA DA LEGNO)  
2 COBERTURA TRA IL 20 E IL 40%  
3 COBERTURA TRA IL 40 E IL 70%  
4 COBERTURA > 70%

GOVERNO (e altre informazioni utili per la gestione forestale)

COMPOSIZIONE DEL SOPRASSUOLO

SE ceduo semplice  
SI ceduo "invecchiato"  
SS ceduo semplice trattato a sterzo  
SSI ceduo a sterzo "invecchiato"  
MM ceduo semplice con n di matricine >120  
MI idem c.s. in abbandono  
CC ceduo composto  
CI idem c.s. in abbandono  
FF alto fusto  
FT fustaie transitorie e cedui in conversione  
FD fustaie disetaneiformi

SU cedui semplici utilizzati  
SSU cedui a sterzo utilizzati  
MU cedui matricinali utilizzati  
CU cedui composti utilizzati  
FU fustaie utilizzate

NG non governato  
AGB castagno da frutto non coltivato (abbandonato)  
IRR castagno da frutto abbandonato e in evoluzione (irregolare)

SPECIE PRINCIPALI								
SIGLA	SPECIE ENDEMICA	SPECIE	SIGLA	SPECIE ENDEMICA	SPECIE	SIGLA	SPECIE ENDEMICA	SPECIE
Aa	*	Abies alba	Hr		Hippophae rhamnoides	Psp		P. spinosa
Ano	*	A. nebrodensis	la		Ilex aquifolium	Pme		Pseudotsuga menziesii (= P. douglasii)
A		A. nordmanniana	Jr		Juglans nigra	Pco		Pyraeantha coccinea
Ac	*	Acacia spec. varie	Jc		Juniperus communis	Py		Pyrus spec. varie
Am		A. lobeli	Jo		J. nana (incl. J. hemisphaerica)	Qc		Quercus ciliaris
Am		A. monspeliensis	Jo		J. phoenicea	Qc		Q. coccifera (incl. Q. calliprinos)
Am		A. negundo	Jo		J. oxycedrus (incl. J. macrocarpa)	Qcr		Q. crenata (= Q. pseudenoborus)
Am		A. opalus	Jo		J. sabinia	Qf		Q. frainetto
Am		A. platanioides	Jo	*	J. sabinia	Qf		Q. ilex
Am		A. pseudoplatanus	Jo		J. sabinia	Qf		Q. macrolepis (= Q. aegylops)
Aea		A. saccharinum	La		Laburnum anagyroides (= Cylistix laburnum), incl. L. alpinum (= C. alpinus)	Qf		Q. pedunculata (= Q. sessilis)
Aa		Aesculus hippocastanum			Laurus nobilis	Qp		Q. pubescens (= Q. argentea)
Aal		Ailanthus altissima (= A. glandulosa)	Ld		Larix decidua	Qpe		Q. robur (= Q. pedunculata)
Al		Alnus cordata	Ln		Ligustrum lucidum	Qr		Q. rubra
Ag		A. glutinosa			Ligustrum vulgare	Qr		Q. suber
Ac		A. incana			Liquidambar styraciflua	Qr		Q. trojana
A		A. rubra			Magnolia grandiflora	Q	*	Quercus di incorta demarizazione o binti
A		A. viridis	Mg		Malus domestica			Rhamnus alaternus
Am		Amorpha fruticosa	Mp		Malus sylvestris	Rai		Rhododendron ferrugineum
Be		Betula alba	Mn		Morus nigra	Rf		R. hirsutum
Bp		B. pendula			Nerium oleander	Rh		Robinia pseudacacia
B		B. pubescens	Mn		Olea europaea var. oleaster	Rc		Rubus sp.
Be		Buxus sempervirens			Ostrya carpinifolia	Rh		Rosa canina
C		Carpinus betulus			Phyllaea spec. varie	Rc		Rubus sp.
Co		C. orientalis			Picea abies (= Picea excelsa)	Ra		Sabicea (incl. afr. sativa arborea)
Co		Cedrus atlantica	Pv		Picea canariensis	Sc		S. cuneata
C	*	Celtis australis	Ppu		P. centronia	Sc		S. elegans (sensu lato)
C		C. laurifolia	Pp		P. excelsa	Sc		S. cinerea
Csl		Cornus alba	Pex		P. hibernica	Sc		S. caprea
C		Cornus albaquercus	Pp		P. latifolia	Sc		S. purpurea
C		Chamaecyparis humilis	Pi		P. lucidissima	Sri		Sambucus nigra
C		Chamaecyparis lawsoniana	Pte		P. mugo	Sri		S. racemosa
C		Citrus spec. varie	Pn		P. nana	Sri		S. rostrata
Cma		Cornus mas	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. sanguinea	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		Corylus avellana	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp		P. pinaster	Sg		S. rostrata
C		C. colurna	Pp					



DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO  
E DELL'AMBIENTESERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA,  
DEI TRASPORTI E DEL PAESAGGIO

ROBERTO GABRIELLI

Comune di Rimini

Alla cortese attenzione  
della Dirigente Settore Sportello Unico per l'edilizia  
Ing. Carlo Piacquadio**OGGETTO: richiesta di parere in merito alla attuazione del Piano Particolareggiato denominato Ex Corderia**

In data 5 dicembre 2018, PG/2018/0725992, il Settore Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rimini formula una serie di richieste di chiarimenti che riguardano il Piano Particolareggiato denominato Ex Corderia e approvato nel 2011, relativamente agli effetti della successiva individuazione, nella Carta forestale del PTCP di Rimini con valenza di art. 10 PTPR, di una superficie boschiva nelle aree in trasformazione del PP medesimo.

Si dà atto che:

- il Piano Particolareggiato Ex Corderia viene approvato con Del. C.C. n. 17 del 10/2/2011, e la relativa convenzione viene sottoscritta il 4/5/2011;
- la variante al PTCP della Provincia di Rimini viene adottata il 31/7/2012 e approvata con Del. C.P. il 23/4/2013;
- l'Assemblea legislativa della RER con Deliberazione n. 107 del 12/3/2013 esprime l'intesa sulla proposta di estensione del PTPR ai territori dell'alta Valmarecchia e approva di integrare il PTPR con la tavola B "tutela del patrimonio paesaggistico" dell'alta Valmarecchia.

Il Comune, nel primo quesito, pone la questione se **"le previsioni del Piano Particolareggiato devono essere fatte salve, essendo, di fatto, il vincolo sopravvenuto"**.

Si ritiene che, ai sensi dell'art. 10 del PTPR, le previsioni del PP possano ritenersi fatte salve: l'art. 10 al comma 4 dispone che le perimetrazioni dei terreni facenti parte del sistema forestale boschivo operate dalle Province fanno fede dalla data di entrata in vigore delle medesime (nel caso specifico, quindi dalla data di approvazione della Variante al PTCP il 23/4/2013). Prima della perimetrazione delle suddette aree da parte del PTCP, si considerano le individuazioni dello strumento comunale vigente al 2011, in quanto adeguato al PTPR, ai sensi dell'art.37, comma 1 del PTPR stesso.

Il secondo quesito si interroga se **"il vincolo debba ritenersi effettivamente operante, e**

Viale Aldo Moro, 30  
40127 Bolognatel 051.527.6049  
fax 051.527.6895Email: [urbapae@regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@regione.emilia-romagna.it)PEC: [urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it)



**pertanto quali effetti produca sul Piano Attuativo approvato, sulla relativa convenzione urbanistica e sui titoli abilitativi che ne costituiscono attuazione"**

L'attuazione del PP, attraverso il rilascio dei relativi titoli abilitativi, risulta condizionata dal rispetto dell'art. 9 comma 3, della LR 15/2013 (Semplificazione della disciplina edilizia) che dispone che tutti i titoli abilitativi (quindi anche quelli attuativi di PUA e PP precedentemente approvati) debbano essere conformi, tra le altre, alle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati e alle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

Per quanto riguarda il vincolo *ope legis* operante sui territori coperti da foreste e da boschi ex art. 142 lettera g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), l'attuazione del PP è condizionata dalla necessaria applicazione del procedimento di Autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice dei Beni Culturali. L'Autorizzazione paesaggistica è presupposto necessario al rilascio del titolo abilitativo e in ogni caso all'inizio dei lavori, al fine di verificare la compatibilità tra l'interesse paesaggistico e l'intervento progettato (comma 3 art. 146 Codice BBCC).

A tal fine va riscontrato, appunto in sede di rilascio di titolo abilitativo, l'effettivo stato dei luoghi e della consistenza dell'area coperta da bosco, sulla base delle definizioni contenute nel D. Lgs. 34/2018, operando un controllo del tutto autonomo rispetto alle perimetrazioni delle aree boschive individuate negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Va considerato infatti che a differenza della tutela paesaggistica interpretata dal PTPR, cui si è fatto riferimento al primo punto, il vincolo paesaggistico non dipende dalla sua individuazione in uno strumento di pianificazione quanto piuttosto dal raggiungimento/conseguimento di quelle consistenze quali-quantitative che a norma del predetto D.Lgs. qualificano come bosco un'altrimenti generica formazione boschiva. In altre parole, per la pianificazione territoriale e urbanistica il bosco esiste in quanto e da quando definito come tale dal Piano, mentre il vincolo paesaggistico *ope legis* esiste dal momento del raggiungimento delle dimensioni fisico-spaziali fissate dalla legge e dal suo concreto accertamento.

La terza questione infine riguarda la facoltà, ai sensi dell'art. 5.1, comma 10, del PTCP, del Comune di proporre, **"in sede di redazione o adeguamento dei propri strumenti urbanistici, motivate integrazioni o modifiche alle perimetrazioni individuate nella Carta forestale, e provvedere a specificare la relativa disciplina in merito alle attività e agli interventi ammessi in quanto compatibili con le esigenze di tutela e di valorizzazione"**.

Il Comune, in sede di redazione o adeguamento dei propri strumenti urbanistici può/deve provvedere alla specificazione della disciplina in merito alle attività e agli interventi ammessi, ma sempre nel rispetto delle disposizioni sovraordinate del PTCP e del PTPR (quindi senza diminuirne il livello di tutela); può inoltre proporre integrazioni o modifiche alle perimetrazioni individuate dal PTCP nella carta forestale che, per essere recepite ed esplicare la propria efficacia, devono seguire l'iter di variante al PTCP/PTPR. Sono fatte salve le rettifiche e i meri accorgimenti cartografici effettuati dai PUG per portare a coincidere le delimitazioni operate dal PTPR con le suddivisioni reali rilevabili sul territorio, ai sensi dell'art. 69 LR 24/2017.



A disposizione per ulteriori chiarimenti.

Distinti saluti,.

Il Responsabile del Servizio  
Roberto Gabrielli  
F.to digitalmente





## VALUTAZIONE E PARERE.

Oggetto: Rimini – Loc. Viserba - Area dell'ex corderia .

Dall'analisi della vegetazione presente è stato necessario reperire e analizzare numerose ortofoto dell'area, così da poter valutare l'origine, l'evoluzione e la consistenza del bosco presente che, nel tempo, si è sviluppato nell'area oggetto di valutazione e che è stato inserito tra quelli individuati e cartografati nella “Carta Forestale della Provincia di Rimini” adottata (31/07/2012) e approvata (23/04/2013) quale variante al PTCP della Provincia di Rimini.

Da quanto è stato possibile ricostruire dall'analisi delle ortofoto e dallo studio delle fonti storiche la vasta area del comparto ex corderia, era originariamente caratterizzata da una parte (“Zona Sud-Est”) quasi interamente occupata dagli edifici, dai piazzali e dalle infrastrutture della fabbrica e da una parte (“Zona Nord-Ovest”) destinata ad altre utilità (gestione della rete idraulica, laghetti per la macerazione della canapa, aree agricole, parco, viali alberati e siepi di confine).

Le ortofoto storiche attestano questa zonizzazione di massima, di uso del suolo del comparto denominato “Ex Corderia di Viserba”.

A seguito della cessazione dell'attività industriale l'area è stata interessata da un costante processo di rinaturalizzazione. La originaria destinazione d'uso dell'area sembra avere fortemente condizionato lo sviluppo naturale della vegetazione arborea ed arbustiva che è avvenuta partendo dalle aree boscate ed ha interessato per lo più le porzioni con terreno agricolo della “Zona Nord-Ovest” e meno quelle occupate da edifici, piazzali, strade o altre infrastrutture, in quanto ricoperte da pavimentazioni, acciottolati, lastricati di origine artificiale di diversa tipologia, della “Zona Sud-Est”.

Il processo di evoluzione naturale della vegetazione arborea e arbustiva è poi continuato nel tempo con le medesime dinamiche; nel 2011 la parte occupata da alberature e arbusti è infatti diventata più consistente.

La conferma di quanto sopra esposto è deducibile dalla Ortofoto del 2011 per le valutazioni in merito all'estensione e al grado di copertura delle chiome quali parametri fondamentali per la individuazione giuridica di un'area forestale ai sensi del D.Lgs. 227/2001 (estensione non inferiore a 2000 mq., larghezza media non inferiore a 20 m., copertura di alberi e arbusti non inferiore al 20%) così come confermato dal successivo, oggi vigente, D.Lgs 34/2018 e dalla normativa regionale specifica di settore (PMPF, oggi Regolamento Forestale Regionale).



*Ortofoto Anno 2011*

Nel corso del periodo 2010-2012, i Tecnici Forestali incaricati dalla Provincia di Rimini di individuare, aggiornare e cartografare le aree forestali della Provincia di Rimini per la realizzazione della “Carta Forestale” cristallizzavano la situazione dell’area e il processo di naturalizzazione presente segnando i limiti di 2 Aree forestali (Codici RN1420 e RN1419) presenti all’interno del comparto “Ex Corderia di Viserba”.

Si evince dal PTCP vigente della Provincia di Rimini, la delimitazione cartografia e la descrizione delle due aree forestali presenti (Allegato 1). La ortofoto del 2015 evidenzia e conferma una estensione simile della porzione boscata e la presenza di alcuni edifici non ancora demoliti.





*Ortofoto Anno 2015*

L'ortofoto del 2017 evidenzia maggiormente le aree edificate dall'area boschiva. La originaria destinazione d'uso dell'area sembra avere fortemente condizionato lo sviluppo naturale della vegetazione arborea ed arbustiva che è avvenuta partendo dalle aree boscate che ha interessato per lo più le porzioni con terreno agricolo della "Zona Nord-Ovest" e meno quelle occupate da edifici, piazzali, strade o altre infrastrutture, in quanto ricoperte da pavimentazioni, acciottolati, lastricati di origine artificiale di diversa tipologia, della "Zona Sud-Est".





Ortofoto Anno 2017

I rilievi in campo eseguiti nel corso della stagione primaverile 2019 hanno confermato la presenza a gruppi o in forma isolata di alberature di notevoli dimensioni di essenze di pregio (tigli, pioppi, aceri campestri, lecci, frassini, ligustri, pioppi, ciliegi, allori, olmi ecc.).

La vegetazione arborea ed arbustiva analizzata e valutata presenta, caratteristiche proprie di “area forestale” solo nelle superfici della “Zona Nord-Ovest”

Nella cosiddetta “Zona Nord-Ovest”, sia in base alla valutazione della vegetazione presente nel 2011, sia in base all’osservazione della vegetazione attuale (a seguito del taglio del 2016), delle rinnovazioni e dei ricacci e delle caratteristiche del terreno, è confermata la presenza di un’area forestale avente caratteristiche tali da conformarsi ai requisiti richiesti dalla normativa vigente.

Mentre la “Zona Sud-Est” che coincide con l’area occupata da edifici, piazzali e infrastrutture sia per caratteristiche vegetazionali che per le caratteristiche del suolo non presenta invece peculiarità tali da essere assimilata ad area forestale in base alle definizioni previste dal quadro normativo vigente sia nel 2011 che all’attualità.

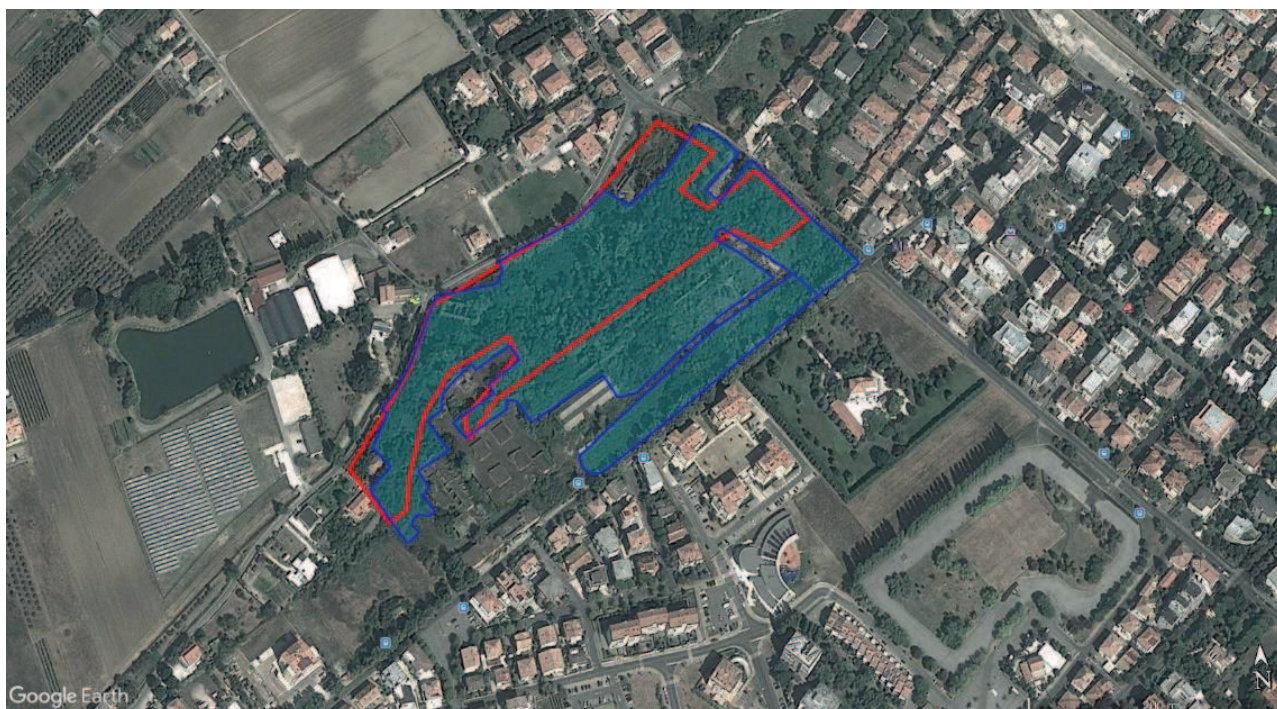
Si precisa che l’area e i limiti della stessa, sono stati individuati con metodo speditivo, utili a delineare i confini di massima dell’area sottoposta a vincolo paesaggistico – forestale



Occorre precisare che l'area individuata, seppur con metodo speditivo, non corrisponde a quella perimetrata all'interno della Carta Forestale come evidenziato nelle successive rappresentazioni (Base ortofoto 2018 e 2011).



*Sovrapposizione tra la delimitazione (linea rossa) della "Zona Nord-Ovest" e le delimitazioni dell'Area cartografata nella "Carta Forestale del PTCP" della Provincia di Rimini – Base Ortofoto 2018*



*Sovrapposizione tra la delimitazione (linea rossa) della "Zona Nord-Ovest" e le delimitazioni dell'Area cartografata nella "Carta Forestale del PTCP" della Provincia di Rimini – Base Ortofoto 2011*

Si segnala che le aree forestali cartografate all'interno della "Carta Forestale del PTCP della Provincia di Rimini" sono state individuate attraverso un processo di foto interpretazione con controllo speditivo in



campo; pertanto, ferma restando quindi la correttezza dell'individuazione e della catalogazione dell'area come forestale, la tracciatura dei relativi limiti può anch'essa essere stata soggetta ad errori connessi alla tipologia del metodo utilizzato.

In conclusione:

- A Conferma della tutela paesaggistica dell'area ai sensi dell'art. 142 co. 1 lettera g) del D.Ldg.42/2004;
- Considerato che l'area, allora perimetrata, non ha tenuto conto della presenza dei fabbricati esistenti e loro accessori, compresi per la maggiore parte nell'area individuata nella "Zona Sud-Est";
- Dato atto che le previsioni progettuali prevedono la localizzazione per la maggior parte dei fabbricati in detta area (Zona Sud-Est),

questa Soprintendenza esprime parere di assenso condizionato non superabile alle seguenti condizioni:

- *Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere predisposta una mappatura delle essenze arboree da eliminare con la relativa proposta progettuale delle stesse, tenendo conto che la compensazione dovrà essere considerata nel rapporto 1 a 3 (per ogni essenza abbattuta dovrà essere sostituita con un numero di tre) con altrettante essenze dello stesso tipo da porre a dimora "casualmente" in continuità con le aree boschive presenti non interessate ai lavori, finalizzate alla conservazione e valorizzazione di tali aree.*

Infine, si richiama il parere già rilasciato da questo Ente con prot. n. 2126 del 22/02/2017 relativamente alla tutela archeologica, valido ed operante, che si allega.



# Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE  
PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

Ravenna data del protocollo

*M* Comune di Rimini  
Direzione Generale – Settore governo del  
territorio – SUE – U.O. Servizio giuridico  
amministrativi edilizia – Ufficio controlli edilizi  
[sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it](mailto:sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it)

*Alla* Commissione di Garanzia  
[sr-ero.garanzia@beniculturali.it](mailto:sr-ero.garanzia@beniculturali.it)

*Class.* 34.43.01/52/2019

*Allegati //*

*Risposta al Foglio del* 26/08/2022 *Prot.* 289828 (indizione)

*Prot. in entrata n.* 12496 *del* 29/08/2022

*Risposta al Foglio del* 03/11/2022 *Prot.* 372625 (riattivazione)

*Prot. in entrata n.* 16129 *del* 04/11/2022

*Oggetto :* RIMINI, loc. Viserba, via Marconi, 45 (Fg. 47, mapp. 1807).  
Richiedente: Soc. Residence Viserba S.r.l..  
Realizzazione di NC fabbricato residenziale, all'interno del PUA denominato ex Corderia, 3°  
Stralcio funzionale UMI 4°.  
Rif. Pratica n. 2022-462-3123.  
Conferenza di Servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona (art. 14 bis della L. 241/90).  
Tutela archeologica (art. 2.12 NTA del PSC) – Parere.  
Tutela paesaggistica – Parere ai sensi dell'art. 146 D. Lgs 42/2004.

#CSS\_B+! #^

In merito agli aspetti di tutela archeologica,

- valutato che il progetto ricade in “Area a potenzialità archeologica media”, ai sensi del PSC del Comune di Rimini;
- tenuto conto che è stata effettuata un'indagine archeologica preventiva nell'area del PUA, che ha permesso di verificare diverse compromissioni nel sottosuolo determinate dalle fondazioni degli edifici demoliti pertinenti alla ex Corderia, ma contemporaneamente è stato possibile documentare la presenza di una frequentazione dell'area in epoca pre-romana e romana, tramite l'individuazione di alcune evidenze di interesse archeologico;
- considerato che in corrispondenza del fabbricato in progetto sono state individuate alcune evidenze archeologiche (probabili canalizzazioni; Trincee 21 e 22), come documentato nella Relazione archeologica acquisita con ns. prot. n. 11026 del 19.07.2021;
- tenuto conto del parere favorevole espresso con nota n. 14565 del 28.09.2021 relativo alle opere di urbanizzazione, con richiesta di attivazione di un'assistenza in corso d'opera delle attività di scavo;
- esaminati gli elaborati progettuali pervenuti, in cui si evidenziano operazioni di scavo con profondità prevista di - 4,00 m per la predisposizione del piano interrato, con un ulteriore approfondimento per la realizzazione del vano ascensore;





## Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE  
PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

questo Ufficio rilascia il proprio parere favorevole, ma chiede di attivare un'assistenza in corso d'opera delle attività di scavo, al fine di verificare l'eventuale presenza di stratigrafie archeologiche e/o di resti strutturali. In caso di ulteriori rinvenimenti archeologici dovrà esserne data immediata comunicazione a questa Soprintendenza, che procederà a fornire le indicazioni dovute su tempi e modalità di intervento (regolare scavo stratigrafico e scientifico, eventuali allargamenti e/o approfondimenti mirati o scavi estensivi) e potrà indicare ulteriori prescrizioni volte ad assicurare la compatibilità di quanto progettato con la tutela dei beni culturali.

Il controllo archeologico dovrà essere eseguito da ditte archeologiche e/o archeologi specializzati con oneri a carico della committenza e sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza. Al termine dei lavori e dei controlli archeologici, anche in caso di esito negativo, dovrà essere consegnata una Relazione con adeguata documentazione grafica e fotografica, secondo i criteri definiti nel Regolamento acquisito da questa Soprintendenza con D.S. n. 25/2022.

In base alle presenti disposizioni si chiede di comunicare il nominativo della ditta archeologica incaricata e la data di inizio dei lavori con un congruo anticipo. Si precisa che la ditta archeologica incaricata dovrà essere puntualmente informata dalla committenza e dalla direzione dei lavori delle prescrizioni ivi contenute, raccomandando la consegna di copia della presente nota.

Ai sensi dell'art. 47, comma 3, del DPCM n. 169 del 2/12/2019, si trasmette il presente parere alla Commissione di garanzia per il patrimonio culturale.

In merito agli aspetti di tutela paesaggistica,

considerato che il PUA era stato previsto ed approvato in ogni sua parte in un'area in quel momento non sottoposta a vincolo paesaggistico, in quanto il bosco si è formato solamente in anni successivi;

considerato il lungo iter autorizzativo e le demolizioni già effettuate;

tenuto conto che per l'attuazione di questo progetto è necessario eradicare almeno in parte l'oggetto costitutivo del vincolo stesso, così come definito ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs 42/2004;

preso atto dei pareri già espressi, così come ricapitolati nella relazione paesaggistica presentata;

questa Soprintendenza ritiene l'intervento proposto in linea con quanto già autorizzato ed esprime parere favorevole, con le seguenti prescrizioni:

- i tagli e le conseguenti ripiantumazioni devono essere tali da assicurare che all'interno del perimetro dell'area boschiva, così come individuato dai Carabinieri Forestali, sia assicurato il mantenimento di un bosco di "estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento", così come definito dall'art. 3 comma 3, D. Lgs. 34/2018;
- nella piantumazione delle nuove alberature deve sempre essere rispettato il corretto sesto di impianto;
- per la realizzazione degli edifici previsti dal progetto oggetto della presente Conferenza dei Servizi, i parapetti non dovranno essere realizzati in vetro, in quanto tale materiale non è da considerarsi trasparente bensì riflettente e alterante la percezione sia dell'edificio che del contesto, e quindi non compatibile con i valori paesaggistici tutelati.



*Ravenna* data del protocollo

## *Ministero della Cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE  
PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

La presente non attribuisce legittimità ad eventuali opere realizzate in difformità alle disposizioni di legge.

Non si restituiscono degli elaborati pervenuti in formato elettronico e si trasmette il presente parere alla Commissione per il Patrimonio Culturale in indirizzo, ai sensi dell'art. 139, 3 comma del D.P.C.M. Eventuali richieste di riesame dovranno essere inviate all'indirizzo [sr-ero@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-ero@pec.cultura.gov.it) riportando nell'oggetto: "Commissione di Garanzia-Richiesta di riesame".

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR dell'Emilia Romagna entro 60 gg. o ricorso straordinario al Capo di Stato entro 120 gg.

IL SOPRINTENDENTE  
(Dott.ssa Federica Gonzato)  
*firmato digitalmente*

*Responsabile istruttoria tutela archeologica*  
Funzionario Archeologo, Dott.ssa Annalisa Pozzi

*Responsabile istruttoria tutela paesaggistica*  
Funzionario Architetto Valeria Bucchignani

PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0007976 del 15-04-2024 in arrivo



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI  
48121 RAVENNA - Via San Vitale,17 - Tel.: 0544.543711 Fax: 0544.543732  
PEC [sabap-ra@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ra@pec.cultura.gov.it) - PEO: [sabap-ra@cultura.gov.it](mailto:sabap-ra@cultura.gov.it)  
C.F.: 80 008 760 391 - Codice iPA: 50M43M



*Ministero della cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

**A Comune di Rimini**

Settore Governo del Territorio - Ufficio Front-Office  
Tecnico Gestione Amministrativa Pratiche Edilizia  
via Rosaspina, 21  
47923 Rimini  
[sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it](mailto:sportello.edilizia@pec.comune.rimini.it)

**p.c. Commissione di Garanzia**

[sr-ero.garanzia@beniculturali.it](mailto:sr-ero.garanzia@beniculturali.it)

Class. 34.43.01 - 52.1

Allegati

Risposta al Foglio n. 414773 del 07/12/2022  
Ns. Prot. n. 18085 del 09/12/2022  
Risposta al Foglio n. 432412 del 22/12/2022  
Ns. Prot. n. 18942 del 22/12/2022  
Risposta al Foglio n. 355990 del 13/10/2023  
Ns. Prot. n. 15781 del 13/10/2023  
Risposta al Foglio n. 402218 del 22/11/2023  
Ns. Prot. n. 18299 del 23/11/2023  
Risposta al Foglio n. 450522 del 07/12/2023  
Ns. Prot. n. 19263 del 11/12/2023  
Risposta al Foglio n. 8424 del 09/01/2024  
Ns. Prot. n. 00391 del 10/01/2024  
Risposta al Foglio n. 30846 del 25/01/2024  
Ns. Prot. n. 01286 del 26/01/2024

**Oggetto: RIMINI, loc. Viserba, via Primo Amati (Fg. 47, Mapp. 1844) - UMI 10 - PUA denominato "ex Corderia"- Nuova costruzione di un edificio commerciale - Ditta: Società Residence Viserba S.r.l.**  
**Conferenza di Servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona (art. 14 bis della L. 241/90)**  
**Pratica: 2022-462-4963**  
**Tutela archeologica (art. 2.12 NTA del PSC) – PARERE**  
**Tutela paesaggistica – Parere ai sensi dell'art. 146 D. Lgs 42/2004. #CSS\_B+! #^**

In riferimento al procedimento indicato in oggetto,

- valutato che il progetto ricade in "Area a potenzialità archeologica media", ai sensi del PSC del Comune di Rimini;
- tenuto conto che è stata effettuata un'indagine archeologica preventiva nell'area del PUA, che ha permesso di verificare diverse compromissioni nel sottosuolo determinate dalle fondazioni degli edifici demoliti pertinenti alla ex Corderia, ma contemporaneamente è stato possibile documentare la presenza di una frequentazione dell'area in epoca pre-romana e romana, tramite l'individuazione di alcune evidenze di interesse archeologico;
- considerato che in corrispondenza del fabbricato in progetto è stata individuata un'evidenza archeologica interpretabile come infrastruttura idraulica di epoca romana (Trincee 11 e 12), come documentato nella Relazione archeologica acquisita con prot. n. 11026 del 19.07.2021;
- tenuto conto del parere favorevole espresso con nota n. 14565 del 28.09.2021 relativo alle opere di urbanizzazione, con richiesta di attivazione di un'assistenza in corso d'opera delle attività di scavo;
- considerato che nell'ambito dei controlli archeologici attivi su tutto il PUA è stato eseguito lo scavo integrale dell'infrastruttura idraulica in corrispondenza del Lotto dell'UMI10, come documentato nella Relazione archeologica acquisita con prot. n. 14757 del 26.09.2023;





## *Ministero della cultura*

### SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

- esaminati gli elaborati progettuali pervenuti, in cui si evidenziano operazioni di scavo con profondità significative per la realizzazione del seminterrato e della struttura di fondazione dell'edificio e profondità diversificate per la predisposizione dei sottoservizi;

questo Ufficio rilascia il proprio parere favorevole, ma chiede di attivare un'assistenza archeologica in corso d'opera delle attività di scavo, al fine di verificare l'eventuale presenza di stratigrafie archeologiche e/o di resti strutturali. Se nel corso di tale controllo si dovesse riscontrare la presenza di depositi e/o evidenze archeologiche, prima di realizzare le opere in progetto si dovrà procedere con uno scavo archeologico di quanto emerso, secondo le indicazioni che verranno fornite dalla direzione scientifica e si potranno indicare ulteriori prescrizioni volte ad assicurare la compatibilità di quanto progettato con la tutela dei beni culturali.

In caso di rinvenimenti archeologici dovrà esserne data immediata comunicazione a questa Soprintendenza, che procederà a fornire le indicazioni dovute su tempi e modalità di intervento (regolare scavo stratigrafico e scientifico, eventuali allargamenti e/o approfondimenti mirati o scavi estensivi).

Il controllo archeologico dovrà essere eseguito da ditte archeologiche e/o archeologi qualificati con oneri a carico della committenza e sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza. Al termine dei lavori e dei controlli archeologici dovrà essere consegnata una Relazione con adeguata documentazione grafica e fotografica, secondo i criteri definiti nel Regolamento acquisito da questa Soprintendenza con D.S. n. 25/2022.

In base alle presenti disposizioni si chiede di comunicare il nominativo della ditta archeologica incaricata e la data di inizio dei lavori con un congruo anticipo (almeno dieci giorni prima). Si precisa che la ditta archeologica incaricata dovrà essere puntualmente informata dalla committenza e dalla direzione dei lavori delle prescrizioni ivi contenute, raccomandando la consegna di copia della presente nota.

In merito agli aspetti di tutela paesaggistica, questa Soprintendenza esprime, per quanto di competenza, il proprio parere vincolante, ai sensi del comma 5, art. 146 parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Considerate le preliminari valutazioni contenute nella relazione tecnica e nella proposta di provvedimento paesaggistico redatta dall'Ufficio Paesaggio di codesta Amministrazione, da cui risulta che l'intervento ricade in area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g), D.Lgs. 42/2004;

visto il parere della CQAP del 28.11.2023;

esaminata l'ultima documentazione pervenuta, tra cui la Relazione paesaggistica prevista dal DPCM 12.12. 2005 rispetto al quale è redatta in parziale conformità, mancando del tutto ogni valutazione paesaggistica degli impatti dell'intervento; preso atto di quanto in essa comunicato e qui testualmente riportato: “La provincia di Rimini provvederà, nelle prossime settimane, ad effettuare, avvalendosi di un tecnico specializzato, un rilievo dello stato dei luoghi per quantificare la presenza della consistenza arborea e definire se essa è tale da giustificare la presenza di un vincolo boschivo, provvedendo nel caso a definire la nuova perimetrazione da inserire nella cartografia provinciale. Le risultanze di detta verifica sono attese per metà / fine gennaio 2024”;

tenuto conto inoltre che il progetto presentato per la nuova costruzione di edificio commerciale non sembrerebbe dichiarare in alcun elaborato se per l'intervento è necessario il taglio di esemplari arborei (come evidenziato dalla documentazione fotografica pervenuta);

considerato che il PUA denominato “Ex Corderie” era stato previsto ed approvato in ogni sua parte in un'area in quel momento non sottoposta a vincolo paesaggistico, in quanto il bosco si è formato solamente in anni successivi;



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA





## *Ministero della cultura*

### SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

visti tutti i precedenti atti e pareri già espressi, tutt'ora validi e operanti;

questa Soprintendenza ritiene l'intervento proposto in linea con quanto già autorizzato ed esprime parere favorevole, con le seguenti prescrizioni:

1. i tagli e le conseguenti ripiantumazioni devono essere tali che all'interno del perimetro dell'area boschiva sia assicurato il mantenimento di un bosco di "estensione non inferiore ai 2.000 metri quadri, larghezza media non inferiore a 20 metri e con copertura arborea forestale maggiore del 20 per cento", così come definito dall'art. 3 comma 3, D. Lgs. 34/2018;
2. nella piantumazione delle nuove alberature deve sempre essere rispettato il corretto sesto di impianto;
3. qualsiasi valutazione agronomica futura e/o in corso venga avviata sull'area sottoposta a tutela paesaggistica dovrà tener conto della definizione di bosco di cui al Testo Unico in materia di foreste e filiere forestali ( D. Lgs. 34/2018 già citato) e dovrà essere comunicata alla competente autorità regionale sui boschi e le foreste e a quest'Ufficio, nonché al CTS per l'Adeguamento del PTPR al Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, insediato presso la Regione Emilia-Romagna;
4. in merito ai materiali previsti dal progetto per le pavimentazioni esterne, pur con le differenze tra usi carrabili e pedonali, si prescrive il massimo dell'uniformità in termini di materiali, dimensioni, tessitura e posa in opera.

La presente non attribuisce legittimità ad eventuali opere realizzate in difformità alle disposizioni di legge.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR dell'Emilia Romagna entro 60 gg. o ricorso straordinario al Capo di Stato entro 120 gg.

Non si restituiscono degli elaborati pervenuti in formato elettronico e si trasmette il presente parere alla Commissione per il Patrimonio Culturale in indirizzo, ai sensi dell'art. 139, 3 comma del D.P.C.M. Eventuali richieste di riesame dovranno essere inviate all'indirizzo [sr-ero@pec.cultura.gov.it](mailto:sr-ero@pec.cultura.gov.it) riportando nell'oggetto: "Commissione di Garanzia-Richiesta di riesame".

#### **Il Responsabile del procedimento**

arch. Valeria Bucchignani

#### **IL SOPRINTENDENTE**

Dott.ssa Federica Gonzato

*firmato digitalmente*

*Responsabile dell'Istruttoria Archeologica*

Dott. Annalisa Pozzi





*Ministero della cultura*

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI

PROVINCIA DI RIMINI Prot. n.0007976 del 15-04-2024 in arrivo



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI  
48121 RAVENNA - Via San Vitale,17 - Tel.: 0544.543711 - PEC: [sabap-ra@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-ra@pec.cultura.gov.it) PEO: [sabap-ra@cultura.gov.it](mailto:sabap-ra@cultura.gov.it)  
C.F.: 80 008 760 391 - Codice iPA: 50M43M

Spettabile

Amministrazione Provinciale di Rimini

Alla c.a. del Presidente

e per conoscenza alla c.a. del Direttore Generale Dott. Luca Uguccione

Spettabile

Amministrazione Comunale di Rimini

Alla c.a. del Signor Sindaco

e per conoscenza alla c.a. del Capo di Gabinetto del Sindaco Dott. Riccardo Fabbri

**Oggetto: Richiesta di aggiornamento della carta forestale numero 256110 della Provincia di Rimini**

La scrivente società Residence Viserba s.r.l., proprietaria di un comparto sito in Viserba di Rimini e noto come "Corderia"

#### PREMESSO CHE

1. Una gran parte dell'area della Corderia è soggetta a vincolo boschivo, così come indicato nella Carta Forestale indicata in oggetto
2. Al momento il comparto è interessato dalla costruzione di importanti opere pubbliche (fra cui: miglioramento e messa in sicurezza delle strade al contorno del comparto, creazione di nuovi parcheggi, realizzazione di un parco urbano di oltre 40,000 mq, ristrutturazione e cessione al Comune di Rimini di alcuni immobili, ammodernamento ed ampliamento delle reti di luce, acqua, fognatura, gas, teleriscaldamento), nonché di interventi di edilizia residenziale privata
3. Per i lavori sopra descritti la Residence Viserba ha ottenuto i relativi Permessi di Costruzione, rilasciati a seguito di un iter autorizzativo che ha coinvolto tutti gli enti competenti, compresa la Soprintendenza
4. I lavori in corso di realizzazione sono coerenti con la natura urbana del comparto
5. Le verifiche svolte di recente da un agronomo forestale hanno confermato l'insussistenza delle condizioni necessarie per un vincolo boschivo su gran parte del Comparto

Tutto ciò premesso, la sottoscritta società Residence Viserba

#### CHIEDE

Che venga aggiornata la carta forestale della Provincia di Rimini numero 256110 ed in particolare che vengano modificate le prescrizioni ed i vincoli relativi al comparto della Corderia di Viserba.

Per rappresentare e motivare la nostra richiesta, alleghiamo la seguente documentazione:

1. una Relazione Illustrativa in cui si ripercorre l'evoluzione del comparto della Corderia
2. la Relazione Botanico Vegetazionale redatta nel mese di novembre 2022 dal dott. Alberto Giangolini, Agronomo Forestale, in cui viene rappresentato lo stato dei luoghi, con riferimento alla normativa vigente ed in particolare al D.Lgs. 34/2018, art. 3 comma3.

Certi che le Amministrazioni riserveranno la dovuta attenzione a questa vicenda, restiamo a disposizione per fornire ulteriori dettagli e – con l'occasione – porgiamo i nostri più cordiali saluti

Dott. Lorenzo Monti

Amm. Del. Di Residence Viserba S.r.l.

Rimini, 5 dicembre 2022



Fascicolo 7.4.1 (2022)

Spett.le **Residence Viserba srl**

c.a. Amm. Delegato Lorenzo Monti

pec: [residenceviserba@legalmail.it](mailto:residenceviserba@legalmail.it)

Spett.le **Comune di Rimini**

Signor Sindaco

Jamil Sadegholvaad

Capo di Gabinetto del Sindaco

c.a. Riccardo Fabbri

Direttore Dip. Pianificazione e Gest. Territoriale

c.a. Carlo Mario Piacquadio

**Oggetto: RISCONTRO ALLA RICHIESTA DI AGGIORNAMENTO DELLA CARTA FORESTALE N. 256110 DELLA PROVINCIA DI RIMINI.**

In riferimento all'istanza formulata da codesta Spettabile società Residence Viserba S.r.l. del 5/12/2022, di cui all'oggetto, acquisita agli atti della Provincia di Rimini al prot. 27455 del 12/12/2022, e a seguito delle più recenti interlocuzioni, si riscontra quanto di seguito.

Dalla copiosa documentazione amministrativa prodotta ed esaminata in occasione degli ultimi incontri è stato possibile inquadrare correttamente la portata della richiesta, le sue finalità e come questa sia correlata all'iter amministrativo del Piano Particolareggiato dell'ex Corderia, scheda di progetto 4.3a del PRG del Comune di Rimini, sita in località Viserba.

A tale proposito, occorre premettere che:

- il Piano Particolareggiato di iniziativa privata sopra richiamato venne approvato in variante normativa con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 10/02/2011, e, in data 04/05/2011, venne sottoscritta la relativa convenzione urbanistica;
- tra il 2016 e il 2017 sono state presentate le istanze di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- il procedimento istruttorio dei permessi di costruire è stato avviato attraverso la comunicazione al soggetto attuatore e proseguito con la richiesta dei pareri di competenza degli Enti coinvolti;
- l'iter attuativo è attualmente caratterizzato dall'esecuzione di buona parte delle opere di urbanizzazione e dal rilascio dei permessi di costruire di alcuni edifici, mentre sono attualmente in corso ulteriori istanze per il rilascio di nuovi permessi di costruire di altri fabbricati.

Nel periodo intercorrente tra il convenzionamento del Piano Particolareggiato e la presentazione dei primi permessi costruire, è stata adottata (31/07/2012) e poi approvata (23/04/2013) la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale che ha comportato, tra l'altro, l'apposizione del vincolo boschivo sull'area in esame, riportata nella tavola B come "Sistema forestale boschivo" di cui all'art. 5.1 del PTCP stesso (e art. 10 del PTPR).

Sull'area del PP il Comune di Rimini ha interpellato a più riprese la Soprintendenza, in merito alla sussistenza del vicolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett. g) del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali) per l'espressione del parere di competenza dei vari progetti.

Parimenti, lo stesso Comune ha coinvolto la Regione Emilia-Romagna – Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, chiedendo un parere anche relativamente al vincolo di pianificazione territoriale.

Dal carteggio di riscontro dei suddetti Enti si è potuto appurare quanto segue:

- 1) in merito alla sussistenza della tutela paesaggistica di cui all'art. 142, la Soprintendenza, a seguito dell'interessamento dei Carabinieri Forestali circa la consistenza dell'effettivo stato dei luoghi, con nota acquisita agli atti del Comune al prot. 242589 del 05/09/2019, ha confermato la presenza di un bosco meritevole di tutela, seppure con una configurazione diversa e una superficie inferiori a quella cartografata e localizzata nella porzione nord-ovest del comparto attuativo.

Nell'ambito del processo autorizzativo, il suddetto organo ministeriale si è espresso favorevolmente in merito alla trasformazione del bosco, autorizzando abbattimenti e ripiantumazioni nella misura di tre nuovi alberi per ogni albero abbattuto e ciò su un areale di estensione non inferiore a 2.000 mq (consistenza prevista dall'art. 3, comma 3, del D. Lgs. 34/2018).

- 2) in merito al quesito sul vincolo stabilito dal PTCP e in particolare alla questione se *“le previsioni del PP devono essere fatte salve, essendo, di fatto il vincolo sopravvenuto”*, il servizio regionale, con nota del 30/01/2019, ha comunicato che: *“(…) ai sensi dell'art. 10 del PTPR, le previsioni del PP possano ritenersi fatte salve: l'art. 10, al comma 4, dispone che le perimetrazioni dei terreni facenti parte del sistema forestale boschivo operate dalle Province fanno fede dalla data di entrata in vigore delle medesime (nel caso specifico, quindi dalla data di approvazione della Variante al PTCP il 23/4/2013). Prima della perimetrazione delle suddette aree da parte del PTCP, si considerano le individuazioni dello strumento comunale vigente al 2011, in quanto adeguato al PTPR, ai sensi dell'art.37, comma 1 del PTPR stesso”*.

Giusto quanto fino ad oggi appurato, non risulta che i vincoli in parola abbiano inibito l'edificabilità dell'area e che non incidono in maniera preclusiva sulla possibilità di rilascio di nuovi titoli abilitativi previsti nell'ambito della suddetta pianificazione attuativa, come si evince dai pareri rilasciati nel tempo dalla Soprintendenza, la cui unica preoccupazione è stata quella di assicurare il mantenimento della consistenza di *“un bosco”*, non già dell'area boschiva che risulta oggi cartografata nella tavola B del PTCP e nella Carta Forestale. D'altronde, pare pacifico che il riscontro della presenza di un vincolo paesaggistico abbia implicazioni procedurali, non necessariamente di inedificabilità assoluta sull'area che, una volta assolte, prescindono da qualsiasi diversa rappresentazione cartografica di vincolo.

Pertanto, già per quanto esposto sopra in linea di principio, un aggiornamento cartografico finalizzato ad una nuova perimetrazione del vincolo paesaggistico risulta superfluo perché non relazionabile con il procedimento autorizzativo ex art. 146 D. Lgs. 42/2004.

Per quanto riguarda le implicazioni del vincolo boschivo sotteso alla pianificazione territoriale, una eventuale ripermetrazione da parte di questo Ente appare di difficile attuazione, dal momento che, come già appurato dalla Regione Emilia-Romagna nel menzionato parere - da cui non si individuano motivi né evidenze probatorie per discostarsene -, pur essendo rilevato dal 2013 nella cartografia del PTPR/PTCP, non ha effetti sul procedimento di che trattasi alla luce della successione cronologica degli atti amministrativi.

La circostanza che nell'area in parola, al tempo della redazione della variante al PTCP (2013) sussistesse una area boschiva non è comprovata da alcun elemento probatorio oggettivo; invero tale individuazione stride in maniera significativa con il fatto che tanto l'approvazione del piano particolareggiato quanto la sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica (risalente al 2011) abbiano avuto luogo in conformità al PTCP allora vigente (approvato nel 2007) che non aveva rilevato alcuna area boschiva. A tale proposito, occorre osservare come l'eventuale incongruenza della rilevazione del bosco in un'area che il comune aveva destinato alla realizzazione di un piano di lottizzazione in corso, non sia stata sollevata né dal soggetto attuatore né dall'ufficio urbanistica del comune di Rimini nel periodo di pubblicazione del PTCP.

Si deve, peraltro, rilevare come, con il trascorrere del tempo, il processo di naturale evoluzione della vegetazione arborea e arbustiva, quando non sia condizionato dall'opera dell'uomo, sia in progressivo sviluppo. Pertanto, appare plausibile che la rinaturalizzazione, avviata con l'abbandono dell'attività produttiva, possa avere determinato un incremento dell'estensione e del grado di copertura vegetale tale da indurre i tecnici ad inquadrare giuridicamente l'area come boschiva ai sensi del D. Lgs. 34/2018.

C'è da osservare, inoltre, che la rilevazione, erronea o meno, dell'area boscata in parola perde ogni tipo di significatività davanti alla circostanza che, in merito alla sussistenza della tutela paesaggistica di cui all'art. 142 del T.U. beni culturali, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini interessò i Carabinieri Forestali (nel 2019) alla verifica della consistenza dell'effettivo stato dei luoghi, a seguito della quale venne confermata la presenza di un bosco meritevole di tutela, così come meglio descritto al punto 1) che precede.



Tutto quanto sopra descritto rende la richiesta di aggiornamento della carta forestale, oltre che superflua, estremamente problematica in quanto presupporrebbe che il consiglio provinciale dovesse dare atto di un errore della rilevazione cartografica di un'area boschiva, in assenza di elementi certi a dimostrazione del medesimo, anzi, quando pochi anni dopo l'approvazione della variante al PTCP i Carabinieri forestali ne hanno attestato la presenza.

In ogni caso, occorre precisare che attualmente ogni competenza sulla gestione della Carta forestale è attribuita, ai sensi dell'art. 24 (Riparto delle funzioni pianificatorie secondo il principio di competenza) della L.R. n.24/2017, alla Regione Emilia-Romagna, la quale dovrà dotarsi di un nuovo strumento di pianificazione (PTR) ricomprendente sia la disciplina per la tutela e la valorizzazione del paesaggio (previo accordo con il Ministero dei Beni Culturali), sia la componente territoriale.

Fino all'entrata in vigore del PTR, o di un suo stralcio (quale ad esempio la "nuova Carta Forestale"), la sussistenza del regime "transitorio" di cui all'art. 76 (Adeguamento della pianificazione territoriale ed efficacia dei vigenti PTCP) della LR n.24/2017 comporta la sopravvivenza dell'efficacia delle previsioni contenute nel PTCP (c.d. "regime di salvaguardia"). Per effetto di ciò, queste ultime, tuttavia, risultano "congelate" a causa della scadenza del periodo transitorio previsto dall'art. 4 della medesima legge che, in assenza dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale, non consente più di apportare varianti specifiche ai Piani.

Ad ogni buon conto, questo Ente ha appurato che in loco è verificato il rispetto delle condizioni impartite dalla Soprintendenza, avendo conferito specifico incarico finalizzato ad individuare la sussistenza di un areale piantumato di dimensioni ben superiori ai minimi di legge, così come si evince dalla Relazione botanico-vegetazionale<sup>1</sup> depositata agli atti di questa Amministrazione.

Cordiali saluti.

**Il Dirigente**  
Luca Uguccioni  
(documento firmato digitalmente)

---

<sup>1</sup> Della suddetta Relazione Botanico vegetazionale si riportano, in estratto, le conclusioni di seguito riportate: "La superficie verso nord est di 3017 mq. è ora occupata da un recente impianto forestale realizzato con piante da vivaio già sviluppate; tale superficie si trova in adiacenza con alcune formazioni arboree esistenti portando il totale della formazione boschiva a 3484 mq." [...] "Il nuovo impianto arboreo presenta una superficie e sviluppo compatibile con la definizione di "bosco", ai sensi della normativa vigente (superficie maggiore di 2.000 mq e grado di copertura delle chiome maggiore del 20%)".