



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

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

### Comitato Urbanistico di Area Vasta

#### **COMUNE DI PIACENZA, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO RELATIVO AL COMPARTO "AL8 GERMOGLIO SUB-AMBITO A" PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.**

#### **VERBALE DELLA SEDUTA DEL 24 OTTOBRE 2023**

In data 24.10.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 32046 del 12.10.2023, al fine di valutare la proposta di Accordo operativo relativa al comparto denominato "AL 8 GERMOGLIO SUB-AMBITO A", ubicato lungo corso Europa in Comune di Piacenza, posta al n. 3 dell'ordine del giorno della riunione.

Risultano convocati i componenti necessari del Comitato:

- Regione Emilia-Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio
- Comune di Piacenza - Settore Pianificazione Strategica Urbanistica

e i seguenti componenti consultivi del medesimo Comitato:

- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza
- Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti
- IRETI SpA
- Consorzio di Bonifica di Piacenza
- 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 Piacenza, Pianificazione Strategica Urbanistica: dott. Massimo Sandoni (nota del Sindaco prot. 113563 del 22.9.2021)
- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia: arch. Matteo Sverzellati (nota del Responsabile ST n. 122823 del 14.7.2023)

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Vincenza Ruocco, geol. Roberto Buschi
- per la Regione: ing. Sonia Bellicchi, ing. Stefania Comini, dott. Lo Iacono Lucia
- per il Comune: la funzionaria dott. Elisa Brigati, la sindaca dott. katia Tarasconi, l'assessora arch. Adriana Fantini

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



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

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

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 Consiglio comunale n. 8 del 25.2.2019 di approvazione dell'atto di indirizzo contenente i criteri per dare attuazione alle previsioni degli strumenti vigenti, in applicazione dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017, nonché il termine di sei mesi (dalla data di esecutività della deliberazione) per la presentazione delle proposte di Accordo Operativo;
- deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 27.7.2020 di aggiornamento degli indirizzi di procedibilità degli Accordi Operativi nella fase transitoria di cui all'art. 4 della L.R.24/2017, al fine di una migliore armonizzazione delle proposte private alle dinamiche evolutive dell'interesse pubblico;
- deliberazione di Giunta comunale n. 130 del 28.6.2023 di approvazione delle modalità di determinazione del contributo economico per le proposte di Accordo relative al commercio in centro storico.

### Considerato che:

- avverso il suddetto provvedimento C.C. n. 32/2020 è stato proposto ricorso avanti al TAR-ER – Parma, depositato in data 12.11.2020, da parte della società Camuzzi S.p.A. in liquidazione, chiedendone l'annullamento previa sospensione dell'efficacia;
- con sentenza TAR E-R n. 176 del 25.6.2021 (pubblicata il 25.6.2021) viene accolto parzialmente il ricorso, stabilendo l'illegittimità del disposto di cui al punto 3 della citata deliberazione relativo alle proposte di natura commerciale, determinandone la caducazione;
- il quadro degli indirizzi espressi dal Consiglio comunale in merito alle proposte di Accordi Operativi ex art. 4 della L.R. 24/2017, pertanto, è definito dalle deliberazioni di Consiglio comunale n. 8 del 25.2.2019 e n. 32 del 27.7.2020 per le parti dispositive di quest'ultima non interessate dalla sopra richiamata sentenza;
- la citata sentenza ha determinato la modifica dei termini per la presentazione degli Accordi operativi e la riapertura della fase istruttoria degli Accordi agli atti, nonché l'assunzione, quale unico termine perentorio, del termine di legge fissato al 31.12.2023 per la sottoscrizione della Convenzione.

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



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

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

- in data 20.09.2019 è stata assunta al prot. comunale n. 110768 la proposta di Accordo operativo relativa al comparto "AL8 Germoglio Sub-Ambito A", presentata dalla società "Camuzzi SpA in liquidazione";
- a seguito dell'istruttoria condotta dal Settore Pianificazione Strategica Urbanistica del Comune di Piacenza, che ne ha valutato la congruità rispetto agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) nonché ai citati atti di indirizzo n. 8/2019 e n. 32/2020, in considerazione anche dell'integrazione della documentazione dell'AO avvenuta in più fasi, con deliberazione di Giunta comunale. n. 140 del 05.07.2023 è stato autorizzato il deposito della proposta di Accordo ai sensi dell'art. 38, comma 8 della L.R. n. 24/2017;
- del deposito è stato dato avviso sul Burett n. 194 del 19.7.2023;
- il Comune, con nota n. 96564 del 19.07.2023 (prot. prov.le n. 23452 del 19.07.2023), 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;
- il Comune, inoltre, con nota prot. n. 96572 del 19.7.2023 ha indetto una Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona (ai sensi dell'art. 14bis della L. n. 241/1990) per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento, invitando le Amministrazioni e le Aziende interessate a richiedere integrazioni documentali e/o chiarimenti entro il 03.08.2023 oppure a rendere le proprie determinazioni entro il termine del 17.09.2023;
- 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. 25517 dell'08.08.2023, è stata convocata la STO in modalità asincrona per il giorno 29.08.2023;
- le osservazioni presentate al Comune durante il periodo di pubblicazione e deposito della proposta di AO sono pervenute il 29.09.2023 (prot. prov.le n. 30440) in allegato a nota comunale, e pertanto, da tale data decorre il termine procedurale previsto all'art. 38, comma 10 della L.R. n. 24/2017;
- ad esito della verifica di completezza e di una prima valutazione dei contenuti e dei contributi pervenuti da parte dei componenti della STO sia precedentemente che successivamente alla seduta del 29.08.2023, con nota n. 32046 del 12.10.2023 il Presidente del CUAV ha convocato in riunione il Comitato per la data odierna del 24.10.2023, 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 ed è stato altresì richiesto al Comune, al fine di agevolare i lavori del Comitato, di far pervenire una proposta di controdeduzione alle osservazioni presentate;
- l'istruttoria preliminare di competenza della STO è stata redatta sulla base della documentazione complessivamente messa a disposizione dal Comune nonché dei contributi e pareri forniti dagli Enti e dai Gestori dei servizi lungo l'intero svolgimento della procedura e sino ad oggi pervenuti.

Rilevato che in data 23.10.2023 il Comune ha trasmesso al CUAV e alle Autorità ambientali ulteriore documentazione pervenuta da parte del proponente relativamente all'Accordo in parola (registrata al prot. prov.le n. 33218 del 24.10.2023) e che la medesima verrà illustrata dal rappresentante comunale in corso di seduta.

Preso 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)" e disciplinato alla "Scheda Progetto AL 8 Germoglio", 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 riguarda la trasformazione urbanistica dell'area con la compresenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, con l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita non alimentare (SV fino a 1800 mq), e prevede la realizzazione di alcune opere di interesse pubblico generale (tratto di pista ciclopedonale).

La riunione ha inizio alle ore 11:45 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.



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

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

Evidenzia altresì che l'istruttoria svolta da tutti gli Uffici oggi intervenuti fa necessariamente riferimento alla documentazione agli atti ad esclusione di quella posta all'attenzione del CUAV soltanto in data odierna.

La parola passa al Comune che relaziona in merito alla nuova documentazione (ricevuta dal proponente nelle date 16.8.2023, 19.10.2023 e 23.10.2023, in riscontro alle richieste di integrazione espresse dagli Enti a cui il Comune aveva trasmesso, con propria nota del 19.7.2023, la Proposta di Accordo. Tra tali Enti figurano: Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia, Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza, Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti, Ireti, Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza).

Gli elaborati integrati e/o modificati sono:

- Documento di riscontro nel quale si dettagliano le richieste degli Enti e le risposte puntuali fornite a cui si rimanda per ulteriore dettaglio;
- Schema di accordo;
- Relazione di progetto;
- Schema di convenzione urbanistica;
- Norme Tecniche di attuazione;
- Valsat Rapporto Ambientale;
- Valsat Sintesi non Tecnica;
- Relazione economico finanziaria;
- Schema di assetto generale;
- Planivolumetrico e sistemazione ambientale;
- Azzonamento e verifica standard pubblici;
- Schemi reti tecnologiche: rete gas e rete acquedotto;
- Schemi reti tecnologiche: rete telefonia e rete fibra ottica;
- Schemi reti tecnologiche: rete energia elettrica e pubblica illuminazione;
- Schemi rete fognatura;
- Profili ordinatori di progetto;
- Cronoprogramma;
- Verifiche ambientali (in allegato, con aggiornamenti, solo il documento "Assetto vegetazionale preesistente e progettazione opere a verde di compensazione ambientale");
- Progetto segnaletica;
- Relazione paesaggistica;
- Dichiarazione impegnativa al pagamento della prestazione relativa al parere di competenza in merito alla matrice "Rumore" (Rif. integrazione del 16.08.2023);
- ARPAE 2 - Dichiarazione sostitutiva terre e rocce da scavo (Rif. integrazione del 16.08.2023);

