



## 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

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO DENOMINATO "AN\_10 LORENA3", IN COMUNE DI GAZZOLA, PRESENTATA AI SENSI DEGLI ARTT. 4 E 38 DELLA L.R. N. 24/2017.**

### VERBALE DELLA SEDUTA DEL 30 OTTOBRE 2023

In data 30.10.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 33544 del 25.10.2023, al fine di valutare la proposta di Accordo operativo "AN\_10 Lorena3", in Comune di Gazzola, posta al n. 1 dell'ordine del giorno.

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)
- IRETI: arch. Cristina Maioli

Sono inoltre presenti:

- per la Provincia: arch. Elena Fantini, arch. Vincenza Ruocco
- per la Regione: arch. Lo Iacono Lucia
- per il Comune: Sindaco geom. Simone Maserati e consulente arch. Maria Teresa Bricchi

Premesso che:

- la Provincia di Piacenza ha istituito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) con provvedimento presidenziale n. 90 del 4.10.2018, ai sensi dell'art. 47 della L.R. n. 24/2017, dando atto che ne fanno parte gli Enti indicati dalla normativa come componenti necessari, eventuali e con voto consultivo;
- con atto dirigenziale n. 254 del 21.3.2019 è stata istituita, ai sensi del citato art. 47, la Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) e ne è stato individuato il personale provinciale e le rispettive funzioni assegnate, dando atto altresì che la medesima è integrata dai tecnici designati dagli Enti che costituiscono i componenti necessari, eventuali e con voto consultivo del Comitato; la Struttura è stata successivamente modificata con atto dirigenziale n. 217 del 24.2.2023;
- con provvedimento presidenziale n. 109 del 13.1.2019 è stato istituito, ai sensi dell'art. 55 della citata legge regionale, l'Ufficio di Piano della Provincia di Piacenza per l'esercizio della funzione di Autorità competente per la valutazione



## 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)

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.

### Richiamati:

- l'art. 47 della L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" che in relazione alla composizione del CUAV stabilisce ne faccia necessariamente parte un rappresentante unico della Giunta regionale, uno del soggetto d'area vasta e uno del Comune o Unione territorialmente interessati;
- il medesimo articolo, al comma 1, dispone che il CUAV è istituito allo scopo di coordinare e integrare in un unico provvedimento:
  - a) l'esercizio delle funzioni di partecipazione del livello territoriale a competenza più ampia alla determinazione di approvazione degli strumenti di pianificazione;
  - b) l'espressione del parere di sostenibilità ambientale e territoriale;
  - c) l'acquisizione dei pareri, nulla osta e atti di assenso, comunque denominati, richiesti alla legge per gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica;
  - d) le intese degli enti titolari del piano di cui lo strumento all'esame del CU ha il valore e gli effetti e l'intesa sulla variazione dei piani di altri livelli territoriali, di cui agli articoli 51, comma 4, e 52, comma 4;
- la delibera di Giunta regionale n. 954 del 25.6.2018 "Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati Urbanistici e istituzione del Tavolo di monitoraggio dell'attuazione della legge, ai sensi degli artt. 47 e 77 della nuova legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017)", che all'art. 7 elenca gli strumenti urbanistici (e loro varianti) dei Comuni facenti parte dell'ambito territoriale di competenza del CUAV sui quali il Comitato si esprime, tra cui, per quanto di interesse del presente procedimento, gli Accordi operativi predisposti nel corso del periodo transitorio indicato dalla legge;
- l'art. 4 della legge citata che consente (comma 1), durante il periodo transitorio, di dare attuazione ad una parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC mediante presentazione di proposte di Accordi operativi aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38, prevedendo altresì (comma 2) che allo scopo il Comune assuma una delibera di indirizzi in cui stabilisce i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di Accordo avanzate dagli interessati;
- l'art. 38 della legge che disciplina la procedura di presentazione e approvazione degli Accordi operativi;
- la delibera di Giunta regionale n. 1956 del 22.11.2021 concernente la conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto agli artt. 3-4 della legge medesima.

### Richiamati i seguenti atti comunali:

- deliberazione di Giunta comunale n. 33 del 21.05.2018 con cui è stata disposta la pubblicazione di un avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazione d'interesse e proposte di pianificazione;
- deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 21.11.2018 di approvazione dell'atto di indirizzo contenente i criteri per dare attuazione alle previsioni degli strumenti vigenti, in applicazione dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017;

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

- il Comune di Gazzola, con nota n. 3683 del 29.09.2023 (acquisita al prot. prov.le n. 30607 del 02.10.2023), ha messo a disposizione del CUAV della Provincia di Piacenza, ai sensi dell'art. 38, comma 9 della L.R. n. 24/2017, la proposta di Accordo Operativo in esame e ha comunicato che:
  - *in data 13.7.2018 è stata presentata dal sig. Fiorani Lorenzo una proposta (prot. com.le n. 2396), integrata in data 07.11.2018 (prot. com.le n. 3584);*
  - *con la citata delibera di Consiglio n. 32/2018 è stata valutata la pertinenza della suddetta proposta;*
  - *la proposta di Accordo è stata presentata al Comune in data 30.12.2022;*
  - *l'Ufficio di Piano del Comune e il RUP, valutata la conformità al costituendo PUG, hanno provveduto al deposito e pubblicazione di tutta la relativa documentazione sul sito web comunale (ai sensi dell'articolo 39, comma 2, del decreto legislativo n. 33 del 2013) e sul BURERT in data 1.3.2023;*
  - *con Delibera di Giunta Comunale n. 36 del 29.9.2023 è stata approvata la proposta di Accordo operativo;*
- con successive note n. 3891 del 16.10.2023 e n. 3941 del 19.10.2023 (rispettivamente, prot. prov.le n. 32429 del 17.10.2023 e n. 32900 del 20.10.2023) il Comune forniva alcuni chiarimenti procedurali e precisazioni in merito alla data indicata nell'avviso sul Burert;
- il Presidente del CUAV ha convocato in riunione il Comitato per la data odierna del 30.10.2023, in modalità videoconferenza, al fine dell'espressione del parere di competenza in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale



## 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)

dell'Accordo;

- l'istruttoria preliminare di competenza della STO è stata redatta sulla base della documentazione complessivamente messa a disposizione dal Comune e dei contributi da parte degli Enti intervenuti pervenuti sino alla data odierna;

Preso atto che, in estrema sintesi, la proposta di Accordo Operativo in esame riguarda una porzione dell'ambito AN10 di PSC, per una superficie territoriale totale pari a circa 7.065 mq, e si caratterizza come il completamento del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a carattere residenziale "LORENA 2" già convenzionato. L'AO è costituito da un unico comparto suddiviso in 8 lotti.

La riunione ha inizio alle ore 14:30 in modalità videoconferenza.

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

Aprè la riunione il dott. Silva riprendendo brevemente i passaggi procedurali della pratica in corso, come sopra richiamati, spiegando che scopo della riunione odierna è l'esame dell'Accordo Operativo per l'espressione del parere del Comitato.

La parola passa al Comune che riassume brevemente l'iter seguito dall'Accordo (iniziato nel 2018), chiarendo che la DG del 29.9.2023 è stata assunta al fine di sanare alcune carenze procedurali pregresse.

Prende la parola l'arch. Elena Fantini della Provincia, la quale informa che la verifica preliminare effettuata sulla documentazione pervenuta ha evidenziato delle criticità relative all'iter procedurale e una sostanziale carenza di contenuti tale da non consentire lo svolgimento dell'istruttoria.

Con riferimento agli aspetti amministrativi e procedurali rileva che:

- nella nota di "precisazione" del Comune pervenuta in data 20.10.2023 (prot. prov.le n. 32900), la data del 13.7.2018 indicata quale data di presentazione dell'AO risulta precedente a quella della Delibera di Indirizzi (atto n. 32 del 21.11.2018), e pertanto si ritiene costituisca la presentazione della manifestazione di interesse. Stante anche l'indicazione nell'avviso sul BURERT della data del 30.12.2022 quale data di presentazione della proposta di Accordo, si evidenzia che non risulta ulteriore documentazione attestante la presentazione della proposta di AO (ai sensi del comma 3, art. 38 della LR 24/2017) entro il termine del 31.12.2021 previsto dalla legge per la presentazione di strumenti attuativi della fase transitoria;
- al fine di chiarire l'iter amministrativo relativo all'AO, si richiede al Comune di evidenziare quando l'AO è stato depositato e pubblicato ai sensi del comma 6 dell'art. 38 della L.R. 24/2017 (immediata pubblicazione della proposta di AO sul sito web del Comune e deposito presso la sede comunale al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione);
- ai fini del principio della trasparenza del procedimento di cui alla LR 24/2017, considerato che il procedimento di AO è stato pubblicato sul BURERT n. 54 in data 01.03.2023, ovvero prima della Del. G.C. n. 36 del 29.9.2023, con cui il Comune ha accertato la conformità e condivisione dell'AO autorizzandone il deposito ai sensi dell'art. art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017, risulta necessario che il Comune chiarisca tali aspetti procedurali, anche in considerazione della sostanziale carenza di contenuti costitutivi dell'AO come di seguito illustrato;
- richiamando quanto disposto dall'art. 38 comma 4 della L.R. 24/2017, si rileva l'assenza dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3 del decreto legislativo n. 159 del 2011 relativamente ai soggetti che propongono l'AO;
- si chiede inoltre al Comune di evidenziare se abbia provveduto al versamento in PING della documentazione dell'AO, secondo le disposizioni di cui all'art. 49 della L.R. 24/2017 e all'Atto di coordinamento tecnico della Regione Emilia-Romagna "Specifiche tecniche degli elaborati di piano predisposti in formato digitale".

L'ing. Capucci interviene sottolineando come, qualora dovessero trovare conferma le tempistiche procedurali fin qui richiamate, la proposta di Accordo si pone al di fuori del perimetro degli A.O. del periodo transitorio, per i quali l'art 4 della L.R. 24/2017 prevede espressamente la presentazione entro il 31/12/2021.

Interviene l'arch. Bricchi dichiarando che l'Accordo è stato presentato prima del dicembre 2021, c'è stato anche un carteggio con il proponente relativo ad alcune integrazioni che sono state richieste.

L'arch. Ferrari e il Sindaco ribadiscono il fatto che la presentazione è avvenuta nei termini e che gli uffici forniranno adeguata documentazione per dimostrarlo.



## 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 dott. Silva propone di proseguire esaminando gli altri aspetti, che tuttavia restano subordinati alla dimostrazione, da parte del Comune, dell'effettiva presentazione dell'Accordo entro il 31.12.2021.

L'arch. Ferrari comunica inoltre che non sono state presentate osservazioni.

L'arch. Fantini riprende la parola passando all'esposizione dei rilievi circa gli aspetti tecnici dell'Accordo, per i quali vengono evidenziate le seguenti carenze di elaborati/contenuti, e che tuttavia restano in subordine rispetto alle scadenze procedura li di legge come sopra già esposto:

- testo dell'Accordo, di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, il quale deve essere completo nei contenuti in riferimento agli elaborati, agli obblighi convenzionali, alle garanzie finanziarie e alle tempistiche per la sua attuazione, nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 24/2017 (nella bozza di Convenzione sono indicati 10 anni);
- adeguato inquadramento urbanistico del Piano vigente, quale necessario riferimento per la verifica di conformità e coerenza dell'AO (stralci cartografici e normativi del PSC e del RUE, Scheda d'ambito, ...);
- relativamente al Progetto urbano (L.R. 24/2017, art. 38 comma 3 lett. a) non risulta adeguatamente sviluppato e rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, in riferimento agli interventi di interesse privato, alle dotazioni territoriali, alle infrastrutture e ai servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle eventuali misure di mitigazione e compensazione stabilite nel documento di ValSAT. In particolare, non sono presenti: Relazione tecnica che illustri adeguatamente l'intero intervento, Norme di Piano, planivolumetrico, sezioni dell'ambito con tipologie edilizie; rilievo fotografico dell'area di intervento, progetto reti tecnologiche ad adeguata scala, ecc. Al fine della verifica degli elaborati necessari, è possibile fare riferimento agli elaborati previsti dal RUE vigente per i PUA;
- Relazione economico finanziaria che illustri analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione deve essere corredata, ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. c) della L.R. n. 24/2017, dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi;
- documento di ValSAT (RA e SNT) dell'Accordo operativo, di cui all'articolo 18, commi 2, 3 e 4 della L.R. 24/2017, comprendente un capitolo denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni" ai sensi dell'art. 37 della LR 24/2017;
- elaborato contenente l'estratto della Tavola dei Vincoli e Scheda dei vincoli, relativo agli strumenti urbanistici vigenti (art. 37 della LR 24/2017), riferito all'ambito territoriale oggetto di Accordo Operativo; nella predisposizione del suddetto documento si dovrà fare riferimento alla "Tavola dei vincoli" di PSC e RUE, potranno essere messe in evidenza eventuali nuove tutele o vincoli non rappresentati sulla medesima o intervenuti successivamente all'approvazione degli strumenti comunali (per questa analisi può essere utilizzata la piattaforma "VINgis": <https://www.provincia.pc.it/sottolivello.php?idsa=249&idbox=40&idvocebox=165> e per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la piattaforma WebGIS del Patrimonio culturale dell'Emilia-Romagna: <https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/>).

Prosegue l'arch. Fantini in relazione ai seguenti punti.

### Aspetti geologici e ambientali

La relazione geologico-sismica non risulta adeguata alle normative regionali/nazionali in vigore (DGR n. 476/2021 e n. 564/2001 e NTC2018), pertanto non risulta possibile la formulazione del parere sismico ai sensi dell'art. 5 della LR n. 19/2008.

La documentazione tecnica non affronta esaustivamente i termini di compatibilità rispetto al tema delle risorse idriche, con particolare riferimento ai pertinenti contenuti del PTCP-PTA e del PdGPO distrettuale.

### Verifica di conformità agli strumenti urbanistici comunali

Relativamente alla strumentazione urbanistica vigente, si osserva che in Comune di Gazzola, oltre a PSC e RUE, risulta adottata (atto di Consiglio comunale n. 2 del 22.03.2022) la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), attualmente in itinere ed in regime di salvaguardia.

Premesso che, come disposto dal PSC vigente nelle specifiche schede d'ambito di cui alle Norme di attuazione, contenenti la disciplina dell'ambito AN 10: "Nei casi in cui l'intervento interessi solo una parte dell'ambito perimetrato (comparto), il progetto planivolumetrico di ogni PUA dovrà dimostrare che l'intervento non pregiudicherà la realizzazione integrale della parte rimanente dell'ambito. In tali casi dovrà essere presentata una tavola che dimostri la razionalità urbanistica e la possibilità tecnica di realizzazione della parte rimanente dell'ambito (...) Nei casi in cui l'intervento interessi un comparto rappresentante solo una porzione dell'ambito perimetrato dal PSC e definito nella presente scheda, questo sarà possibile solo se il comparto riguarda una Superficie Territoriale (ST) compresa tra il 30% ed il 70% della ST complessiva dell'ambito.", si rilevano l'assenza di tali contenuti e le necessarie verifiche rispetto alla superficie territoriale ammissibile.

In merito ai parametri urbanistici e edilizi riportati nell'elaborato tavola 1 "Inquadramento generale e plano-volumetrico" di AO, si rileva la necessità di eliminare i parametri progettuali relativi al PUA LORENA 2 in quanto non pertinenti e di attestarne



## 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)

puntualmente la conformità al PSC (vd. Norme PSC - "Scheda AN 10), evidenziando le metodologie di calcolo utilizzate. Considerata la criticità evidenziata nella Scheda d'ambito, relativamente alla capacità residua del depuratore dell'agglomerato "Pretta di Rivalta" (pari a 41 AE) risulta necessario quantificare gli AE previsti dall'AO e conseguentemente verificare la sostenibilità dell'intervento.

Si evidenzia inoltre che la coerenza della proposta di AO deve essere valutata anche alla luce del PUG adottato ed in regime di salvaguardia (atto di Consiglio comunale n. 2 del 22.03.2022).

### Verifica di compatibilità con il PTCP vigente

Considerato che l'ambito risulta interessato dalle seguenti tutele e disposizioni del PTCP, risulta necessario evidenziare come siano state considerate nello sviluppo del progetto:

- l'area è inclusa nel perimetro del "Sistema dei crinali e della collina" di cui all'art. 6 delle Norme di PTCP e art.16 delle Nda del PSC.

Interviene l'arch. Lo Iacono esprimendo una piena condivisione dei rilievi rappresentati dalla Provincia, ribadendo come occorra però acclarare preliminarmente la data di presentazione della proposta.

Interviene l'ing. Maioli di IRETI per far presente un problema di reti poste in aree private che, in quanto tali, non verrebbero prese in carico dal Gestore. Ricorda inoltre che non è possibile il collettamento delle acque nere attraverso lotti privati ma serve un idoneo recapito in rete pubblica.

Chiede inoltre chiarimenti in merito all'intubamento di un canale irriguo indicato in Relazione, del quale non si conosce l'esistenza né il percorso e il gestore. Spiega che la documentazione risulta carente relativamente alla tavola delle cessioni per le aree pubbliche, alla relazione idraulica, all'inquadramento urbanistico, alla previsione degli AE al fine di valutare l'adeguatezza o meno del depuratore.

Riprende la parola il dott. Silva, chiarendo che innanzitutto è necessario dimostrare con opportuna documentazione l'avvenuta presentazione dell'AO entro il 31.12.2021; qualora ciò fosse dimostrato, si rileva comunque la carenza di alcuni documenti essenziali, in particolare la VALSAT, ma anche la Relazione economico-finanziaria e il documento costituente l'Accordo Operativo vero e proprio.

Interviene nuovamente l'ing. Capucci facendo sintesi delle criticità più significative emerse.

Innanzitutto, la presentazione della proposta di Accordo, per quanto fin qui acclarato, risulta essere successiva alla conclusione della prima fase del periodo transitorio, quindi oltre il termine massimo previsto dalla LUR. Inoltre, si rileva la carenza, tra i documenti pubblicati ai sensi e per le finalità di cui all'art 38 comma 6 della L.R. 24/2017, di alcuni dei documenti individuati come costitutivi dal comma 3 del medesimo articolo, tra cui, in particolare, l'elaborato di Valsat.

**Pertanto, quand'anche fosse accertata la presentazione nei termini, occorrerebbe integrare la documentazione mancante, la quale, costituendo documentazione essenziale, comporterebbe un nuovo deposito e una nuova pubblicazione dell'Accordo.**

**I componenti del CUAV si confrontano in particolare sulle carenze procedurali e documentali come sopra rilevate ed infine convengono che l'Accordo in esame, come attualmente agli atti, non possa proseguire l'iter approvativo.**

La seduta si conclude alle 15:15.

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



## 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)