

|   |   |
|---|---|
|  | <p style="text-align: center;"><b>Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV)</b><br/>         Provincia di Parma<br/>         LR 24/2017</p> <p><b>OGGETTO:</b> Accordo Operativo relativo all'ambito residenziale di trasformazione ART7 in località Basilicogioiano Comune di Montechiarugolo autorizzato al deposito con atto G.C. n. 119 17/09/2020.</p> <p><b>Parere in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi dell'art. 38 c. 10 della L.R. 24/2017.</b></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;

**PREMESSO** che:

- il Comune di Montechiarugolo con nota assunta al prot. 21924 del 30.09.2020 ha trasmesso al CUAV gli elaborati progettuali e la delibera di autorizzazione al deposito relativi all'Accordo Operativo in esame comunicando che:

- in data 9/7/2020 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. 119 del 17/9/2020 è stato autorizzato il deposito della proposta di Accordo Operativo in attuazione delle previsioni di PSC ed in conformità al PUG adottato, in tale atto viene specificato che la realizzazione del parcheggio entro tre anni e per la restante parte entro cinque anni;
- la proposta dell'Accordo operativo è stata depositata tramite pubblicazione sul BURER n. 328 del 30/9/2020 per 60 giorni consecutivi, ovvero fino al 30/11/2020;
- 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;

il Comune di Montechiarugolo con nota assunta al prot. 31134 del 28.12.2020 ha trasmesso al CUAV l'unica osservazione pervenuta unitamente alla proposta di controdeduzione alla stessa, in particolare nell'osservazione si rilevava:

- l'eccessiva distanza tra i parcheggi pubblici di nuova realizzazione e la scuola non configurando in tal modo un potenziamento utile delle dotazioni territoriali;
  - l'inopportunità di realizzare nuovi insediamenti abitativi a fronte di comparti non conclusi o conclusi ma invenduti;
  - la verifica di compatibilità delle costruzioni da realizzare con i sottoservizi esistenti;
- le controdeduzioni puntuali del Comune non accoglievano le osservazioni presentate;

con nota prot. 286 del 7/1/2021 il responsabile della Struttura Tecnica Operativa ha richiesto al Comune di Montechiarugolo di integrare gli elaborati trasmessi con la convenzione e la Valsat previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017, nonché l'inquadramento negli strumenti urbanistici vigenti;

il Comune di Montechiarugolo con nota del 18/1/2021 assunta al prot n. 963 ha inviato la VALSAT richiesta comunicando che la convenzione e l'inquadramento urbanistico erano già presenti nella documentazione precedentemente inviata;

l'inquadramento urbanistico dell'intervento è il seguente:

l'ambito ART7 risulta ubicato in adiacenza alla SP per Parma e al T.U della frazione di Basilicogiano e costituisce un nuovo ambito di trasformazione posto al margine nord ovest dell'abitato (in parte esterno al T.U.); risulta inserito nel PUG assunto sulla base dei contenuti del PSC e della relativa scheda norma.

L'ambito residenziale ART7 viene inserito nel PSC con la variante n. 5 approvata con delib n. 13 del 30.3.2011 e presenta una specifica scheda norma che ne detta l'attuazione tramite inserimento in POC e PUA; detta scheda evidenzia una superficie territoriale di circa 0,7 ha con una Superficie Utile max di 750 mq; la scheda prevede altresì la cessione di un parcheggio extra standard di 400 mq (utile al plesso scolastico vicino) nonché una quota uguale al 15% della valorizzazione immobiliare acquisita in diritti edificatori, edilizia sociale o opere pubbliche.

Inoltre è richiesta una salvaguardia del cono visuale verso l'edificio ex agricolo adiacente e si prevedono piantumazioni autoctone nonché l'uso di materiali performanti riguardo il tema del contenimento del consumo energetico;

Il progetto urbanistico del comparto rispetta i parametri e le specifiche del vigente PSC;

- Il progetto si sviluppa su 8 lotti residenziali binati di cui 6 sul lato ovest e due sul lato est .
- la superficie fondiaria massima risulta essere di 3206.18 mq.
- Il tempo massimo per le opere di urbanizzazione primaria è di 10 anni;
- Sup. utile e sup accessoria sommano 1200 mq. di sup. complessiva;
- l'altezza massima dei fabbricati è pari a 9,5 ml.
- la permeabilità della sup. fondiaria è del 60%.

La verifica di assoggettabilità (VALSAT) evidenzia che a priori si possa parlare di un "basso impatto".

L'abitato di Basilicogioiano è attraversato da infrastrutture verdi e blu così come in parte l'ambito ART 7;  
Si registrano correlati all'intervento aumenti di:

- 16 veicoli pari ad un incremento dello 0,2% rispetto alla quota comunale;
- incremento della sup. impermeabilizzata dello 0,04 %
- aumenti della risorse idrica, energetica, e dei rifiuti pari a 0,2%

Per quanto attiene il sistema ecologico e naturalistico si prescrive:

- un progetto con inserimento progetto architettonico con verde di comparto con dotazioni autoctone con mantenimento il più possibile della copertura vegetale vista la presenza dell'infrastruttura verde e blu della rete ecologica comunale;

Inoltre si prevedono misure per:

- raccolta acqua piovana;
- adozione eventuali verifiche su clima acustico;
- parcheggio pubblico vicino plesso scolastico;
- bilancio emissivo "positivo";
- coperture degli edifici

la verifica di assoggettabilità evidenzia, in conclusione, una modesta significatività degli impatti anche grazie alla proposta di trasformazione presentata.

che con nota prot. 1879 del 27/1/2021 del responsabile della Struttura Tecnica Operativa è stata convocata la seduta della STO in data 5/2/2021;

che in data 5/2/2021 in modalità videoconferenza si è svolta la seduta della Struttura Tecnico Operativa in cui sono state evidenziati i seguenti aspetti:

- l'assenza dell'Accordo Operativo quale atto tra il Comune ed il soggetto attuatore in cui specificare le tematiche negoziali;
- necessità di una maggiore corrispondenza tra gli elaborati grafici e i conteggi degli standards per una migliore comprensione del progetto;
- esigenza di chiarimento nella relazione tecnica del quadro economico relativamente alle opere di urbanizzazione tra quelle assegnate all'Accordo Operativo (65%) e quelle assegnate all'edificio colonico adiacente il comparto (35%);
- mancanza di un elaborato grafico relativo agli standard con corrispondenza agli obblighi convenzionali,
- necessità di specificare dettagliatamente la tempistica di attuazione dell'Accordo Operativo così come disposto dalla L.R. 24/2017;
- necessità di recepire, nelle norme tecniche di attuazione, le condizioni di sostenibilità derivanti dalla Valsat;
- mancanza dell'informativa antimafia;

Nell'ambito della seduta ARPAE e AUSL hanno espresso il loro parere favorevole.

Il Consorzio di Bonifica non ritenuto di sollevare rilievi salvo il rispetto delle normative contenute nel PGRA e PAI;

che con nota n. 3328 del 9/2/2021 del Presidente è stato convocato il CUAV per il giorno 12/2/2021 in presenza per il Comune e la Provincia ed in videoconferenza per gli altri componenti;

che nella seduta del CUAV svoltasi in data 12/2/2021 sono stati ribaditi e confermati i rilievi emersi nella seduta della STO e a tal proposito il Comune ha evidenziato che si è provveduto a riformulare gli allegati dell'AO con le risultanze della ValSAT, ad allegare la fidejussione ed a completare la Convenzione con i dati mancanti come l'integrazione sui tempi di esecuzione.

Per le dotazioni territoriali ha predisposto un elaborato integrativo con le specifiche tecniche e quantitative

nel quale si vede anche che la “pipa” di ritorno della viabilità di progetto supera il perimetro dell’ AO nell’ area del fabbricato colonico di proprietà dei proponenti.

Inoltre ha prodotto:

- certificazione antimafia;
- specificazione sui vari passaggi procedurali comunali che hanno portato alla bozza dell’accordo;
- specificazioni su parcheggio P1 e sul suo collegamento diretto alla scuola;
- integrazioni alla Valsat e alla relazione tecnica;
- tempistiche: 3 anni per il parcheggio P1, 5 anni per finire le altre opere di urbanizzazione e 10 anni per realizzare il comparto.

Per quanto riguarda gli scomputi relativi ad U1 e verde pubblico sono dettagliati nella Relazione tecnica e nell’accordo. Inoltre vengono dettagliate le percentuali di riferimento per le opere di urbanizzazione 65% per l’AO e 35% per il fabbricato colonico adiacente. Inoltre specifica che la fidejussione è a carico di tutto l’A.O.

Nel corso della seduta si è giunti alla valutazione di attendere le integrazioni tecniche evidenziate dal Comune di Montechiarugolo relative all’A.O. ART7 e di formulare il parere del CUAV sulla base di tali integrazioni, definendo conseguentemente le eventuali prescrizioni necessarie per assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale dell’intervento come disposto dalla art 38 comma 10 della LUR, al contempo la Provincia chiede al Comune di Montechiarugolo di integrare gli elaborati tecnici anche degli altri quattro Accordi Operativi in itinere.

In data 15/2/2021 il Comune con nota assunta al protocollo della Provincia n. 3982 ha trasmesso gli elaborati tecnici dell’Accordo Operativo del comparto ART7.

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:

- - Documento di Valsat.
- - Relazione economico finanziaria per la sostenibilità economica dell’Accordo.
- - TAV-S\_P-01 Planimetria aree pubbliche e private con relative destinazioni;
- - TAV-S\_P-02 Planivolumetrico viste schematiche 3D sud/est e nord/est;
- - TAV-S\_P-03 Planimetria quotata dei lotti;
- - TAV-S\_P-04 Planimetria quotate strada – marciapiedi –parcheggi – verde pubblico
- - TAV-S\_P-05 Planimetria quotate strada – marciapiedi –parcheggi – verde pubblico / sezioni specifiche;

- - TAV-S\_P-06 Planimetria verde pubblico;
- - TAV-S\_P-07 Schemi tipologici dei fabbricati;
- - TAV-S\_P-08 Sezione a/a b/b c/c;
- - TAV-S\_P-09 Planimetria impianto illuminazione pubblica sezioni particolari;
- - TAV-S\_P-10 Planimetria rete di scarico acque nere e bianche;
- - TAV-S\_P-10/C Planimetria rete di scarico acque nere e bianche;
- - TAV-S\_P-11 Planimetria rete acquedotto e gas;
- - TAV-S\_P-12 Planimetria rete elettrica e telefonica;
- - TAV-S\_P-13 Planimetria segnaletica stradale;
- - TAV-S\_P-14 Impianto irrigazione verde pubblico .

• - TAV.S\_F-01\_ Stato di fatto - Orto foto, estratto di mappa catastale, estratto di PSC(vigente), PUG disciplina degli interventi edilizi(adottato), rilievo piano altimetrico;

- - TAV-S\_F-02\_ Stato di fatto - Rilievo pianoaltimetrico sezione A-1 / B-B / C-C ;
- - TAV-S\_F-03\_ Stato di fatto –Documentazione fotografica con punti di presa;
- - DOC\_R-04 Quadro economico.
- - Schema di Accordo Operativo e Convenzione Urbanistica;
- - Nta R02;
- - Relazione tecnico illustrativa;
- - Relazione geologica

- - TAV CONV\_ rel2 Aree da cedere

VISTI i pareri espressi dai soggetti componenti del CUAV della Provincia di Parma con voto consultivo, nella seduta del 12/2/2021:

- ARPAE: parere favorevole
- AUSL: parere favorevole
- Consorzio di Bonifica: parere favorevole
- il parere favorevole senza prescrizioni del Servizio Sicurezza del Territorio e Protezione Civile espresso con nota n. 5536 del 29/1/2021 antecedente alle sedute della STO e del CUAV;

RICHIAMATO il verbale della seduta del CUAV del 12/2/2021 (allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto) nel quale sono stati ribaditi i rilievi tecnici emersi nel corso della STO del 5/2/2021, valutate le integrazioni prodotte dal Comune di Montechiarugolo in data 15/2/2021;

#### CONSIDERATO

l'integrazione agli atti dell'Accordo Operativo trasmesso dal Comune di Montechiarugolo in data 15/2/2021 costituita da: Relazione Agg 09\_02\_21; Schema Accordo Convenzione Montechiarugolo 09\_02\_21; TAV CONV rel2

il contributo istruttorio inviato dalla Regione Emilia Romagna in data 24/2/2021 allegato al presente parere in cui si evidenzia la necessità di eliminare dall'Accordo Operativo ogni riferimento al PUG in itinere e di chiarire l'integrazioni tra l'Accordo operativo e la convenzione urbanistica. Vengono espressi alcuni dubbi sulla coerenza del perimetro del comparto con quello del PSC e sulla effettiva dotazione di standard a parcheggio in riferimento alle quantità previste dalla strumentazione urbanistica vigente. Inoltre viene sottolineata l'esigenza di introdurre nell'Accordo Operativo uno specifico riferimento alle opere extra oneri, alle garanzie finanziarie ed alla cessione al Comune del 15% della valorizzazione immobiliare.

le controdeduzioni del Comune di Montechiarugolo alle osservazioni formulate dalla Regione nel suo contributo istruttorio inviate in data 1/3/2021 allegato al presente parere con cui ha provveduto a:

- 1 – emendare il testo dell'Accordo Operativo da riferimenti al PUG mantenendo unicamente i riferimenti alla base della delibera comunale di indirizzi;
- 2 – redigere, sulla base delle indicazioni emerse nella seduta della STO del 5/2/21, un unico atto costituito dall'Accordo Operativo integrato con tutti gli impegni convenzionali, garanzie fideiussorie, obblighi a carico dei soggetti attuatori, tempistiche di attuazione e crono programma;
- 3 – inserire nel testo dell'Accordo Operativo la cessione del parcheggio extra-standard di 400 mq e della cessione al Comune del 15% della valorizzazione immobiliare attraverso la realizzazione e la cessione di mq 919,55 di aree aggiuntive per standard.

RICHIAMATE le valutazioni congiunte della Provincia di Parma e della Regione Emilia Romagna in merito:

- alla necessità del rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi di cui all'art. 4 della LR 24/2017, espresso ai commi 1 e 2 in riferimento agli AO, ed al comma 5 per la generalità degli interventi ammessi nel periodo transitorio;
- alle modalità con le quali gli AO, di cui all'art. 4 della LR 24/2017, devono garantire il rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi, attraverso la stipula della convenzione entro il termine perentorio di 5 anni dall'entrata in vigore della stessa legge regionale e la previsione di *“termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi”* (art. 4, c.5, secondo periodo);

- alla precisazione contenuta nella circolare regionale di prime indicazioni applicative della LR 24/2017 (Prot. n.179478 del 14.03.2018), riguardo alla previsione dell’*“avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare”*;

PRESO ATTO delle ulteriori integrazioni fornite dall'Amministrazione Comunale con nota PEC prot. n. 7721 del 24.3.2021, a seguito delle quali il Comune stesso ha operato una revisione del testo dell’Atto di Accordo Operativo all’art. 4 comma 4 (valorizzazione immobiliare) e art. 7 (Durata e crono programma);

che in particolare in merito al cronoprogramma il Comune ha provveduto ad una specifica rivalutazione tecnica della ragionevole e sostenibile ampiezza dei termini di attuazione, sulla base della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare, come di seguito indicato:

- durata complessiva della convenzione 7 anni a partire dalla sua sottoscrizione;
- realizzazione delle opere di sostenibilità e del parcheggio P1 entro 3 anni;
- realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi, delle altre dotazioni e dei parcheggi pertinenziali entro 3 anni;
- richieste di rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione degli interventi privati (edifici) entro 4 anni dalla sottoscrizione della convenzione;

che con nota n. 9142 del 8/4/2021 del Presidente è stato convocato il CUAV per il giorno 16/4/2021 in videoconferenza;

che nel corso della seduta del CUAV svoltasi in data 16/04/2021 sono state illustrate le integrazioni sopra descritte;

che nel corso della stessa seduta, a seguito dei chiarimenti forniti dal Comune, la Regione Emilia-Romagna:

- ha ritenuto adeguate le motivazioni in merito al metodo di calcolo della valorizzazione immobiliare;
- ha confermato invece le necessità del rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi di cui all’art. 4 della LR 24/2017, espresso ai commi 1 e 2 in riferimento agli AO, ed al comma 5 per la generalità degli interventi ammessi nel periodo transitorio, invitando il Comune ad una rivalutazione del cronoprogramma di cui all'art.7 dell'AO ancor più orientata al rispetto dei principi di cui all'art.4 sopra richiamato;

## 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 ART7 in Comune di Montechiarugolo ai sensi dell’art. 38, comma 10 della L.R. 24/2017, evidenziando la necessità di una ulteriore verifica del cronoprogramma di cui all'art.7 dell'AO in merito:

- alla necessità del rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi di cui all’art. 4 della LR 24/2017, espresso ai commi 1 e 2 in riferimento agli AO, ed al comma 5 per la generalità degli interventi ammessi nel periodo transitorio;
- alle modalità con le quali gli AO, di cui all’art. 4 della LR 24/2017, devono garantire il rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi, attraverso la stipula della convenzione entro il termine perentorio di 5 anni dall'entrata in vigore della stessa legge regionale e la previsione di *“termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell’attuazione degli interventi”* (art. 4, c.5, secondo periodo);
- alla precisazione contenuta nella circolare regionale di prime indicazioni applicative della LR

24/2017 (Prot. n.179478 del 14.03.2018), riguardo alla previsione dell' "*avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare*";

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 Montechiarugolo rappresentante unico del Comune (firmato digitalmente)