Le modifiche progettuali, riguardano:

- il layout di progetto con riferimento all'area in cui si propone la destinazione residenziale, rimodulato al fine di salvaguardare completamente la superficie boscata presente all'interno del comparto, sia con riferimento all'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del Codice, sia con riferimento all'area di vegetazione spontanea che ha superato per estensione i limiti normativi. La modifica riguarda lo "scambio" tra la superficie destinata alla realizzazione della funzione residenziale e la superficie destinata a verde pubblico;
- inoltre, i Soggetti Attuatori attestano che, tra le funzioni terziarie ammesse dagli strumenti di pianificazione comunali, non prevedono l'insediamento di medie o grandi strutture di vendita senza modifica dell'assetto morfologico del piano;
- le sopra descritte modifiche non riguardano la quantificazione generale delle superfici a standard pubblici.

Il dott. Sandoni prosegue in riferimento a quanto richiesto in fase di convocazione e relaziona sulla proposta di controdeduzione alle osservazioni pervenute. Precisa in generale che Italia Nostra, Legambiente e la Consulta n. 1 hanno fatto pervenire i propri rilievi in un unico documento, in taluni casi riconducibili a singole proposte di Accordo di Operativo.

A tal fine è stato redatto uno schema per ogni Accordo che riporta sia le osservazioni che le proposte di controdeduzioni.

Si allega al presente verbale il documento "AL\_8\_GERMOGLIO\_PROPOSTE\_CONTRODEDUZIONI".

Prende la parola l'arch. Elena Fantini della Provincia, la quale spiega che la verifica istruttoria ha riguardato la compatibilità dell'Accordo con il PTCP vigente, la conformità rispetto agli strumenti comunali vigenti (PSC e RUE), la conformità rispetto a vincoli e prescrizioni, una valutazione degli aspetti geologici e ambientali e una valutazione in merito agli aspetti di sostenibilità territoriale e ambientale (ValSAT).

Per quanto concerne la verifica di compatibilità con il PTCP vigente, in accordo con la Regione:

- si evidenzia che l'ambito oggetto di Accordo Operativo è caratterizzato dalla presenza di aree forestali individuate dal PTCP (art. 8), dal PTPR (art. 10, comma 9), dal PSC vigente e soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1,



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

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

lettera g) del D.Lgs. 42/2004; la proposta di cui all'AO finalizzata alla realizzazione di insediamenti residenziali all'interno di dette aree forestali, non risulta pertanto conforme alle disposizioni della pianificazione sovraordinata;

- essendo stata avanzata dai medesimi proponenti una proposta di Accordo Operativo che interessa l'ambito "AID 20 Camuzzi" localizzato in adiacenza all'ambito dell'Accordo in esame secondo l'asse nord-sud di Corso Europa, considerato in particolare l'assetto viario e distributivo unitario, l'area commerciale deve essere considerata unitariamente. Conseguentemente la superficie di vendita da considerare supera la soglia di 5000 mq e, pertanto, la localizzazione avrebbe dovuto essere prevista dal PTCP ai sensi di quanto disposto dall'Art. 92 c. 6, nonché dalla normativa regionale di settore. Si richiama al riguardo la *D.A.L. 35/2015, che modifica la DCR 1253/1999 modificata dalla D.A.L. 653/2005, "L'individuazione di aree di esclusiva pertinenza della funzione commerciale, per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 2,5 ettari di superficie territoriale e quindi tali da consentire la concentrazione di più strutture di vendita anche attraverso fasi successive di accrescimento, e comunque quando consentano l'insediamento di medie superfici per una superficie di vendita complessiva superiore a 5000 mq., deve avvenire nell'ambito del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) o di apposita variante allo stesso, al fine di una valutazione congiunta degli effetti cumulativi che tali scelte urbanistiche possono produrre sui differenti sistemi (viabilità e traffico, impermeabilizzazione dei suoli, adeguamento delle infrastrutture, ecc.)*". Disposizione espressamente richiamata anche nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente del Comune di Piacenza, all'art. 82 recante "*Individuazione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili*". Per quanto sopra esposto, la proposta di insediare contestualmente negli ambiti AID 20 – Camuzzi e AL 8 – Germoglio molteplici medie strutture di vendita, seppur autonome, configura un complesso commerciale organico quanto a fruibilità per gli utenti, che non risulta conforme alla pianificazione sovraordinata.

Relativamente alla verifica di conformità rispetto agli strumenti urbanistici comunali e alle deliberazioni C.C. n. 8 del 25.02.2019 e C.C. n. 32 del 27.07.2020, si rammenta 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.

Si richiama altresì l'art. 82 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente del Comune di Piacenza, recante "*Individuazione degli ambiti potenzialmente urbanizzabili*": «82.2. Con riferimento al carico urbanistico indotto, alla disponibilità di parcheggi e servizi, alla tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale, della sicurezza e dell'ordine pubblico, il Consiglio Comunale si riserva di valutare proposte che prevedano nuovi insediamenti commerciali nel limite previsto per le medie strutture di vendita di cui all'art.79 del Regolamento Edilizio, per gli Ambiti residenziali anche ammettendo l'accorpamento delle quote non residenziali con i limiti suesposti. Qualora l'area commerciale fosse superiore a 2,5 ha o se fosse prevista una concentrazione di medie strutture di vendita complessivamente superiore ai 5.000 mq, la previsione dovrà avvenire nell'ambito del PTCP.».

Relativamente alla possibilità di insediare funzioni commerciali eccedenti gli esercizi di vicinato nell'ambito AL 8 – Germoglio, si rileva che la stessa non risulta espressamente prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, che demandano al Consiglio Comunale tale valutazione, e quest'ultimo ha così operato nell'ambito dei criteri definiti con la Delibera di Indirizzo, ai sensi dell'art. 4, co. 2, della L.R. 24/2017.

Preso atto che nella Delibera C.C. n. 8 del 25.02.2019:

- il punto b) - b.2) ammette, per quanto riguarda la destinazione residenziale, le richieste di intervento in PUA residenziali che si configurano come riqualificazione con una attuazione graduale degli interventi prospettati;
- il punto c) - c.1) ammette la localizzazione di medie strutture di vendita in aree di recupero con prevalente destinazione produttiva, non essendo disposta specifica disapplicazione nella Delibera C.C. n. 32 del 27.07.2020 e non essendo oggetto del TAR E-R n. 176 del 25.6.2021;
- il punto c) - c.2) ammette la localizzazione di medie strutture di vendita in aree potenzialmente urbanizzabili, nel caso di riambientalizzazione e riqualificazione in aree con immobili produttivi dismessi anche con destinazione diversa da quella di cui al punto c.1, fermo restando quanto previsto all'art. 4.6 comma 1 delle norme di PSC, non essendo disposta specifica disapplicazione nella Delibera C.C. n. 32 del 27.07.2020 e non essendo oggetto del TAR E-R n. 176 del 25.6.2021;

considerato altresì che l'ambito oggetto di AO è classificato dal PSC come "Territorio potenzialmente urbanizzabile art. 4.6 – P.u.a. residenziali (Pua residui da P.R.G. e subcomparti non attuati)" e disciplinato alla "Scheda Progetto AL 8 Germoglio", 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)"; trattandosi di ambito per nuovi insediamenti urbani, la proposta di AO di insediare nuova residenza e una medio-grande struttura di vendita non alimentare non risponde ai requisiti della delibera di indirizzo, la quale:

- per la residenza ammette soltanto interventi di riqualificazione;
- per l'area d'intervento richiede che la stessa si qualifichi come area con immobili produttivi dismessi o area di recupero con prevalente destinazione produttiva.



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

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

Inoltre, non essendo disposta specifica disapplicazione nella Delibera C.C. n. 32 del 27.07.2020, il punto 1 della Delibera C.C. n. 32 del 27.07.2020 rafforza gli indirizzi assunti dal Consiglio Comunale di ammettere esclusivamente interventi di riuso e rigenerazione urbana, negli ambiti a prevalente destinazione residenziale del territorio potenzialmente urbanizzabile di PSC. Nella relazione di progetto contenuta nell'Accordo Operativo si afferma che l'intervento si configura quale intervento di riqualificazione in relazione alla preesistenza di impianti, ora rimossi, dell'azienda del gas Camuzzi dichiarata dai proponenti. Si ritiene tuttavia di non poter condividere tale interpretazione in quanto:

- la classificazione dell'ambito nel PSC, a prescindere dall'eventuale presenza di impianti/manufatti, è di Area Libera (AL) appartenente al territorio urbanizzabile, in quanto ambito potenzialmente utilizzabile per nuovi insediamenti urbani, e non Area Industriale Dismessa (AID), classificazione attribuita dagli strumenti urbanistici comunali all'adiacente ambito "AID20 Camuzzi".

L'arch. Fantini, rispetto alla compatibilità dell'Accordo con il PTCP, rileva inoltre che per quanto concerne la Rete ecologica e la compensazione ambientale, negli elaborati di AO non è stato dato conto del rispetto di quanto stabilito dall'art. 67 delle Norme del PTCP in merito alla Rete ecologica, in particolare di quanto enunciato dal comma 9 ossia: "L'attuazione delle previsioni insediative deve perseguire la realizzazione o il potenziamento degli elementi funzionali della Rete ecologica del sistema di pianura, quale forma di compensazione ambientale, ai sensi del precedente Art. 65. Gli elementi funzionali attuati costituiscono dotazioni ecologiche dell'insediamento, ai sensi dell'art. A-25 della L.R. n. 20/2000" (comma 9). Ciò anche in considerazione della presenza nell'ambito oggetto di AO di "Ulteriori elementi della rete ecologica: Ambito urbano - Verde urbano pubblico, privato e attrezzato, Diretrici di connessione tra la rete ecologica urbana e la rete ecologica extraurbana e Fascia ripariale lungo i corridoi d'acqua di terzo livello, di particolare valenza, dove intervenire prioritariamente per il potenziamento delle fasce tampone" e "Rete ecologica di rilevanza sovralocale da Linee guida Provinciali: Elementi per la connettività diffusa – formazioni vegetate lineari esistenti" (vd. PSC – Tav. Aspetti Strutturanti 2 e relative disposizioni art. 2.7 commi 6, 7, 14, 19, 22 e 23; RE art. 190 "Rete Urbana (ex art. 138)" e art. 191 "Tutela e sviluppo del verde urbano (ex art. 139)").

Per quanto concerne l'assetto vegetazionale, considerata la presenza di formazioni vegetazionali lineari tutelate ai sensi degli artt. 8 e 9 delle Norme del PTCP vigente così come recepite nel PSC vigente, si evidenzia che non viene dato conto di come le suddette disposizioni sono state considerate negli elaborati di AO.

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, come recepita nel PSC vigente, gli elaborati di progetto non danno conto di come le suddette disposizioni sono state considerate.

Nell'ambito della verifica di conformità a vincoli e prescrizioni contenuta nella Valsat, non è stata verificata la conformità degli interventi previsti rispetto alle interferenze con le tutele/vincoli rilevati nell'elaborato "AO 28 TAVOLA E SCHEDA DEI VINCOLI" ed in particolare con le tutele di PTCP ("aree forestali" e "formazioni lineari" artt. 8-9, "Unità di paesaggio provinciali" art. 54), così come recepiti negli strumenti comunali vigenti, né rispetto alla tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004, e non sono stati effettuati gli approfondimenti necessari.

L'arch. Fantini passa quindi alla verifica di compatibilità geologico-sismica e idraulica rilevando che la Relazione Geologica, Idrogeologica e Sismica pare riferita all'adiacente area denominata "AID20 CAMUZZI" posta a Nord. La Relazione inoltre, non risulta aggiornata alle direttive tecniche sismiche di riferimento in vigore al momento dell'avvio del procedimento (rif. DGR 476/2021 e DGR integrativa 564/2021).

Fantini spiega inoltre che, a fronte di interferenze dell'ambito oggetto di Accordo con le aree a rischio idraulico individuate negli strumenti di pianificazione (area P2 del RSP del PGRA), non sono presenti gli opportuni approfondimenti (punto 5.2 D.G.R. 1300/2016) finalizzati a supportare il giudizio di compatibilità del progetto.

Interviene l'arch. Vincenza Ruocco in merito alla valutazione ambientale e territoriale (Valsat), in relazione alla quale, premesso che l'area urbana attinente a Corso Europa è interessata da n. 3 Accordi operativi presentati dai soggetti proponenti al Comune di Piacenza in attuazione delle aree residue di PSC come consentito dall'art. 4 della LR 24/2017 nella fase del periodo transitorio, e nello specifico il presente AO "AL8 Germoglio", l'AO "AID13 Sift" e l'AO "AID20 Camuzzi", vista la considerevole dimensione degli stessi e considerato il potenziale impatto derivante dall'attuazione contestuale di tali insediamenti tutti di carattere commerciale, in particolare sulle matrici mobilità in termini di flussi di traffico, aria e rumore, si fa presente che non è stata effettuata una valutazione cumulativa che analizzi i potenziali effetti derivanti dai progetti nel loro complesso. Tra l'altro, per quanto riguarda i possibili effetti sui flussi di traffico, la Valsat dell'AO evidenzia che con l'attuazione degli AO Germoglio e Camuzzi, rispetto alla rotatoria Europa/Rigolli/Boselli, potrebbe verificarsi un peggioramento del livello di servizio, seppur ancora nel limite accettabile della congestione. L'approccio cumulativo avrebbe permesso di considerare e definire con maggiore aderenza allo scenario di progetto gli impatti negativi, e conseguentemente di definire le azioni di mitigazioni e compensazioni strategiche e ottimali.

Si evidenzia inoltre che la proposta di Piano di Monitoraggio non risulta completa rispetto agli Indicatori, alle unità di misura, al



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

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

responsabile, alla periodicità di calcolo, ...

Il rappresentante di ARPAE interviene in relazione ai potenziali impatti generabili dalla contestuale attuazione degli AO: AID 13 SIFT, Germoglio e Camuzzi (contigui e di notevoli dimensioni), concordando con quanto espresso dalla Provincia di Piacenza in merito alla necessità che la Valsat sia integrata con una valutazione cumulativa che analizzi i potenziali effetti derivanti dai tre progetti nel loro complesso. Tale approccio consentirà di meglio definire gli impatti negativi e di orientare più compiutamente le azioni di mitigazioni e compensazioni.

Il Dirigente del Settore Pianificazione Strategica del Comune di Piacenza, dott. Sandoni, rileva che:

- il vigente PSC 2016 ha classificato il comparto AL8 GERMOGLIO quale "TERRITORIO POTENZIALMENTE URBANIZZABILE" di cui all'art. 4.6 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC e dal RUE quali "P.U.A. RESIDUI PRG CONFERMATI DAL PSC - PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI" disciplinati dagli artt. 4.6 - 4.8 delle Norme Tecniche Strutturali del PSC;
- sulla base del parere redatto da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza, il Soggetto Attuatore ha depositato una nuova soluzione planivolumetrica mediante la quale il layout di progetto è stato rimodulato al fine di salvaguardare completamente la superficie boscata presente all'interno del comparto, sia con riferimento all'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del Codice, sia con riferimento all'area di vegetazione spontanea che ha superato per estensione i limiti normativi. Tra le funzioni terziarie ammesse dagli strumenti di pianificazione comunali, non è stato riproposto l'insediamento di strutture di vendita (medie e grandi);
- per quanto attiene alla funzione commerciale di media distribuzione, il paragrafo 1.4, secondo comma della deliberazione del Consiglio Regionale n. 1253 del 1999, come modificata dalla deliberazione consiliare n. 653 del 2005, è stato sostituito dal provvedimento di cui alla delibera dell'assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna 20.10.2015, n. 35, ai sensi della quale rileva ai fini del PTCP [...] "L'individuazione di aree di esclusiva pertinenza della funzione commerciale, per medie strutture di vendita di dimensioni superiori a 2,5 ettari di superficie territoriale" [...]. L'intervento proposto prevede ai sensi del comma 4 del predetto paragrafo un insediamento commerciale nell'ambito di un Piano urbanistico unitario, autonomo ai fini distributivi e di accessibilità;
- nella discrezionalità ascrivita all'amministrazione comunale dall'art. 4 della LR 24/2017 (il Comune ha infatti selezionato, tramite apposita delibera di indirizzo, parti del PSC vigente cui dare immediata attuazione, stabilendo quanto di tale strumento poteva essere attuato immediatamente), le deliberazioni consiliari n. 8/2019 e n. 32/2020 non hanno previsto l'avvio (facoltativo) di particolari forme di consultazione ex art. 13 del RUE; nell'ambito della procedura dettata dall'art. 38 della LR 24/2017 per gli accordi operativi, con nota prot. n. 96573 del 19.7.2023 è stata indetta Conferenza dei Servizi decisoria in forma semplificata e in modalità asincrona (ai sensi dell'art. 14bis della L. n. 241/1990) per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento;
- il tema delle preesistenze edilizie è trattato al paragrafo 2.4 della relazione a firma dei progettisti trasmessa in data 21/06/2023 a puntuale riscontro di quanto richiesto con nota istruttoria prot. 20900/2022 del 22/02/2022 e successivamente in sede di conferenza dei servizi istruttoria interna in data 01/06/2023.

I rappresentanti di Comune, Regione e Provincia discutono in merito alla portata della nuova documentazione posta all'attenzione del CUAV in data odierna. Si constata che i nuovi contenuti potrebbero effettivamente superare alcuni dei rilievi esposti durante la seduta (in merito ad esempio ai temi della rete ecologica e compensazione ambientale, compatibilità geologico-sismica e Valsat). Tuttavia le modifiche proposte all'assetto planivolumetrico (con lo spostamento degli edifici adibiti a residenza) e alle funzioni da insediare (non prevedendosi più la realizzazione di strutture di vendita medio-grandi) configurano una variazione sostanziale al progetto depositato. Si evidenzia per altro che lo spostamento degli insediamenti residenziali non sembra superare in toto l'interferenza dell'intervento con la presenza del bosco tutelato ai sensi dell'art. 8 del PTCP (in mancanza di un elaborato che evidenzi la sovrapposizione delle costruzioni previste con il bosco).

Qualora il competente organo comunale valutasse accoglibili le modifiche proposte al progetto, lo stesso andrebbe assoggettato a nuovo deposito con pubblicazione, adempimento verosimilmente non compatibile con le tempistiche previste dalla L.R.24/2017 per la fase transitoria (termine per il convenzionamento 31/12/2023).

Per tutto quanto sopra argomentato, il Comitato, sulla base delle posizioni espresse dalla Provincia e dalla Regione e facendo sintesi dei contributi apportati, ravvisa i seguenti **motivi ostativi** all'espressione di una valutazione favorevole all'approvazione della proposta di Accordo Operativo in esame:

- **la proposta di trasformazione, per la porzione incidente sul sistema forestale boschivo, tutelato ai sensi dell'Art. 8 e 9 PTCP | Art.10 PTPR, risulta in contrasto con la Pianificazione Sovraordinata;**



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

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

- **la proposta di insediare contestualmente negli ambiti AID 20 – Camuzzi e AL 8 – Germoglio molteplici medie strutture di vendita, seppur autonome, configura un complesso commerciale organico quanto a fruibilità per gli utenti, la cui localizzazione non è prevista dal PTCP e che pertanto non risulta conforme alle disposizioni dello stesso Piano provinciale;**
- **trattandosi, sulla base della classificazione di PSC, di ambito per nuovi insediamenti urbani, la proposta di AO di insediare funzioni residenziali e una medio-grande struttura di vendita non alimentare non risponde ai requisiti della delibera di indirizzo, la quale:**
  - **per la residenza ammette soltanto interventi di riqualificazione/rigenerazione urbana;**
  - **per l'area d'intervento richiede che la stessa si qualifichi come area con immobili produttivi dismessi, oppure come area di recupero con prevalente destinazione produttiva.**

**Per quanto riguarda invece le modifiche progettuali inoltrate dal Comune in data 23.10.2023 ed illustrate in data odierna, le stesse configurano una variazione sostanziale al progetto depositato e pertanto devono essere oggetto di nuova valutazione da parte del competente organo comunale. Qualora il competente organo comunale valutasse accoglibili le modifiche proposte al progetto, lo stesso andrebbe assoggettato a nuovo deposito con pubblicazione.**

In accordo tra Provincia e Regione:

- si prende atto che il Comune ha dichiarato che la pubblicazione della proposta di accordo sul sito web del Comune è avvenuta in data 20.9.2019 e successive pubblicazioni, rispettando la prescrizione dell'art. 38, co. 6, della L.R. 24/2017, che richiede ai procedimenti della fase transitoria l'immediata pubblicazione;
- si rammenta inoltre che, ai sensi dell'art. 4 delle L.R. 24/2017, le procedure previste nella fase transitoria devono essere finalizzate a selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione. Seppur, ai sensi dell'art. 38, co. 2, della L.R. 24/2017 gli Accordi Operativi abbiano il valore e gli effetti dei Piani Urbanistici Attuativi, la proposta formulata al Comune deve contenere tutti gli elementi di cui al comma 3 dell'articolo citato, al fine di garantire l'immediata attuazione dell'intervento proposto, con termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, nonché per l'esecuzione di tutte le opere, pubbliche e private, previste in progetto.

Nel richiamare i motivi ostativi all'approvazione della proposta di Accordo Operativo sopra argomentati, per completezza, Provincia e Regione espongono brevemente gli ulteriori rilievi evidenziati dall'esame istruttorio dei documenti.

L'arch Fantini della Provincia:

- in merito allo Schema di Accordo Operativo, era opportuno integrare lo stesso inserendovi i contenuti della convenzione urbanistica, in modo da predisporre un atto unico da sottoscrivere;
- in merito alle tempistiche per l'attuazione dell'AO (art. 6 dello Schema di Accordo Operativo, art. 6 Schema di Convenzione urbanistica, Cronoprogramma e Relazione economico-finanziaria), si richiama il necessario rispetto delle disposizioni di cui all'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 ed il principio di immediata attuazione degli interventi pubblici e privati di cui ai commi 1 e 2 del citato art. 4, in coerenza anche con il cronoprogramma;
- il documento "RELAZIONE ECONOMICA" non risulta corredata, ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. c) della L.R. n. 24/2017, da documentazioni idonee ad attestare la fattibilità e sostenibilità economico-finanziaria degli interventi previsti (interventi privati e opere pubbliche);
- considerato che l'ambito oggetto di AO è interessato da aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs. 42/2004, si evidenzia che non è presente la richiesta di autorizzazione paesaggistica e la relativa documentazione necessaria.

L'ing. Bellicchi della Regione:

1. PSC

Ulteriori aspetti di conformità al PSC che la proposta non chiarisce adeguatamente sono:

- la possibilità di attuazione in sub-comparti, dal momento che la proposta non interessa l'ambito AL-8 nella sua interezza;
- la verifica nella Valsat che la proposta progettuale ottemperi a tutte le caratteristiche di sostenibilità relative all' *art.4.2 Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti*;
- la presenza nelle norme tecniche di attuazione del dettaglio delle caratteristiche di qualificazione dei nuovi insediamenti per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità del nuovo insediamento dell'art.4.7 e 4.2 del PSC.

2. Contenuti della proposta di AO (art. 38, co. 3, della L.R. 24/2017)

- Relazione economico-finanziaria



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

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

La relazione non risulta corredata da documentazioni idonee ad attestare la disponibilità di risorse finanziarie dei soggetti proponenti necessarie per la completa attuazione del programma di interventi oggetto dell'accordo come richiesto al comma 3 lett. C dell'art.38 della LR 24/2017. Non è possibile, pertanto, desumere la sostenibilità economica.

- Tempistiche

Dal *cronoprogramma* e *Schema di convenzione (art.6)* si rileva:

Considerato che le tempistiche per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti e per l'attuazione di tutti gli interventi pubblici e privati afferenti alla fase transitoria devono prevedere termini perentori, a pena di decadenza dell'accordo operativo, non si ritiene congruo il termine convenzionale indicato di 10 anni.

- Accordo Operativo e schema di Convenzione

Non sono compiutamente e univocamente definiti i seguenti aspetti:

- l'elenco elaborati non è completo, non comprendendo la documentazione relativa alla realizzazione della pista ciclabile lungo Corso Europa e non fornendo quindi garanzie che tale opera sia effettivamente oggetto dell'accordo;
- la possibilità di realizzare gli interventi per stralci non è coerente con la proposta progettuale, che non ne identifica;
- la definizione "variante essenziale" contrasta con il principio che non sono ammesse varianti sostanziali agli accordi operativi della fase transitoria e che, ai sensi dell'art. 38 comma 3 della L.R. 24/2017, l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato deve essere puntualmente rappresentato;
- la fidejussione per un ammontare pari ad € 45.482,71 a copertura dell'importo degli interventi compensativi di cui alla tabella dell'allegato A della DGR n.1473 del 5/09/2022 non è legittima. Non è possibile avvalersi di importi compensativi per un bosco vincolato ai sensi Art. 8 e 9 PTCP | Art.10 PTPR.

- 3. Regolarità procedimentale

- Continuità dell'istanza

Non è dimostrata la continuità dell'istanza presentata dalla Camuzzi in Liquidazione (proposta protocollata in data 20/09/2019 con Prot. 110768) e l'aggiornamento della proposta di Accordo Operativo da parte di Panthom srl e altri in data 29/12/2021 prot. 156677.

La seduta si conclude alle ore 13:15.

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 Piacenza, dott. Massimo Sandoni

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge