

 <p>PROVINCIA DI PARMA</p>	<p>Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) Provincia di Parma LR 24/2017</p> <p>OGGETTO: Accordo Operativo relativo all'ambito residenziale di trasformazione C8 in località Monticelli Comune di Montechiarugolo autorizzato al deposito con atto G.C. n. 183 del 12/12/2020. Parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 38 c. 10 della L.R. 24/2017.</p>
---	--

IL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA  
DELLA PROVINCIA DI PARMA

la L.R. 24/2017 *"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"* articoli 46 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 954/2018;

il Decreto del Presidente n. 189/2018 del 04/10/2018 avente per oggetto *"Istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Parma ai sensi dell'art. 47 della l.r. 24/2017"*;

il Decreto del Presidente n. 6/2020 del 09/01/2020 avente per oggetto *"Aggiornamento 2020 della composizione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Parma ai sensi dell'art. 47 della l.r. 24/2017"*;

il Decreto del Presidente n. 195/2018 del 08/10/2018 avente per oggetto *"Istituzione dell'Ufficio di Piano (UP) e della Struttura Tecnica Operativa (STO) della Provincia di Parma, ai sensi degli artt. 47 e 55 della LR 24/2017"*;

il Decreto del Presidente n. 8/2020 del 10/01/2020 avente per oggetto *"Aggiornamento 2020 della composizione dell'Ufficio di Piano (UP) e della Struttura Tecnica Operativa (STO) della Provincia di Parma ai sensi degli artt. 47 e 55 della l.r. 24/2017"*;

il Decreto del Presidente n. 20/2021 del 10/01/2020 avente per oggetto *"Aggiornamento 2020 della composizione dell'Ufficio di Piano (UP) e della Struttura Tecnica Operativa (STO) della Provincia di Parma ai sensi degli artt. 47 e 55 della l.r. 24/2017"*;

PRESO ATTO

che il Comitato Urbanistico di area Vasta (CUAV) della Provincia di Parma è composto da:

- il Consigliere delegato per la Pianificazione Territoriale della Provincia geom. Gianpaolo Cantoni rappresentante unico con funzioni di Presidente, che deve esprimersi anche come rappresentante dell'autorità competente alla valutazione ambientale, ai sensi del D.Lgs. 152/2006;
- Dott. Roberto Gabrielli, quale rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna, a ciò nominato con atto del Direttore generale Cura del territorio e dell'Ambiente della Regione

Emilia-Romagna prot. 667969 del 06/11/2018;

- ing. Daniele Friggeri sindaco del Comune di Montechiarugolo rappresentante unico del Comune;

il Consiglio Comunale con atto deliberativo n. 115/2019-Delibera di indirizzo ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017 in attuazione alle previsioni di PSC ha emanato l'atto di indirizzo per l'individuazione di una parte delle previsioni urbanistiche del PSC a cui dare attuazione attraverso accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;

il Comune di Montechiarugolo con nota assunta al prot. 31055 del 24.12.2020 ha trasmesso al CUAV gli elaborati progettuali e la delibera di autorizzazione al deposito relativi all'Accordo Operativo in esame;

il Comune in data 23/02/2021, ha trasmesso al CUAV prot. n. 4785 del 23.02 2021 la nota di avvenuta pubblicazione e mancanza di osservazioni;

- in data 16/7/2020 è stata registrata la documentazione trasmessa al protocollo del Comune ai fini della presentazione di proposta di Accordo Operativo;

- con delibera di Giunta Comunale n. 183 del 12/12/2020 è stato autorizzato il deposito della proposta di Accordo Operativo in attuazione delle previsioni del PSC vigente;

- la proposta dell'Accordo operativo è stata depositata tramite pubblicazione sul BURER n. 442 del 23/12/2020 per 60 giorni consecutivi, ovvero fino al 22/02/2021;

- la proposta, completa di tutti gli elaborati costitutivi è stata pubblicata per la presa visione sul sito istituzionale del Comune ed è stata trasmessa al sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale, dandone comunicazione alla Regione ed ai soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali;

- a seguito dell'esame della documentazione trasmessa, con nota prot. 5086 del 25/2/2021 il responsabile della Struttura Tecnica Operativa ha richiesto al Comune di Montechiarugolo di integrare gli elaborati trasmessi con l'informazione antimafia e la convenzione di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017 comprensiva anche degli obblighi assunti dal privato, il cronoprogramma e le garanzie finanziarie;

- che il Comune di Montechiarugolo ha trasmesso (prot. prov.le n. 8100 del 26.3.2021) le integrazioni richieste dalla Provincia relative all'Accordo Operativo in oggetto, nonché nuovi elaborati tecnici riferiti alle richieste di perfezionamento di Arpa e della CQAP;

- la trasmissione di tali integrazioni ha fatto decorrere il termine di cui al comma 10 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 per la formulazione del parere;

- con nota PEC 11405 del 29.04.2021 è stata convocata per il 10/05/2021 la riunione in videoconferenza della Struttura Tecnica Operativa (STO), istituita a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta;

Con successiva nota prot. n. 19208 del 23/07/2021 il Presidente del CUAV della Provincia di

Parma ha provveduto alla convocazione del comitato per l'esame della proposta di A.O. per il giorno 29/07/2021 in modalità a distanza;

- l'inquadramento urbanistico dell'intervento è il seguente:

PSC

L'area, denominata dal PSC Ambito "ART16" risulta estesa per circa 1,32 ha ed è attualmente ineditata; la Superficie utile di progetto è di 1.469,62 mq.

La classificazione, così come evidenziata negli elaborati del PSC, è di nuovo ambito residenziale da urbanizzare e non risulta soggetta a vincoli gravanti da PTCP e PSC.

L'attuazione è assoggettata alla disciplina della zona urbanistica di RUE C8.

Le funzioni ammesse risultano essere residenziali e compatibili con la residenza:

C1- commercio al dettaglio alimentari e non alimentari;

C2 - somministrazione e vendita di alimenti e bevande;

C3 - fornitura di servizi alla persona;

D1 - attività bancarie e creditizie in genere;

D2 - attività di consulenza, intermediazione;

L'area oggetto del presente accordo operativo presenta una superficie catastale di 13.253,00 mq., con una superficie reale d'intervento di 13.505,00 mq.

In funzione delle scelte operate in fase progettuale e contenute negli elaborati grafici allegati, essa risulta così suddivisa:

- Superficie Totale: 13.505,00 mq;

- Superficie fondiaria 8.496,25 mq su 12 lotti edificabili mediante tipologie edilizie 8 monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari nel caso si preveda l'accorpamento fra lotti contigui;

Criteri per la progettazione

Il PSC indica una serie di adempimenti da rispettare nella realizzazione del comparto:

- opere di urbanizzazione da realizzare all'interno ed esternamente al comparto indipendentemente dalle tempistiche dell'attuazione dell'adiacente ambito C5-6;
- definizione della viabilità di accesso e distribuzione interna, verde e parcheggi in connessione con aree di trasformazione contigue;
- progettazione con previsione della massima permeabilità dei suoli;
- fogne separate per acque bianche e nere con possibilità di accumulo delle bianche delle coperture se eccedenti;
- adozione di soluzioni impiantistiche centralizzate o integrate a energia rinnovabile;
- dotazione di aree verdi e di ambientazione con alberi ad elevato assorbimento di CO2;
- ricerca elevato comfort termo- igrometrico degli ambienti interni;
- risparmio energetico e contenimento dell'inquinamento luminoso per illuminazione pubblica e privata;
- definizione dei criteri per la scelta dei materiali da costruzione ad elevate prestazioni e sostenibilità ambientale;

VALSAT

- contenimento dell'uso di inerti pregiati con recupero materiali da demolizione e terreni argillosi trattati a calce;
- la realizzazione di impianti separati per acque bianche e nere, e allacciamento alla rete fognaria esistente;
- progettazione improntata alla coerenza con i caratteri di morfologici ed architettonici del luogo, con diversificazione degli spazi aperti e chiusi e caratterizzazione dei microambienti e dei percorsi con l'uso di essenze vegetali ed elementi artificiali tali da stimolare la percezione della variazione temporale dello spazio, attraverso il mutare delle stagioni.
- Risparmio energetico con uso di pannelli solari termici opportunamente orientati e integrati nei prospetti delle case, l'applicazione di tecniche costruttive di risparmio energetico (bioedilizia), utilizzo di fonti energetiche alternative, con particolare riferimento al solare fotovoltaico, e l'utilizzo di elettrodomestici e lampade a basso consumo, uso caldaie a metano quando non possibile solare termico,
- possibilità di prevedere serre e sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare.
- adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici e sanitari
- ai fini della riduzione emissioni di gas Radon, che si dovessero eventualmente riscontrare in fase
- al fine di ridurre l'inquinamento luminoso ed ottico e contenere i consumi energetici degli impianti di illuminazione esterna occorrerà:
  - utilizzare lampade ad alta efficienza;
  - utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto;

#### RUE

Il Rue vigente classifica l'area come "Zona residenziale di nuovo impianto C8".

In tali zona la SU è predefinita dal PSC (1469,62 mq) e l'attuazione avviene secondo un rapporto di copertura Q di 0,35, altezza H max. di 11,80, e opere di S2 pari a 1,50 mq della S.u. Rapporto tra sup. utile di residenza e sup. totale non deve essere inferiore a 0,70. Gli usi previsti sono:

- Residenza
- commerciale C1 ( vendita al dettaglio), C2( esercizio pubblico, C3(artigianato di servizio)
- direzionale ( finanziario e assicurativo);

#### Criteri per la progettazione

- le aree di pertinenze degli edifici dovranno essere impermeabilizzate in misura non superiore al 50% ;
- le aree a verde pubblico con alberi alto fusto 1 pianta ogni 100mq.;
- cessione verde pubblico in misura non inferiore a 1,50 mq/mq di SU;
- urbanizzazione primaria fuori comparto a carico del soggetto attuatore;

- possibilità di verde attrezzato a sport e tempo libero a carico soggetto attuatore non oltre il 30 % della superficie a verde con strutture di servizio non superiori a 3 ml. in muratura o legno;
- piste ciclabili illuminate e con aree di sosta e alberature;

## PROGETTO

Superficie utile di progetto: 1.469,62 mq;

La quantità di verde pubblico di progetto risulta di 2.209,00 mq. superiore alla quota richiesta di 2.205,00mq. e i parcheggi risultano di 476 mq. (verificati rispetto alla quota richiesta di 470 mq.) Inoltre la viabilità risulta di 1.545mq. e i marciapiedi 632 mq.

La viabilità esterna al comparto di collegamento a via Ponticelle ( Tav .12) risulta necessaria in quanto l' ambito C5 4-5-6, alla cui viabilità si era riferito il progetto dell'ambito C8 nella sua prima stesura, non è attuabile.

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione ammonta a € 635.810,00 (IVA al 10% compresa).

La viabilità di accesso, come richiesto dal Comune è a doppia penetrazione con uno sviluppo, nel comparto, ad anello; sul perimetro interno è previsto, in aderenza alla strada, un marciapiede di m. 2,50 con funzione di percorso ciclo-pedonale. Il verde pubblico ha una distribuzione a "L" lungo il perimetro sud ed est con impianto vegetazionale ad impatto sensoriale e che configura un'area cuscinetto tra edificato e campagna. Nella parte sud, sono previsti due stalli ad uso dei disabili con dimensioni non inferiori a m. 3,20. Nella parte interna del comparto la scelta del verde si è orientata su piante di tipo anallergico e ornamentale. La convenzione evidenzia una durata complessiva di 7 anni a partire dalla sua sottoscrizione. Il cronoprogramma prevede la realizzazione delle opere di sostenibilità e del parcheggio P1 entro 3 anni, dalla data di sottoscrizione; la realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi è prevista entro 3 anni a partire dalla sottoscrizione della convenzione; le richieste di rilascio dei permessi di costruire entro 4 anni dalla sottoscrizione della convenzione.

## Valsat progetto

- impiego solare passivo;
- Utilizzo materiali di recupero in luogo degli inerti di cava;
- posizionamento edifici est - ovest, distanze che garantiscano soleggiamento nelle stagioni invernali e schermatura fronte per limitare l'eccessiva radiazione estiva
- dispositivi a basso consumo idrico;
- convogliamento acque reflue al depuratore esistente che ha la capacità richiesta;
- raccolta acque piovane su superfici coperte e coperture per riutilizzo in wc, lavaggi esterni e irrigazione;
- fotovoltaico e illuminazione a basso consumo;
- utilizzo proiettori asimmetrici e incassati per aree verdi e marciapiedi;
- linee a MT interrate;

- attenzione alla conservazione ripariale anche in considerazione degli effetti negativi potenziali sulla fauna selvatica.
- utilizzo specie autoctone;

che con nota prot. 11405 del 29/4/2021 è stata convocata la seduta della STO in data 10/5/2021;

che in data 10/5/2021 in modalità videoconferenza si è svolta la seduta della Struttura Tecnico Operativa in cui sono state evidenziati i seguenti aspetti:

- necessità di un inquadramento generale dell'intervento su base PSC;
- richiesta di approfondimenti in merito alla nuova viabilità di collegamento con via Ponticelle ( e il suo innesto con comparto C8) non è prevista dalla cartografia degli strumenti urbanistici comunali (PSC-POC-RUE) né dall'accordo ex art. 18 del 2010;
- integrazione delle NTA del progetto che risultano da specificare in ordine le modalità attuative delle singole opere, la disciplina edilizia specifica, il verde di urbanizzazione, soprattutto in ragione della Valsat di PSC e progettuale;
- richiesta di progettualità compiuta riguardo la vasca di laminazione (o altro metodo);
- richiesta di documento progettuale unico comprensivo delle modifiche introdotte con le integrazioni;
- richiesta di piena rispondenza alle determinazioni della Valsat di Psc, in particolare le azioni di mitigazione devono essere recepite negli elaborati cartografici (per quanto possibile), nelle NTA e nella convenzione con particolare riferimento a:
  - uso di inerti da demolizione per sottofondi delle strade e parcheggi;
  - accumulo e riuso acque bianche;
  - vegetazione studiata anche in riferimento a dinamiche sensoriali
  - corpi illuminanti a basso consumo;
  - materiali edilizi performanti soprattutto nelle facciate più esposte alle radiazioni solari;
  - uso di energie rinnovabili;

Richiesta di riduzione dei sette anni di durata complessiva dell'accordo operativo che per tale previsione, appaiano eccessivi (art. 7, comma 2 del testo dell'accordo).

- richiesta della fidejussione sulle opere di urbanizzazione e informativa antimafia.

Nell'ambito della seduta AUSL ha espresso un parere favorevole condizionato alla previsione di barriere verdi sul confine del comparto e di previsioni progettuali più leggibili sul superamento delle barriere e sull'accessibilità di marciapiedi e attraversamenti pedonali.

ARPAE si è espressa con parere Pratica SINADOC/SAC 338/2021 inviato al Comune rimarcando la protezione della vegetazione lungo il rio delle Ville e richiedendo una riflessione sulla necessità di una nuova viabilità di accesso a via Ponticelle tralasciando la possibilità di utilizzare una strada vicinale esistente che limiterebbe la frammentazione dei fondi agricoli.

Con nota prot prov.le n. 16289 del 22/06/2021 il Comune di Montechiarugolo ha trasmesso le integrazioni agli elaborati tecnici dell'accordo operativo al fine di adeguarli ai rilievi emersi nell'esame da parte della STO.

Che con nota n. 16923 del 29/06/2021 tali integrazioni sono state trasmesse dal responsabile

della STO ai componenti del CUAV.

che con nota 19308 del 23/7/2021 del Presidente è stato convocato il CUAV per il giorno 29/7/2021 in presenza per il Comune e la Provincia ed in videoconferenza per gli altri componenti;

che nella seduta del CUAV svoltasi in data 29/7/2021 il Comune ha evidenziato che ai rilievi sollevati in sede di S.T.O. è stato dato riscontro nelle integrazioni inviate:

- relativamente agli usi ammessi nell'ambito è prevista l'edificazione di edifici a solo uso residenziale e dunque soggetti ai medesimi standard inoltre è stata specificata sia la viabilità interna che quella esterna al comparto.
- dal quadro economico relativo alle dotazioni territoriali sono state escluse le spese di progettazione in accordo con il Comune con conseguenze implicite nell'importo dalla fidejussione.
- la nuova viabilità pubblica di collegamento al comparto pur non essendo rappresentata graficamente nelle tavole del PSC è consentita sulla base dell'art. 16 "disciplina generale d'ambito" delle norme di attuazione del PSC;

Sul tema delle tempistiche i rappresentanti di Regione, Provincia e Comune concordano che l'accordo operativo debba essere completamente attuato entro un termine massimo di 4 anni dalla sottoscrizione dell'accordo stesso. Tale prescrizione dovrà essere riportata sul testo dell'accordo operativo, nonché essere recepita dal cronoprogramma di attuazione degli interventi, pena la nullità dell'accordo stesso.

Nel corso della seduta ARPA e AUSL evidenziano il loro parere favorevole.

Sulla base degli elaborati tecnici integrati trasmessi dal Comune di Montechiarugolo e sulla base dei pareri favorevoli espressi dall'ARPAE e dall'AUSL il Rappresentante unico della Provincia dott. Andrea Ruffini, esprime la valutazione positiva sulla sostenibilità ambientale dell'intervento ai sensi del D.Lgs 152/06.

Dato atto che la documentazione trasmessa modificata e integrata per l'espressione del parere motivato del CUAV, ai sensi dell'art. 38 della LR 24/2017, è costituita dai seguenti elaborati:

Accordo operativo

Documentazione Fotografica

Norme tecniche di attuazione

P-tav P1-Render-nord - ovest

P-tav P2-Render-lato est

P-tav P3-Render-sud-est

P- Previsioni di spesa

P-tav 4- standard e aree private

P-tav 5

P-tav 6

P-tav 7

P-tav 8  
P-tav 9  
P-tav 11  
P-tav 12  
Relazione paesaggistica  
Relazione illustrativa  
Relazione- all. cronoprogramma  
Relazione economico finanziaria  
Relazione idraulica fogna bianca  
Relazione geologico sismica  
SDF-tav 1a- inquadramento urbano  
SDF-tav 1b- inquadramento urbano  
SDF-tav2 - rilievo planoaltimetrico  
SDF tav 3- sezioni e profili terreno  
Tav 1.7 inquadramento urbano  
Tav 2.7 rilievo planialtimetrico  
Tav 3.7 Sezioni e profili terreno  
Relazione note chiarimento al Verbale STO  
Valsat-Rapporto ambientale  
Valsat sintesi non tecnica

VISTI i pareri espressi dai soggetti componenti del CUAV della Provincia di Parma con voto consultivo, nella seduta del 29/7/2021:

- ARPAE: parere favorevole
- AUSL: parere favorevole

il parere favorevole senza prescrizioni del Servizio Sicurezza del Territorio e Protezione Civile del 05/02/2021 PC/2021/0006942

RICHIAMATO il verbale della seduta del CUAV del 29/7/2021 (allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto)

ESPRIME

PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 38 c. 10 della L.R. 24/2017

sulla valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo Operativo C8 in Comune di Montechiarugolo ai sensi dell'art. 38, comma 10 della L.R. 24/2017,

dott. Andrea Ruffini

Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale – Trasporti

rappresentante delegato e sostituto del Presidente del CUAV della Provincia di Parma (firmato digitalmente)

dott. Roberto Gabrielli

rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna (firmato digitalmente)

ing. Daniele Friggeri  
sindaco del Comune di Monteghjarugolo rappresentante unico del Comune (firmato  
digitalmente)