



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

### Comitato Urbanistico di Area Vasta

#### COMUNE DI PIACENZA, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO DENOMINATO "AL34 ORTI" PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.

#### ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO

Richiamato il verbale (agli atti) della seduta del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza tenutasi il 27.9.2021, a seguito di convocazione del suo Presidente (nota prot. n. 25528 del 17.9.2021) finalizzata alla valutazione della proposta di Accordo operativo denominato "AL34 Orti", ubicato in Comune di Piacenza, e conseguente espressione del parere motivato di competenza;

Verificata la presenza dei sottoelencati rappresentanti unici degli Enti costituenti i componenti necessari e consultivi del CUAV:

- Provincia di Piacenza, Servizio Territorio e Urbanistica, Sviluppo, Trasporti, Sistemi Informativi, Assistenza agli Enti Locali: dott. Vittorio Silva, in qualità anche di Presidente del CUAV e di autorità competente per la valutazione ambientale dei piani in esame (prov. Pres. n. 90 del 4.10.2018)
- Regione Emilia-Romagna, Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, dei Trasporti e del Paesaggio: arch. Roberto Gabrielli (nota regionale, D.G. Cura del Territorio e dell'Ambiente, n. 667969 del 6.11.2018)
- Comune di Piacenza, Servizio Pianificazione Urbanistica e Ambientale: dott. Massimo Sandoni (atto del Sindaco prot. 113563 del 22.9.2021)
- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia: dott.ssa Lorella Eteri (nota del Direttore di ARPAE n. 13096 del 27.8.2018)
- IRETI SpA: ing. Chiara Marzolini (nota IRETI, Direttore Servizi Tecnici e Commerciali, n. 12736 del 14.8.2018)

Premesso che:

- la Provincia di Piacenza ha istituito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) con provvedimento presidenziale n. 90 del 4.10.2018, ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 24/2017, dando atto che ne fanno parte gli Enti indicati dalla normativa come componenti necessari, eventuali e con voto consultivo;
- con atto dirigenziale n. 254 del 21.3.2019 è stata istituita, ai sensi del citato art. 47, la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) e ne è stato individuato il personale provinciale e le rispettive funzioni assegnate, dando atto altresì che la medesima è integrata dai tecnici designati dagli Enti che costituiscono i componenti necessari, eventuali e con voto consultivo del Comitato;
- con provvedimento presidenziale n. 109 del 13.1.2019 è stato istituito, ai sensi dell'art. 55 della citata legge regionale, l'Ufficio di Piano della Provincia di Piacenza per l'esercizio della funzione di autorità competente per la valutazione ambientale e per lo svolgimento dei compiti propri delle STO di supporto dei CU, per il quale è stato inoltre nominato il "Garante della comunicazione e della partecipazione" (art. 56);

Richiamati:

- l'art. 47 della L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che in relazione alla composizione del CUAV stabilisce ne faccia necessariamente parte un rappresentante unico della Giunta regionale, uno del soggetto d'area vasta e uno del Comune o Unione territorialmente interessati;
- il medesimo articolo, al comma 1, dispone che il CUAV è istituito 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 delibera di Giunta regionale n. 954 del 25.6.2018 "Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati Urbanistici e istituzione del Tavolo di monitoraggio dell'attuazione della legge, ai sensi degli artt. 47 e 77 della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)", che all'art. 7 elenca gli strumenti urbanistici (e loro varianti) dei Comuni



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

facenti parte dell'ambito territoriale di competenza del CUAV sui quali il Comitato si esprime, tra cui, per quanto di interesse del presente procedimento, gli Accordi operativi predisposti nel corso del periodo transitorio indicato dalla legge;

- l'art. 4 della legge citata che consente (comma 1), durante il periodo transitorio, di dare attuazione ad una parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC mediante presentazione di proposte di Accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38, prevedendo altresì (comma 2) che allo scopo il Comune assuma una delibera di indirizzi in cui stabilisce i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo avanzate dagli interessati;
- l'art. 38 della legge che disciplina la procedura di presentazione e approvazione degli Accordi operativi;

Vista la proposta di Accordo operativo denominato "AL34 Orti" ubicato in Comune di Piacenza, trasmessa al CUAV della Provincia di Piacenza, ai sensi dell'art. 38, comma 9 della L.R. n. 24/2017, con nota comunale pervenuta il 17.2.2021 (prot. prov.le n. 3794) al fine dell'espressione del parere motivato di competenza;

Constatato che la proposta di Accordo è stata presentata al Comune ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. n. 24/2017 e da questi autorizzata al deposito (atto di Giunta n. 5 del 15.1.2021) a seguito della verificata conformità della proposta ai criteri stabiliti nella delibera di indirizzi approvata con atto di Consiglio comunale n. 8/2019, successivamente aggiornati con delibera del medesimo Consiglio n. 32/2020;

Dato atto che l'Accordo riguarda un ambito con superficie territoriale pari a circa 15.000 mq ubicato nella prima periferia di Piacenza, a ridosso dell'antica cinta muraria della città ed intercluso tra le vie Campesio, Emmanuelli, Baruffi e Guglielmo da Saliceto, all'interno quindi di un tessuto consolidato prevalentemente residenziale con la presenza di alcune attività commerciali di quartiere; storicamente l'ambito era utilizzato come orto per la produzione e vendita di frutta e verdura, poi è rimasto inutilizzato e attualmente si presenta come un terreno incolto con presenza di vegetazione; trattasi di un'area di proprietà privata non accessibile al pubblico, per la quale la proposta di Accordo prevede la realizzazione di 7 edifici a carattere residenziale per una superficie edificabile totale pari a circa 5250 mq. (calcolata in riferimento all'indice territoriale di 0,35 mq/mq), con incremento di 97 nuovi abitanti da insediare nel comparto; le destinazioni d'uso previste sono la residenza libera e l'ERS (edilizia residenziale sociale);

Tenuto conto che la STO di supporto al CUAV ha ritenuto di chiedere integrazioni al Comune relativamente alla documentazione di Accordo trasmessa (nota n. 4849 del 26.2.2021, integrata con nota IRETI n. 4695/2021), successivamente prodotte in data 31.8.2021 (prot. prov.le n. 23517) e rispetto alle quali è stata verificata la completezza della documentazione complessivamente pervenuta;

Visti gli esiti dell'istruttoria tecnica della STO, svolta in base ai contributi fatti pervenire dagli Enti parte della Struttura (agli atti), esposti nella seduta di CUAV del 27.9.2021;

Richiamato integralmente il verbale della seduta del CUAV tenutasi il 27.9.2021;

Il CUAV, ai sensi dell'art 47 della L.R. n. 24/2017, relativamente alla proposta di Accordo operativo denominato "AL34 Orti" ubicato in Comune di Piacenza, esprime all'unanimità il seguente

### **PARERE MOTIVATO**

Si ritiene che l'intervento in questione non rientri fra quelli definiti "di riuso e rigenerazione urbana" ai sensi dell'art. 7, comma 4 della L.R. n. 24/2017 (come peraltro evidenziato dal contributo regionale, pervenuto al prot. prov.le n. 24971 del 13.9.2021) e, pertanto, non sia ricompreso tra gli interventi ammissibili come individuati dagli indirizzi espressi dal Consiglio comunale con proprie deliberazioni n. 8/2019 e n. 32/2020.

Rimane ovviamente ferma la facoltà di modifica di questi ultimi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Si evidenzia sin da ora che, anche nell'eventualità in cui venissero riconsiderati gli indirizzi di procedibilità per gli Accordi operativi della fase transitoria, resterebbe ferma la necessità di rispettare la scadenza di quest'ultima come previsto dalla legge.

In questa eventualità, la documentazione di Accordo necessiterebbe delle integrazioni/modifiche di seguito esposte al fine di



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

essere sottoposta nuovamente alle valutazioni di questo Comitato:

- delibera di Consiglio comunale di modifica/integrazione dei criteri di selezione delle proposte di Accordo stabiliti con atti di Consiglio n. 8/2019 e n. 32/2020;
- relativamente alla verifica di compatibilità con il PTCP vigente:
  - si chiede di dar conto, negli elaborati di Accordo, del rispetto di quanto stabilito dall'art. 67 delle Norme del Piano in merito alla Rete ecologica, in particolare di quanto enunciato dal comma 9 ossia: "L'attuazione delle previsioni insediative deve perseguire la realizzazione o il potenziamento degli elementi funzionali della Rete ecologica del sistema di pianura, quale forma di compensazione ambientale, ai sensi del precedente Art. 65. Gli elementi funzionali attuati costituiscono dotazioni ecologiche dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. n. 20/2000"; ciò anche in considerazione dell'individuazione nel PSC dell'ambito oggetto di AO come "*Ambito urbano – Verde urbano privato e attrezzato (elemento della rete ecologica locale)*" attraversato da "*Direttrici di connessione tra la rete ecologica urbana e la Rete ecologica extraurbana*" (vd. PSC - Tav. Aspetti Strutturanti 2);
  - si chiede di evidenziare, negli elaborati di progetto, il recepimento delle disposizioni relative alle Unità di Paesaggio di cui all'art. 54 delle Norme di Piano "Unità di Paesaggio provinciali e sub Unità di paesaggio di rilevanza locale: ambiti ed indirizzi di tutela", comma 1, indicati nell'allegato N6 delle Norme del P.T.C.P. per la "Unità di paesaggio dei sistemi urbanizzati n. 16" che caratterizza l'ambito oggetto di AO;
- relativamente alla verifica di conformità agli strumenti comunali vigenti, considerato che il Comune non è dotato di POC:
  - con riferimento ai criteri generali di cui all'art. 4.7 di PSC "Ambiti per i nuovi insediamenti", si chiede di argomentare le scelte effettuate per i parametri edilizi quali funzioni, altezza edifici ecc.;
  - con riferimento all'art. 13 di RUE in tema di calcolo degli standard urbanistici ed in relazione al metodo utilizzato nell'Accordo in argomento per il quale è stato fornito riscontro in sede di CUAUV, si chiede di descrivere le procedure di partecipazione e trasparenza adottate per il calcolo medesimo;
  - con riferimento all'art. 4.6, comma 2 del PSC, il quale rimanda al POC l'individuazione di un indice territoriale per i "PUA di nuova previsione" (classificazione urbanistica dell'ambito oggetto di AO) in rapporto alle aree circostanti, preso atto del riscontro fornito in sede di CUAUV, si chiede di integrare la documentazione dell'AO al fine di argomentare la scelta di applicare l'indice territoriale pari a 0,35;
- relativamente alla valutazione ambientale e territoriale di ValSAT:
  - si chiede di integrare i contenuti del "Contesto di intervento", in cui sono illustrati i caratteri edilizi e progettuali dell'area, con la sintesi dello stato di fatto relativo al contesto di riferimento dell'ambito, possibilmente articolata secondo le componenti/matrici ambientali individuate, condotta a partire dal Quadro Conoscitivo del PSC e sviluppata attraverso gli approfondimenti condotti ai fini della costruzione degli elaborati progettuali (relazioni geologiche, idrauliche, acustiche, ecc.);
  - si chiede di verificare il raffronto svolto con le schede di valutazione degli impatti relativi ai "*Completamenti residenziali e/o direzionali – commerciali di vicinato in ambiti urbani consolidati*" (estratte dal Rapporto Ambientale del R.U.E. Vigente) nella fase di "verifica di coerenza esterna", poiché le stesse non sembrano pertinenti ai fini della valutazione dell'area in esame relativa ad un ambito di nuovo intervento;
  - si chiede di integrare i contenuti cartografici e la scheda dei vincoli relativi all'ambito (estratti dal PSC vigente) esplicitando le eventuali condizioni di limite per l'attuazione dell'intervento;
  - si chiede di integrare il documento di ValSAT con il Piano di Monitoraggio dell'attuazione dell'Accordo e degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, che può essere definito partendo da quello del PSC o individuando un set di indicatori diverso e più ristretto; in ogni caso, il set selezionato deve comprendere indicatori pertinenti e strettamente legati alle problematiche/criticità riscontrate nelle fasi di valutazione;
  - si chiede di modificare e integrare il documento di ValSAT esplicitando le condizioni di sostenibilità dell'intervento e le eventuali e correlate misure di mitigazione e compensazione definite, in recepimento dei contributi e dei pareri espressi dagli Enti competenti in materia ambientale nell'iter di approvazione del Piano;
  - si chiede di modificare l'elaborato di Sintesi non tecnica a seguito delle variazioni ed integrazioni operate in accoglimento alle osservazioni formulate a proposito della ValSAT;
- in relazione alla cospicua presenza di vegetazione spontanea, si chiede di verificare la possibile sussistenza di un vincolo paesaggistico sull'area di progetto, o su parte di essa, ai sensi del combinato disposto del D. Lgs. 34/2018 "Testo unico in materia di foreste e filiere forestali" e del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Tale approfondimento dovrà sostanziarsi nel rilievo della copertura forestale al fine di attestare l'eventuale presenza di un bosco, così come definito dalla legislazione vigente;
- nel rammentare che l'Accordo operativo e la convenzione (parte integrante e costitutiva dell'Accordo) devono prevedere "termini perentori e certi per l'avvio ed il completamento dei lavori", commisurate alla effettiva complessità della nuova urbanizzazione, nel caso specifico si chiede di rivedere ed integrare i contenuti dell'art. 7 della convenzione



## PROVINCIA DI PIACENZA

C.so Garibaldi, 50 - 29121 Piacenza  
centralino 0523 795 1

c.f. 00233540335

<http://www.provincia.pc.it>

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

urbanistica riconducendo le tempistiche per la realizzazione dell'intervento a cinque anni dalla sottoscrizione dell'Accordo operativo, termine entro il quale tutti gli interventi - pubblici e privati - dovranno essere completamente attuati. Tale tempistica dovrà essere riportata sul testo dell'Accordo, nonché essere recepita dal cronoprogramma, pena la nullità dell'accordo stesso;

- in relazione alle competenze più strettamente comunali in tema di garanzie fideiussorie, si raccomanda di:
  - integrare l'art. 10 "Oneri di urbanizzazione secondaria" della bozza di convenzione urbanistica dettagliando l'importo che verrà parzialmente scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria e definendo l'importo della fideiussione per la quota restante;
  - integrare l'art. 12 della convenzione urbanistica "Garanzia per l'esecuzione delle opere previste dall'Accordo operativo" inserendo l'importo esatto delle fideiussioni;
- definizione del regime (pubblico o privato) della viabilità pedonale interna all'ambito sotto cui passerebbero le condotte fognarie e dell'acquedotto e, nel caso si optasse per il regime di proprietà privata ad uso pubblico, definizione degli aspetti convenzionali affinché sia garantita da parte del privato la gestione perpetua di tali spazi.

27 settembre 2021

Il rappresentante della Provincia di Piacenza e Presidente del CUAV, dott. Vittorio Silva

Il rappresentante della Regione Emilia-Romagna, arch. Roberto Gabrielli

Il rappresentante del Comune di Piacenza, dott. Massimo Sandoni

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge