



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 GAZZOLA, PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO DENOMINATO "AN_11 BORGO BELVEDERE", PRESENTATA AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21 DICEMBRE 2023

In data 21.12.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 39649 del 20.12.2023, al fine di valutare le integrazioni pervenute relativamente alla proposta di Accordo operativo denominato "AN_11 Borgo Belvedere" ubicata in Comune di Gazzola.

Risultano convocati i componenti necessari del Comitato:

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

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
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile
- Autorità di Bacino Distrettuale per il fiume Po
- 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 Gazzola, arch. Alina Ferrari (nota del Sindaco del 30.10.2023)

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Vincenza Ruocco
- per la Regione: ing. Stefania Comini
- per il Comune: Sindaco Simone Maserati

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



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

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;

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 Gazzola, con nota n. 3683 del 29.9.2023 (prot. prov.le n. 30607 del 2.10.2023), 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 sopracitata e ha messo a disposizione sul proprio sito web la documentazione relativa;
- in estrema sintesi la proposta di Accordo Operativo in esame (sito in prossimità della frazione di Momeliano) riguarda l'ambito AN11 di PSC per una superficie territoriale pari a circa 10.000 mq. L'area di intervento, di proprietà della Man Building s.r.l., allo stato di fatto si presenta come un terreno incolto e ineditato in un contesto residenziale nei pressi della strada principale della piccola frazione, via del Borgo, all'incrocio con via della Pieve. L'intervento ha l'obiettivo di realizzare un'area destinata all'edificazione di fabbricati residenziali e l'esecuzione di una nuova strada di accesso extra comparto, da costruirsi sulla medesima proprietà del lottizzante. Il progetto prevede la divisione dell'area in dieci lotti (di cui due già edificati nella zona della lottizzazione esistente), la cessione al Comune di un'area destinata a verde pubblico ed aree da destinare a parcheggio pubblico; le aree saranno urbanizzate a cura della ditta lottizzante, così come la realizzazione dell'innesto della nuova strada con la strada pubblica "del Borgo";
- con successiva nota n. 3891 del 16.10.2023 (prot. prov.le n. 32429 del 17.10.2023) il Comune forniva alcuni chiarimenti procedurali e il Presidente del CUAV convocava in riunione il Comitato per il giorno 30.10.2023 al fine dell'esame dell'Accordo;

Richiamato integralmente il verbale della seduta di Comitato tenutasi il 30.10.2023 che concludeva come segue:

"Il Comitato conclude la seduta accogliendo la richiesta comunale di sospendere il termine (DGR 954/2018, art. 9, comma 8) per l'espressione del parere di competenza, in attesa dell'ulteriore documentazione che il soggetto proponente vorrà presentare, sulla base dei rilievi effettuati dagli Enti intervenuti e sopra esposti";

Dato atto che il Comune ha trasmesso integrazioni con note pervenute ai prot. prov.li del 23.11.2023, 11.12.2023 e 13.12.2023 e che per l'esame delle medesime è stato convocato il CUAV per la data odierna del 21.12.2023;



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

La riunione ha inizio alle ore 15.15 in modalità videoconferenza.

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

Aprè la riunione il dott. Silva riprendendo brevemente i passaggi procedurali della pratica in corso, come sopra richiamati, spiegando che scopo della riunione odierna è l'esame delle integrazioni pervenute relativamente all'Accordo Operativo.

Si dà atto che, essendo decorso il termine perentorio di trenta giorni dal ricevimento della proposta di Accordo Operativo, deve considerarsi espressa una valutazione positiva, ai sensi del comma 10 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;

A fronte, tuttavia, dei significativi rilievi formulati dal Comitato nella seduta del 30.10.2023, si intende dare evidenza degli elementi che non risultano ottemperati nelle integrazioni progettuali pervenute, attinenti: alla non piena conformità al vigente Piano Strutturale Comunale, in particolare:

- Verifica di tutti i parametri di dimensionamento dell'intervento disposti dalla scheda d'ambito, nello specifico, della superficie utile massima insediabile;
- Esplicitazione delle modalità di assolvimento alla realizzazione della dotazione di ERS;
- Riscontro alle condizioni di mitigazione ambientale previste;

alla non piena conformità con il PTCP vigente:

- in merito alla Rete ecologica e compensazione ambientale, non è stato dato conto del rispetto di quanto stabilito dall'art. 67 delle Norme del PTCP, in considerazione anche delle disposizioni di cui all'art. 32 del PSC;
- in merito alle Unità di Paesaggio, non è stato dato conto del rispetto degli indirizzi e 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. 25bis), anche in considerazione dei contenuti di cui al parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza;

alla carenza di contenuti per l'elaborato di Valsat:

- mancato riscontro di come il progetto abbia considerato le indicazioni di mitigazione ambientale previste dalla Scheda di PSC: la valutazione degli impatti risulta estremamente generica non consentendo di definire in maniera efficace le opportune misure di mitigazione e compensazione;
- mancato riscontro, nell'ambito della "verifica di conformità a vincoli e prescrizioni", ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 24 del 2017, di come il progetto abbia considerato i vincoli e le tutele che gravano sull'ambito territoriale interessato evidenziando eventuali condizioni ostative e/o limitanti;

alla carenza dei requisiti fissati dalla L.R. 24/2017 per gli AO della fase transitoria, di seguito illustrati:

- Puntuale qualificazione dell'effettiva area oggetto di intervento; infatti, gli elaborati della proposta paiono riferirsi tanto all'ex comparto Silva, di cui alla scheda di PSC relativa all'ambito AN.11, che all'adiacente comparto Belvedere.
- Elaborazione progettuale adeguata che si sostanzia in un planivolumetrico e nella qualificazione, per lo meno in via generale, delle tipologie dei fabbricati in progetto, nonchè in dettagli utili a qualificare le opere di urbanizzazione. In particolare, permane la carenza di:
 - un approfondimento progettuale sulle opere private, corredato con le N.T.A., funzionale alla dimostrazione di quanto richiesto nella scheda d'ambito, sia come indicazioni di mitigazione ambientale (risparmio energetico e utilizzo energie rinnovabili), sia come prescrizioni relative alle caratteristiche cui dovranno attenersi i futuri edifici. Quantificazione degli standard pertinenziali, nel rispetto delle quantità minime definite dall'art 24/IV del RUE;
 - specifiche relative alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione, necessarie, tra l'altro, al rispetto delle indicazioni di mitigazione ambientale riportate nella scheda d'ambito relative alle piantumazioni nelle aree a parcheggio (come previsto anche dall'art 3/II comma 17 del RUE), alla scelta dei sistemi di illuminazione (anti-inquinamento luminoso e minimizzazione consumi energetici), individuazione aree raccolta rifiuti solidi urbani. In argomento, si rileva come l'area identificata come verde pubblico paia meglio qualificarsi come dotazione ecologica ambientale;
- Verifica di coerenza della proposta di AO con quanto previsto dalla scheda d'ambito del PSC, sia in termini di parametri da osservare, che di rispetto di condizionamenti locali e di prescrizioni di mitigazione ambientale, secondo i profili illustrati nel verbale del CUAV del 30.10.2023;



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

- Dalle dichiarazioni e dal quadro economico presentato nella relazione economico finanziaria, non sembra evidente la disponibilità in capo al proponente delle risorse finanziarie necessarie per la completa e immediata attuazione degli interventi. La relazione economico finanziaria non dimostra come i flussi di cassa progressivi finanzino le opere. Il bilancio della fattibilità economica non tiene conto di tutte le voci di spesa, oltre a quelle afferenti alle opere di urbanizzazione già valutate, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelle di realizzazione degli edifici, della quota di contributo di costruzione non a scomputo, costi di progettazione ecc;
- Nello *Schema di convenzione* e nella *bozza di Accordo*, permangono:
 - indicazione di termini perentori per l'attuazione di tutti gli interventi pubblici e a pena di decadenza dell'Accordo Operativo;
 - clausola di non prorogabilità del termine dei Titoli edilizi per le opere in convenzione, proroga invece espressamente prevista all'art 7 della convenzione;
 - cronoprogramma sviluppato in coerenza con le tempistiche di presentazione delle opere pubbliche e private;
 - quantificazione degli impegni finanziari;
 - inserimento delle prescrizioni afferenti agli accorgimenti di salvaguardia idrogeologica e agli approfondimenti di carattere geologico tecnico ed idrogeologico, da riportare nei titoli abilitativi, derivanti dalla scheda d'ambito.

Si rileva inoltre la mancanza dei pareri delle Autorità ambientali funzionali all'espressione del parere motivato VAS da parte della Provincia di Piacenza, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. n. 152/2006, in quanto Autorità competente in merito alla valutazione ambientale strategica dell'Accordo.

Per quanto sopra argomentato, il Comitato rileva l'assenza delle condizioni per una valutazione favorevole della proposta progettuale; considerata, tuttavia, l'avvenuta decorrenza dei termini ai sensi del comma 10 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, si demanda alla responsabilità esclusiva dell'Amministrazione comunale la facoltà di concludere positivamente il procedimento, nel rispetto delle condizioni sopra riportate.

La seduta si conclude alle ore 16:00.

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 Gazzola, Arch. Alina Ferrari

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge