



**C.U.A.V.**  
**COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DELLA PROVINCIA DI FORLÌ-CESENA**

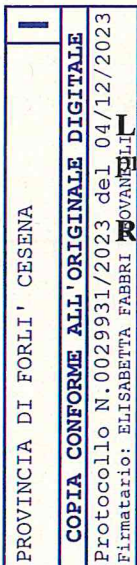
**VERBALE**  
**Seduta del 9 novembre 2023**

**ORDINE DEL GIORNO:** COMUNE DI FORLÌ - PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO CON CONTENUTI DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO CLASSIFICATO NEL POC APPROVATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 23 DEL 22/06/2016 E SS.MM.II. COME "ZONA DI NUOVO INSEDIAMENTO", DENOMINATO "ZNI (M) 23" (STRALCIO) UBICATO IN LOCALITÀ OSPEDALETTO IN FREGIO ALLA VIA ERITREA, AI SENSI DEGLI ARTT. 4-38 DELLA LR 24/2017.  
- **ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO**

L'anno 2023 il giorno 9 del mese di novembre alle ore 12,00 a seguito di convocazione prot. n. 26414 del 27/10/2023, si è riunito il CUAV in modalità di videoconferenza.

**Richiamate:**

- la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" articoli 38 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico DGR 954/2018, il CUAV - Comitato Urbanistico di Area Vasta è istituito quale organo collegiale ai sensi dell'art. 47 della LR 24/2017, allo scopo di coordinare e integrare in un unico provvedimento:
  - a) *l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione;*
  - b) *l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale;*
  - c) *l'acquisizione dei pareri, nulla osta e atti di assenso, comunque denominati, richiesti alla legge per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;*
  - d) *le intese degli enti titolari del piano di cui lo strumento all'esame del CU ha il valore e gli effetti e l'intesa sulla variazione dei piani di altri livelli territoriali, di cui agli articoli 51, comma 4, e 52, comma 4.;*
- la deliberazione di Consiglio provinciale n. 22447/24 del 06/09/2018 ad oggetto "Indirizzi per l'applicazione Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24 "Disciplina Regionale sulla Tutela e l'Uso del Territorio". Ruolo della Provincia e misure necessarie - Istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Forlì-Cesena e Individuazione del Rappresentante della Provincia nel Comitato Urbanistico Regionale (CUR)"; che indica il Presidente della Provincia quale Rappresentante unico della Provincia chiamato a svolgere il ruolo di Presidente del CUAV;
- il Decreto presidenziale n. 24842/132 del 26/09/2018 avente ad oggetto "Approvazione Regolamento delle modalità di funzionamento del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della provincia di Forlì- Cesena";
- la determina dirigenziale n. 140 del 06/02/2019 avente ad oggetto "Organizzazione del Servizio Pianificazione Territoriale, costituzione dell'Ufficio di Piano per l'esercizio delle funzioni di cui All'art. 55, Comma 3, della LR 24/2017, Costituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV)" in cui è definita la costituzione della struttura tecnica operativa - STO - a supporto del comitato urbanistico di area vasta di cui alla L.R. n.



24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i);

**Dato atto che** il Presidente della Provincia, richiamato l'art. 11, comma 3, lett. g) dello Statuto provinciale, con nota prot. n. 25913/2023 ha delegato il Consigliere provinciale, MATTEO GOZZOLI, a rappresentare la Provincia di Forlì – Cesena, e a presiedere i lavori del CUAV di Forlì-Cesena finalizzato all'espressione del parere motivato relativo ai procedimenti di Accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della LR .24/2017 e ss.mm.ii.;

**Vista** la proposta di Accordo operativo relativo all'area denominata "ZNI (M) 23 (stralcio)", inviata all'esame del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di questa Provincia con note assunte in data 30/03/2023 ai prot. prov.li nn. 8116-8119-8121/2023;

**Vista** la comunicazione assunta al prot. prov.le n. 25088/2023 del 13/10/2023 con la quale l'Amministrazione Comunale ha comunicato la conclusione del deposito dichiarando che nei termini di legge, periodo dal 29/03/2023 al 28/09/2023 non sono pervenute osservazioni e con medesima comunicazione ha trasmesso in allegato *una osservazione d'ufficio prot. PG 68612 del 30/05/2023*, unitamente all'elaborato *Prescrizioni aggiornato* come da osservazione, con la specifica che lo stesso è già stato sottoscritto dal soggetto attuatore per preventiva accettazione;

**Dato atto** che per il procedimento in oggetto sono stati convocati dal Presidente del CUAV i seguenti Enti: Regione Emilia Romagna, Comune di Forlì;

Inoltre sono stati convocati al fine della consultazione i seguenti Enti: ARPAE, AUSL Romagna, Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini; Consorzio di Bonifica della Romagna; ALEA Ambiente; SNAM; HERA Spa; HERA Luce; IN RETE Distribuzione S.p.a.; FMI Mobilità integrata;

**Preso atto** che a seguito delle indicazioni date dalle Norme di funzionamento del CUAV sopra citate, le Amministrazioni interessate hanno individuato e nominato i seguenti rappresentanti:

- Provincia di Forlì-Cesena - in veste di Presidente del CUAV – Matteo GOZZOLI, Consigliere provinciale delegato alla Pianificazione urbanistica e strategica – Delega Prot. n. 25913/2023;
- Regione Emilia-Romagna - in rappresentanza della Giunta Regionale – Marcello CAPUCCI, nominato Rappresentante Unico Regionale con Atto dirigenziale della D.G. Cura del territorio ed Ambiente Num. 20368 del 29/09/2023;
- Comune di Forlì – Daniele MEZZACAPO – Vice Sindaco del Comune di Forlì, delegato in caso di impedimento del Sindaco con Delibera di Giunta Comunale N.2 del 11/01/2023 (prot. prov.le n. 26744/2023)

**Presiede la seduta** del CUAV, Matteo Gozzoli, coadiuvato dai componenti della Struttura Tecnico Operativa;

**Alla seduta sono presenti**, i seguenti rappresentanti, delegati e accompagnatori tecnici

ENTE	RAPPRESENTANTE	NOMINA O DELEGA
Provincia di Forlì-Cesena	Matteo GOZZOLI	Presidente del CUAV
	Elisabetta Fabbri Trovanelli Alessandra Guidazzi	Referente STO
Regione Emilia-Romagna	Marcello CAPUCCI	Rappresentante Unico Regionale
	Raffaella Grillandi	Componente S.T.O.
Comune di Forlì	Daniele MEZZACAPO	Vicesindaco

ENTE	RAPPRESENTANTE	NOMINA O DELEGA
	Chiara Bernabini Laura Baccarini	AP Unità Attuazione Urbanistica – Componente STO
ARPAE Servizio Territoriale	Marco Maraldi	Referente Servizio Sistemi Ambientali Area Est
AUSL	Antonino Gulisano	Referente Settore Edilizia Urbanistica UO Igiene e sanità Pubblica ( <i>prot. prov.le n. 26621/2023</i> )
ALEA Ambiente	Giorgio Cavallucci	Responsabile Qualità e formazione ( <i>prot. prov.le n. 26697/2023</i> )

Alle ore 12,00 il Presidente del CUAV, verificata la presenza di tutti i componenti di diritto apre la seduta.

#### **I componenti del CUAV prendono atto:**

- degli elementi costitutivi la proposta di Accordo operativo trasmesso dal Comune di Forlì a tutti i soggetti partecipanti alla conferenza, ai sensi del comma 9 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, ai fini dell'esame da parte del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di questa provincia di cui all'art.47;
- dei seguenti pareri, pervenuti prima della seduta dai seguenti enti non presenti (allegati al presente verbale):
  - *Consorzio di Bonifica della Romagna prot. n. 35810 del 30/10/2023*, assunto al prot. prov.le n. 26819/2023 nel quale si riconferma il parere favorevole con prescrizioni, già espresso in data 03/02/2023;
  - *SNAM prot. n. 310/2023 del 02/11/2023*, assunto al prot. prov.le n. 26820/2023 nel quale si evidenzia che le opere in progetto non interferiscono con impianti di proprietà della società;
  - *Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per le provincie di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini – prot. n. 16827 del 30/10/2023*, assunto al prot. prov.le n. 27335/2023
- che la proposta di Accordo Operativo in oggetto, risulta completa degli atti tecnici e amministrativi che lo costituiscono e pertanto in applicazione della LR n.24/2017 e delle norme per il funzionamento del Comitato urbanistico (DGR 954/2018), può essere oggetto di esame da parte del CUAV stesso ai fini dell'espressione del PARERE MOTIVATO, ai sensi degli artt. 46 et 47 della citata legge;

**Si apre la discussione** con una breve illustrazione dell'intervento proposto e si passa quindi ad analizzare alcuni temi per definire gli elementi necessari per una conclusione positiva dell'Accordo Operativo, come di seguito riportato:

#### Verifiche archeologiche preventive

In relazione al parere con richiesta di chiarimenti pervenuto dalla Soprintendenza (*prot. n. 16827 del 30/10/2023*) di cui si è data lettura, l'Amministrazione comunale specifica quanto segue:

In relazione alla richiesta di verifica se le **opere pubbliche** in progetto risultino sottoposte alle disposizioni del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti pubblici), il Comune attesta che in base a quanto disciplinato dagli artt. 13 comma 7 e relativo allegato I.12. (art.5), e richiamato il Dpr 380/2001, le opere previste risultano opere di urbanizzazione primaria in esecuzione diretta del soggetto attuatore con importo inferiore alla soglia comunitaria e pertanto non sono soggette al Codice degli appalti e quindi escluse dall'obbligo di *Verifica Preventiva dell'Interesse Archeologico* di cui all'art. 41 comma 4 e relativo Allegato I.8.

Il Comune dichiara altresì che in relazione a tutte le opere pubbliche e private per le quali si prevedono **scavi a profondità superiore a 50 cm** dal piano di campagna, sarà specificata meglio la

prescrizione relativa alle disposizioni disciplinate dall'art. 36 comma 4 del PSC del Comune di Forlì in merito alla tutela archeologica (Zona B di tutela delle potenzialità archeologiche del Territorio). Per tali opere in sede di permesso di costruire dovrà essere prodotta la documentazione necessaria al fine di acquisire su tutta l'area del comparto il previsto parere di competenza della Soprintendenza.

PROGETTO URBANO Lett. A) Comma 3 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.

Si rileva che l'assetto insediativo proposto non corrisponde del tutto allo **schema distributivo** riportato alla tavola P20 del RUE/POC, viene richiesto al Comune di motivare in particolare la mancata realizzazione del collegamento con la strada esistente a Nord (via Somalia) e il mancato collegamento allo stralcio 2 del comparto previsto verso ovest.

Il Comune dichiara che in seguito alla consultazione avvenuta con la popolazione residente del Quartiere, è stata accolta la richiesta di ampliare il parcheggio esistente molto utilizzato dalle attività limitrofe ma senza collegarlo alla nuova strada di comparto, al fine di evitare il cosiddetto "traffico parassita" di attraversamento ed evitare possibili impatti negativi sulle residenze presenti.

Il CUAV prende atto che le modifiche all'assetto derivano dalla fase di negoziazione col Quartiere e ritiene nella piena competenza comunale la scelta di definire le puntuali modifiche all'assetto della previsione, tenuto conto che il secondo stralcio non realizzato ad oggi è una previsione decaduta, che potrà essere rivalutata nell'ambito del nuovo PUG.

Si chiede inoltre chiarimento rispetto alla **nuova strada di distribuzione** che termina a "fondo cieco" senza la previsione di una racchetta di ritorno o un adeguato spazio di manovra.

Il Comune ritiene che in ragione della natura e dimensioni della strada non vi sia particolare necessità di creare lo spazio di manovra che comporterebbe la riduzione dei posti auto, tenuto conto della dimensione pari a 7 m della strada che consente comunque le manovre dei mezzi in sicurezza.

AUSL interviene segnalando che per motivi di sicurezza, in particolare per garantire l'agevole manovrabilità dei mezzi di soccorso, vi è la necessità di prevedere una **racchetta di ritorno**, chiede pertanto che l'amministrazione valuti tecnicamente una soluzione che renda agevoli le manovre di ritorno con particolare attenzione ai mezzi di soccorso.

**Il CUAV concorda con la necessità di prescrivere che il Comune valuti una opportuna soluzione tecnica per garantire le manovre di ritorno dei mezzi dalla nuova strada di comparto.**

A titolo di contributo invita inoltre l'amministrazione a valutare attentamente il piccolo rettangolo di verde sul lato ovest che per posizione e dimensioni risulta scarsamente utilizzabile, segnalando infine anche la necessità di migliorare le condizioni di prestazione del verde sul parcheggio esistente.

#### Sicurezza idraulica

Rispetto al tema della vulnerabilità idrogeologica si evidenzia che l'area viene identificata come ad *Alta Vulnerabilità* dal PSC, nel PGRA l'area ricade in *zona P2 medio rischio alluvione* e risulta soggetta all'art 6 - *area di potenziale allagamento*. Visti i recenti eventi alluvionali si ritiene che vadano adottati tutti gli **accorgimenti tecnici affinché venga ridotto tale rischio per le nuove abitazioni**. Con riferimento alla definizione delle tipologie edilizie, si segnala la necessità di rivalutare la presenza di locali interrati e di adottare tutte le misure idonee alla mitigazione del rischio.

Il Comune dichiara che tali elementi sono già evidenziati e richiamati nell'elaborato *Prescrizioni particolari* e pertanto le misure atte a garantire la sicurezza degli edifici saranno definite in conformità all'art. 6 del PSRI in sede di attuazione.

Per quanto concerne lo SCHEMA DI ACCORDO OPERATIVO e SCHEMA DI CONVENZIONE Lett. B) Comma 3 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii.

#### Cronoprogramma

Vista l'entità dell'intervento che non risulta particolarmente complesso, si ritiene che il tempo previsto in convenzione di 6 anni per la realizzazione del comparto sia troppo dilatato, considerato

quanto indicato per gli accordi operativi del periodo transitorio in relazione alla necessità di garantire ai sensi dell'art. 4 della LR 24/17 la celere attuazione. Si valuta che il periodo possa essere ridotto a 4 o 5 anni, anche in considerazione del fatto che per le fasi di progettazione delle opere e di rilascio dei titoli sono stati ipotizzati tempi molto lunghi (oltre 1 anno) che possono certamente essere ridotti. Per le motivazioni sopra riportate e per coerenza con altri interventi della stessa natura e dimensione, si prescrive la riduzione del tempo di completamento dell'intero comparto entro 5 anni.

Il Comune di Forlì chiede chiarimenti relativamente alla prescrizione di riduzione da 6 a 5 anni dei tempi di realizzazione degli interventi, evidenziando che tale prescrizione potrebbe avere effetti negativi per il soggetto attuatore con particolare riferimento alla programmazione economica-finanziaria presentata.

Il Rappresentante unico regionale interviene mettendo in evidenza la procedura particolare in cui si colloca l'Accordo operativo da ricondurre nella gestione del periodo transitorio, per il quale è necessario verificare e garantire la piena e celere attuazione. Pertanto le proposte selezionate dal Consiglio comunale devono principalmente garantire attuazioni immediatamente realizzabili, anche in relazione all'interesse pubblico sotteso a tali interventi. Per tale motivo in coerenza con le posizioni tenute dalla regione sino ad oggi su tali aspetti nella valutazione dei tempi, si conferma la necessità di garantire la coerenza con i presupposti di legge di cui all'art. 4 della LR 24/17 e quindi trattandosi di un intervento la cui fattibilità risulta per tipologia e dimensione di semplice attuazione, si conferma la prescrizione in 5 anni.

**Il rappresentante comunale dichiara di comprendere le motivazioni ma di non concordare con la prescrizione che potrebbe creare difficoltà nella gestione successiva dell'accordo con i soggetti attuatori, e chiede di mantenere i 6 anni.**

Il rappresentante della provincia per le motivazioni già illustrate ed in coerenza con le posizioni sino ad oggi espresse su tali procedimenti, concorda con la prescrizione proposta dalla regione in relazione alla necessità di garantire la piena coerenza con i principi dell'art. 4 della LR 24/17.

**Si conferma pertanto la prescrizione del limite a 5 anni per l'attuazione completa dell'intervento**, precisando che la modifica del limite temporale dovrà essere recepita e aggiornata in tutti i relativi elaborati dell'Accordo, nelle more di approvazione dello stesso, congiuntamente agli altri interventi correttivi evidenziati in tale sede e nei pareri acquisiti.

#### Varianti:

La regione segnala la necessità di escludere nel testo dell'accordo le possibilità di operare qualsiasi variante all'assetto approvato, in quanto l'espressione del parere motivato deve avvenire sulla base di una proposta definita ed immediatamente attuabile in tempi celeri e certi; inoltre, gli impatti devono essere compiutamente valutabili, in particolare segnala che alla pag. 18 il primo capoverso si presta a possibili interpretazioni di variante. Viene chiarito infatti che, al fine di garantire la pronta attuazione, **nessuna variante può essere apportata** all'assetto urbanistico dell'Accordo Operativo approvato nel periodo transitorio, sia per le parti relative alle opere pubbliche, sia per quel che attiene le opere private, in quanto gli AO della fase transitoria ai sensi dell'art.4 LR 24/17 devono essere immediatamente attuabili, in tempi certi e quindi senza operare varianti. **Viene chiesto pertanto di eliminare ogni riferimento a variazioni del cronoprogramma apportabili dal Collegio di vigilanza riportate all'art.13.2 pag. 20 dell'Accordo.**

Va inoltre precisato che non solo le opere pubbliche ma anche le opere private sono oggetto dell'AO e pertanto anche queste andranno completamente attuate nei tempi approvati dal CUAV senza possibilità di proroghe. Pertanto nel testo dell'Accordo con valore di Convenzione Urbanistica rispetto al tema del "completo assolvimento degli obblighi convenzionali" deve essere espressamente indicato che ciò attiene alla completa attuazione delle aree pubbliche e private.

Si rammenta che la facoltà di apportare variante ai contenuti dell'Accordo Operativo non è ammessa per gli Accordi del periodo transitorio, i quali, al fine di garantire l'immediata attuazione

delle previsioni insediative, potranno essere interessati solo da limitate modifiche di carattere edilizio espressamente ammesse, che non costituiscono variante all'Accordo stesso.

#### Tempi di convenzionamento

In relazione ai tempi di convenzionamento e stipula si segnala la necessità che questi siano quanto più possibile contestuali e rapidi, come prevede la norma, chiedendo pertanto di inserire tali elementi riportati a pag 8 dell'accordo ove si fa riferimento ai tempi di sottoscrizione e convenzionamento.

*Si precisa che l'Accordo esplicherà la sua efficacia successivamente all'espletamento degli adempimenti di cui all'art. 38 comma 14 della LR 24/2017. Più specificatamente, il privato e il rappresentante legale del Comune, o suo delegato, stipulano l'accordo operativo entro 10 giorni dalla data di autorizzazione da parte del Consiglio comunale alla stipula, ai sensi dell'art. 38, c. 13 della L.R. 24/2017. L'accordo operativo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso di stipula, a condizione che alla medesima data, esso sia integralmente pubblicato sul sito web dell'amministrazione comunale, ai sensi del c. 14 del medesimo articolo di legge.*

#### Refusi e coerenza degli elaborati

La regione rileva che in taluni elaborati è riportato un assetto insediativo-viabilistico diverso da quello negoziato con il quartiere definito alla Tavola A01\_Var2 e chiede che in sede di approvazione venga portata a **coerenza con tale impianto tutta la documentazione**, in particolare la Relazione, la tavola T9, anche nella definizione dei relativi parametri tecnici associati.

Il Comune dichiara di essere già a conoscenza della necessità di correggere alcuni refusi e disallineamenti negli elaborati presentati e concorda con la necessità di prescrivere la correzione e aggiornamento nelle more di approvazione dell'accordo.

#### Sintesi non tecnica di ValSAT

Si chiede inoltre di allegare prima dell'approvazione la Sintesi non tecnica della ValSAT, che non risulta tra i documenti, come elaborato a sé stante.

#### VALSAT e PARERE SISMICO

La provincia dà atto che la Provincia di Forlì-Cesena, quale ente competente all'espressione del parere sulla VALSAT ai sensi dell'art. 19 comma 4 della L.R. 24/2017 e ss.mm.ii. e dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii, ad esito della Relazione istruttoria provinciale, registrata al prot. n. 27480/2023 esprime:

- **Parere motivato positivo in esito alla procedura di valutazione ambientale VALSAT**
- **Parere favorevole 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;**

Dall'esito della VALSAT risulta che la proposta di Accordo Operativo, con riferimento agli accorgimenti tecnici adottati per assicurare la sostenibilità dell'insediamento, risulta compatibile rispetto alle varie componenti ambientali analizzate, tenuto conto delle condizioni da assumere nel progetto **in recepimento delle prescrizioni espresse dagli enti competenti in materia ambientale coinvolti e dallo stesso CUAV.**

Il suddetto documento recante il parere motivato VALSAT e il Parere geologico, sarà allegato al parere motivato del CUAV per farne parte integrante

ARPAE ritenuto sufficiente il chiarimento relativo al completamento e collegamento dello stralcio ovest, **esprime parere favorevole** anche in relazione agli aspetti acustici, in quanto trattasi di area interclusa non particolarmente soggetta ad impatti acustici.

Sotto il profilo della sostenibilità ambientale, non rilevando particolari impatti o problematiche, esprime in merito alla Valsat il proprio parere favorevole.

AUSL chiede di confermare che l'area non avrà una propria cabina elettrica di trasformazione ma

solo una linea in bassa tensione come già riportato negli elaborati di progetto.  
Il Comune ne dà conferma.

**Preso atto** della discussione, delle considerazioni svolte e dei pareri sopra espressi, vista la generale condivisione dei contenuti dell'Accordo da ritenersi integrato con le considerazioni/prescrizioni sopra riportate, **il Comitato urbanistico ritiene possibile esprimere all'unanimità PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI all'approvazione dell'Accordo Operativo proposto**

La seduta si conclude alle ore 13,20

Il presente VERBALE è stato sopposto via e-mail alla verifica di tutti gli intervenuti, per l'accettazione di quanto verbalizzato.

Letto, confermato e sottoscritto

*Segretario verbalizzante*

*arch. Elisabetta Fabbri Trovanelli*

Il Presidente del CUAV  
della Provincia di Forlì- Cesena  
Matteo Gozzoli

*sottoscritto digitalmente*

(il presente documento è composto di 7 facciate oltre agli allegati in elenco)

***Allegati:***

- *Consorzio di Bonifica della Romagna prot. n. 35810 del 30/10/2023, assunto al prot. prov.le n. 26819/2023*
- *SNAM prot. n. 310/2023 del 02/11/2023, assunto al prot. prov.le n. 26820/2023*
- *Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per le provincie di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini – prot. n. 16827 del 30/10/2023, assunto al prot. prov.le n. 27335/2023*

