



## 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 ROTTOFRENO, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO DENOMINATO "PRATO VERDE TERZO E QUARTO COMPARTO" PRESENTATO AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.**

#### **VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29 NOVEMBRE 2023**

In data 29.11.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 37183 del 27.11.2023, al fine di valutare le integrazioni prodotte dal proponente relativamente alla proposta di Accordo operativo denominato "Prato Verde terzo e quarto comparto", ubicato in Comune di Rottofreno, loc. San Nicolò, via Lampugnana.

Risultano convocati i componenti necessari del Comitato:

- Regione Emilia-Romagna - Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio
- Comune di Rottofreno - Settore Urbanistica, Ambiente ed Edilizia Privata

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 Rottofreno - Settore Urbanistica, Ambiente ed Edilizia Privata: arch. Andrea Paltrinieri
- IRETI SpA: arch. Cristina Maioli (nota del Responsabile n. 15259 del 15.11.2023)

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Vincenza Ruocco
- per la Regione: ing. Sonia Bellicchi, ing. Stefania Comini
- per il Comune: la Sindaca arch. Paola Galvani

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 13.11.2019 è stato istituito, ai sensi dell'art. 55 della citata legge regionale, l'Ufficio di Piano della Provincia di Piacenza per l'esercizio della funzione di Autorità competente per la valutazione ambientale e per lo svolgimento dei compiti propri delle STO di supporto dei CU, per il quale è stato inoltre nominato il "Garante della comunicazione e della partecipazione" (art. 56); l'Ufficio è stato poi integrato mediante determinazione del Direttore Generale n. 712 dell'11.6.2021 e infine modificato con atto del medesimo n. 170 del 14.2.2023.



## 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)

### 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.

### Dato atto che:

- il Comune di Rottofreno, con nota prot. n. 15979 del 30.9.2021 (pervenuta nella medesima data al prot. prov.le n. 26640), 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 denominato "Prato Verde terzo e quarto comparto" e ha messo a disposizione sul proprio sito web la documentazione relativa;
- in estrema sintesi la proposta di Accordo Operativo in esame riguarda porzioni degli ambiti di PSC "AN2" e "AN4" ubicati in loc. San Nicolò, via Lampugnana, per una superficie territoriale totale pari a circa 45.000 mq, e si caratterizza come il completamento del Piano Urbanistico Attuativo "Prato Verde" già attuato per due comparti; entrambi i comparti sono destinati alla costruzione di edifici privati prevalentemente residenziali (ville singole, a schiera, palazzine o condomini, di tre-quattro piani fuori terra e un piano interrato o seminterrato, adibito a cantine e/o autorimesse) con un'altezza massima degli edifici di 10,50 m., oltre che alla realizzazione della necessaria viabilità di servizio con piazzole di sosta e per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani; l'interesse pubblico sotteso alla proposta di AO consiste nella realizzazione di opere di potenziamento della viabilità carrabile ciclo-pedonale, nella realizzazione di edilizia sociale nella quota pari al 20% e nella realizzazione di un'area verde/a laminazione;
- le verifiche in merito alla completezza della documentazione sono state svolte dalla Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del CUAV nella seduta dell'11.10.2021, e poi nuovamente, a seguito delle richieste avanzate e delle successive integrazioni pervenute il 4.11.2022, nella seduta svoltasi il 15.11.2022, durante la quale è stata confermata l'interruzione dei termini;
- l'ulteriore documentazione pervenuta dal Comune in data 15.6.2023, ha consentito l'avvio dei termini procedurali (ai sensi art. 38, comma 10 della L.R. n. 24/2017) per l'espressione del parere di competenza del CUAV in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo, come comunicato dal Presidente con la nota di convocazione del Comitato per il giorno 12.7.2023;

Richiamato integralmente il verbale della seduta di Comitato tenutasi il 12.7.2023 che concludeva come segue:

*"Il Sindaco conclude ribadendo che l'interesse pubblico connesso all'Accordo è molto elevato (in particolare relativamente alla vasca di laminazione e alla viabilità), e che pertanto il Comune si impegna a modificare, migliorare e chiarire gli elaborati secondo quanto espresso dagli Enti in questa sede, al fine di arrivare alla positiva conclusione dell'Accordo nei tempi stretti*



## 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)

*consentiti dalla legge. Comune e Provincia si incontreranno a breve per concordare come meglio predisporre la documentazione necessaria”.*

Preso atto delle integrazioni prodotte dal proponente in riferimento ai rilievi effettuati dal Comitato, pervenute al prot. prov.le n. 37142 del 27.11.2023 in allegato a nota comunale, e considerato che da tale data decorre, per la parte residua, il termine procedurale per l'espressione del parere di competenza del CUAV in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo, come evidenziato nella nota del presidente del Comitato (prot. n. 37183 del 27.11.2023) di convocazione per la data odierna del 29.11.2023.

La riunione ha inizio alle ore 15:30 in modalità videoconferenza.

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

Aprire 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.

Viene data parola all'arch. Fantini della Provincia, per l'esposizione degli esiti dell'istruttoria condotta sulle integrazioni prodotte dal proponente in riferimento ai rilievi effettuati durante la precedente seduta di Comitato.

Verifica di conformità agli strumenti urbanistici comunali e alla deliberazione C.C. n. 28 del 15.4.2019

In merito alla verifica di conformità dell'AO proposto rispetto agli strumenti urbanistici comunali e in particolare ai contenuti delle specifiche schede d'ambito di cui all'Allegato N1 "Schede Ambiti di Trasformazione" di PSC, contenenti la disciplina degli ambiti AN2 e AN4, visto l'elaborato di AO "Verifica di coerenza con Schede d'Ambito di PSC (AN2 e AN4)", si evidenzia quanto segue:

- il parco urbano con vasca di laminazione di cui l'AO prevede la realizzazione, ricade parzialmente al di fuori del perimetro dell'ambito AN2 di PSC; nell'elaborato di AO tale difformità viene giustificata richiamando le possibilità del POC di dettagliare le perimetrazioni degli ambiti di PSC. Rammentando che, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, le proposte di AO della fase transitoria:
  - devono dare immediata attuazione ad una parte delle previsioni del PSC vigente e quindi devono risultare conformi agli strumenti vigenti senza comportare variante agli stessi,
  - devono risultare rispondenti ai criteri, requisiti e limiti stabiliti dalla Delibera di Indirizzo del Consiglio Comunale al fine di accertare la rispondenza dell'interesse pubblico,si chiede di motivare negli elaborati di AO la necessità di realizzare il parco urbano/vasca di laminazione, parzialmente all'esterno del perimetro dell'ambito e dall'area classificata come "DT - Aree per nuove dotazioni territoriali e attrezzature spazi collettivi", rispetto alle caratteristiche (sviluppo, estensione, ubicazione, morfologia, etc.) della porzione di terreno interessato dai futuri interventi, in rapporto alla classificazione urbanistica;
- la perimetrazione del III e IV comparto non risulta pienamente conforme a quella definita dal PSC per gli ambiti AN2 e AN4, in riferimento rispettivamente al lotto privato n. 19 che viene incluso all'interno del perimetro e per l'area a DTP (verde) anch'essa ricompresa nell'ambito; si provveda ad eliminare tali difformità, riportando gli elaborati di AO a piena conformità al PSC;
- considerato che relativamente al comparto III (AN2) la superficie minima di cessione di aree DT pari al 25% della STER dell'ambito prevista dalla Scheda d'ambito viene ottemperata solo attraverso l'apporto del comparto IV (AN4), non risulta applicabile l'indice premiale (incremento del 30% per trasferimento potenzialità edificatoria delle aree DTP cedute in eccedenza) di cui all'art. 61 di PSC; si provveda pertanto a modificare gli elaborati dell'AO;
- il calcolo degli abitanti teorici effettuato in riferimento ad un indice di affollamento pari a 0.80, non risulta conforme alle disposizioni del PTCP di cui all'art. 73 comma 7 che prevedono per i Comuni di pianura un indice di affollamento pari a 1 ab/stanza. Di conseguenza la dotazione di parcheggi pubblici (7mq/ab) individuata negli elaborati di AO, a fronte di un numero maggiore di abitanti, non risulta adeguata; si provveda pertanto ad effettuare correttamente il calcolo degli abitanti teorici e dei parcheggi pubblici, modificando gli elaborati di AO.

In merito alla conformità rispetto agli strumenti urbanistici comunali ed alla deliberazione C.C. n. 28 del 15/04/2019, prende la parola l'ing. Stefania Comini della Regione.

Considerato che gli strumenti urbanistici comunali vigenti classificano le aree oggetto della proposta di Accordo Operativo come Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, disciplinati dagli artt. 14 e 61 delle Norme di PSC, nonché dalle relative Schede d'ambito di trasformazione (AN2 e AN4) che richiedono la compiuta ottemperanza delle disposizioni fissate all'interno di ciascuno degli ambiti considerati;



## 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)

Richiamato l'art 61 – *Perequazione urbanistica e potenzialità edificatorie:*

6. *Il principio perequativo del PSC verte sull'attribuzione di potenzialità edificatorie a tutti gli ambiti di trasformazione (residenziale e produttiva) ivi compresi gli ambiti di dotazioni territoriali.*

7. *La cessione di aree classificate dal PSC come dotazioni territoriali (DTP) per attrezzature e spazi collettivi esterne all'ambito ed eccedenti le quantità minime di dotazioni prevista dal precedente art. 24, consente il trasferimento, da parte del soggetto attuatore, delle potenzialità edificatorie delle aree cedute all'interno del proprio ambito di trasformazione secondo i limiti in seguito fissati al successivo comma 8.*

8. *Per i nuovi ambiti di trasformazione il PSC individua le potenzialità edificatorie – nelle misure minime e massime - nelle schede contenute nell'elaborato N1 che saranno raffinate all'interno dei POC e trasformate in capacità edificatorie secondo il principio della composizione dell'indice che prevede:*

- *indice di base per i nuovi ambiti prevalentemente residenziali (IT) - tra 0,3 e 0,4 - espresso in mq/mq con riferimento alla S.EDI (superficie edificabile) come definita dal RUE;*
- *indice di base per nuovi ambiti specializzati per attività produttive (IT) - espresso in mq/mq con riferimento alla SL e potrà variare tra 0,4 e 0,5;*
- *indice di base per gli ambiti DTP - (IT) - tra 0,2 e 0,3 - espresso in mq/mq con riferimento alla S.EDI (superficie edificabile) come definita dal RUE;*
- *per gli ambiti prevalentemente residenziali è possibile l'incremento dell'indice del 30% della ST (derivante dalla sola porzione residenziale) per il trasferimento della potenzialità edificatoria delle aree per attrezzature di interesse collettivo DTP che saranno cedute in eccedenza rispetto alle quantità minime previste dall'art 24 delle presenti norme e dalle schede d'ambito (allegato N1);*
- *per gli ambiti prevalentemente residenziali le potenzialità edificatorie potranno inoltre beneficiare di uno specifico bonus per la realizzazione di edifici a basso consumo energetico così come definiti nel RUE pari ad un incremento del 10% della SU ammissibile. Tale incentivo non potrà sommarsi ad altri incentivi volumetrici promossi da leggi e regolamenti sovraordinati.*

Valutato che, l'esame istruttorio della documentazione integrativa prodotta in data 27.11.2023, ad esito del verbale di CUAV del 12.7.2023, ha evidenziato il permanere dei seguenti **elementi di mancata conformità agli strumenti urbanistici vigenti:**

- la perimetrazione dell'area di intervento del III comparto non risulta pienamente conforme a quella definita dal PSC per l'ambito AN2, sia per quanto riguarda parte del lotto privato n.19, sia soprattutto per l'area per dotazioni pubbliche (DTP) posta a sud del Rio Gagnano;
- la perimetrazione dell'area di intervento del IV comparto non risulta pienamente conforme a quella definita dal PSC per l'ambito AN4 per quanto riguarda l'area per dotazioni pubbliche (DTP) che si estende a nord del limite d'ambito fino alla via Lampugnana;
- mancata ottemperanza degli obiettivi e degli indirizzi definiti dal PSC per l'ambito AN2:
  - *potenziamento dotazioni territoriali e miglioramento deflusso e regimazione acque meteoriche della rete dei canali consortili presso l'abitato di San Nicolò;*
  - *trasformazione ambito subordinata alla stipula di accordo quadro finalizzato all'acquisizione/trasformazione delle aree di dotazioni territoriali interne all'ambito in cui è previsto un parco urbano e bacino di laminazione delle acque meteoriche;*
  - *indicazione viabilità principale di PSC vincolante per l'assetto progettuale dell'ambito;*

in ragione della previsione di un parco urbano con bacino di laminazione esterno all'ambito (e non interno), peraltro dimensionato in misura ampiamente inferiore a quanto previsto dal PSC, nonché della mancata realizzazione della viabilità di raccordo tra gli ambiti AN2 e AN4 sul margine sud.

Si precisa che anche nell'Atto di Indirizzo approvato con DCC n. 28 del 15/04/2019, a fronte della richiesta di attuazione parziale dell'ambito AN2, si richiedeva che la proposta di AO assicurasse la sostenibilità ambientale della trasformazione, mediante la realizzazione delle dotazioni necessarie a garantire la rispondenza all'interesse pubblico pianificato dal PSC in termini di accessibilità, deflusso acque meteoriche, viabilità ciclo-pedonale e carrabile (Allegato A);

- mancata ottemperanza delle dotazioni territoriali minime nell'ambito AN2, fissate dal PSC nella misura minima del 25% della STER (9.250 mq) da reperire per realizzazione parco urbano all'interno del perimetro delle aree di trasformazione, in quanto le aree per dotazioni pubbliche (DTP=6.200 mq) sono reperite quasi per intero all'esterno dell'ambito, oltre il Rio Gagnano;
- con riferimento all'ambito AN2, non si ritiene conforme alla norma di PSC (art.61 sopra richiamato) l'applicazione dell'incremento del 30% per il trasferimento della potenzialità edificatoria delle aree per attrezzature di interesse collettivo DTP cedute in eccedenza rispetto alle quantità minime previste dal Piano, non essendo ottemperata nemmeno la quota minima, che la scheda d'ambito fissa nel 25% della STER dell'area oggetto di trasformazione, da reperire all'interno del



perimetro d'ambito;

- mancato rispetto, all'interno dell'ambito AN2, della capacità insediativa massima, prevedendo la proposta di AO la realizzazione di una superficie edificabile S.EDI=15.260 mq, che eccede quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale base (IT=0,33 mq/mq) alla STER interna al perimetro d'ambito, pari a 36.998 mq.  
Rispetto all'eventuale incremento del 10% della superficie edificabile per la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, si rammenta che gli strumenti urbanistici comunali non possono determinare incentivi per l'applicazione di requisiti che rispondono a prestazioni minime di legge, anche qualora queste siano sopravvenute dopo l'entrata in vigore di PSC e RUE. In ogni caso, l'applicazione del solo bonus del 10% (S.EDI max= 13.430 mq) non legittima la Superficie edificabile di progetto (S.EDI= 15.260 mq) prevista nell'ambito AN2;
- mancato rispetto della quota di superficie permeabile minima (SP>50%) all'interno dell'ambito AN2, considerato che l'area a verde pubblico è prevista esternamente allo stesso per la quasi totalità.

Riprende la parola l'arch. Fantini, in merito alla Verifica di compatibilità con il PTCP vigente.

- Rete ecologica e compensazione ambientale

Viste le integrazioni pervenute, considerato che negli elaborati dell'AO non si è dato riscontro a quanto richiesto durante la seduta di CUAV del 12.07.2023, in merito alle compensazioni ambientali da effettuarsi in riferimento alla disciplina di cui all'art. 67 del PTCP, si evidenzia quanto segue.

E' necessario che si prevedano idonee misure di compensazione ambientale in coerenza con il progetto di rete ecologica comunale, individuate in accordo con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle "Linee guida per la costruzione della rete ecologica locale" (atto CP n.10/2013), ai sensi di quanto prevedono gli artt. 65 e 67 delle Norme di PTCP e con particolare riferimento a quanto indicato nel Documento di Valsat al paragrafo 10.4., relativamente al Rio Gragnano, rispetto al quale viene considerata *"la possibilità di porre a carico dei lottizzanti eventuali interventi di rinaturazione delle sponde del corso d'acqua (anche se si trova all'esterno del perimetro del piano di lottizzazione), attraverso la piantumazione di specie arboree/arbustive autoctone, in un numero di esemplari da concordare con l'amministrazione comunale"*.

Le misure di compensazione ambientale individuate dovranno essere riportate in uno specifico elaborato ad integrazione dell'AO e dovranno essere oggetto di obblighi convenzionali con il soggetto attuatore; si dovrà quindi integrare il testo dell'Accordo, al fine di prevedere le specifiche misure di compensazione previste, rispetto alle quali l'Amministrazione Comunale dovrà definire modalità e tempistiche necessarie per la realizzazione delle medesime.

Si coordinino tutti gli elaborati dell'AO rispetto alle misure di compensazione previste e si integri l'elaborato Norme Tecniche di Attuazione in modo da disciplinare l'intervento.

- Unità di Paesaggio

Si prende atto delle valutazioni di sintesi contenute nell'elaborato di VALSAT in merito al rispetto degli indirizzi e delle raccomandazioni indicate dalla specifica Scheda relativa all'Unità di paesaggio che caratterizza l'ambito oggetto di AO.

Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni (Tavola e Scheda dei Vincoli)

Prendendo atto della verifica di conformità a vincoli e prescrizioni effettuata in riferimento:

- alla presenza di formazioni vegetazionali lungo il Rio Gragnano, a sud dell'ambito oggetto di AO, tutelate ai sensi degli artt. 8 e 9 delle Norme del PTCP vigente e dell'art.50 delle Norme di PSC,
- alla caratterizzazione di via Lampugnana come percorso storico consolidato tutelato dal PTCP (art. 27) e dal PSC (art. 57), nella fase attuativa degli interventi previsti dall'AO, al fine di non compromettere i sopracitati beni tutelati, si raccomanda il rispetto delle specifiche disposizioni di PTCP e di PSC.

Verifica di compatibilità geologico-sismica e idraulica

In relazione agli interventi previsti, non sono emerse particolari controindicazioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico. L'ambito è quindi da ritenersi idoneo all'utilizzo previsto e il parere sismico, rilasciato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, è da ritenersi favorevole. A tal proposito si veda il provvedimento del Presidente n. 143 del 29.11.2023, il quale conclude con parere favorevole senza condizioni.

Valutazione ambientale e territoriale (Valsat)

Si prende atto delle integrazioni apportate al Documento di Valsat rispetto al quale non si hanno rilievi. Si rimanda al provvedimento del Presidente n. 143 del 29.11.2023, che conclude, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006, con parere motivato favorevole con condizioni.

Aspetti generali ed elaborati di AO

- Schema di Accordo Operativo

Viste le modifiche effettuate allo Schema di Accordo Operativo, si evidenzia, come già in precedenza rilevato, che il testo dell'AO deve essere compilato in tutte le sue parti (vd. sostenibilità economico-finanziaria e garanzie).

- Relazione economico finanziaria

Si ribadisce quanto già evidenziato in sede di CUAV del 12.07.2023: la relazione economico finanziaria non risulta



## 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)

corredata dalle certificazioni camerali e altre idonee documentazioni finalizzate a verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dall'AO, così come disposto all'art. 38 comma 3 lett.c) della L.R. 24/2017.

Risulta pertanto necessario integrare la Relazione economico finanziaria al fine di garantire le condizioni previste dall'art. 38 comma 3 lett. c) della L.R. 24/2017.

- In merito alla realizzazione delle infrastrutture viabilistiche, non è presente fra gli elaborati dell'Accordo Operativo specifica documentazione tecnica a supporto del progetto.

Riprende la parola l'ing. Comini esponendo brevemente gli ulteriori rilievi evidenziati dall'esame istruttorio dei documenti:

- per entrambi gli ambiti AN2 e AN4 non si ravvisa una compiuta aderenza all'indirizzo di PSC per la progettazione urbanistica che richiede la predisposizione di un "progetto unitario di elevata qualità architettonica e sostenibilità ambientale sia a livello compositivo che tecnologico, volto all'equilibrio tra architettura, uomo e paesaggio", in rapporto all'elevata parcellizzazione delle proposte rispetto all'estensione complessiva degli ambiti. Si consideri al riguardo, anche l'ulteriore proposta di AO "Mamago" relativa alla porzione meridionale del comparto AN2;
- nella *Relazione tecnica e di calcolo impianto di scarico acque meteoriche* (elaborato 19081S-2) si prevede la realizzazione di un bacino di laminazione, dimensionato in relazione alle nuove trasformazioni (3.400 mc) e non, come richiesto dalla scheda d'ambito, anche in risposta alle criticità nello smaltimento acque meteoriche da parte del reticolo dei canali di bonifica in prossimità dell'abitato. La scheda di PSC prevedeva di acquisire al demanio comunale aree DTP, interne all'ambito, per la realizzazione di un parco urbano con funzione di bacino di laminazione acque, con invaso di circa 12.000 mc. Pur considerando che l'ambito AN2 sarà attuato solo parzialmente, la relazione idraulica dovrà dimostrare tecnicamente quale dimensionamento dell'invaso di laminazione si renda necessario per sopperire alle criticità idrauliche pregresse del tessuto urbano esistente, per le quali il PSC dispone che l'intervento si faccia carico. Peraltro, l'area individuata in progetto risulta esterna all'ambito AN2 e non ancora in proprietà del proponente;
- non sono precisati i tempi e le modalità realizzative di un'opera fondamentale, quale la strada di accesso al comparto IV, dato che la proposta di AO (art. 3) prevede una compartecipazione da parte dell'attuatore solo al 50% dei costi e non è chiarita la titolarità ad intervenire sull'area;
- non è esplicitata negli elaborati grafici la verifica della distanza di rispetto dal canale consortile Rio Gragnano, in particolare all'interno dei lotti da n. 35 a n. 38 dell'ambito AN2;
- per entrambi gli ambiti AN2 e AN4, le Schede di PSC fissano la quota minima di Edilizia Residenziale Sociale in misura non inferiore al 25%. La proposta progettuale ne dichiara l'assolvimento tramite la seguente previsione:
  - Comparto III  
Superficie ERS = 4.660 mq, da realizzarsi nei lotti n. 26-27-31-32 dove sono previsti n. 4 fabbricati di n. 3 piani;
  - Comparto IV  
Superficie ERS = 2.020 mq, da realizzarsi nei lotti n. 46-47 dove sono previsti n. 2 fabbricati di n. 2 e 3 piani.

Si evidenzia che, in rapporto al sedime e all'altezza dei fabbricati rappresentati negli elaborati di progetto, non pare trovare capienza tutta la superficie prevista, atta a soddisfare la quota minima di ERS richiesta.

- Non si evince dagli elaborati tecnici come venga calcolata la Superficie coperta di progetto (SCO) e, pertanto, non è possibile verificare il rispetto del parametro fissato dal PSC,  $SCO < 30\% \text{ STER}$ .
- Non risulta chiarito adeguatamente il titolo a intervenire del soggetto attuatore sulla totalità delle aree oggetto d'intervento, in quanto ha dichiarato di essere proprietario esclusivamente di una parte degli immobili interessati (foglio 29, mappali 2116, 2125, 2117, 2072), che non comprendono l'area destinata a verde e laminazione delle acque meteoriche a sud del Rio Gragnano, né il sedime della viabilità di progetto che dà accesso all'ambito AN4 da via Lampugnana.

Su richiesta del dott. Silva, il rappresentante comunale espone inoltre la proposta di controdeduzione all'osservazione pervenuta durante la fase di deposito.

Per tutto quanto sopra argomentato, la Regione ravvisa i seguenti **motivi ostativi** all'espressione di una valutazione favorevole all'approvazione della proposta di Accordo Operativo in esame:

- **la perimetrazione dell'area di intervento oggetto di proposta di Accordo Operativo non risulta pienamente conforme a quella definita dal PSC per gli ambiti AN2 e AN4**, in misura che si ritiene ampiamente eccedente gli scostamenti dovuti ad una definizione di maggior dettaglio ammessa in sede di POC (PSC, art. 14, co. 12);
- **mancata ottemperanza degli obiettivi e degli indirizzi definiti dal PSC per l'ambito AN2** sopra richiamati, qualificati come dotazioni necessarie a garantire la rispondenza all'interesse pubblico nell'Atto di Indirizzo approvato con DCC n. 28 del 15/04/2019 (Allegato A);
- **mancato reperimento, all'interno dell'ambito AN2, delle dotazioni territoriali minime fissate dal PSC;**



## 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)

- **mancato rispetto della capacità insediativa massima insediabile nell'ambito AN2;**
- **mancato rispetto della quota di superficie permeabile minima all'interno dell'ambito AN2.**

Segue un confronto tra Provincia, Regione e Comune in merito alla possibilità di conformare la proposta di Accordo Operativo agli strumenti urbanistici vigenti ed alla Delibera di Indirizzo, superando tutti i rilievi formulati dal Comitato.

**Per tutto quanto sopra argomentato, Provincia e Comune esprimono, a maggioranza, una valutazione favorevole all'approvazione della proposta di Accordo Operativo, a condizione che, preliminarmente all'approvazione, siano apportati tutti i necessari correttivi, come in precedenza esposti, atti a conformare la proposta agli strumenti urbanistici vigenti ed alla Delibera di Indirizzo.**

**Si prende atto che il Comune dichiara di assumersi la responsabilità di valutare autonomamente l'adeguato recepimento negli elaborati tecnici di tutte le condizioni sopra impartite, valutando conseguentemente se le stesse richiedano o meno la ripubblicazione della proposta di AO.**

La seduta si conclude alle ore 16:30.

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

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

Il rappresentante del Comune di Rottofreno, arch. Andrea Paltrinieri

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge