



## 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 GRAGNANO TREBBIENSE, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO N. 12 UBICATO IN FRAZIONE GRAGRANINO, PRESENTATA DA "IMMOBILIARE IL PILASTRO SRL" 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 in frazione Gragnanino 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](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.

### 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. 12 relativa a parte di un "Ambito di possibile riorganizzazione dei centri frazionali", presentata dalla Società Immobiliare il Pilastro s.r.l. in data 22.12.2018 protocollo n. 9405;
- 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 31.12.2021 è stata assunta al prot. comunale n. 10174 la proposta di Accordo operativo presentata dalla "Immobiliare il Pilastro srl";
- a seguito dell'istruttoria condotta dall'Ufficio di Piano comunale e di alcune integrazioni richieste e successivamente presentate, con delibera di Giunta comunale n. 68 del 10.8.2023 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;
- del deposito è stato dato avviso sul Burert n. 243 del 30.8.2023;



## 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)

- il Comune, con nota n. 9304 del 17.8.2023 (prot. prov.le n. 26186 del 18.8.2023), ha trasmesso al CUAV della Provincia di Piacenza, ai sensi dell'art. 38, comma 9 della L.R. n. 24/2017, la proposta di Accordo Operativo sopraccitata e ha messo a disposizione sul proprio sito web la documentazione relativa;
- in considerazione dell'approssimarsi della scadenza del periodo transitorio previsto dalla Legge (art. 4, comma 5) per la conclusione e il convenzionamento dell'AO, in accordo con la Regione Emilia-Romagna si è ritenuto opportuno riunire la Struttura Tecnica Operativa a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta, anticipatamente rispetto al termine procedurale previsto all'art. 38, comma 10, allo scopo di verificare la completezza della documentazione ed eventualmente procedere con la formulazione di una richiesta di integrazioni condivisa, onde consentire al Comune e ai soggetti attuatori di integrare e perfezionare gli elaborati prima di sottoporli al CUAV ai sensi del citato comma 10; pertanto, con nota del suo Responsabile prot. n. 27472 dell'1.9.2023, è stata convocata la STO in modalità asincrona per il giorno 5.10.2023;
- 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 5.10.2023, con nota n. 33345 del 24.10.2023 è stata inviata al Comune una richiesta di documentazione integrativa e sono stati condivisi i suddetti contributi fino ad allora pervenuti;
- tali integrazioni sono pervenute in allegato alle note comunali n. 12158 del 16.11.2023 e n. 12203 del 17.11.2023 (prot. prov.li n. 35913 del 16.11.2023 e n. 36091 del 17.11.2023), tra cui vi è compresa l'attestazione del Responsabile comunale in merito all'assenza di osservazioni presentate durante il periodo di pubblicazione e deposito dell'Accordo;
- con nota del Presidente del CUAV n. 38170 del 5.12.2023 è stato comunicato, a far data dal 17.11.2023, 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 note comunali n. 12838 del 7.12.2023 e n. 12896 dell'11.12.2023 (prot. prov.le n. 38591 dell'11.12.2023 e n. 38680 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 lungo la S.P. n. 7 in località Madonna del Pilastro, ad est del centro abitato di Gragnanino e in posizione limitrofa all'emergenza religiosa del Santuario della Madonna del Pilastro, classificata nel PSC "ambito per i nuovi insediamenti". L'intervento edilizio individua contempla un'area residenziale distinta in 16 lotti, per una superficie complessiva di 10.904,93 mq, e prevede la realizzazione di 9 ville, 2 edifici trifamiliari posti a schiera e 1 edificio bifamiliare, ivi compresi alloggi ERS, e la presenza di aree verdi pertinenziali permeabili in grado di incrementare la qualità insediativa, e con elevati standard energetici.

La riunione ha inizio alle ore 10:30 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.

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. 39 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;



## 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)

- 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. 12, relativa a parte di un "Ambito di possibile riorganizzazione dei centri frazionali - Gragnanino 4", presentata dalla Società Immobiliare Il Pilastro in data 22.12.2018 protocollo n. 9405;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 21.07.2020 "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" 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 "2.1. Accordo Operativo n. 12" 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 di possibile riorganizzazione dei centri frazionali - Gragnanino 4" (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 0,25 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 1,5 ha e un numero di Stanze teoriche max pari a 45, parametri dai quali si ricava un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,10 mq/mq; risulta altresì non corretto tale indice in quanto non compatibile con la ST dell'ambito di riferimento individuato dalla Scheda di PSC;
- a tal proposito sarebbe opportuno evidenziare la conformità del perimetro dell'AO con il perimetro stabilito dalla Scheda di PSC, poiché pare di maggiore estensione (al netto delle superfici non comprese nell'Accordo operativo);
- 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 dà riscontro a quanto disposto dall'art. 37 comma 2 di PSC in merito alla necessità di una progettazione unitaria;
- non viene dato il corretto riscontro circa il numero di essenze arboree ed arbustive previsto nel progetto, di gran lunga inferiore di quello definito dalla scheda d'ambito del PSC: si chiede la motivazione di tale scelta;

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.

Interviene l'ing. Comini della Regione esponendo gli esiti dell'istruttoria condotta.

Relativamente alla verifica di conformità rispetto agli strumenti urbanistici comunali ed alla deliberazione C.C. n. 21 del



## 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)

22/07/2020, si rammenta quanto previsto dall'art. 4 della L.R. 24/201 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 riorganizzazione del centro frazionale di Gragnanino n. 4, disciplinato dall'art. 37 *Ambiti di trasformazione potenziale* delle Norme di PSC, nonché dalla relativa Scheda d'ambito, allegata agli Indirizzi normativi di PSC (Ambito 4);

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;

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. 12 ha determinato i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- IT=0,25 mq/mq
- SL=5.480 mq
- V=16.440 mq
- abitanti teorici=123;

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 il PSC ha fissato il dimensionamento massimo ammesso nell'ambito n. 4 in n. 45 stanze teoriche massime, equivalenti a 34 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 possibile riorganizzazione del centro frazionale di Gragnanino n. 4;
- 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 elementi di mancata conformità agli strumenti urbanistici vigenti, con specifico riferimento a:

- dimensionamento del piano strutturale comunale – il PSC stabilisce il dimensionamento massimo insediabile nell'area oggetto di trasformazione in n. 45 stanze teoriche massime, corrispondenti a 34 abitanti, a fronte di una previsione di progetto di 103 abitanti insediabili. Conseguentemente, il volume lordo di progetto, pari a 13.752 mq, risulta ampiamente superiore a quello massimo realizzabile in funzione del dimensionamento di Piano (4.500 mc).

Si rileva, altresì, come l'argomentazione portata dall'Amministrazione Comunale di aver riproposto i contenuti del Piano Operativo Comunale, approvato nel 2015, non possa ritenersi condivisibile, in quanto, a norma dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti strutturali, quale è il dimensionamento massimo ammesso dal Piano in termini di sostenibilità. Pur prendendo atto della presenza di un errore materiale nella Scheda d'ambito di PSC, si ritiene che avrebbe dovuto essere rettificato utilizzando l'apposita procedura di variante semplificata prevista dalla L.R. 20/2000.

- quota minima di dotazioni pubbliche – nelle Norme Tecniche di Attuazione si dichiara che Dotazione minima di parcheggi pubblici è stata determinata applicando il parametro di 4 mq/ab, dal quale discende un numero minimo di posti auto pari a 33, considerando la dimensione di 12,5 mq per gli stalli collocati lungo strada; tuttavia, il numero di posti auto



## 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)

individuati nell'elaborato grafico n. 9 *Planimetria generale con individuazione dei lotti delle aree a standards e delle aree da cedere* risulta significativamente inferiore.

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:

- l'articolato di Accordo Operativo / Convenzione urbanistica e le Norme Tecniche di Attuazione contengono elementi non legittimi, quali la facoltà di apportare varianti sostanziali alla composizione urbanistica dell'Accordo (art. 16 della Convenzione e art. 5.2 delle NTA). Al riguardo si rammenta che, al fine di garantire una certa e tempestiva attuazione, l'assetto urbanistico e l'individuazione delle aree per dotazioni territoriali non possono essere variati, potendo ammettere per gli AO della fase transitoria solo modifiche di dettaglio che attengono al livello esecutivo della progettazione;
- a Relazione economico-finanziaria, che, pur illustrando i valori economici dell'intervento, in relazione ai dati dichiarati nel bilancio di esercizio al 31/12/2020 della Soc. Imm. Il Pilastro Srl non fornisce una garanzia adeguata ad attestare la capacità economica dell'operatore di realizzare compiutamente l'intero programma edilizio nei tempi previsti dal Cronoprogramma.

Riprende la parola l'arch. Fantini che, relativamente alla verifica di conformità a vincoli e prescrizioni (Tavola e Scheda dei Vincoli) evidenzia che il sito prescelto per la realizzazione della vasca di laminazione fuori comparto e l'ambito di intervento, sono interessati dalla presenza di formazioni lineari da tutelare e preservare e da elementi arborei di notevole pregio. Il progetto deve dare conto del rispetto della disciplina espressa dagli artt 8 e 9 del PTCP vigente.

Inoltre, per quanto riguarda la verifica di compatibilità con il PTCP vigente, rileva quanto segue.

- 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

Oltre all'ottemperanza di quanto disposto agli artt. 26 ("Zone interessate da bonifiche storiche di pianura") e 27 ("Viabilità storica") del PTCP, 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.

In merito alla valutazione ambientale e territoriale (Valsat), non si hanno rilievi da evidenziare.

Per la verifica di compatibilità geologico-sismica ed idraulica, la relazione geologica non evidenzia elementi di incompatibilità, fermo restando i pareri degli enti gestori.

Infine, relativamente ad aspetti generali ed elaborati di AO:

- Relazione economico-finanziaria

Si evidenzia che i dati e le informazioni inerenti alla sostenibilità dell'intervento e in modo particolare la disponibilità economica del soggetto attuatore risultano datati e necessiterebbero di un aggiornamento.

- Schema di Accordo Operativo e NTA del progetto urbano

Si osserva qualche incongruenza tra il testo delle NTA relative al progetto urbano di cui all'Accordo Operativo e il testo convenzionale, soprattutto per quanto concerne le varianti e modifiche possibili.

Per quanto sopra argomentato, la Regione ravvisa il seguente **motivo ostativo** 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. 4 – Gragnanino e, nello specifico, al mancato rispetto delle stanze teoriche massime insediabili, quale parametro di dimensionamento del Piano in termini di sostenibilità.

L'arch. Passoni per il Comune argomenta per punti rispetto ai rilievi illustrati da Provincia e Regione.



## 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)

### 1) I Proposte di AO della fase transitoria

Nel merito va considerato il fatto, non secondario, che il P.S.C. vigente del Comune di Gragnano Trebbiense ha carattere di indirizzo di massima per quanto riguarda le aree ricadenti nel territorio urbanizzabile. In mancanza del P.O.C., decaduto per decorrenza dei termini qualche mese prima, le delimitazioni e soprattutto gli indici urbanistici delle schede d'ambito del PSC risultavano generiche e diversamente interpretabili, come viene spiegato ai punti successivi. Pertanto, nell'avvicinarsi del rischio di decadenza delle manifestazioni di interesse e dei conseguenti Accordi Operativi non ancora presentati, si è ritenuto di assegnare alla delibera di indirizzi non solo il prioritario obiettivo della verifica dell'interesse pubblico (non unico se si considerano anche le raccomandazioni elencate successivamente) ma anche quello di dare continuità alla strumentazione urbanistica senza che ciò costituisse variante al P.S.C. ma solo il suo necessario completamento.

### 2) Indice di utilizzazione territoriale in riferimento al quale è stato predisposto il progetto di AO

Il P.O.C. adottato in data 12/03/2014 e approvato in data 28/4/2015 era scaduto al momento della stesura della delibera di indirizzo. La scheda di P.S.C. riferita all'ambito 4.1 in località Gragnanino fu approvata a seguito di controdeduzione favorevole del Consiglio Comunale a una specifica osservazione al P.S.C. adottato presentata dall'allora proprietario.

Da una verifica effettuata risultava che la restituzione grafica e normativa non era conforme alle indicazioni che il Consiglio comunale aveva approvato, presentandosi di contenuto illogico per una evidente e ingiustificata diminuzione dell'indice edificatorio territoriale che passava dal valore di 0.30 mq/mq. (scheda adottata) a quello di 0,10 mq./mq. (scheda approvata). Il paradosso consisteva nel fatto che il ricorrente, che aveva chiesto l'ampliamento a parità di indice della superficie territoriale come condiviso dal Consiglio Comunale, si trovava ad avere una consistente diminuzione della capacità edificatoria (45 stanze) rispetto a quella prevista in fase di adozione del piano (135 stanze).

Posto che l'art. 4 della legge regionale n.º24 /2017 aveva introdotto la delibera di indirizzo per dare attuazione alle manifestazioni di interesse presentate e ammesse, si è ritenuto che l'approvazione da parte del Consiglio comunale di tale documento potesse chiarire il refuso. Si è deciso, pertanto, che le schede predisposte a corredo della delibera di indirizzo C.C. n.º21 del 21/07/2020 facessero riferimento alle caratteristiche dimensionali, planimetriche e volumetriche (UT 0.25 mq/mq) predisposte dal POC per ciascun ambito valutato (tra i quali figura quello 4.1 in oggetto) al fine di mantenere coerenza e continuità nella strumentazione urbanistica.

Al di là comunque delle dissertazioni generali vi è da considerare che, nei fatti, l'Accordo Operativo n. 12 ha sottoutilizzato la superficie utile massima prevista dalla delibera di indirizzo riducendola da mq 5.480 a mq. 4.584 che, trasformata in stanze (137), risulta pressoché uguale a quella massima ammissibile dalla scheda di P.S.C. adottato secondo il seguente calcolo:

$$15.000 \text{ mq} \times 0,30 \text{ mq/mq} = 4.500 \text{ mq}$$

$$4.500,00 \text{ mq} \times 3,00 \text{ ml} = 13.500 \text{ mc}$$

$$13.500 \text{ mc} : 100 \text{ mc/stanza} = 135 \text{ stanze}$$

invece delle 45 riportate nelle schede di ambito.

L'osservazione accolta aveva indicato di spalmare su una superficie più ampia la volumetria prevista dal P.S.C. adottato, ma nella trasformazione in stanze, probabilmente, era stato commesso l'errore di considerare il valore 4.500,00 come un volume espresso in mc e non una superficie utile espressa in mq.

### 3) Conformità del perimetro dell'AO con il perimetro stabilito dalla Scheda di PSC

In effetti esiste una differenza non sostanziale tra il perimetro della scheda dell'ambito 4.1. e quello dell'A.O. ma ciò non si traduce in difformità al P.S.C.. Infatti la legge regionale n.º20/2000 all'articolo 28 comma 3º afferma:

*"Le indicazioni del P.S.C. relative alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal Piano Operativo Comunale senza che ciò comporti modificazione del P.S.C.. La disposizione del presente comma prevale sulle previsioni dei P.S.C. vigenti."*

Al successivo art. 30 "Piano Operativo Comunale", il comma 2 riporta:

*"Il P.O.C., contiene per gli ambiti di intervento disciplinati:*

*La delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal P.S.C., purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela."*

Quanto prima riportato evidenzia le caratteristiche di master plan conferite dalla legge al P.S.C. e la legittimità del P.O.C. che effettui modifiche non sostanziali alle schede di ambito del P.S.C.. Se ciò non fosse stato ammesso non si sarebbe potuto comprendere come il P.S.C. comunale avesse potuto sovra dimensionare gli ambiti del territorio urbanizzabile fino a una superficie complessiva pari a circa mq, 862.000 quando il dimensionamento residenziale dichiarato nella Relazione Illustrativa del PSC risulta di sole 2.250 stanze totali. Vi è da aggiungere che, se con il passare del tempo si è consolidata la tendenza a rafforzare il ruolo vincolistico del P.S.C. depotenziando la parziale autonomia del P.O.C. e introducendo strumenti attuativi più agili quali i P.O.C. con valore di P.U.A., ciò non è avvenuto come effetto dell'introduzione di nuove norme legislative che abbiano annullato i contenuti degli artt. 28 e 30, ma solo per la consuetudine che è stata generalizzata al ruolo di norma.

Nei cinque anni di vigenza è stato accertato che si sono verificate modifiche alle proprietà, compravendite immobiliari,



## 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)

conformi alle delimitazioni degli ambiti e ai diritti edificatori indicati dal P.O.C., che il Comune di Gragnano Trebbiense ha ritenuto giusto confermare assumendoli nelle delibera di indirizzo.

In conclusione, vi è anche da ricordare che dal 2011, anno di approvazione del P.S.C., ad oggi non è stato approvato nessun piano urbanistico attuativo, a causa della crisi edilizia, tutt'ora perdurante, che ha interessato il settore residenziale. Pertanto, l'attuazione dell'Accordo Operativo n. 12 comporterà il realizzo di 137 stanze pari al 6% dell'intero dimensionamento residenziale comunale previsto dal P.S.C.. Infatti, i rimanenti ambiti del territorio urbanizzabile sono tutti decaduti ai sensi dell'art. 4 della legge 24/1017.

#### 4) Calcolo degli abitanti teorici effettuato in riferimento ad un indice di affollamento pari a 0.75

Si concorda con quanto evidenziato e, predisposta la verifica degli standard, si ha la conferma della conformità. Infatti i nuovi abitanti insediabili, dovuti anche a un sottoutilizzo della capacità insediativa massima consentita, ammontano ora a n. 137, per i quali va garantito lo standard minimo pari a:  $(137 \text{ ab.} \times 30 \text{ mq./ab.}) = 4.110,00 \text{ mq.}$ . La dotazione di aree a verde e a parcheggi prevista dall'Accordo operativo è di mq. 6.857 pari a uno standard di Piano uguale a 50 mq./ab.

#### 5) Necessità di una progettazione unitaria

Il comma va inteso nel giusto significato che il P.O.C. individua porzioni di territorio da sottoporre a progettazione unitaria che sono compresi in ambiti più vasti individuati nelle Tavole di P.S.C..

In taluni casi, come in quello della scheda 4.1, che comprende esclusivamente l'intero Accordo Operativo n.12 in località Gragnanino, gli ambiti non sono tra essi contigui. Pertanto non si comprende il significato né l'utilità della richiesta di estendere la progettazione urbanistica esecutiva anche a porzioni territoriali facenti capo a proprietà diverse che, non avendo presentato alcuna proposta di Accordo Operativo, hanno perduto il diritto edificatorio come previsto alla prima scadenza del periodo transitorio (01/01/2022).

Segue un confronto tra Provincia, Regione e Comune in merito alla possibilità di conformare la proposta di Accordo Operativo agli strumenti urbanistici vigenti, alla Delibera di Indirizzo ed alla L.R. 24/2017, superando tutti i rilievi formulati dal Comitato.

Il dott. Silva, relativamente al problema della conformità dell'Accordo al PSC, prende atto delle argomentazioni fornite dal Comune in questa sede, tali per cui è del tutto evidente un errore materiale contenuto negli elaborati tecnici predisposti in fase di approvazione del PSC per l'ambito in argomento mai portato in attuazione. Conseguentemente si ritiene che il comune abbia argomentato in modo esaustivo la non sussistenza di contrasti dell'accordo col PSC per quanto riguarda il dimensionamento. Pertanto, la posizione provinciale è quella di una valutazione favorevole della proposta di Accordo con prescrizioni.

**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 e agli atti di Indirizzo.**

Infine, in relazione alle competenze dell'Amministrazione provinciale per quanto concerne l'espressione del parere motivato VAS e del parere sismico sull'Accordo in esame, si rileva che devono ancora pervenire i pareri da parte di alcune delle Autorità ambientali interessate dalla procedura.

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

La seduta si conclude alle ore 11:20.

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

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



## 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)**

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

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge