



PROVINCIA DI PIACENZA

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

c.f. 00233540335

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

PEC: provpc@cert.provincia.pc.it

Comitato Urbanistico di Area Vasta

COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO N. 13 UBICATO NEL CAPOLUOGO, PRESENTATA DA "BELVEDERE DI BRUSCHI OSVALDO & C. SNC" AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 13 DICEMBRE 2023

In data 13.12.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 38170 del 5.12.2023, al fine di valutare la proposta di Accordo operativo ubicato nel capoluogo del Comune di Gragnano Trebbiense.

Risultano convocati i componenti necessari del Comitato:

- Regione Emilia-Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area Territorio, Città e Paesaggio
- Comune di Gragnano Trebbiense

e i seguenti componenti consultivi del medesimo Comitato:

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

Sono presenti i sottoelencati rappresentanti unici degli Enti componenti il CUAV:

- Comune di Gragnano Trebbiense, arch. Simona Cerutti (nota sindacale del 21.10.2022)
- 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)
- IRETI SpA: arch. Cristina Maioli (nota del Responsabile n. 15259 del 15.11.2023)

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Raffaella Cottini
- per la Regione: ing. Stefania Comini
- per il Comune: sindaca Patrizia Calza, consulente arch. Gian Paolo Passoni

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

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:

- delibera di Giunta Comunale n. 71 del 12.9.2018 di approvazione dell'atto di indirizzo per la redazione dell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse dei privati, per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente cui dare immediata attuazione mediante proposte di accordi operativi o permessi di costruire convenzionati;
- determinazione dirigenziale URB n. 33 del 24.9.2018, in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 71 del 12.09.2018, di approvazione dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente, cui dare immediata attuazione mediante proposte di accordi operativi;
- delibere di Consiglio Comunale con delibere n. 27 del 28.10.2019 e n. 20 del 21.7.2020 contenenti le determinazioni comunali in merito alle manifestazioni di interesse presentate da privati per l'immediata attuabilità di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante proposte di Accordi Operativi, con le quali sono state dichiarate ammissibili e conformi alle caratteristiche indicate all'art. 4 della legge regionale 24/2017 n. 12 manifestazioni di interesse, tra le quali la Manifestazione di Interesse n. 13 relativa a parte di un "Ambito per nuovi insediamenti: Ambito di possibile localizzazione dell'espansione del Capoluogo Gragnano 1", presentata dalla società "Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. s.n.c." in data 22.12.2018 protocollo n. 9406;
- delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 21.7.2020 di approvazione degli Indirizzi programmatici per la redazione degli accordi operativi in attuazione delle manifestazioni di interesse dichiarate ammissibili dalla delibera del C.C. n. 27 del 28/10/2019 e dalla delibera del C.C. n. 20 del 21/07/2020, con cui sono stati approvati gli indirizzi per la progettazione di ogni singolo Accordo Operativo (a integrazione e specificazione di quelli precedentemente approvati con delibera di Giunta comunale n.71 del 12/09/2018),

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

- in data 27.12.2021 è stata assunta al prot. comunale n. 10047 la proposta di Accordo operativo presentata dalla "Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. snc";
- a seguito dell'istruttoria condotta dall'Ufficio di Piano comunale e di alcune integrazioni richieste e successivamente presentate, con delibera di Giunta comunale n. 71 del 2.9.2023 è stata valutata la conformità della proposta di Accordo agli obiettivi strategici e la sua rispondenza all'interesse pubblico, pertanto autorizzandone il deposito ai sensi dell'art. 38, comma 8 della L.R. n. 24/2017;



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

- del deposito è stato dato avviso sul Burett n. 251 del 13.9.2023;
- il Comune, con nota n. 10038 del 13.9.2023 (prot. prov.le n. 28639 del 14.9.2023), integrata con nota n. 12211 del 17.11.2023 (prot. prov.le n. 36127 del 17.11.2023), 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;
- a seguito del deposito dell'Accordo non sono state presentate osservazioni al Comune, come da attestazione del Responsabile comunale;
- allo scopo di verificare la completezza della documentazione pervenuta ed eventualmente procedere con la formulazione di una richiesta di integrazioni condivisa, con nota del suo Responsabile n. 36797 del 23.11.2023 è stata convocata la Struttura Tecnica Operativa a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta, in modalità asincrona, per il giorno 27.11.2023;
- con nota del Presidente del CUAV n. 38170 del 5.12.2023 è stato comunicato l'avvio del termine procedurale previsto all'art. 38, comma 10 della legge per l'espressione del parere di competenza in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo e, a tal fine, è stato convocato il Comitato per la riunione odierna del 13.12.2023;
- infine, con con note comunali n. 12837 del 7.12.2023 e n. 12895 dell'11.12.2023 (prot. prov.li n. 38586 dell'11.12.2023, n. 38679 del 12.12.2023) è stata messa a disposizione ulteriore documentazione;
- 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.

Preso atto che, in estrema sintesi, la proposta di Accordo Operativo in esame riguarda un'area posta nel Comune di Gragnano Trebbiense (PC), nelle immediate vicinanze del capoluogo, ed è parte di un ambito classificato dal PSC come "Ambito per nuovi insediamenti: Ambito di possibile localizzazione dell'espansione del Capoluogo Gragnano 1"; l'Accordo Operativo ha per oggetto la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione del comparto a destinazione residenziale per una SU edificabile complessiva di mq. 11.576, mentre gli interventi privati verranno realizzati dai soggetti acquirenti dei singoli lotti.

La riunione ha inizio alle ore 11:20 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.

La parola passa al Comune che procede ad una breve presentazione della proposta di Accordo.

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

Verifica di conformità rispetto agli strumenti urbanistici comunali e alle deliberazioni C.C. n. 27 del 28.10.2019 e C.C. n. 21 del 21.7.2020

Premesso che il Comune di Gragnano Trebbiense è dotato degli strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regionale n. 20/2000 e s.m. "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" e precisamente:

- Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 9, del 09.06.2011, e pubblicato sul BURERT n. 121 del 03.08.2011;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18, del 07.07.2011, e pubblicato sul BURERT n. 121 del 03.08.2011;
- Piano Operativo Comunale (POC) "parziale", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29, del 28.04.2015, pubblicato sul BURERT n. 113 del 20.05.2015. Il POC è scaduto il giorno 20.05.2020 senza che alcuna sua previsione venisse interamente o parzialmente attuata,

si evidenzia che:

- con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 27 del 28.10.2019 e n. 20 del 21.07.2020 sono state approvate le manifestazioni di interesse, tra le quali la Manifestazione di Interesse n. 13, relativa a parte di un "Ambito per nuovi insediamenti: Ambito di possibile localizzazione dell'espansione del Capoluogo Gragnano 1", presentata dalla Società Belvedere di Bruschi Osvaldo & C. s.n.c. in data 22.12.2018 protocollo n. 9406;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21.07.2020 "Approvazione degli Indirizzi programmatici per la



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

redazione degli accordi operativi in attuazione delle manifestazioni di interesse dichiarate ammissibili dalla delibera del C.C. n. 27 del 28/10/2019 e dalla delibera del C.C. n. 20 del 21/07/2020" sono stati approvati indirizzi generali ed indirizzi specifici per la progettazione di ogni singolo Accordo Operativo contenuti nel documento, parte integrante dell'atto, "Indirizzi programmatici per la redazione degli accordi operativi in attuazione delle manifestazioni di interesse dichiarate ammissibili dalla delibera del C.C. n. 27 del 28/10/2019 e la delibera del C.C. n. 20 del 21/07/2020";

- l'Accordo Operativo in esame è pertanto stato predisposto in riferimento alla sezione "1.2. Accordo Operativo n. 13" del documento sopracitato parte integrante dell'atto C.C. n. 21 del 21/07/2020".

Premesso quanto sopra relativamente alla verifica di conformità rispetto agli strumenti urbanistici comunali e alle deliberazioni C.C. n. 27 del 28.10.2019 e C.C. n. 21 del 21.07.2020 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 (in quanto l'art. 4 non prevede la possibilità di variare la pianificazione vigente, ma solo di dare attuazione ad una parte delle previsioni della stessa);
- 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.

Preso atto di quanto sopra esposto e del contenuto della specifica Scheda di cui all'elaborato "PSC, Indirizzi normativi - Allegato 1" relativa all'"Ambito per nuovi insediamenti: Ambito di possibile localizzazione dell'espansione del Capoluogo Gragnano 1" (di cui il comparto oggetto di AO rappresenta una porzione), contenente gli obiettivi e le finalità, le regole urbanistiche e ambientali (indici massimi, funzioni, permeabilità, dotazioni ecologico - ambientali e prescrizioni specifiche per l'attuazione), da verificare nell'attuazione degli interventi, quali indirizzi che secondo il PSC avrebbe dovuto articolare, precisare e dettagliare il POC (art. 37 comma 5),

considerato che gli indirizzi di cui alla deliberazione C.C. n. 21 del 21.07.2020 come evidenziato nell'atto stesso "...non costituiscono variante alla normativa vigente di cui sono da intendersi integrazione e approfondimento..." ma tuttavia riportano parametri edilizi e urbanistici di riferimento differenti rispetto alla Scheda di PSC,

si evidenzia in particolare che:

- l'indice di utilizzazione territoriale in riferimento al quale è stato predisposto il progetto di AO recependo gli indirizzi dell'atto C.C. n. 21 del 21/07/2020, risulta pari a 0,40 mq/mq, a fronte di quanto contenuto nella specifica Scheda di PSC che prevede per l'Ambito in cui ricade il comparto oggetto di AO, una St max pari a 30 ha e un numero di Stanze teoriche max pari a 788, parametri dai quali si ricava un indice territoriale pari a 0,087 mq/mq;
- il calcolo degli abitanti teorici effettuato in riferimento ad un indice di affollamento pari a 0,75, recependo gli indirizzi dell'atto C.C. n. 21 del 21/07/2020, 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 territoriale minima per abitante (30mq/ab) individuata negli elaborati di AO, a fronte di un numero maggiore di abitanti, non risulta adeguata;
- negli elaborati dell'AO non si da riscontro a quanto disposto dall'art. 37 comma 2 di PSC in merito all'individuazione di nuovi insediamenti all'interno degli ambiti e alla necessità di una progettazione unitaria.

Rammentando che l'attestazione della conformità agli strumenti urbanistici comunali è condizione indispensabile per una valutazione positiva da parte del CUAV, si chiede al Comune di fare chiarezza rispetto ai rilievi sollevati.

Verifica di compatibilità con il PTCP vigente

- Rete ecologica e 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". Ciò anche in considerazione delle disposizioni di cui all'art. 32 di PSC.

- Unità di Paesaggio

Rispetto alle Unità di Paesaggio, considerato che il progetto proposto deve rispettare gli indirizzi e le raccomandazioni di cui all'art.54 "Unità di Paesaggio provinciali e sub Unità di paesaggio di rilevanza locale: ambiti ed indirizzi di tutela" comma 1, indicati nell'allegato N6 delle Norme del P.T.C.P. per l'Unità di paesaggio che caratterizza l'ambito oggetto di AO, come recepita nel PSC vigente (art. 29), gli elaborati di progetto non danno conto di come le suddette disposizioni siano state considerate; ciò anche in considerazione dei contenuti di cui al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza in cui si auspica "un corretto inserimento di tutte le opere comprese quelle di cantiere e di sistemazione finale anche in rapporto a tali rilevanze architettoniche" presenti nelle zone circostanti.

Verifica di compatibilità geologico-sismica ed idraulica

La relazione geologica è risultata obsoleta rispetto alle direttive regionali in materia di rischio sismico (da ultimo aggiornate con DGR n. 476 e n. 564 del 2021), pertanto non può essere espresso parere sismico favorevole.



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

Valutazione ambientale e territoriale (Valsat)

Nell'elaborato di ValSAT,

- non è stata effettuata, in considerazione dell'estensione dell'area di intervento e del numero di abitanti teorici insediabili, la valutazione dei potenziali impatti sulle matrici ambientali derivanti dall'attuazione dell'intervento, al fine di definire in maniera efficace le opportune misure di mitigazione e compensazione;
- non è presente un apposito paragrafo denominato "verifica di conformità a vincoli e prescrizioni", ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 24 del 2017, nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato, evidenziando eventuali condizioni ostative e/o limitanti. In particolare:
 - o considerato che la Strada del Sordello, di cui si prevede l'allargamento, si caratterizza come percorso storico consolidato tutelato dal PTCP e dal PSC, si evidenzia che gli elaborati di progetto non contengono gli approfondimenti necessari finalizzati a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 27 comma 5 del PTCP e di cui all'art. 18 di PSC, in riferimento all'attuazione di eventuali interventi interferenti con la suddetta strada;
 - o considerato che il comparto oggetto dell'AO ricade in una zona interessata da bonifiche storiche di pianura individuata dal PTCP e dal PSC, si evidenzia che gli elaborati di progetto non contengono gli approfondimenti necessari finalizzati a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 26 del PTCP e di cui all'art. 17 di PSC;
- non è presente il Piano di Monitoraggio, con l'individuazione di Indicatori pertinenti e funzionali ai contenuti dell'AO, al fine di assicurare il controllo degli impatti derivanti dall'attuazione degli interventi e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati.

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

Nell'AO non è presente un elaborato contenente l'estratto della Tavola dei Vincoli relativo al PSC e della Scheda dei vincoli, riferito all'ambito territoriale oggetto di Accordo Operativo a supporto della verifica di conformità a vincoli e prescrizioni che dovrebbe contenere l'elaborato di Valsat.

Infine, relativamente ad aspetti generali ed elaborati di AO:

- Progetto urbano (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. a))
Relativamente al Progetto urbano (art. 38 comma 3 lett. a) della L.R. 24/2017) si evidenzia che non è stato adeguatamente sviluppato e rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, rispetto agli interventi di interesse privato (non sono presenti prospetti e sezioni e le norme tecniche di attuazione dell'AO con la specifica disciplina di attuazione predisposta anche in riferimento agli "Indirizzi ecologico-ambientali" alla sezione "1.2. Accordo Operativo n. 13" del documento sopracitato parte integrante dell'atto C.C. n°21 del 21/07/2020"; l'Accordo Operativo ha infatti per oggetto solo la realizzazione delle opere di urbanizzazione del comparto a destinazione residenziale e negli elaborati viene evidenziato che gli interventi privati verranno realizzati dai soggetti acquirenti dei singoli lotti. La proposta di AO non risulta pertanto esaustiva rispetto alle disposizioni di cui all'art. 38 comma 3 lett. a) della L.R. 24/2017.
- Schema di Accordo Operativo e Convenzione
Premesso che negli elaborati di AO non sono stati considerati gli interventi privati, in merito all'attuazione degli interventi previsti, si rammenta 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, di cui si deve rendere conto anche nel cronoprogramma e nella tempistica degli stralci, coordinando tutti gli elaborati di AO.
Si rammenta che per gli accordi della fase transitoria in ragione del principio di immediata attuazione, sono ammesse solo modifiche di dettaglio, che attengono alla competenza progettuale/ esecutiva, mentre non sono ammesse variazioni sostanziali nemmeno se concordata con l'Amministrazione come pare invece ammettere l'art. 15 della Convenzione.
- Relazione economico-finanziaria (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. c))
La relazione economico finanziaria non risulta corredata da idonee documentazioni finalizzate a verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione degli interventi sia pubblici che privati previsti dall'AO, così come disposto all'art. 38 comma 3 lett.c) della L.R. 24/2017.

Prende la parola l'ing. Comini della Regione, la quale espone gli esiti dell'istruttoria svolta.

Relativamente alla verifica di conformità rispetto agli strumenti urbanistici comunali ed alla deliberazione C.C. n. 21 del 22/07/2020, si rammenta quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 24/2017 in merito alle proposte di AO della fase transitoria, come precedentemente esposto dalla Provincia.

Premesso ciò, constatato che gli strumenti urbanistici comunali vigenti classificano l'area oggetto della proposta di Accordo Operativo come Ambito di possibile localizzazione dell'espansione del capoluogo n. 1 - Gragnano, disciplinato dall'art. 37 *Ambiti di trasformazione potenziale* delle Norme di PSC, nonché dalla relativa Scheda d'ambito, allegata agli Indirizzi normativi di 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

(Ambito 1);

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 28 della L.R. 20/2000, spetta al PSC la definizione di quali fabbisogni insediativi possano essere soddisfatti dal POC attraverso il consumo di nuovo territorio, non sussistendo alternative insediative nell'ambito del territorio già urbanizzato, nel rispetto dei limiti stabiliti dal PTCP;
- ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti;
- il dimensionamento complessivo del Piano del Comune di Gragnano Trebbiense è valutato nella Relazione illustrativa di PSC, dove viene stimato nella misura del 15% della dimensione del patrimonio edilizio esistente (5.734 stanze e 1.526 abitazioni secondo il censimento 2001);
- il PSC prevede, conseguentemente, che nei nuovi insediamenti residenziali possano essere realizzati circa 240 alloggi, corrispondenti a 900 stanze, da concentrarsi prevalentemente nel capoluogo e, in misura più ridotta, negli altri centri abitati;
- nelle schede d'ambito allegate agli Indirizzi normativi di PSC, il dimensionamento delle trasformazioni viene determinato fissando la Superficie Territoriale massima e in numero massimo di stanze teoriche ("regole urbanistiche e ambientali");
- il dimensionamento delle trasformazioni, inteso come definizione di parametri massimi di sostenibilità, è compito proprio del Piano Strutturale, non superabile in sede di pianificazione operativa/attuativa;

si ritiene che il dimensionamento massimo ammissibile nell'area oggetto di proposta di Accordo Operativo debba essere determinato parametrando la sua estensione (STER=28.940 mq) all'estensione massima dell'ambito n. 1 (STER=30ha) e definendo in misura proporzionale le stanze insediabili, rispetto a quelle totali (n. 788);

Preso atto che l'Amministrazione Comunale, con Deliberazione di Consiglio n. 21 del 21/07/2020, ha definito gli Indirizzi programmatici per la redazione degli Accordi Operativi in attuazione delle manifestazioni di interesse dichiarate ammissibili, che per la proposta di AO n. 13 ha determinato i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- IT=0,40 mq/mq
- SL=11.576 mq
- V=34.728 mq
- abitanti teorici=260;

e che nel medesimo atto si dichiara che il calcolo degli abitanti insediabili è stato effettuato applicando la formula seguente $\text{Volume} / 100 = \text{N. stanze}$ e $\text{N. stanze} \times 0,75 = \text{abitanti teorici}$.

Verificato che, parametrando l'estensione territoriale dell'area oggetto della proposta di AO in esame quella dell'intero ambito n. 1, si determina che il dimensionamento massimo di PSC corrisponde a n. 76 stanze teoriche massime, equivalenti a 57 abitanti teorici;

Valutato pertanto che:

- l'attribuzione dei parametri urbanistico-edilizi sopra richiamati, operata con l'Atto di Indirizzo, si configura in variante al PSC, prevedendo l'insediamento di un numero di abitanti teorici ampiamente superiore al dimensionamento fissato dal PSC per l'ambito di espansione del capoluogo n. 1 - Gragnano;
- i disposti della L.R. 24/2017 inerenti all'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti nella fase transitoria (art. 4) prevedono che il Comune possa promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, in piena conformità alle stesse, non ammettendo quindi profili di variante;

l'esame istruttorio della documentazione tecnica costitutiva della proposta di Accordo Operativo ha evidenziato il sussistere di un elemento di mancata conformità agli strumenti urbanistici vigenti, con specifico riferimento al dimensionamento del Piano Strutturale Comunale:

- il PSC stabilisce il dimensionamento massimo insediabile nell'area oggetto di trasformazione, parametrando la sua estensione territoriale a quella dell'intero ambito n. 1, in n. 76 stanze teoriche massime, corrispondenti a 57 abitanti, a fronte di una previsione di progetto di 260 abitanti insediabili. Conseguentemente, il volume lordo di progetto, pari a 34.725 mq, risulta ampiamente superiore a quello massimo realizzabile in funzione del dimensionamento di Piano (7.600 mc).

Si evidenziano inoltre ulteriori rilievi, correlati al disposto della L.R. 24/2017 (art. 4, co. 5), che richiede che le tempistiche di attuazione di tutti gli interventi, pubblici e privati, afferenti alla fase transitoria prevedano termini perentori, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e la completa attuazione degli interventi. La documentazione prodotta presenta elementi non compiutamente rispondenti a tale requisito e, nello specifico:

- il Cronoprogramma non contempla le tempistiche per la realizzazione degli interventi privati, non definendo pertanto termini perentori per il loro completamento, ma indicando meramente il termine di 9 anni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- l'articolato di Accordo Operativo / Convenzione urbanistica contiene elementi non legittimi, quali:



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

- il termine di vigenza dell'Accordo, non definito come tassativo pena decadenza, ma correlato ad un cronoprogramma che si ipotizza possa essere aggiornato nel tempo (art. 12);
- la facoltà, rimessa al Collegio di Vigilanza, di valutare se l'Accordo debba perdere efficacia qualora non stipulato entro il 31/12/2023, a fronte del termine perentorio fissato dalla L.R. 24/2017 (art. 12);
- a possibilità di istituire, a richiesta, stralci funzionali, attualmente non contemplati dalla proposta progettuale (art. 5);
- la Relazione economico-finanziaria non attesta in maniera idonea la capacità del soggetto proponente di garantire la completa attuazione degli interventi, sia pubblici che privati, indicando ipotesi non certe di copertura dei costi previsti per la sola realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle relative spese tecniche di progettazione, che contemplano la commercializzazione di lotti edificabili, quando invece sarebbe richiesto il compiuto e tempestivo completamento dell'intero programma edilizio.

Il dott. Silva, facendo sintesi di quanto esposto dagli istruttori, evidenzia in particolare un problema di carenza delle caratteristiche di immediata attuabilità, che sono uno dei presupposti per gli Accordi della fase transitoria. Considerata l'ormai prossima conclusione di tale fase, ritiene non ci sia margine per consentire l'integrazione dell'Accordo per tutti gli aspetti evidenziati, al fine di renderlo conforme ai requisiti previsti dalla legge urbanistica. Propone quindi l'espressione di un parere negativo unanime.

Per il Comune interviene il consulente arch. Passoni, il quale concorda sulle carenze dell'Accordo che sono state illustrate e sulla difficoltà di farvi fronte stante i tempi ormai molto stretti; non concorda invece sulla necessità di dover procedere ad una progettazione unitaria anche per quelle aree che non sono state oggetto di manifestazione di interesse.

Ci si chiarisce inoltre, con i rappresentanti di Provincia e Regione, in merito alla impossibilità, in questa fase, di porre in atto varianti sostanziali all'Accordo, come invece si evince dalla Convenzione.

Per 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:

- **non piena conformità al vigente Piano Strutturale Comunale**, con riferimento ai disposti contenuti nella Scheda relativa all'ambito n. 1 – Gragnano e, nello specifico, al mancato rispetto delle stanze teoriche massime insediabili, quale parametro di dimensionamento del Piano in termini di sostenibilità;
- **carenza dei requisiti fissati dalla L.R. 24/2017 per gli AO della fase transitoria, che richiede:**
 - un adeguato sviluppo e rappresentazione dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato dall'Accordo Operativo, non solo rispetto agli interventi di interesse pubblico ma anche a quelli di interesse privato;
 - che le tempistiche di attuazione di tutti gli interventi, pubblici e privati, prevedano termini perentori ed idonee garanzie di fattibilità, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e la completa attuazione degli interventi.

La seduta si conclude alle ore 11:45.

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

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

Il rappresentante del Comune di Gragnano Trebbiense, arch. Simona Cerutti



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