



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

Comitato Urbanistico di Area Vasta

COMUNE DI PIACENZA, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO RELATIVO AL COMPARTO "AID20 CAMUZZI" PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.

ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO

Richiamati gli esiti della riunione di Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza tenutasi il 29.11.2023, a seguito di convocazione del suo Presidente (nota prot. n. 37184 del 27.11.2023) finalizzata alla valutazione delle integrazioni prodotte dal proponente relativamente alla proposta di Accordo operativo riguardante il comparto denominato "AID20 Camuzzi", ubicato lungo corso Europa 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 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, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio: ing. Marcello Capucci (determinazione D.G. Cura del Territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia-Romagna n. 20368 del 29.9.2023)
- Comune di Piacenza, Pianificazione Strategica Urbanistica: dott. Massimo Sandoni (nota del Sindaco prot. 113563 del 22.9.2021)

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; la Struttura è stata successivamente modificata con atto dirigenziale n. 217 del 24.2.2023;
- 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); l'Ufficio è stato poi integrato mediante determinazione del Direttore Generale n. 712 dell'11.6.2021 e infine modificato con atto del medesimo n. 170 del 14.2.2023;

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



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

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 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;
- la delibera di Giunta regionale n. 1956 del 22.11.2021 concernente la conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto agli artt. 3-4 della legge medesima;

Vista la proposta di Accordo operativo relativa al comparto denominato "AID20 Camuzzi", ubicato lungo corso Europa 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 19.7.2023 (prot. prov.le n. 23449) al fine dell'espressione del parere motivato di competenza, cui ha fatto seguito la trasmissione delle osservazioni presentate al Comune durante il periodo di deposito e pubblicazione dell'Accordo (pervenute il 29.9.2023) e delle integrazioni (pervenute il 27.11.2023) fornite dal proponente in riferimento ai rilievi espressi dal CUAV durante la precedente seduta del 24.10.2023;

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. 139 del 5.7.2023) a seguito delle verifiche rispetto 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 come modificata dalla sentenza TAR E-R n. 176 del 25.6.2021 (pubblicata il 25.6.2021);

Dato atto che, in estrema sintesi, la proposta di Accordo Operativo in esame riguarda un ambito classificato dal PSC come "Territorio potenzialmente urbanizzabile art. 4.6 – P.u.a. residenziali (Pua residui da P.R.G. e subcomparti non attuati)", disciplinato dalla "Scheda Progetto AID 20 Camuzzi" e dal RUE come "P.U.A. residui (artt. 4.6 – 4.8 PSC) – P.U.A. residui P.R.G. confermati dal PSC (Prevalentemente residenziali)". La proposta prevede la bonifica e la trasformazione urbanistica dell'area con la compresenza di funzioni residenziali, commerciali (consistenti in medie strutture di vendita, SV alimentare fino a 1500 mq e SV non alimentare fino a 3500 mq), terziarie e di servizio e la realizzazione di alcune opere extra comparto, quali la sistemazione del verde, rotatoria e piste ciclopedonali lungo Corso Europa;

Tenuto conto dei contributi pervenuti sino alla data odierna da parte degli Enti costituenti il Comitato, come di seguito elencati:

- il parere rilasciato dall'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti con nota n. 8279 del 28.8.2023 (pervenuta al prot. prov.le n. 26974 del 29.8.2023);
- il parere rilasciato dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna con nota n. 200648 del 27.11.2023 (prot. prov.le n. 37290 del 28.11.2023), integrata con nota del 29.11.2023;
- il parere rilasciato dal Dipartimento di Sanità Pubblica (U.O. Igiene e Sanità Pubblica) dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza con nota n. 122497 del 29.11.2023 (pervenuta al prot. prov.le n. 37381 del 29.11.2023);
- il parere rilasciato da IRETI SpA con nota n. 16016 del 29.9.2023 (pervenuta al prot. prov.le n. 37463 del 29.11.2023);
- il parere rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia Paesaggio e Belle Arti per le province di Parma e Piacenza (pervenuto al prot. prov.le n. 37501 del 29.11.2023, in allegato alla nota comunale n. 161551 del 29.11.2023);

Preso atto altresì del provvedimento del Presidente della Provincia di Piacenza n. 144 del 29.11.2023 ad oggetto "Accordo Operativo relativo al comparto "AID20 Camuzzi" in Comune di Piacenza, presentato dalla "Camuzzi SpA in liquidazione" ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. n. 24/2017 ed all'esame del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza. Espressione del parere motivato VAS e del parere sismico";

Richiamato integralmente il verbale della seduta del CUAV tenutasi il 29.11.2023;

Il CUAV, ai sensi dell'art 47 della L.R. n. 24/2017, relativamente alla proposta di Accordo operativo relativo al comparto denominato "AID20 Camuzzi", ubicato lungo corso Europa in Comune di Piacenza, esprime all'unanimità il seguente



PARERE MOTIVATO

Sulla base delle posizioni espresse e facendo sintesi dei contributi apportati, **si esprime una valutazione favorevole all'approvazione della proposta di Accordo Operativo, nel rispetto delle condizioni di seguito impartite:**

Conformità al PSC e rispondenza alla Delibera di Indirizzo

- In relazione alla richiesta di precisazione in merito alla quota di ERS, viene integrato il documento *AO_05_E-RELAZIONE DI PROGETTO* con un elaborato *Allegato 6 – Schemi edilizia residenziale sociale*, che mostra anche l'assetto tipologico edilizio della quota di edilizia residenziale libera. Si rileva che nella porzione centrale dell'edificio R1b, in ragione del marcato sviluppo in profondità degli alloggi, è da verificare con attenzione il rispetto dei rapporti minimi aeroilluminanti. Si ricorda inoltre che il PSC richiede la realizzazione di una quota minima del 40% per usi residenziali in relazione alla totalità di superficie lorda insediata; pertanto, si demanda all'Amministrazione Comunale in sede di rilascio dei Permessi di Costruire la verifica della realizzazione del 40% minimo di superficie lorda utile ad uso residenziale per garantire la conformità al PSC.

Rispondenza agli indirizzi ed ai requisiti urbanistici per la realizzazione delle strutture commerciali (DAL 1253/1999)

- Dovrà essere formalmente concordato con l'ente gestore del trasposto pubblico prima dell'approvazione dell'accordo operativo e della stipula della convenzione, l'inserimento di una fermata del trasporto pubblico avente i requisiti del punto b.3 della DAL 1253/1999: *"collocazione a meno di cento metri fra l'ingresso alla struttura e una fermata di servizi di trasporto urbano o suburbano collettivo a media o elevata frequenza"*.

Accordo Operativo e Schema di Convenzione

Nell'art.5 – Documenti dello Schema di Accordo dovrà essere riportato anche l'elenco degli elaborati relativi al Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione lungo Corso Europa, relativi alla realizzazione della pista ciclabile e della rotatoria.

Nell'art.2 dello Schema di Accordo e nell'Art.15 dello Schema di Convenzione:

- relativamente alla quantificazione della superficie residenziale nel lotto L1 dovrà essere precisata la quota di SUL destinata ad ERS;
- il "punto a" dovrà essere integrato precisando che si intendono le "modeste variazioni", come quelle variazioni di dettaglio proprie della fase esecutiva di progettazione;
- i "punti c ed e" dovranno essere modificati specificando che i parametri di cui alla Tabella contenuta all'art.4 - Previsioni edificatorie dell'Elaborato AO_08 Norme Tecniche di Attuazione, sono da intendersi prescrittivi in quanto garantiscono la conformità del progetto al PSC;
- il "punto d" dovrà essere integrato precisando che si intendono "modeste modifiche", come quelle modifiche di dettaglio proprie della fase esecutiva di progettazione.

In riferimento alla modifica dell'art.4 lett.e ed f dello Schema di Convenzione, che definisce l'istituzione di un contributo in forma monetaria per acquisizione di aree ed interventi compensativi, si evidenzia che le dotazioni ecologico ambientali non possono essere monetizzate a norma dell'art. 9 L.R. 24/2017 co.1 lett.f; pertanto, appare opportuno che siano definiti gli interventi da realizzare e le aree su cui realizzarli preliminarmente all'approvazione dell'accordo. Dovranno, inoltre, essere definiti termini perentori a pena decadenza dell'accordo per la presentazione dei titoli ad intervenire relativi alle opere.

Dovrà infine essere integrato l'art.7 dello Schema di Convenzione prevedendo le eventuali opere di bonifica bellica, che si rendessero necessarie a seguito della campagna di sondaggi preventivi del terreno atti a valutare l'effettivo rischio bellico. Conseguentemente dovrà essere prevista una voce a titolo di rischio nel quadro economico.

Relazione economico-finanziaria

Si rileva che gli importi dichiarati nelle disponibilità del soggetto attuatore sono inferiori ai costi previsti dalla proposta; si demanda pertanto all'Amministrazione Comunale l'onere di un attento monitoraggio e verifica della effettiva copertura economico-finanziaria adeguata alla compiuta realizzazione dell'intervento nei tempi previsti dall'accordo.

Dovranno, inoltre, essere inseriti nel quadro economico anche i costi relativi alla bonifica bellica.

Tempistiche

Nel cronoprogramma e nell'art.6 dello Schema di convenzione:

- Dovrà necessariamente essere precisato che la stipula della convenzione è subordinata alla presentazione delle garanzie fidejussorie definite al successivo art.13.
- Considerato che i termini degli Accordi Operativi della fase transitoria non possono ritenersi prorogabili, la tempistica di 7 anni dovrà discendere da esigenze attuative già prefigurate nel cronoprogramma degli interventi.

Si rileva che continuano a non essere presenti termini perentori a pena decadenza per la richiesta della totalità dei titoli edilizi necessari per la realizzazione degli interventi privati, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Pertanto, dovranno essere modificati i punti relativi come segue:

- *"La richiesta dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere presentata entro 12 mesi dalla stipula della Convenzione. Tale termine si intende perentorio a pena decadenza dell'accordo."*
- *"La richiesta del primo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere in ambito privato dovrà essere presentata entro 12"*



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

mesi dalla stipula della Convenzione. Tale termine si intende perentorio a pena decadenza dell'accordo."

Inoltre, il cronoprogramma dovrà prevedere, nell'ambito di validità della convenzione, l'attuazione delle *opere di compensazione* nel centro storico e alle dotazioni ecologico ambientali richieste dal PSC. Dovrà inoltre essere prevista adeguata copertura fidejussoria per tali opere da quantificarsi in misura corrispondente ai corrispettivi monetari che erano già stati quantificati.

Verifica di compatibilità con il PTCP vigente: Rete ecologica e compensazione ambientale e Assetto vegetazionale

Prendendo atto delle verifiche effettuate dal proponente, al fine di non compromettere gli elementi vegetazionali presenti all'esterno dell'area ma in adiacenza alla recinzione, nella fase attuativa degli interventi previsti si raccomanda il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 8 e 9 delle Norme del PTCP vigente e dell'art. 2.7 delle NTS di PSC.

Inoltre, relativamente alla compensazione ambientale, si ritiene che quanto proposto dovrà essere oggetto di obblighi convenzionali con il soggetto attuatore; pertanto, tenendo conto che l'istituzione di una forma di compensazione monetaria pare in contrasto con l'art. 38 c.5 della L.R. 24/2017, si dovrà integrare il testo dell'Elaborato AO_07- Schema di Convenzione, al fine di prevedere la specifica misura di compensazione individuata, ossia la "*realizzazione di una zona di estensione boscata tipo bosco planiziale pari a 6.400 mq*", rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale dovrà definire sia la localizzazione nel rispetto del sistema di rete ecologica locale di PSC ("Tavola - aspetti strutturanti 2"), anche valutando la possibilità di acquisire una nuova area in riferimento a quanto proposto, sia le tempistiche necessarie per l'individuazione dell'area e per la relativa piantumazione.

Si coordinino tutti gli elaborati dell'AO rispetto alla misura di compensazione prevista e si integri l'elaborato AO_08 - Norme Tecniche di Attuazione in modo da disciplinare l'intervento secondo le specifiche tecniche contenute nell'elaborato AO_26 - VERIFICHE AMBIENTALI.

29 novembre 2023

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

Il rappresentante della Regione Emilia-Romagna, ing. Marcello Capucci

Il rappresentante del Comune di Piacenza, dott. Massimo Sandoni

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge