



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 SAN GIORGIO PIACENTINO, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO "SAN FRANCESCO" PER PARTE DELL'AMBITO 8.0 (SUB-AMBITO 8.1) E PARTE DELL'AMBITO 9.0 PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21 NOVEMBRE 2023

In data 21.11.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 36140 del 17.11.2023, al fine di valutare la proposta di Accordo operativo "San Francesco" per parte dell'ambito 8.0 (sub-ambito 8.1) e parte dell'ambito 9.0 in Comune di San Giorgio Piacentino".

Risultano convocati i componenti necessari del Comitato:

- Regione Emilia-Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio
- Comune di San Giorgio Piacentino

e i seguenti componenti consultivi del medesimo Comitato:

- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza
- IRETI SpA
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza

Sono presenti i sottoelencati rappresentanti unici degli Enti componenti il 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 San Giorgio Piacentino, Geom. Marco Silvotti DGR 66 del 3/9/2018.
- IRETI: arch. Cristina Maioli, supplente (nota del Responsabile prot. n. 15259 del 15.11.2023)
- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia arch. Matteo Sverzellati (nota del Responsabile ST n. 122823 del 14.7.2023)
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza Arch. Ilaria Gallitelli

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Raffaella Cottini
- per la Regione: ing. Sonia Bellicchi, ing. Stefania Comini
- per Arpae dott.ssa Lorella Etteri

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



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

"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 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.

Richiamati i seguenti atti comunali:

- deliberazione di Giunta comunale n. 41 del 21.05.2018 ha approvato gli indirizzi per la definizione di avviso pubblico per la manifestazione di interesse finalizzata a selezionare parte delle previsioni contenute nel vigente PSC cui dare immediata attuazione;
- deliberazione di Consiglio comunale n. 38 del 15.12.2018 con la quale il Consiglio comunale ha preso atto delle manifestazioni d'interesse presentate entro i termini indicati nel bando ed ha assunto le determinazioni in ordine alle stesse;

Dato atto dei passaggi procedurali e istruttori svolti relativamente alla proposta di Accordo in esame:

- in data 18.09.2018 è stata assunta al prot. comunale n. 7000 la manifestazione di interesse di cui all'art. 4 della LR 24/2017 con riferimento agli ambiti 08 e 09 da parte della società C 2000 Srl; la proposta, avendo avuto parere tecnico favorevole, è stata inserita nell'elenco degli interventi cui dare immediata attuazione, quali parti delle previsioni del PSC, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 di cui alla citata delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 15/12/2018;
- in data 30.12.2021 (prot. n. 0010472) la Società C 2000 Srl ha presentato al Comune di San Giorgio P.no, una Proposta di Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017, relativo a parte dell'ambito 08 (sub-ambito 08.1) e a parte dell'ambito 09 nel Capoluogo;
- a seguito dell'istruttoria condotta dal Settore Urbanistica del Comune di S. Giorgio P.no, in considerazione anche dell'integrazione della documentazione dell'AO avvenuta in più fasi, e della modifica della soluzione urbanistica proposta con riduzione della superficie di intervento del sub-ambito 08.1 e limitata a solo una parte dell'ambito 09, valutata la coerenza della proposta presentata con gli obiettivi generali e specifici del PSC vigente e la sua conformità agli obiettivi strategici e all'interesse pubblico del Comune di San Giorgio P.no (così come determinati con delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 15.12.2018), al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia della Proposta definitiva di Accordo Operativo presentata è stata pubblicata, in data 10.07.2023, sul sito web del Comune di San Giorgio P.no e depositata presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione;



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

- in data 04/07/2023 prot. n. 5306-5307-5308-5309-5310, la Società C 2000 s.r.l., ha trasmesso al Comune la documentazione definitiva da cui è emersa la fattibilità di realizzare opere di interesse pubblico (pista ciclopedonale, aiuole verdi di sicurezza e marciapiede stradale), di interesse dell'Amministrazione comunale;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 13.07.2023 è stata valutata la conformità della proposta e data autorizzazione al deposito della stessa, ai sensi dell'art. 38 comma 8 della LR. 24/2017
- del deposito è stato dato avviso sul Burer del 02.08.2023;
- il Comune, con nota n. 6092 del 02.08.2023 (prot. prov.le n. 24953 del 02.08.2023), ha trasmesso al CUAV della Provincia di Piacenza, ai sensi dell'art. 38, comma 9 della L.R. n. 24/2017, la proposta di Accordo Operativo sopraccitata e ha messo a disposizione sul proprio sito web la documentazione relativa;
- in considerazione dell'approssimarsi della scadenza del periodo transitorio previsto dalla Legge (art. 4, comma 5) per la conclusione e il convenzionamento dell'AO, in accordo con la Regione Emilia-Romagna si è ritenuto opportuno riunire la Struttura Tecnica Operativa a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta, anticipatamente rispetto al termine procedurale previsto all'art. 38, comma 10, allo scopo di verificare la completezza della documentazione ed eventualmente procedere con la formulazione di una richiesta di integrazioni condivisa, onde consentire al Comune e ai soggetti attuatori di integrare e perfezionare gli elaborati prima di sottoporli al CUAV ai sensi del citato comma 10; pertanto, con nota del suo Responsabile prot. n. 27471 dell'01.09.2023, è stata convocata la STO in modalità asincrona per il giorno 21.09.2023;
- a seguito della convocazione dei componenti della STO, con note prot. prov.le n. 30473 del 29.09.2023 e n. 30681 del 02.10.2023 sono stati trasmessi al Comune specifici contributi;
- il Comune, in riferimento alle richieste della STO con nota assunta al prot. prov.le n. 34278 del 02.11.2023 ha inviato chiarimenti e documentazione integrativa comunicando al contempo la non presentazione di osservazioni a seguito del deposito e della pubblicazione;
- ad esito della verifica di completezza e di una prima valutazione dei contenuti e dei contributi pervenuti da parte dei componenti della STO precedentemente e successivamente alla seduta della STO medesima, il Presidente del CUAV ha convocato in riunione il Comitato per la data odierna del 21.11.2023, in modalità videoconferenza, al fine dell'espressione del parere di competenza in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo; con la medesima nota sono stati condivisi i suddetti contributi dei soggetti partecipanti alla STO;
- l'istruttoria preliminare di competenza della STO è stata redatta sulla base della documentazione complessivamente presentata.

Preso atto che, in estrema sintesi, la proposta di Accordo Operativo in esame riguarda l'attuazione di un comparto residenziale costituito da n. 9 lotti, ubicato nella zona sud-est del capoluogo comunale, al limite del tessuto edificato esistente e individuato nel PSC come "Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali (art. 16.6)"; in particolare l'area oggetto di AO è costituita da una porzione dell'Ambito n. 08 (definito sub-ambito 08.1) e da una porzione dell'Ambito 09 e prevede la realizzazione di alcune opere di interesse pubblico generale (tratto di pista ciclopedonale, aiuole verdi di sicurezza, marciapiede stradale).

La riunione ha inizio alle ore 09:30 in modalità videoconferenza.

Presiede la seduta il dott. Vittorio Silva, verbalizzanti la dott.ssa Elena Visai e il dott. Gianmarco Maserati.

Aprè la riunione il dott. Silva riprendendo brevemente i passaggi procedurali della pratica in corso, come sopra richiamati, spiegando che scopo della riunione odierna è l'esame dell'Accordo Operativo per l'espressione del parere del Comitato.

La parola passa al Comune (geom. Silvotti) che illustra brevemente i contenuti dell'Accordo Operativo.

Prende la parola l'arch. Elena Fantini della Provincia, procedendo primariamente ad evidenziare il quadro degli strumenti urbanistici del Comune di San Giorgio Piacentino.

Il Comune di San Giorgio Piacentino è dotato di:

- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 28.11.2012 (entrato in vigore dal 26.03.2014);
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 30.11.2013 (entrato in vigore dal 26/03/2014);
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 25/03/2017 (entrato in vigore dal 14/06/2017) e Variante al POC approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 27/12/2017 (entrata in vigore dal 18/04/2018); il POC è quindi attualmente scaduto.



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

Con deliberazione n. 38 del 15.12.2018 "Determinazione in merito alle manifestazioni d'interesse presentate dai privati per l'immediata attuabilità di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante proposte di Accordi Operativi e rilascio di Permessi di Costruire Convenzionati, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 21.12.2017 n. 24" e relativi Allegati, il Consiglio Comunale ha preso atto delle manifestazioni d'interesse presentate entro i termini ed ha assunto le determinazioni in ordine alle stesse.

La manifestazione d'interesse della Società C 2000 s.r.l. che risultava fra quelle accolte con la suddetta Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale (n. 7 dell'Allegato B), al fine di promuovere la presentazione di proposta di Accordo Operativo, riguardava una parte dell'Ambito di PSC n. 08 (corrispondente all'Ambito di POC 08.1) e l'intero Ambito di PSC n. 09.

Rispetto all'Ambito di POC (allora vigente) n. 08.1, citato al punto B dell'Allegato C alla Delibera di Indirizzo, il Comune ha promosso anche la presentazione di richiesta di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001; a tal proposito, si evidenzia che la specifica Scheda d'Ambito 08.1, contenuta nell'elaborato N02 di POC, ricomprendeva all'interno del perimetro dell'Ambito n. 08.1 anche una porzione dell'Ambito 09, e ne ammetteva un ampliamento ulteriore di 900 mq circa per dotazioni territoriali relative all'eventuale ristrutturazione dell'edificio rurale ubicato a nord dell'Ambito 08, consentendo quindi l'attuazione di un comparto con una superficie territoriale complessiva pari all'incirca a quella oggetto dell'Accordo Operativo in esame.

La Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale sembra pertanto aver individuato una duplice possibilità di attuazione rispetto allo stesso comparto, in merito alla quale risulta necessario un chiarimento da parte del Comune.

Per la Regione interviene l'ing. Sonia Bellicchi che richiama il quadro degli strumenti urbanistici illustrato dall'arch. Fantini e dà atto che l'Area del sub-ambito 8.1 e una porzione del sub ambito 9.1 erano state inserite nel POC.

Preso atto che, il Comune di San Giorgio Piacentino ha:

- avviato l'iter propedeutico alla definizione dell'atto di indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, attraverso la deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 21/05/2018,
- ha definito i criteri e requisiti per la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 15/12/2018 ed
- ha ricevuto la proposta oggetto del CUAV il 30/12/2021;

il tutto in vigenza di POC che sarebbe scaduto il 14/06/2022.

Si prende atto, inoltre, che il Comune ha pubblicato la proposta di Accordo Operativo sul proprio sito web, ai sensi del co.6 dell'art.38 della L.R.24/2017, il 10/07/2023, ampiamente oltre il termine del 31/12/2021.

Alla luce di quanto argomentato in premessa, si rilevano i seguenti profili inerenti alla legittimità del procedimento in esame, che si demandano alla valutazione di competenza dell'Amministrazione Comunale:

- Richiamato il co.1 dell'art.4 della L.R.24/2017: "*il Comune, attraverso l'atto di indirizzo, di cui al co.2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art.38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti*".

Pertanto, l'area già contenuta nel POC vigente avrebbe dovuto essere attuata con Permesso di Costruire convenzionato ed analogamente, la porzione rimanente in espansione del sub ambito 9.1, avrebbe dovuto essere inserita nel POC tramite una variante allo stesso.

Per tale ragione si ritiene che la modalità di attuazione di questi sub-ambiti mediante Accordo Operativo non risulti coerente con quanto indicato all'art.4 della L.R. 24/2017 ed anche alla luce delle indicazioni fornite dalla DGR n.1956 del 22/11/2021 "*Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell'art.49 della L.R. 21/12/2017, n.24 e ss.mm.ii. (disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. 24/2017*".

In virtù di quanto sopra argomentato, la Regione propone al Comitato di considerare l'opportunità per il Comune, di ritirare la proposta di Accordo Operativo per l'attuazione dei sub ambiti in esame, in coerenza con i disposti dell'art.4 della L.R. 24/2017 e con i contenuti della circolare "Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica Regionale (L.R.24/2017)". La Regione specifica che, qualora l'Amministrazione Comunale intenda richiedere al CUAV di procedere all'esame della proposta di Accordo Operativo, si configurerà come responsabilità esclusiva dell'Amministrazione stessa il giudizio in merito alla legittimità del procedimento.

Ai fini di quanto sopra il Comune ritiene i propri provvedimenti pienamente legittimi e conformi alle disposizioni legislative vigenti. Ne sono conferma gli atti deliberativi assunti dall'Amministrazione comunale, e specificatamente:

- delibera di Giunta comunale n. 43 del 13/07/2023 avente ad oggetto: Proposta di Accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 relativa all'ambito 8.0 (sub.ambito 8.1) e parte dell'ambito 9.0 del vigente PSC, via San Francesco



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

d'Assisi San Giorgio P.no, manifestazione di interesse n. 07, società C2000 s.r.l. – valutazione di conformità della proposta e autorizzazione al deposito;

- delibera di Giunta comunale n. 69 del 26/10/2023 avente ad oggetto: Proposta di Accordo operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 24/2017 relativa all'ambito 8.0 (sub.ambito 8.1) e parte dell'ambito 9.0 del vigente PSC, via San Francesco d'Assisi San Giorgio P.no, manifestazione di interesse n. 07, società C2000 s.r.l. – Presa d'atto della documentazione di progetto, valutazione di conformità e avvio della procedura per l'invio alla STO provinciale.

Relativamente alla verifica di conformità agli strumenti urbanisti comunali e alla deliberazione C.C. n. 38 del 15.12.2018, rammentando che, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, le proposte di AO della fase transitoria:

- devono dare immediata attuazione ad una parte delle previsioni del PSC vigente e quindi devono risultare conformi agli strumenti vigenti senza comportare variante agli stessi,
- devono risultare rispondenti ai criteri, requisiti e limiti stabiliti dalla Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale al fine di accertare la rispondenza dell'interesse pubblico,

Regione e Provincia concordano nel chiedere preliminarmente all'Amministrazione di chiarire alcuni aspetti in merito all'applicazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Interviene l'arch. Fantini:

- gli Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali n. 08 e n. 09, disciplinati all'art. 16.6 di PSC e alle rispettive Schede d'Ambito n.08 e n.09 contenute nell'Allegato 1 alla Valsat di PSC, sono puntualmente perimetrati nel Piano come ambiti distinti, *"..sottoposti a progettazione unitaria, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi..."(comma 3 art. 16.6)"*.

L'art. 174 "Perimetri dei Comparti edificatori di attuazione di RUE" al comma 01 recita: *".. I perimetri dei Comparti edificatori, destinati a "intervento unitario", entro i quali si applica un piano urbanistico di dettaglio, possono essere graficamente individuati dal PSC, dal RUE, oppure proposti dal soggetto attuatore nell'adesione al Bando POC e/o nel PUA. ..."*

Si evidenzia quindi che la possibilità di attuazione degli interventi proposti con l'Accordo Operativo per sub-ambiti o per parti di Ambiti, non risulta presente né nel PSC vigente né nella Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale n. 38 del 15.12.2018 che ha promosso la presentazione della proposta di Accordo Operativo relativamente all'Ambito di PSC n. 08 (corrispondente all'Ambito di POC 08.1) e all'intero Ambito di PSC n. 09.

Il Comune argomenta evidenziando che la Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale n. 38 del 15.12.2018 ha comunque promosso la presentazione di richiesta di rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. n. 380/2001, relativamente all'Ambito n. 08.1 come perimetrato nella specifica Scheda di POC, con una superficie territoriale complessiva pari all'incirca a quella oggetto dell'Accordo Operativo in esame.

- Alla luce della decisione da parte del Consiglio Comunale di ammettere un'attuazione parziale degli ambiti n.08 e n. 09, anche se con una diversa modalità attuativa, si evidenzia che al fine della realizzazione dell'intervento oggetto di AO è necessaria:
 - una verifica della sua conformità agli strumenti urbanistici comunali, in relazione alla proporzionalità dell'intervento nel concorrere all'attuazione degli obiettivi del PSC, considerato che l'intervento in oggetto rappresenta una porzione di un ambito più ampio;
 - una dimostrazione della rispondenza della proposta di AO rispetto ai contenuti di cui alla Delibera C.C. n. 38 del 15.12.2018 in riferimento alle opere di interesse pubblico, *con particolare riguardo alle opere pubbliche prioritarie di cui all'elenco allegato alla "Carta degli obiettivi per il Documento per la Qualità Urbana", elaborato allegato al POC*.

Si rileva in particolare:

- che il tratto di pista ciclo-pedonale in progetto extra-comparto non risulta individuata sull'elaborato di POC *"Carta degli obiettivi per il Documento per la Qualità Urbana"* richiamato dalla Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale.

Il Comune argomenta che non si tratta di una variante agli strumenti urbanistici vigenti. A tale riguardo si evidenzia che il PSC, come pure il RUE e il POC, hanno ripetutamente ribadito che la zona, e nello specifico l'area in questione, deve essere interessata da interventi di riqualificazione e di potenziamento dei servizi del territorio. Il POC riconosce l'esigenza di realizzare, in forma integrata e funzionale, "piste ciclabili" e "spazi collettivi aperti, attrezzati a verde e di libera fruizione". Le piste ciclopedonali devono essere parte di un progetto organico che ne renda il sistema integrato e funzionale. Ecco perché, anche qualora non fosse chiaramente indicato dagli elaborati grafici, il Comune ritiene che la funzionalità territoriale rappresenti l'elemento essenziale. Pertanto, come normativamente fattibile, gli "spazi collettivi aperti e attrezzati" bene si prestano per rendere integrato e funzionale il sistema dei percorsi pedonali.

- la quantità di dotazioni territoriali previste dall'AO non risulta conforme a quanto disposto all'art. 120 commi 05 e 06 di RUE che recita *"05 Attrezzature Spazi collettivi: Quantità minime Residenziale: 30 mq. per ogni Abitante teorico e potenziale di cui:*



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

- 10 mq. a parcheggio non monetizzabile
- 20 mq. a spazi pubblici
-
- .06 Le strade, la viabilità interne ai singoli interventi, nonché le piste ciclopedonali soggetti a
- PUA saranno realizzati a cura del Soggetto Attuatore oltre alla quantità minima sopra indicati...";

i dati di progetto evidenziano una quota a verde pubblico inferiore a quella prevista.

Il Comune argomenta che, nel caso, si provvederà alla monetizzazione. Nello specifico, comunque, si chiarisce che la relazione di progetto ha già indicato e individuato le quantità di aree per servizi e che queste rispondono alle disposizioni normative vigenti. In particolare risulta evidente che, a termine di legge, i 30 mq. ad abitante, di cui mq. 10 a parcheggio, come disposto dall'art. 120 del RUE, risultano quantificabili, complessivamente, in mq. 2700 di spazi pubblici, di cui 900 mq. a parcheggio. Il progetto presentato prevede (escludendo l'area occupata dalla pista ciclabile pari a mq. 358) una dotazione complessiva di mq. 2767,50 con una quota di parcheggio superiore a mq. 900. Pertanto rispondente alle disposizioni di legge e di normativa in precedenza riportate. (mq. 30 ad abitante) In questo va ricordato che i mq. 20 ad abitante, per spazi pubblici, non devono necessariamente essere destinati a verde, ma a tutte quelle funzioni (compreso i percorsi e assi vegetazionali) che rivestono interesse e funzionalità pubbliche.

Relativamente alla Verifica di compatibilità con il PTCP vigente, prosegue l'esposizione dell'arch. Fantini:

- Edilizia Residenziale Sociale: si evidenzia che negli elaborati dell'AO non risulta individuato il concorso dell'AO relativamente agli interventi di edilizia residenziale sociale, in riferimento alla quota prevista per i nuovi insediamenti (art. A-6-bis L.R. 20/2000 e art.78 PTCP).

Data la ridotta dimensione territoriale dell'area di intervento, il Comune ritiene che gli interventi di ERS possano essere più opportuni e funzionali in comparti a maggiore concentrazione sociale e densità edificatoria. Comunque si provvederà, in fase di approvazione del progetto, a far indicare un'area sulla quale la ditta dovrà concentrare gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale, nei limiti e con le modalità previste dalla legislazione vigente.

- Unità di Paesaggio: rispetto alle Unità di Paesaggio, considerato che il progetto proposto deve rispettare gli indirizzi e le raccomandazioni di cui all'art.54 "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 l'Unità di paesaggio che caratterizza l'ambito oggetto di AO, richiamando quanto già evidenziato in sede di Struttura Tecnica Operativa, gli elaborati di progetto argomentano il rispetto delle suddette disposizioni ma non danno puntualmente conto di come le stesse sono state considerate; l'elaborato "R 03: Norme tecniche di attuazione" non contiene specifiche disposizioni relative all'attuazione dell'insediamento nel rispetto degli indirizzi e raccomandazioni relative all'Unità di Paesaggio.

Interviene l'ing. Bellicchi che, prendendo atto di quanto sopra esposto, formula le seguenti considerazioni:

- Ribadisce che la quota minima di dotazioni pubbliche, fissata dalla L.R.20/2000 in 30 mq/ab, attiene alle Attrezzature e spazi collettivi di cui all'art. A-24 e non può includere le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti di cui all'art. A-23; al riguardo si rammenta che queste ultime comprendono anche le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili e quindi anche gli assi vegetazionali. Considerato che l'attuale configurazione dello schema di assetto progettuale non reperisce la quota minima di 20 mq/ab per verde pubblico attrezzato o altre dotazioni collettive, preliminarmente all'approvazione dovrà essere quantificata la monetizzazione della quota non reperita ai sensi dell'art. 121 del RUE, comma 02.03 Nuove costruzioni nell'Ambito Urbanizzato soggette a Piani Preventivi.
- Con riferimento ai chiarimenti forniti in merito alle opere di interesse pubblico previste dalla proposta di A.O., si evidenzia come la Delibera di Indirizzi non abbia coordinato adeguatamente le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti rispetto alle sopravvenute esigenze ravvisate dall'amministrazione comunale.

Relativamente alle Dotazioni ambientali richieste dalla Scheda d'ambito, rilevate la differente ubicazione della viabilità di progetto rispetto alla collocazione prevista nella Carta quadro dei servizi del POC e nella Scheda di PSC e la mancata realizzazione dell'"Asse vegetazionale lungo l'asse viario di progetto" in direzione est-ovest a nord del sub comparto 8.1, il Comune argomenta che la soluzione della viabilità è stata concordata con la stessa Amministrazione Comunale, al fine di creare due assi di penetrazione al comparto di cui uno, leggermente spostato, si configura come asse viario principale, dotato dell'asse vegetazionale nella direzione est-ovest, funzionalmente integrato e assimilato rispetto al contesto territoriale esistente, come riportato dalle tavole di progetto finale, R02 rev.03 "Relazione descrittiva" e T05 rev.03 "Planivolumetrico". Si ribadisce tuttavia come lo schema progettuale non rispetti le puntuali indicazioni contenute nel PSC relativamente alle dotazioni di progetto, anche con valenza ambientale.

L'ing. Capucci osserva come la configurazione della proposta stessa, non sia a favore dell'interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale, sia per quanto riguarda la realizzazione e cessione al Comune di una viabilità di comparto



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

sovraffondante, che poteva essere evitata con una progettazione più attenta dell'accessibilità, sia per quanto riguarda la collocazione delle aree di verde pubblico al confine con la campagna, invece di collocarle in posizione più fruibile rispetto ai tessuti residenziali adiacenti.

Alla luce delle considerazioni sopra formulate, la Regione esprime complessivamente i seguenti rilievi evidenziati dall'esame istruttorio dei documenti, che dovranno essere conformati preliminarmente all'approvazione della proposta di A.O.

Progetto urbano

Dovrà essere integrato un elaborato planivolumetrico, con indicazione delle altezze e descrittivo delle tipologie edilizie, in relazione all'indicazione presente nell'elaborato *2.r02_relazione tecnico descrittiva.pdf*, "unità mono, bi e quadrifamiliari al massimo di due o tre piani fuori terra e uno interrato/seminterrato per ciascuna unità edilizia".

Dovranno essere recepite nella proposta le disposizioni inerenti all'ERS ai sensi dell'art.A-6-ter 1.4 L.R.20/2000 (richiesta per i nuovi insediamenti nella quota del 20% SUL res). Dovrà essere, quindi, evidente nell'elaborato planivolumetrico quali siano i lotti da destinare ad ERS per ottemperare a tale disposizione, nonché distinguere la quota di SUL libera da quella per finalità sociali.

Bozza di accordo con validità di convenzione

Dovrà essere stralciato dal testo dell'Accordo ogni riferimento alla facoltà di variare i termini della convenzione anche per comprovate esigenze manifestate dall'Amministrazione Comunale.

Dovrà essere riportato a garanzia il totale complessivo per la realizzazione delle dotazioni territoriali coordinato con la relazione economico finanziaria.

Dovrà essere riportato nel testo il valore della monetizzazione delle aree verdi a standard non corrisposte all'interno dei comparti attuativi oggetto della proposta.

Dovrà essere riportato, nel testo dell'Accordo operativo con valenza di convenzione, l'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione nel comparto oggetto della proposta, la quota del 20% di SUL res in ERS richiesta per i nuovi insediamenti ai sensi dell'art. A-6-ter 1.4 L.R.20/2000, individuandole puntualmente con richiamo all'elaborato planivolumetrico.

Tempistiche per l'attuazione degli interventi

Relativamente alla definizione della durata dell'accordo nel cronoprogramma e nello Schema di accordo e di convenzione (Art.3-Durata dell'accordo) dovranno essere inseriti i seguenti elementi per garantire il necessario rispetto richiesto a tutti gli interventi afferenti alla fase transitoria, del principio di immediata attuazione riferito alla totalità degli interventi sia pubblici, che privati (commi 1, 2 e 5 dell'art. 4 della LR 24/17):

- dovrà essere indicato il termine perentorio a pena decadenza del convenzionamento entro 1/1/2024, subordinato alla consegna delle fidejussioni contestualmente alla stipula dell'accordo e della convenzione;
- dovranno essere inseriti termini a pena decadenza dell'accordo per la richiesta dei titoli abilitativi urbanistici ed edilizi, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi. Andrà conseguentemente stralciata la possibilità di "richiesta dei titoli abilitativi edilizi in Giugno 2026", non compatibile con l'immediata attuazione richiesta per gli accordi della fase transitoria;
- Dovranno essere inseriti termini perentori a pena decadenza per la compiuta realizzazione di tutte le opere, sia pubbliche che private, nei 5 anni di vigenza dell'accordo;
- Dovranno essere conseguentemente coordinati i tempi del cronoprogramma.

L'arch. Fantini aggiunge quanto segue.

Unità di Paesaggio PTCP vigente

Considerato che il progetto proposto deve rispettare gli indirizzi e le raccomandazioni di cui all'art.54 "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 l'Unità di paesaggio che caratterizza l'ambito oggetto di AO, si integri l'elaborato "R 03: Norme tecniche di attuazione" in modo da disciplinare l'attuazione dell'intervento nel rispetto degli indirizzi e raccomandazioni relative all'Unità di Paesaggio interessata.

Interviene la Soprintendenza, l'arch. Gallitelli confermando quanto già trasmesso con la nota prot. n. 9537 del 19 settembre 2023 nella quale si specificava che dal punto di vista paesaggistico e anche relativamente a beni di natura monumentale, non ci sono elementi interessati da questo accordo operativo mentre sono riportate prescrizioni relative alle valutazioni archeologiche.

L'arch. Sverzellati di ARPAE comunica che non ha potuto esaminare la documentazione integrativa a causa di difficoltà nella lettura dei file inviati.

Il dott. Silva si esprime sulle questioni di legittimità, riferendo che il problema delle date di pubblicazioni ritiene vada lasciato



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

alla valutazione del Comune, mentre per quanto riguarda il problema dell'utilizzo dello strumento "Accordo Operativo", sollevato dalla Regione, il medesimo non è condiviso dalla Provincia e ritiene sia in capo al Comune la valutazione circa l'opportunità di continuare con la procedura intrapresa.

Entrando nel merito, ritiene che l'intervento contribuisca a migliorare l'assetto urbano nella zona in cui è inserito e sia meritevole di proseguire nel suo iter, se il Comune sarà in grado di fornire le integrazioni e le precisazioni che sono state richieste.

Il dott. Silva evidenzia inoltre che occorrerà consentire ad ARPAE di accedere alle integrazioni già messe a disposizione dal Comune, al fine della formulazione del parere di competenza, necessario affinché la Provincia possa esprimere il parere motivato VAS.

In relazione alle competenze dell'Amministrazione provinciale per quanto concerne l'espressione del parere motivato VAS e del parere sismico sull'Accordo in esame, si rileva che a tutt'oggi restano da acquisire i propedeutici contributi/pareri da parte di alcune Autorità ambientali interessate dalla procedura, precisamente:

- Agenzia Regionale Protezione Ambiente ed Energia,
- IRETI SpA,

mentre risultano agli atti:

- parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza,
- parere dell'Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza,
- nota comunale (prot. 7806 del 20.9.2023) riportante che *"In merito al parere del Consorzio di Bonifica, si precisa che l'intervento non prevede alcuna immissione in corpi idrici superficiali, ma una gestione integrata delle reti di fognatura pubblica esistenti. A tale proposito, pertanto, il parere del Consorzio di Bonifica non si rende necessario."*

Pertanto, in condivisione tra i componenti necessari del Comitato, con il presente verbale viene sospeso (ai sensi dell'art. 9, comma 8, della DGR n. 954/2018) il termine per l'espressione del parere motivato di competenza del CUAV. Detto termine riprenderà a decorrere, per la parte residua, dalla data di acquisizione di tutti i pareri degli Enti competenti in materia ambientale individuati per il presente procedimento e del conseguente provvedimento provinciale in ordine al parere motivato VAS e al parere sismico.

La seduta si conclude alle ore 10:30.

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

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

Il rappresentante del Comune di San Giorgio Piacentino, geom. Marco Silvotti

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge