

**ACCORDO OPERATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE
DENOMINATO "Aer 01" TRESSANO DI CASTELLARANO (RE)**

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA

VERBALE 1° seduta

Sono presenti:

ENTE

NOMINATIVO

Comune di Castellarano
Provincia di Reggio Emilia
Provincia di Reggio Emilia
Provincia di Reggio Emilia
Regione Emilia-Romagna – Servizio Pianificazione Territoriale e
urbanistica, dei trasporti e del paesaggio
ARPAE (SAC)
AUSL-SISP

Andrea Borgatti
Renzo Pavignani
Anna Campeol
Barbara Casoli
Manuela Capelli

Lorena Franzini
Rinaldi Giovanni

E' inoltre presente per conto dell'attuatore il progettista incaricato:

ARTEAS PROGETTO

Paolo Soragni

Si informano gli intervenuti che l'incontro sarà registrato per semplificare la successiva stesura del verbale.

Oggi, giovedì 28 novembre 2019, presso la "Sala riunioni" del Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia di Reggio Emilia in Piazza Gioberti n. 4 (2° Piano), alle ore 14,30 si è riunita la Struttura Tecnica Operativa (STO) con l'ordine del giorno di seguito riportato:

- ✓ **presentazione della proposta di Accordo Operativo, delle osservazioni pervenute e delle proposte di decisioni in merito, nonché illustrazione della Valsat da parte del Comune di Castellarano,**
- ✓ **discussione in merito alla proposta di Accordo Operativo, prima definizione di contenuti del parere,**

Il Comune e il progettista illustrano brevemente i contenuti della proposta di Accordo Operativo, e della Valsat, evidenziando che con questo intervento si completa l'attuazione di una previsione del PSC di ambiti di nuovo insediamento di cui il primo stralcio è già in corso di realizzazione (esito di un precedente piano particolareggiato). In questo caso l' AO attua direttamente il PSC senza il POC in quanto è stata approvata la delibera di indirizzo di cui all'art. 4, comma 1 della L.R. 24/2017.

La Provincia evidenzia che la relazione economica finanziaria trasmessa il 25/11/2019 e già oggetto di richiesta di integrazioni precedentemente (allora era stato prodotto un mero computo

metrico estimativo delle opere urbanizzazioni primarie), non risponde ancora ai dettami della nuova legge urbanistica regionale (art.38): lo spirito della legge regionale è quello di favorire degli interventi che siano sostenibili e fattibili e il soggetto attuatore deve dimostrare ciò chiarendo i valori economici in gioco (non solo i costi delle opere di urbanizzazione) e la capacità finanziaria di far fronte all'investimento. Si evidenziano discrepanze tra i valori della fidejussione indicati nella relazione economico-finanziaria e quelli dell'accordo e tra i valori delle opere di urbanizzazione extracomparto e quelli indicati in dettaglio nel computo metrico allegato.

Anche la Regione evidenzia la carenza di tale documentazione parte integrante degli AO.

Il progettista si impegna a fornire ai componenti della STO una revisione di tale elaborato coerente con quanto richiesto e chiarendo le incongruenze.

Inoltre, tenuto conto che gli accori operativi utilizzabili nella fase transitoria di adeguamento alla nuova legge urbanistica regionale sono uno strumento per dare attuazione immediata alle previsioni del PSC (ovvero senza inserimento in POC), al fine di rispondere a concreti fabbisogni, Provincia e Regione ritengono che sia opportuno prevedere una cronogramma di attuazione anche degli interventi edificatori privati coerente con il breve-medio termine.

La Provincia chiede di chiarire se l'AO avrà valore di titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione primaria (facoltà prevista dall'art 38), come indicato nel testo dell'AO, in quanto non sono presenti elaborati contenenti la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione ed è necessaria l'acquisizione di tutti i pareri/atti di assenso e nulla osta relativi.

Il Comune conferma che l'AO avrà valore di titolo abilitativo edilizio per le oo.uu. e provvederà ad integrare la documentazione trasmessa con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ricordando che la configurazione delle reti acque bianche e acque nere è stata progettata nel complesso di tutto l'intervento e richiama i pareri già espressi da Consorzio di Bonifica e IRETI nel 2016.

Provincia e ARPAE-SAC ritengono, visto il diverso assetto di alcuni tratti di viabilità, che il Comune debba verificare con gli enti preposti e acquisire conferma o meno del parere precedentemente espresso.

Sempre con riguardo alle oo.uu. il progettista chiarisce che la vasca di laminazione è interrata e collocata lungo via Radici.

La Provincia chiede se è stata richiesta l'informazione antimafia e il Comune comunica che si attiverà per richiederla in tempo utile per la stipula dell'AO.

Con riguardo all'assetto urbanistico proposto ed alle opere di interesse pubblico connesse all'intervento il Comune evidenzia che ha interesse di procedere alla realizzazione di una area di verde pubblico a servizio della frazione di Tressano contigua all'ambito di intervento ed il progetto urbano allegato all'AO definisce uno schema guida atto ad indirizzare anche altri interventi che cederanno porzioni di tale area verde nell'ambito di una variante al PSC di prossima adozione. Rimane solo una porzione che il Comune sta valutando come acquisire non avendo ancora un

accordo con la proprietà.

La Provincia chiede chiarimenti rispetto alle connessioni ciclabili-pedonali indicate di cui si farà carico l'intervento, ricordando che la scheda d'ambito del PSC dell'AeR 01 richiede la realizzazione di una pista ciclo-pedonale in sede propria, capace di connettersi con i tracciati ciclabili e/o pedonali esistenti all'esterno dell'ambito di intervento, lungo via Radici in Piano, dotata di pubblica illuminazione e idoneo arredo urbano.

Il Comune chiarisce che è a carico dell'AO solo la realizzazione dell'attraversamento in sicurezza di via Radici e che ciò sarà meglio evidenziato sia nelle tavole che nel testo della convenzione, ma non il rifacimento/riqualificazione del tratto di ciclabile esistente.

In ordine alle forti pendenze degli spazi pedonali e ciclabili, determinate da una pendenza naturale dei terreni superiore al 20%, la Provincia chiede chiarimento circa la eliminazione di un tratto di servoscala pubblico inserito nel PP del primo stralcio a seguito di una prescrizione dell'AUSL.

Il progettista chiarisce che intervenendo nel ridisegno della viabilità si configurano ora pendenze più blande (12% massimo e 8% sui percorsi pedonali), tranne tratto più a nord.

La Provincia evidenzia altre discrepanze tra gli elaborati e richieste di ulteriori chiarimenti:

- nell'accordo si menziona un carico urbanistico massimo di 34 alloggi comprendendovi anche quelli del PUA già approvato e contiguo e così anche nelle Norme all'art.14; anche la Regione conviene che l'AO, le sue norme ecc. debbano riguardare solo il comparto in esame e non ricomprendere il precedente PUA;
- le superfici di cessione indicate all'art. 14 dell'accordo operativo (5.351 mq) non corrispondono a quelle indicate nella tavola 03 "Planimetria generale aree di cessione" (3852 mq) e nella tavola 06 "Zonizzazione delle tabelle e dati tecnici" (3371 mq). Allo stesso modo non corrispondono:
- le superfici dei parcheggi di urbanizzazione primaria, quantificati in 307 mq (24 posti auto) nell'AO, 457 mq (19 posti auto) nella Tavola 06;
- nel calcolo della SC in progetto si computa una Sc derivante dalla demolizione dei fabbricati esistenti, pari a 305 mq incrementata del 20% come previsto da articolo di zona, ma negli elaborati grafici tuttavia non sono individuati i fabbricati da demolire né la norma di riferimento per la demolizione e recupero della superficie; il Comune chiarisce che i fabbricati da demolire – non di interesse – sono posti lungo via Radici nell'area di verde pubblico di cessione extracomparto appena a sud dell'innesto sulla via stessa;
- all'art. 8 delle norme di attuazione pare esserci un refuso relativo all'identificazione dei lotti che devono realizzare la fascia boschiva e a pag. 8 della Relazione tecnica si richiama la recinzione dei lotti posta a monte, sembra nuovamente indurre dubbi sulla collocazione della recinzione rispetto alla fascia boschiva; la recinzione in rete metallica con pali in castagno prevista in Tav. 15 deve essere posta al limite dei lotti escludendo la fascia boschiva, che dovrà essere lasciata all'evoluzione naturale.

Il Comune conferma che la fascia boschiva non avrà recinzione lato monte e in questo senso rettifica la proposta di controdeduzione all'unica osservazione presentata, che attiene alla richiesta,

appunto, di recintare anche a monte la fascia boschiva essendo proprietà privata, respingendola.

Il progettista si impegna a fornire al Comune e quindi ai componenti della STO tutte le integrazioni richieste.

Il presente verbale ha valore di richiesta di integrazioni e chiarimenti alla documentazione trasmessa e i termini di cui all'art. 38, comma 10 della L.R. 24/2017 si intendono pertanto interrotti.

La seduta termina alle ore 16.30.



PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

ACCORDO OPERATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "Aer 01" TRESSANO DI CASTELLARANO (RE) - 28 NOVEMBRE 2019 STRUTTURA TECNICA OPERATIVA

ENTE	NOME	E-MAIL	FIRMA
Regione Emilia-Romagna	Manuele Cofell	manuele.cofell@regione.emilia-romagna.it	Manuele Cofell
ARTEAS PRECETTO	Paolo Scapini	info@artecas.it	Paolo Scapini
COMUNE DI CASTELLARANO	Andrea Borgatti	andrea.borgatti@comune.castellarano.re.it	Andrea Borgatti
ARPAE SAC	LORENZA FRANZINI	lfranzini@arpae.it	Lorenza Franzini
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	BARBARA CASOLI		Barbara Casoli
AUSL	Rinaldi Giovanni	rinaldi@ausl.re.it	Rinaldi Giovanni
PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	RENZO PAULENANI		Renzo Paulenani
"	ANNA CAMPEOL		Anna Campeol

Comitato Urbanistico di Area Vasta

Provincia di Reggio Emilia

L.R. 24/2017

seduta del 6 marzo 2020

per l'esame del

**ACCORDO OPERATIVO relativo all'Ambito di espansione residenziale denominato
"AER 01" posto in loc. Tressano di Castellarano (RE).**

Il giorno 6 marzo 2020 presso la Provincia di Reggio Emilia, piazza Gioberti n. 4, convocato in modalità di video-conferenza con comunicazioni prot. 3328 del 12/02/2020 e prot. 5074 del 27/02/2020 si è riunito alle ore 10.00 il Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia al fine di esprimere il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale del sopracitato Accordo operativo ai sensi dell'art. 38, comma 10 della L.R. 24/2017. La modalità di video-conferenza è stata scelta obbligata in relazione alle misure adottate dal Governo per far fronte all'emergenza epidemiologica in atto in tutto il territorio nazionale per diffusione del coronavirus Covid-19.

Richiamate la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" - articoli 38 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 954/2018;

e, altresì:

- il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 224/2018 e i successivi Decreti n. 196 del 04/09/2019 e n. 47 del 05/03/2020, di istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia (di seguito CUAV-RE) e designazione del rappresentante unico della Provincia;
- il Decreto del Presidente della Provincia di Reggio Emilia n. 29/2019 con il quale è stata costituita la Struttura Tecnica Operativa a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta di cui alla L.R. n. 24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i);

sono presenti i seguenti rappresentanti degli enti componenti necessari del CUAV:

Provincia di Reggio Emilia - in veste di Presidente del CUAV - la supplente Anna Campeol con atto di delega del 05/03/2020;

Regione Emilia Romagna - in rappresentanza della Giunta Regionale - Roberto Gabrielli di cui alla comunicazione del Direttore generale cura del territorio e dell'ambiente della Regione Emilia Romagna prot. 667969 del 06/11/2018 acquisita con prot. 41789 del 07/11/2018;

Comune di Castellarano assessore all'urbanistica Luca Magnani - delegato dal Sindaco - di cui alla comunicazione del 6/02/2020 acquisita con prot. 2714;

sono inoltre presenti, in qualità di esperti istruttori in seno alla Struttura Tecnico Operativa (STO):

Renzo Pavignani (funzionario provinciale STO)
Barbara Casoli (funzionario provinciale STO)
Barbara Nerozzi (funzionario regionale STO)
Manuela Capelli (funzionario regionale STO)
Alessandro Mordini (funzionario comunale STO)

Sono infine presenti i seguenti enti con funzioni consultive:

ARPAE (SAC) - Lorena Franzini

ASTPC – Alessio Campisi

AUSL-SIP - Giovanni Rinaldi

In relazione all'Accordo Operativo relativo all'Ambito di espansione residenziale denominato "AER 01" posto in Tressano di Castellarano (RE), il Presidente del CUAV illustra brevemente l'iter amministrativo. La proposta di Accordo e gli elaborati costitutivi sono stati trasmessi alla Provincia di Reggio Emilia in data 16/07/2019, prot. 19450 e successivamente da questa trasmessi a tutti i componenti del CUAV in data 19/07/2019, prot. 19906;

gli elaborati sono stati successivamente integrati e modificati in più momenti: il 30/07/2019 prot. 20674 a seguito della verifica di completezza della documentazione, il 31/10/2019 prot. 29036, il 25/11/2019 prot. 31088 e in, ultimo, in data 6/02/2020 prot. 2713.

Il Presidente richiama il verbale della seduta della Struttura Tecnica Operativa tenutasi del 28 novembre 2019, che contiene richieste di integrazioni e chiarimenti sulla documentazione trasmessa (a cui si rinvia).

Ciò premesso il Presidente lascia la parola al rappresentante del Comune per una breve illustrazione dei contenuti della proposta di Accordo Operativo.

Terminata l'illustrazione prendono parola gli enti con funzioni consultive e rispettivamente:

- il rappresentante dell'AUSL Giovanni Rinaldi che illustra i contenuti del parere favorevole con condizioni, parere acquisito agli atti al prot. n. 5581 del 04/03/2020, nel quale si richiama la necessità che la progettazione dei percorsi ciclabili sia il più possibile aderente agli standard fissati dal DM 557/1999 in particolare per quanto riguarda pendenza longitudinale e raggi di curvatura anche prevedendo, come prescrive il comma 7 dell'art. 8 del DM stesso, specifiche limitazioni alle condizioni di esercizio ed alla realizzazione di misure di moderazione del traffico in analogia a quanto era stato formulato nel parere relativo all'ex PP33 adiacente. Va infatti tenuto presente che i parametri geometrici relativi a pendenze e raggi di curvatura sono fissati dal DM 557/99 per i percorsi ciclabili in sede propria allo scopo di garantire le condizioni di sicurezza della circolazione e che il rispetto di tali parametri risulta

ancora più critico per i percorsi ad uso promiscuo ciclopedonale;

- il rappresentante dell' Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Alessio Campisi il quale illustra i contenuti del parere già acquisito agli atti al prot. n. 5155 del 28/02/2020 ad esito favorevole, fermo restando la necessità di aggiornare in fase esecutiva le verifiche di stabilità alle sopravvenute NTC 2018. Su tali aspetti interviene anche Barbara Casoli della Provincia di Reggio Emilia per richiamare il proprio parere sismico favorevole ai sensi della L.R. 19/2008;
- infine, il rappresentante di ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni (SAC) di Reggio Emilia, Lorena Franzini, illustra il Rapporto istruttorio predisposto per la Provincia ai fini dell'espressione del parere motivato VAS-VALSAT, rapporto acquisito al prot. 5865 del 05/03/2020, che non rileva elementi che possano far prevedere effetti negativi significativi sull'ambiente a condizione di osservare specifiche prescrizioni quali in sintesi:
- oltre alla richiesta di osservare le misure di sostenibilità avanzate dagli enti competenti in materia ambientale (AUSL e ASTPC) e di ottenere conferma o meno del parere reso da IRETI nel 2016 nell'ambito dell'esame del limitrofo PUA "ex PP33", si chiede di integrare le Norme tecniche di attuazione al fine di rendere cogenti, per le successive fasi di progettazione edilizia, i principi generali in tema di prestazioni energetiche dei fabbricati, di qualità complessiva sia degli spazi privati che pubblici, con particolare riferimento alla progettazione degli spazi a verde, richiesti dal PSC;
- si chiede di minimizzare l'incremento delle superfici impermeabilizzate privilegiando le superfici filtranti sia in aree pubbliche che private;
- e come evidenziato già dall'AUSL, considerata l'acclività dei terreni da destinare a parco pubblico e ricordando che le aree pubbliche devono essere rese accessibili a tutta la popolazione, si chiede di curarne con particolare attenzione la progettazione unitamente a quella dei percorsi pedonali e ciclabili di connessione affinché il parco possa costituire un effettiva risorsa per gli abitanti della frazione di Tressano;

Si allegano al presente verbale il rapporto istruttorio di ARPAE ed i pareri degli enti competenti in materia ambientale (Allegato 1).

Prende la parola il rappresentante unico della Regione, Roberto Gabrielli che, con il supporto del funzionario della STO Barbara Nerozzi, illustra l'istruttoria svolta dal Gruppo Interdirezioni per le politiche di governo del territorio (DGR n.1875/2018). L'istruttoria, che si allega quale parte integrante del presente verbale (rif. NP/2020/15069 del 06/03/2020, Allegato 2), contiene valutazioni quale contributo tecnico utile per l'espressione del Rappresentante Unico Regionale in CUAV, tra cui di seguito si evidenziano in sintesi:

Con riguardo alla conformità al PSC vigente si evidenzia che:

La scheda d'ambito contenuta nel PSC vigente del Comune di Castellarano e i relativi articoli normativi non prevedono la possibilità di aumentare il carico urbanistico attraverso la delocalizzazione di quote edificatorie provenienti da comparti del territorio urbanizzato, seppur di modesta entità.

La possibilità prevista di aumentare il quantitativo di superfici edificabili, calcolando la

superficie SC come sommatoria delle superfici previste da PSC per l'AeR1 (2421,9 mq) e delle superfici derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti nell'area di territorio urbanizzato (366 mq) fuori comparto, area destinata a verde pubblico e ceduta al Comune di Castellarano, risulta pertanto in variante a quanto previsto dal PSC.

La Scheda di ambito n.7 di PSC definisce i criteri progettuali a cui deve sottostare il progetto prevedendo che all'interno del comparto AeR01 gli spazi verdi pubblici siano compatti e fruibili. L'analisi degli elaborati di progetto mette in evidenza che, al contrario, il disegno dello spazio verde pubblico risulta frammentato all'interno dell'area, difficilmente fruibile dalle persone.

Pertanto, per poter corrispondere pienamente alle indicazioni del PSC, si chiede di verificare e di riconfigurare la proposta progettuale presentata valutando anche la possibilità di concorrere direttamente alla realizzazione delle dotazioni già previste dal PSC e comunque rivedendo l'assetto del progetto in modo da conferire agli spazi verdi di cessione una configurazione più compatta e coordinata con la vicina area destinata a parco.

Questo, anche con riferimento al progetto di realizzazione della rotatoria su via Radici in Piano, esterna all'area di trasformazione urbana e non prevista dal PSC, che viene indicata come opera di interesse pubblico e assimilata alle opere di urbanizzazione secondaria e di cui non si rintraccia, nella documentazione, una diretta attinenza.

Ulteriori elementi di non piena conformità ai criteri progettuali stabiliti dalla Scheda di ambito n.7 di PSC si riscontrano inoltre nella mancanza della progettazione e individuazione *“di una pista ciclo-pedonale in sede propria, capace di connettersi con i tracciati ciclabili e/o pedonali esistenti all'esterno dell'ambito di intervento, lungo Via Radici in Piano*

Si ritiene pertanto necessario sviluppare appieno la progettazione urbana delle connessioni con l'intorno e delle opere fuori comparto indicate di interesse pubblico prevedendo inoltre impegni e garanzie puntuali nel testo dell'Accordo operativo.

Anche la mancanza della individuazione, demandata al POC dal PSC, e della cessione al Comune della quota di area, in caso di ambiti per nuovi insediamenti residenziali, al fine di concorrere alla realizzazione del fabbisogno complessivo di alloggi ERS come previsto dall'art.52 delle NtA si configura come un elemento di non conformità al PSC vigente.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, si chiede pertanto di revisionare e/o integrare la proposta di Accordo Operativo per poter recuperare la piena conformità al vigente PSC.

Con riguardo ai tempi di attuazione ed alla sostenibilità economica degli interventi si evidenzia che:

Si richiama che il requisito fondamentale dell'immediata attuazione deve essere proprio di tutti gli AO del periodo transitorio ai sensi dell'art. 4, commi 1, 2 e 5 della LR24/2017, ossia devono essere presenti clausole, termini perentori, impegni e sanzioni, anche decadenziali, che garantiscano che alla stipula dell'AO faccia seguito *“l'avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare”*, così come chiarito nella Circolare Assessorile “Prime indicazioni applicative della nuova legge urbanistica regionale (LR 24/2017)”.

Per contro si rileva che l'assenza di un completo ed efficace Cronoprogramma degli

interventi pubblici e privati (prescritto per tutti gli AO dall'art. 38, c.3, lett. b) e le informazioni sintetiche e non sempre coordinate riportate in molti e differenti articoli del testo dell'Accordo (art.3, 4, 5, 10 e art.11) consentono di tracciare solo parzialmente il percorso previsto per l'attuazione degli interventi oggetto dell'Accordo.

L'Accordo presentato si limita a indicare nell'art.3 la validità massima in 10 anni dalla data della stipula dello stesso mentre richiama molte e differenti tempistiche negli ulteriori articoli dell'accordo (artt.4, 5, 10 e 11) e in particolare l'ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione interne al comparto a 3 anni dalla stipula e per quelle fuori comparto non sono definite puntualmente le tempistiche o non si ritrova un riferimento univoco. Il Cronoprogramma allegato invece è assolutamente parziale e riguarda esclusivamente alcuni interventi privati con una durata prevista di 14 mesi.

Pertanto per dare piena legittimità alla proposta presentata. in relazione a quanto indicato dalla LR24/2017 all'art. 4 comma 5 va completato e integrato il Cronoprogramma e conseguentemente coordinato il testo dell'Accordo operativo che deve prevedere clausole chiare e termini perentori, impegni e sanzioni per l'attuazione degli interventi sia pubblici sia privati.

Vanno inserite clausole che impongano, a pena di decadenza dell'AO, la presentazione delle richieste di permesso di costruire, per tutti gli interventi, pubblici e privati, previsti dall'AO, entro un termine ragionevolmente commisurato ai tempi tecnici minimi e una durata complessiva congrua con l'impegno realizzativo delle opere previste, rispetto le quali risulta adeguato stabilire un termine complessivo di durata non superiore ad anni 5, non prorogabile.

Un ulteriore requisito richiesto dalla legge connesso a quello dell'immediata attuazione (all'art. 4 comma 5) è quello legato alla redazione della Relazione economica-finanziaria la quale costituisce uno degli elaborati essenziali dell'AO con il compito di dimostrare la concreta fattibilità e la sostenibilità dell'intervento attraverso l'illustrazione analitica dei valori economici degli interventi pubblici e privati programmati.

Si chiede di integrare il computo metrico estimativo e la relazione economico finanziaria a completamento della sostenibilità del piano economico gestionale per attestare la reale fattibilità degli interventi e stabilire impegni certi e relative fidejussioni per tutte le opere pubbliche e per tutti gli elementi prescrittivi che prevede il PSC completando e coordinando l'art.15 dell'Accordo.

Si rammenta infine che nel testo dell'Accordo non è presente la clausola che prevede la risoluzione, immediata ed automatica, dell'accordo qualora sia rilasciata una informazione antimafia interdittiva.

Il Rappresentante unico della Regione illustra infine alcune condizioni di sostenibilità che richiedono di essere integrate nel progetto urbanistico e nelle norme di attuazione dell'A.O. (si veda l'allegato 2).

Interviene quindi il Presidente del CUAV, nonché rappresentante unico della Provincia che, richiamando che molti aspetti sono già stati sollevati nel contributo della Regione e nei pareri degli enti competenti in materia ambientale, provvede ad illustrare i contenuti del parere

motivato con particolare attenzione alle seguenti tematiche:

- con riguardo alla pista ciclo-pedonale richiesta dalla scheda d'ambito n. 7 del PSC si chiede di migliorare tale connessione ciclabile sotto il profilo della funzionalità e della rispondenza ai requisiti geometrici di legge, provvedendo alla sua adeguata individuazione negli elaborati dell'A.O.; analogamente, si chiede di evidenziare sia nelle tavole che nel testo della convenzione/accordo che a carico del soggetto attuatore vi è inoltre la realizzazione dell'attraversamento pedonale-ciclabile di via Radici Nord;
- al fine di perseguire, anche quale obiettivo di sostenibilità stabilito dal PSC, *“un assetto delle aree verdi di cessione compatto e fruibile”*, e visto che l'A.O. propone un assetto relativamente frammentato e la porzione che concorre alla realizzazione del parco urbano di Tressano risulta poco funzionale alla fruizione pubblica degli abitanti del comparto, anche in ragione dell'occupazione determinata dalle rampe del percorso pedonale individuato, si chiede di riconfigurare l'assetto proposto, conferendo così un disegno più compatto al verde pubblico di cessione in conformità alla previsione di PSC, ad esempio eliminando/riposizionando il lotto n. 7.;
- si prende atto di quanto affermato riguardo alla riduzione delle pendenze stradali e al contenimento entro l'8% delle pendenze dei percorsi pedonali, tuttavia, considerata l'acclività dei terreni da destinare a parco pubblico e ricordando che le aree pubbliche devono essere rese accessibili a tutta la popolazione, anche pertanto quella anziana e/o con disabilità, considerato anche quanto richiesto da AUSL, si chiede di prevedere nelle norme standard prestazionali più performanti al fine di rendere maggiormente accessibili gli spazi pubblici ai pedoni e ciclisti e, segnatamente, affinché il previsto parco urbano con i relativi percorsi pedonali e ciclabili di connessione, possa costituire una effettiva risorsa per gli abitanti della frazione di Tressano;
- l'art. 6 delle Norme di attuazione riprende il medesimo mix funzionale stabilito dalla scheda d'ambito n. 7 del PSC, tra cui sono annoverati anche usi ad elevato carico urbanistico quali: 4.1 *“attrezzature terziarie a carattere amministrativo e direzionale pubblico e private; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelli aventi Su >300 mq”* e 4.7 *“Attrezzature culturali: l'uso comprende tutte le attrezzature culturali pubbliche o private che non hanno il carattere del servizio di quartiere quale: biblioteche, musei, sale riunioni gallerie d'arte, centri e istituti culturali in genere”*; tali usi non si ritengono compatibili con l'ambito prevalentemente residenziale e tale scenario di mix funzionale non è contemplato nell'elaborato di VALSAT, né nel progetto urbanistico oggetto dell'Accordo Operativo e delle conseguenti dotazioni territoriali, si chiede pertanto, anche con riguardo al principio di immediatezza e fattibilità degli interventi stabiliti dalla L.R. 24/2017, di eliminare tali usi;
- visto quanto sopra, non si ritiene ammissibile, senza una variante al presente AO, quanto stabilito all'art. 5 delle NTA ove si afferma che lo standard di PU1 soddisfa gli

standard richiesti per i lotti edificabili compresi nel comparto a destinazione residenziale, prevedendo altresì, nel caso di inserimento di usi a più alto carico urbanistico, la possibilità di reperire le quote addizionali di parcheggio all'interno delle Sf dei singoli lotti;

- con riguardo alla riduzione dei consumi idrici si definiscano quali misure, in fase di rilascio dei titoli abilitativi, dovranno essere adottate per la riduzione dei consumi idrici ai sensi dell'art. 85, comma 7 lett. b2) delle norme di attuazione del PTCP richiamate dal vigente RUE;
- tenuto conto della scelta di prevedere, la possibilità di irrigare le aree verdi di urbanizzazione mediante prelievo da rete pubblica di acquedotto, nell'impossibilità di alimentarsi da pozzo con relativa acqua di falda o da usi plurimi e che soprattutto nei periodi di forte siccità, l'uso di risorse idriche destinate al consumo umano mediante il servizio acquedottistico pubblico è da considerarsi improprio, ed infatti è spesso oggetto di restrizione d'uso con ordinanze sindacali, si chiede di prevedere sistemi di riutilizzo delle acque meteoriche anche per l'irrigazione delle aree verdi pubbliche o simili;

Il rappresentante unico del Comune fornisce alcuni chiarimenti evidenziando che il verde pubblico previsto dal PSC in contiguità con l'ambito di trasformazione soggetto ad A.O. sarà acquisito – in parte – tramite una variante al PSC che sarà a breve adottata. Con riguardo alla pista ciclopeditonale è consapevole che quanto proposto in sede di A.O. non soddisfa quanto richiesto dal PSC. Inoltre si segnala che per quanto riguarda la proposta ed il progetto di realizzazione della rotatoria su via Radici in Piano, anche se esterna all'area di trasformazione urbana e non prevista dal PSC, è stata inserita in quanto trattasi di semplice intervento di manutenzione straordinaria dell'intersezione stradale alla viabilità locale che, tra le altre cose, riguarda anche l'accesso e messa in sicurezza alla nuova viabilità del comparto, ovvero in quanto mero elemento di moderazione della velocità non interessando aree se non quelle riguardanti la stessa sede stradale esistente.

Pertanto, viste le considerazioni sollevate da Regione e Provincia che tengono conto anche di quanto espresso dall'AUSL e da ARPAE-SAC, molte delle quali richiedono una revisione del progetto urbanistico, l'integrazione dell'A.O., l'adeguamento della relazione economico-finanziaria e del cronoprogramma degli interventi, oltre allo sviluppo e all'approfondimento della progettazione esecutiva riguardante tutti gli aspetti delle opere pubbliche (es illuminazione, viabilità ciclo pedonale, verde e arredo urbano, ecc) anche alla luce di quanto emerso durante la stessa seduta, ecc. il rappresentante del Comune chiede al Comitato urbanistico di poter sospendere la decisione, altrimenti negativa, per poter effettuare le modifiche ed integrazioni in risposta ai diversi aspetti sollevati.

Si concorda quindi, all'unanimità, di sospendere la seduta dal CUAV-RE in attesa di ricevere gli elaborati dell'A.O. adeguati.
La seduta si conclude alle ore 12.00

Documento firmato digitalmente.

Comitato Urbanistico di Area Vasta

Provincia di Reggio Emilia

L.R. 24/2017

seduta del 21 dicembre 2020

per l'esame del

ACCORDO OPERATIVO relativo all'Ambito di espansione residenziale denominato "AER 01" posto in Tressano di Castellarano (RE).

Il giorno 21 dicembre 2020 presso la Provincia di Reggio Emilia, piazza Gioberti n. 4, convocato in modalità di video-conferenza si è riunito alle ore 14.00 il Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia al fine di esprimere il proprio parere ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017.

Richiamate la L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" - articoli 38 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 954/2018;
e, altresì:

- il Decreto del Presidente n. 224/2018 "Legge regionale 24/2017 articolo 47 - istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Reggio Emilia (CUAV-RE)";
- il disciplinare sul funzionamento del CUAV-RE allegato al suddetto decreto;
- il Decreto del Presidente n. 196/2019 "Integrazione al decreto del presidente n. 224 del 18/09/2018, legge regionale n. 24/2017, art. 47, istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta della provincia di Reggio Emilia (CUAV-RE)";
- il Decreto del Presidente n. 29/2019 "Costituzione della Struttura Tecnica Operativa a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta di cui alla L.r. n. 24/2017, articolo 47, comma 2, lettera i) e adempimenti organizzativi per la trasparenza di cui alla D.G.R. n. 954 del 25.06.2018 delle attività del Comitato Urbanistico di Area Vasta";

sono presenti i seguenti rappresentanti degli enti componenti necessari del CUAV:

- l'arch. Anna Campeol, che presiede il comitato in qualità di rappresentante unico della Provincia di Reggio Emilia, a ciò nominata con atto di delega del Presidente della Provincia del 05/03/2020;

- l' arch. 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;

-l'assessore all'urbanistica Luca Magnani - delegato dal Sindaco -, quale rappresentante unico del Comune di Castellarano, di cui alla comunicazione del 6/02/2020 acquisita con

sono inoltre presenti, in qualità di esperti istruttori in seno alla Struttura Tecnico Operativa (STO):

- Renzo Pavignani, Elena Pastorini, Giusi Vetrone, Barbara Casoli (funzionari provinciale STO)
- Barbara Nerozzi (funzionario regionale STO)
- Enrico Ferrari (funzionario comunale STO).

Sono inoltre presenti i seguenti rappresentanti degli enti con funzioni consultive:

- Alessio Campisi per l'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile- Area Affluenti Po -Ambito di Reggio Emilia;
- Cinzia Camurri, AUSL.

Tenuto conto che la seduta del 6 marzo scorso si è conclusa con la richiesta di sospensione da parte del Rappresentante unico del Comune, al fine di verificare più compiutamente gli aspetti di conformità dell'A.O. col PSC e sollevati da Regione e Provincia, aspetti che richiedevano una revisione del progetto urbanistico, l'integrazione dell'A.O., l'adeguamento della relazione economico-finanziaria e del cronoprogramma degli interventi, oltre allo sviluppo e all'approfondimento della progettazione riguardante alcune opere pubbliche (viabilità ciclo pedonale, verde pubblico), il Presidente del CUAV dà la parola al Comune per le controdeduzioni e chiarimenti in merito.

Il Rappresentante del Comune procede illustrando le modifiche apportate e, segnatamente:

- l'Accordo è stato modificato in molte parti: in particolare il periodo di validità è stato ridotto a 5 anni dalla stipula, sono stati eliminati i riferimenti alle opere fuori comparto e parte degli articoli che ne disciplinavano l'attuazione, sono state modificate le condizioni per il rilascio dell'agibilità dei fabbricati subordinandolo non più alla completa esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, ma alla sola porzione "funzionale ai singoli lotti", sono state modificate le superfici oggetto di cessione coerentemente con le modifiche al progetto;
- il cronoprogramma è stato modificato indicando il percorso previsto per l'attuazione degli interventi pubblici e privati oggetto dell'Accordo nel periodo di validità temporale dello stesso;
- per quanto riguarda l'assetto urbanistico-edilizio e le dotazioni territoriali:
 - la superficie territoriale è stata ridotta a 12.990 mq, anziché 14.500 mq, in quanto ricomprendeva anche interventi fuori comparto non più previsti;
 - la superficie complessiva realizzabile nei nove lotti previsti è stata ridotta a 2.422 mq; rispetto alla precedente versione (circa 2.788 mq), in quanto non è più previsto il recupero della capacità edificatoria derivante dalla demolizione di due fabbricati esistenti posti lungo via Radici;
 - sono cambiati di conseguenza in diminuzione i parametri urbanistici dell'intervento: le aree a verde pubblico sono ora pari a 2.212 mq, nella

precedente versione erano previsti 1.549 mq interni al comparto e 1.510 mq fuori comparto, e complessivamente si prevede la cessione di 4.606 mq (prima 5.351 mq) comprensivi di verde pubblico, viabilità pubblica e parcheggi pubblici (19 posti auto invece dei precedenti 24);

- si introduce una nuova Tavola 15.1 "Planivolumetrico del verde, specifiche ciclopeditonale" nella quale si riporta una progettazione di massima del percorso ciclopeditonale dalla quale si evince che le pendenze saranno pari al 5%, quindi ridotte rispetto all'8% della precedente versione del progetto, e lungo il percorso, ridisegnato e rimodulato, sono previste piazzole di sosta;
- è stato leggermente modificato il parco pubblico di cessione incrementandone la superficie;

La relazione economico-finanziaria, non ha per contro subito modifiche rispetto all'aggiornamento proposto con l'integrazione del febbraio 2020.

I Rappresentanti della Provincia e della Regione prendono atto dei chiarimenti forniti e delle integrazioni proposte agli elaborati dell'Accordo operativo, ma ritengono che sussistano ancora aspetti da chiarire circa la piena conformità col PSC ed incongruenze tra elaborati, che vengono puntualmente illustrati, nel seguito, rispettivamente da Pavignani e Nerozzi:

per quanto riguarda gli elementi di conformità al PSC vigente:

Come già evidenziato nella seduta del 6 marzo 2020, la Scheda di ambito n.7 di PSC definisce i criteri progettuali a cui deve sottostare il progetto di cui alla presente proposta di Accordo Operativo, prevedendo che all'interno del comparto AeR01 gli spazi verdi pubblici siano compatti e fruibili.

Viste le modifiche e le integrazioni al progetto si ritiene che il disegno dello spazio del verde pubblico risulti ancora frammentato e difficilmente fruibile.

Sempre con riferimento ai criteri progettuali stabiliti dalla Scheda di ambito n.7 di PSC si segnala, in merito all'individuazione *"di una pista ciclo-pedonale in sede propria, capace di connettersi con i tracciati ciclabili e/o pedonali esistenti all'esterno dell'ambito di intervento, lungo Via Radici in Piano, dotata di pubblica illuminazione e idoneo arredo urbano"* che i percorsi indicati nel progetto, seppur modificati riducendone la pendenza dall'8 al 5%, presentano geometrie ancora di difficile accessibilità/fruibilità.

Manca ancora, infine, l'individuazione della quota di almeno il 20% del dimensionamento di alloggi per l'ERS ai sensi del comma 3 dell'art.39 delle Norme di PSC, in caso di ambiti per nuovi insediamenti residenziali, ovvero della cessione al Comune della quota di area come previsto dall'art.52, ovvero si chiarisca la mancata corresponsione della quota minima di ERS per gli ambiti di nuovo insediamento.

per quanto attiene ai contenuti dell'Accordo Operativo:

Si prende atto che le opere fuori comparto indicate inizialmente come opere di interesse pubblico (rotatoria a mitigazione del traffico veicolare tra via Radici e via Madre Teresa di Calcutta), individuate ideogrammaticamente nella Tav. 01.2, non sono presenti come impegni nella proposta presentata e di conseguenza mancano anche le relative garanzie per la loro realizzazione.

Nel testo dell'accordo restano tuttavia alcuni riferimenti a tali opere sia nell'art. 13, ove si prevede ancora la polizza fidejussoria riferita a tali opere, sia nelle premesse dell'accordo stesso, che ne riconosce il rilevante interesse pubblico (pag. 5). Pertanto, ai fini della piena legittimità della proposta presentata, in relazione a quanto indicato dalla LR 24/2017 all'art. 4 comma 2, si chiede di esplicitare la rispondenza all'interesse pubblico della proposta di Accordo Operativo.

In merito al requisito fondamentale dell'immediata attuazione che deve essere proprio di tutti gli accordi operativi del periodo transitorio ai sensi dell'art. 4, commi 1, 2 e 5 della LR 24/2017, si rileva che il periodo di validità dell'accordo è stato modificato e fissato in 5 anni. Al contrario non sono stati considerati questi termini come perentori con clausole anche decadenziali, ma all'art.5 dell'accordo operativo si sostiene che *“al decadere o allo scadere della presente convenzione, le previsioni urbanistiche ed edilizie del piano attuativo saranno sottoposte alla normativa in vigore in quel momento, fatte salve le aree sulle quali vi fossero richieste di Permesso di Costruire (P.d.C.) già presentate”*.

All'art. 5 si dispone che entro i 5 anni dovranno essere rilasciati i titoli abilitativi e terminate le opere di urbanizzazione. Tale disposizione non si coordina, tuttavia, pienamente con i contenuti del cronoprogramma, nel quale si prevede il completamento delle opere di urbanizzazione entro il 2021 e la completa attuazione di tutto l'intervento entro il 2025. Si chiede di allineare il testo dell'accordo al cronoprogramma.

Inoltre, la modifica delle condizioni per il rilascio dell'agibilità dei fabbricati (artt. 5 e 10) subordinato non più alla completa esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, ma alla sola porzione “funzionale ai singoli lotti” non è pienamente condivisibile. Vista la brevità temporale del programma attuativo si chiede di escludere tale possibilità.

Nel testo dell'Accordo non è ancora presente la clausola che prevede la risoluzione, immediata ed automatica, dell'accordo qualora sia rilasciata una informazione antimafia interdittiva come prevista dall'art. 38, comma 4 della LR 24/2017, ne sono indicate le modalità e condizioni di decadenza dell'Accordo stesso. Si chiede di provvedere ad integrare il testo prima dell'approvazione dell'Accordo.

Vi sono poi alcuni refusi e elementi da coordinare o integrare nel testo dell'accordo, quali:

- tra gli elaborati allegati all'accordo, elencati all'art. 6, non sono menzionati l'elaborato 01.1 “Inquadramento urbanistico territoriale”, che riportava il progetto urbano, e la tav. 15.1 “Planivolumetrico del verde - specifiche ciclopedonale”, che si chiede di inserire;

- va individuato univocamente il soggetto privato sottoscrittore l'accordo, infatti, nel testo prima viene indicato come "soggetto proponente" proprietario del terreno e successivamente è fatto riferimento alla Ditta attuatrice;
- l'art.3 indica come termine per la decorrenza dell'accordo la data della sottoscrizione, si ricorda che l'accordo produce i suoi effetti dalla data di pubblicazione sul BURET ai sensi del comma 14 dell'art.38 della L.R. 24/2017;
- all'art. 4 "Obblighi a carico della società", al primo capoverso è stato eliminato il riferimento alle opere fuori comparto lasciando in sospeso la frase relativa agli obblighi nei confronti del Comune;
- all'art. 9 relativo allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria non sono riportate le condizioni che danno diritto a tale scomputo, ovvero l'articolo risulta tagliato; inoltre con la modifica apportata è stato tolto un comma in cui si richiamava il contributo straordinario di cui alla DAL 186/2018; si chiarisca se tale onere aggiuntivo è o meno dovuto;
- l'art.13 va completato indicando gli importi delle garanzie fideiussorie;
- sempre all'art.13 (pag. 19) si fa riferimento alla realizzazione di un edificio pluriuso che è assimilato come richiesta di garanzie alle opere di urbanizzazione, non si comprende il riferimento, probabilmente trattasi di refuso;
- siano eliminati i vari refusi ancora presenti, quali riferimenti sbagliati ad articoli (pag. 7 il riferimento all'art. 17 è da correggere con art. 13 e a pag. 8 il riferimento all'art. 9 è da correggere con 10, a pag. 11 il richiamo all'art. 9 è probabilmente da sostituire con l' art. 8) , l'elenco elaborati all'art. 21 non risulta corretto.

Per quanto attiene alla relazione economico finanziaria essa contiene dei refusi che si chiede di eliminare. In particolare tra le opere da realizzare a servizio dell'intera collettività sono riportate le opere esterne al comparto per il miglioramento della viabilità (rotatoria) e la demolizione dei fabbricati in cattivo stato di conservazione prospicienti via Radici in Piano, entrambe non più previste.

Per quanto riguarda, infine, l'assetto viabilistico e le dotazioni territoriali si prende atto del modesto accorpamento del verde pubblico di cessione e del miglioramento, per le sole pendenze, della pista ciclo-pedonale prevista; con riguardo alle modifiche della viabilità interna al comparto, che coinvolgono anche il limitrofo PP33, i tre posti auto pubblici previsti in prossimità del tornante risultano scarsamente fruibili e non garantiscono la manovra in sicurezza.

Il rappresentante del Comune interviene fornendo i seguenti chiarimenti a quanto sollevato da Regione e Provincia:

- in merito alla qualificazione dell'interesse pubblico la Deliberazione di C.C. n. 51 del

27/11/2018 e la scheda norma di PSC risultano coerenti con quanto presentato, in quanto non prevedono la realizzazione di una rotatoria su Via Radici in Piano come elemento meritevole di interesse pubblico ai fini dell'approvazione dell'accordo si provvederà a correggere quanto dichiarato nelle premesse dell'Accordo (pag. 5) evidenziando che l'interesse pubblico attiene alla rispondenza con quanto previsto nella scheda norma del PSC e nel deliberato di cui alla deliberazione di C.C. n.51 del 27/11/2018;

- per quanto riguarda la quota di ERS si conferma che la scheda norma di PSC non prevede localizzazione di quote ERS nell'ambito oggetto di accordo, in quanto trattasi di ambito insediativo che delocalizza previsioni urbanistiche già inserite nell'ex Prg in altra zona del territorio che non prevedevano quote di ERS. La valutazione di congruità delle quote Ers previste nel Psc rispetto alle nuove aree di espansione è stata oggetto di valutazione e di approvazione nel 2016 in sede di approvazione del PSC e del RUE e confermate nella variante 2019 del PSC e RUE;
- per quanto riguarda il Contributo straordinario non è stato previsto, in quanto trattasi di un procedimento avviato prima dell'entrata in vigore della DAL 186/2018 (30 sett. 2019) e che non si pone in variante, pertanto non viene introdotto nell' accordo.

Chiariti i punti precedenti da parte del Comune, il Comune provvederà a revisionare il testo dell'Accordo, la relazione economico finanziaria e gli ulteriori elaborati sopra richiamati, apportando le integrazioni e le correzioni indicate, eliminando refusi ed incongruenze.

Infine, il rappresentante dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Campisi e dell'AUSL, Camurri confermano i pareri già in precedenza trasmessi al comitato.

Gli enti convengono di riaggiornare la seduta conclusiva del CUAV il prossimo 12 gennaio alle 14.00

La seduta si conclude alle ore 16.00

Per la Regione Emilia-Romagna
arch. Roberto Gabrielli

Per la Provincia di Reggio Emilia
arch. Anna Campeol

Per il Comune di Castellarano
l'assessore Luca Magnani

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2005