



**PROVINCIA DI PIACENZA**

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

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

**c.f. 00233540335**

**PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)**

**Comitato Urbanistico di Area Vasta**

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

**VERBALE DELLA SEDUTA DEL 12 LUGLIO 2023**



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

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

c.f. 00233540335

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

### CONTRODEDUZIONI E CORREZIONI CON RIFERIMENTI A DOCUMENTI E TAVOLE RIPORTATE IN COLORE BLU

In data 12.7.2023 si è riunito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Piacenza, convocato con nota del suo Presidente prot. n. 20388 del 26.6.2023, al fine di valutare la proposta di Accordo operativo denominato "Prato Verde terzo e quarto comparto" ubicato in Comune di Rottofreno, loc. San Nicolò, via Lampugnana.

Risultano convocati i componenti necessari del Comitato:

- Regione Emilia-Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area pianificazione territoriale, urbanistica e tutela del paesaggio
- Comune di Rottofreno, Settore Urbanistica - Ambiente - SUE Edilizia Privata

e i seguenti componenti consultivi del medesimo Comitato:

- Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente ed Energia
- Azienda Unità Sanitaria Locale di Piacenza
- Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti
- IRETI SpA
- Consorzio di Bonifica di Piacenza
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Parma e Piacenza

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

- Provincia di Piacenza, Servizio Territorio e Urbanistica, Sviluppo, Trasporti, Sistemi Informativi, Assistenza agli Enti Locali: dott. Vittorio Silva, in qualità anche di Presidente del CUAV e di Autorità competente per la valutazione ambientale dei piani in esame (prov. Pres. n. 90 del 4.10.2018)
- Regione Emilia-Romagna, Settore Governo e Qualità del Territorio - Area pianificazione territoriale, urbanistica e tutela del paesaggio: arch. Roberto Gabrielli (nota regionale, D.G. Cura del Territorio e dell'Ambiente, n. 667969 del 6.11.2018)
- Comune di Rottofreno, Settore Urbanistica - Ambiente - SUE Edilizia Privata: geom. Enrica Sogni (nota del Sindaco prot. 11948 del 4.9.2018)

Sono presenti, in qualità di tecnici istruttori della Struttura Tecnica Operativa (STO) a supporto del CUAV:

- i funzionari provinciali arch. Elena Fantini, arch. Vincenza Ruocco
- la funzionaria regionale ing. Sonia Bellicchi

E' inoltre presente, per il Comune di Rottofreno, il Sindaco arch. Paola Galvani

Premesso che:

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

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



## 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)

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;

Richiamati i seguenti passaggi procedurali ed istruttori sin qui svolti:

- il Comune di Rottofreno:
  - con delibera del Consiglio comunale n. 28 del 15.4.2019 ha approvato l'atto di indirizzo contenente i criteri per l'attuazione di parte delle previsioni del PSC vigente, in applicazione dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017;
  - con deliberazione di Giunta comunale n. 114 del 13.8.2021, ai sensi dell'art. 38, comma 8 della L.R. 24/2017, ha autorizzato il deposito della proposta di Accordo Operativo denominato "Prato Verde terzo e quarto comparto" relativo a porzioni degli ambiti AN2 e AN4;
  - del deposito è stato dato avviso sul Burett n. 286 del 29.9.2021, integrato con successivo avviso pubblicato sul Burett n. 307 del 27.10.2022;
  - a seguito del deposito risulta presentata una osservazione da parte del Gruppo di minoranza "Ripensiamo Rottofreno";
  - con nota prot. n. 15979 del 30.9.2021, assunta al prot. prov.le n. 26640 nella medesima data, ha quindi 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 sito web comunale la documentazione relativa;
- in estrema sintesi la proposta di Accordo Operativo in esame riguarda porzioni degli ambiti di PSC "AN2" e "AN4" ubicati in loc. San Nicolò, via Lampugnana, per una superficie territoriale totale pari a circa 45.000 mq, e si caratterizza come il completamento del Piano Urbanistico Attuativo "Prato Verde" già attuato per due comparti; entrambi i comparti sono destinati alla costruzione di edifici privati prevalentemente residenziali (ville singole, a schiera, palazzine o condomini, di tre-quattro piani fuori terra e un piano interrato o seminterrato, adibito a cantine e/o autorimesse) con un'altezza massima degli edifici di 10,50 m., oltre che alla realizzazione della necessaria viabilità di servizio con piazzole di sosta e per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani; l'interesse pubblico sotteso alla proposta di AO consiste nella realizzazione di opere di potenziamento della viabilità carrabile ciclo-pedonale, nella realizzazione di edilizia sociale nella quota pari al 20% e nella realizzazione di un'area verde/a laminazione;
- nella seduta della Struttura Tecnica Operativa (STO) dell'11.10.2021 (convocata con nota del 4.10.2021, prot. prov.le n. 27067), in base anche ai contributi pervenuti, è stata verificata l'incompletezza della documentazione prodotta e pertanto, entro il termine stabilito all'art. 8, comma 2 della DGR n. 954/2018, con nota n. 27867 del 11.10.2021 sono state richieste integrazioni al Comune, cui hanno fatto seguito la nota IRETI prot. n. 20312/2021 (trasmessa con nota STO n. 28188 del 13.10.2021) e la nota n. 187214/2021 trasmessa direttamente dall'Azienda Sanitaria Locale di Piacenza (acquisita anche al prot. prov.le n. 30382 del 5.11.2021);
- la documentazione integrativa trasmessa dal Comune con nota n. 18123 del 4.11.2022 (prot. prov.le n. 33016 in pari data) è stata ritenuta non esaustiva da parte della STO riunitasi in data 15.11.2022 (convocata con nota n. 33596 del 9.11.2022), la quale ha quindi confermato l'interruzione dei termini con nota del suo Responsabile n. 35158 del 25.11.2022; l'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i Servizi Idrici e Rifiuti ha inoltre inviato direttamente al Comune il proprio contributo con nota n. 11925/2022 (prot. prov.le n. 35322 del 28.11.2022);
- in seguito alla trasmissione di ulteriore documentazione da parte del Comune (nota n. 10814 del 15.6.2023, pervenuta al prot. prov.le n. 19086 del 15.6.2023), con nota n. 20388 del 26.6.2023 il Presidente del CUAV ha convocato il Comitato per la data odierna del 12.7.2023, al fine dell'espressione del parere di competenza in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale dell'Accordo;
- 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



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

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

c.f. 00233540335

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

svolgimento della procedura e sino ad oggi pervenuti;

La riunione ha inizio alle ore 9:30 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 all'arch. Elena Fantini della Provincia che dopo aver illustrato brevemente il contenuto dell'Accordo Operativo, esprime le sotto riportate considerazioni.

### **Verifica di conformità agli strumenti urbanisti comunali**

Premesso che, come disposto dal PSC vigente nelle specifiche schede d'ambito di cui all'Allegato N1 "Schede Ambiti di Trasformazione", contenenti la disciplina degli ambiti AN2 e AN4, "... l'attuazione parziale degli ambiti potrà essere assentibile solo in presenza di progettazione unitaria che dimostri l'esecuzione razionale delle infrastrutture stradali e tecnologiche necessarie ai sub ambiti e la possibilità di estensione delle stesse per le restanti parti dell'ambito ...", valutati i contenuti dell'elaborato "Verifica coerenza con schede d'ambito di PSC AN2 e AN4" in allegato all'AO, si evidenzia che non è stata effettuata la verifica delle "dotazioni territoriali minime e strumenti perequativi" (vd. ad esempio cessione aree DT, Superficie minima cessione >25% della STER dell'ambito/subambito da reperire per realizzazione parco urbano all'interno del perimetro delle aree di trasformazione) e delle "dotazioni e standard di qualità ecologico-ambientale minimi", per ognuna delle porzioni di ambito che deve contribuire in modo proporzionale all'attuazione dell'AO, al fine di attestarne la conformità alla pianificazione comunale vigente e non si è tenuto conto dei contenuti dell'AO Mamago in itinere che riguarda un'altra porzione dell'Ambito AN2.

In merito al sistema viabilistico, dagli elaborati dell'AO (rispetto a questa tematica in alcuni casi incongruenti) non risulta chiaramente quali degli interventi previsti dalle schede d'ambito saranno realizzati con l'attuazione dell'Accordo Operativo; in particolare ci si riferisce alla "viabilità per ambiti di trasformazione" e alle "Ciclabili in progetto" previsti (Tav. PSC 01 Aspetti Strutturanti e Schede d'Ambito). Ad esempio, rispetto alla strada di collegamento nord-sud da via Lampugnana, in adiacenza al comparto IV, nel testo dell'AO si evidenzia che alla sua realizzazione il soggetto Attuatore parteciperà per una quota pari al 50%, ma negli elaborati di progetto non viene considerato il contributo e non viene rappresentato il tipo di intervento. L'adeguatezza della viabilità a servizio dei nuovi ambiti e delle intersezioni, deve essere valutata anche alla luce del PUG adottato ed in regime di salvaguardia (atto di Consiglio comunale n. 60 del 19.11.2022), verificando la necessità degli interventi di adeguamento come prevede il PSC, ed indicando negli elaborati di AO tutti gli interventi previsti, in conformità al PSC.

In merito ai parametri urbanistici e edilizi riportati nei diversi elaborati di AO, si rileva la necessità di eliminare le difformità presenti e di attestarne la conformità al PSC (vd. sezioni delle "Schede Ambiti di Trasformazione": capacità insediativa, dotazioni territoriali minime, etc.), evidenziando le metodologie di calcolo utilizzate.

### **VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO – RIPORTATE CORREZIONI CORRETTE LE DIFFORMITÀ'**

#### **Verifica di compatibilità con il PTCP vigente**

##### Rete ecologica e compensazione ambientale

Si chiede di dar conto negli elaborati di AO 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" (comma 9)." La suddetta richiesta viene effettuata anche in considerazione:

- di quanto indicato nel Documento di ValSAT al paragrafo "10.4. Coerenza del piano attuativo con la Rete Ecologica locale (PSC)", in riferimento al Rio Gagnano, rispetto al quale viene considerata la possibilità di porre a carico dei lottizzanti eventuali interventi di rinaturazione delle sponde, attraverso la piantumazione di specie arboree/arbustive autoctone, in un numero di esemplari da concordare con l'amministrazione comunale;
- della presenza all'interno dell'ambito AN2 di un'area a verde di rispetto ambientale (art. 25 PSC) non considerata in sede di Accordo Operativo.

##### 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 dei sistemi urbanizzati n. 16" che caratterizza l'ambito oggetto di AO, si chiede di evidenziare come le suddette disposizioni sono state considerate negli elaborati di progetto.



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

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

c.f. 00233540335

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

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

Viste la Tavola e la Scheda dei vincoli, si evidenzia quanto segue:

- considerata la presenza di formazioni vegetazionali lungo il Rio Gragnano, a sud dell'ambito oggetto di AO, tutelate ai sensi degli artt. 8 e 9 delle Norme del PTCP vigente e dell'art.50 delle Norme di PSC, si chiede di evidenziare come le suddette disposizioni sono state considerate negli elaborati di progetto;

considerato che via Lampugnana si caratterizza come percorso storico consolidato tutelato dal PTCP e dal PSC, negli elaborati di progetto devono essere presenti gli approfondimenti necessari finalizzati a documentare il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 27 comma 5 del PTCP e di cui all'art. 57 di PSC, in riferimento all'attuazione di eventuali interventi interferenti con la suddetta strada.

### ALLEGATO VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE

### TAVOLA 18 VERIFICA PRESCRIZIONI PSC E PTCP

#### Aspetti geologici e ambientali

In relazione agli interventi previsti, non sono emerse particolari controindicazioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico. L'ambito è quindi da ritenersi idoneo all'utilizzo previsto e il parere sismico, rilasciato ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, è da ritenersi favorevole.

Interviene quindi l'arch. Vincenza Ruocco della Provincia in merito alla **Valutazione ambientale e territoriale (Valsat)**

#### Piano di Monitoraggio

Il Piano di Monitoraggio di progetto è stato definito con l'obiettivo di fornire all'Ufficio Tecnico Comunale uno strumento per monitorare nel tempo l'attuazione degli interventi edilizi previsti dall'Accordo operativo e di verificare la sostenibilità ambientale degli interventi stessi e l'effettiva realizzazione delle opere di compensazione indicate dalla ValSAT. A tal fine, gli indicatori sono individuati e articolati con riferimento agli interventi privati e pubblici.

Si evidenzia che lo scopo del monitoraggio è di assicurare il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano approvato e di verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive. Considerati gli indicatori individuati, costituiti prevalentemente da parametri di carattere urbanistico/edilizio, si ritiene che non soddisfino adeguatamente l'obiettivo del monitoraggio come sopra definito, occorre pertanto che siano individuati nuovi indicatori di processo (danno conto del grado di attuazione delle azioni di p/p) e di contesto (seguono l'evoluzione del contesto ambientale).

Occorre inoltre, come richiesto nelle precedenti fasi dell'iter, che il Piano di monitoraggio sia integrato definendo le modalità di realizzazione, attraverso la descrizione di:

- meccanismi di riorientamento del P/P in caso di impatti negativi imprevisti
- periodicità con cui è prodotto il rapporto di monitoraggio
- modalità per la comunicazione e la partecipazione se prevista

e indicando le responsabilità e le risorse necessarie per la realizzazione.

Si provveda a modificare l'elaborato di Sintesi non tecnica a seguito delle variazioni ed integrazioni operate in accoglimento alle osservazioni formulate al documento di ValSAT.

Il documento di ValSAT dovrà essere modificato e integrato, esplicitando le condizioni di sostenibilità dell'intervento e le eventuali e correlate misure di mitigazione e compensazione definite, in recepimento dei contributi e dei pareri espressi dagli Enti competenti in materia ambientale nell'iter di approvazione del Piano.

### DOCUMENTAZIONE REVISIONATA ING. MOSSOLANI (VALSAT SINTESI NON TECNICA MONITORAGGIO)

Riprende quindi la parola l'arch. Fantini.

#### Aspetti generali ed elaborati di AO

##### Schema di Accordo Operativo

In merito allo Schema di Accordo Operativo con contenuti di convenzione urbanistica, si evidenzia quanto segue:

- il testo dell'AO deve essere integrato richiamando il PUG adottato con atto di Consiglio comunale n. 60 del 19.11.2022 ed in regime di salvaguardia;
- il testo dell'AO non risulta compilato in tutte le sue parti (vd. sostenibilità economico-finanziaria e garanzie);

### ALLEGATA DOCUMENTAZIONE SOC. IMMOBILIARE S. NICOLO' (DURC VISURA)





## PROVINCIA DI PIACENZA

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

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

c.f. 00233540335

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

- 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 dei diversi stralci, coordinando tutti gli elaborati di AO. Alla luce dell'immediata attuazione prescritta dalla legge regionale, non si ritengono ammissibili varianti sostanziali all'AO.

### **CRONOPROGRAMMA REVISIONATO CON INDICAZIONE TEMPISTICHE ATTUAZIONE INTERVENTI TAVOLA 17**

#### Relazione economico finanziaria

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

#### **DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

La Regione, con interventi del dott. Gabrielli e dell'ing. Bellicchi si esprime come segue.

#### **Valutazioni in merito alla Conformità al PSC**

Gli accordi operativi afferenti alla fase transitoria devono dare pedissequa attuazione alle previsioni contenute nei vigenti PSC. Infatti, ai sensi dell'articolo 4 della LR 24/2017 gli AO devono risultare conformi a quanto previsto dal PSC vigente e non possono comportare variante allo stesso, in quanto proprio l'art. 4 prevede di dare attuazione solo ad una selezione delle previsioni come definite dalla stessa pianificazione comunale vigente.

Il PSC nel documento "Quadro Normativo-Schede d'ambito-all.1" ha definito puntualmente il perimetro degli ambiti per nuovi insediamenti, da attuare come entità distinte ed a cui ha richiesto prestazioni specifiche per la sostenibilità dell'attuazione. Pertanto, si ritiene che i due sub ambiti non possano afferire ad un unico accordo operativo, proprio perché soggetti a disposizioni normative differenti identificate in distinte Schede norma di PSC, ma che debbano essere valutati come due accordi operativi distinti.

Inoltre, sebbene la D.G.C. n.118 del 22/06/2018 per l'approvazione dell'avviso pubblico di manifestazioni di interesse abbia definito "ammissibili le proposte di porzioni degli ambiti di PSC in luogo della loro interezza spaziale, condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle parti restanti, nonché soddisfi i requisiti infrastrutturali e di dotazioni richiesti dalle norme vigenti, e garantisca la sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento proposto", tuttavia, tale delibera non può costituire variante al P.S.C.. Pertanto, non ci si può esimere dal rispettare la prescrizione del piano vigente che definisce la possibilità d'attuazione parziale dell'ambito solo "in presenza di progettazione unitaria che dimostri l'esecuzione razionale delle infrastrutture stradali e tecnologiche necessarie al sub ambito e la possibilità di estensione delle stesse per le restanti parti dell'ambito". Condizione che, anche a seguito delle integrazioni ricevute, non risulta ottemperata, infatti, si rileva la mancanza di uno schema funzionale che dimostri quanto richiesto dal PSC sia per il "comparto IV" (sub ambito dell'ambito AN4) che per il "comparto III" (sub ambito dell'ambito AN2). Per quest'ultimo lo schema funzionale avrebbe dovuto prendere in considerazione anche l'accordo operativo AN2 Mamago presentato per la porzione più a sud del comparto AN2 per dimostrarne il coordinamento.

Inoltre, non è chiara la perimetrazione del sub-ambito AN2 rispetto al perimetro di PSC in quanto sembrerebbe che il lotto n.19 esca dalla perimetrazione dell'ambito (*si veda ad esempio l'elaborato "TAV 3 - AMPLIAMENTO PRATO VERDE 2022 ottobre"*).

#### **TAVOLA 19 – PERIMETRAZIONE SUBAMBITO AN2 COMPARTO III**

**SI SPECIFICA CHE I PERIMETRI DEL PSC DOVEVANO ESSERE DETTAGLIATI IN FASE OPERATIVA (POC) E PERTANTO MANTENGONO UNA CERTA FLESSIBILITA' SUL PERIMETRO. LA VASCA/PARCO RIMANE COMUNQUE COMPRESA NEL COMPARTO ATTUATIVO SEBBENE SIA DI ALTRA PROPRIETA' MA IN TRATTATIVA DI ACQUISTO. L'ACQUISTO DELL'AREA SARA' DEFINITO PRIMA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO**



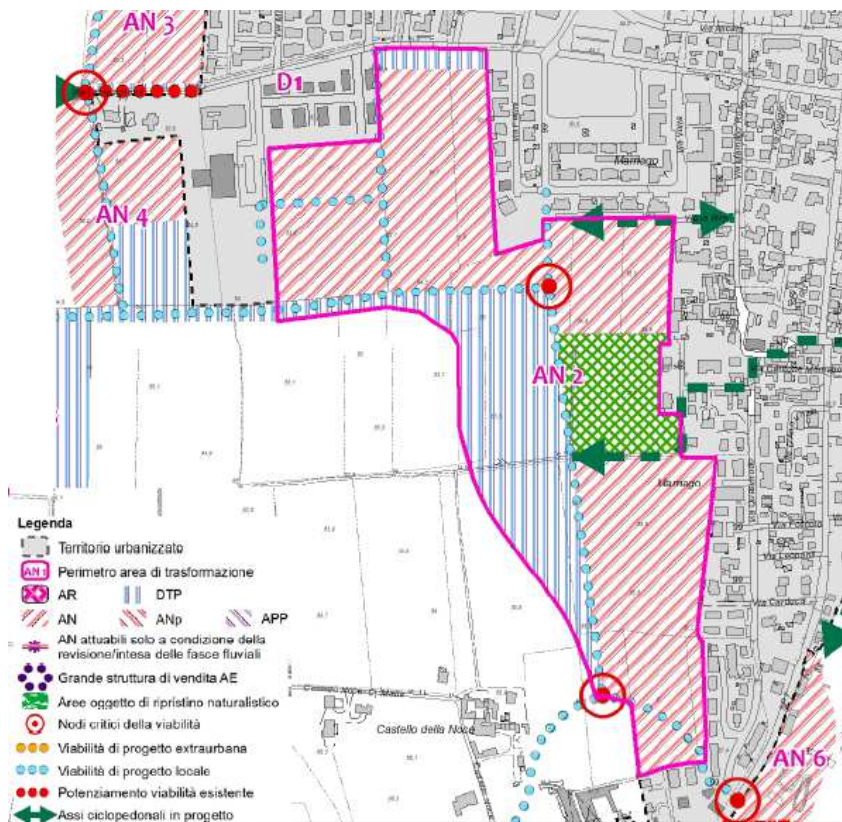
# PROVINCIA DI PIACENZA

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)



*Immagine 1 - Estratto cartografico progettuale oggetto di A.O*

Rispetto al raggiungimento degli obiettivi di PSC in relazione all'ambito complessivo, dalle integrazioni ricevute (agli atti con prot. 580827 del 15/06/2023), non si evincono ulteriori aspetti di conformità al PSC riportati nelle rispettive schede norma degli ambiti, e in particolare:

- **sia per il sub-ambito dell'ambito AN2 e AN4** INDIRIZZI DI PSC PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA – la caratteristica di "progetto unitario di elevata qualità architettonica e sostenibilità ambientale sia a livello compositivo che tecnologico volto all'equilibrio tra architettura, uomo e paesaggio."

**INTEGRAZIONI IN VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO**



- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2** - OBIETTIVI DEL PSC (intervento unitario) - La mancanza del "potenziamento delle dotazioni territoriali e miglioramento deflusso e regimazione acque meteoriche della rete dei canali consortili presso l'abitato di San Nicolò."

#### VEDI NUOVA DOCUMENTAZIONE PROTEC ENGINEERING E GEOLOGO GRITTI

**CONTRODEDUZIONE:** Il deflusso delle acque meteoriche mediante la realizzazione dell'area vasca/parco laminante ridisegnata in funzione a nuove esigenze pianificatorie che vedono nel nuovo PUG un ridimensionamento dell'ambito AN2 di PSC. Tale area, pur essendo autonoma nella gestione delle acque dell'ambito in attuazione, potrà essere connessa con quelle progettate per l'area Brugnata (Ambito PSC AN3) per creare un unico sistema complesso. Tale sistema per quanto espresso nei tavoli di concertazione preliminare dovrebbe essere preso in gestione dal Consorzio di Bonifica. Il sistema laminante è progettato per consentire futuri sviluppi necessari a garantire l'invarianza idraulica delle realizzande strutture pubbliche, palazzetto e piscina.

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2** - DOTAZIONI E STANDARD DI QUALITA' ECOLOGICO-AMBIENTALE MINIMI - il concorso del sub comparto III e dell'area oggetto di A.O. AN2 Mamago alla realizzazione di "un'ampia area non edificabile di verde di rispetto ambientale che dovrà prevedere sistemazioni compatibili all'ambiente urbano ai sensi dell'art 25 del PSC".

#### Vedi allegato verde di rispetto ambientale

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2** - INDIRIZZI DI PSC PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA - La mancanza dell'ottemperamento alla richiesta di "Trasformazione ambito subordinata alla stipula di accordo quadro finalizzato all'acquisizione/trasformazione delle aree di dotazioni territoriali interne all'ambito in cui è previsto un parco urbano e bacino di laminazione delle acque meteoriche."; in quanto la vasca di laminazione risulta esterna all'ambito e non di proprietà del proponente.



*Immagine 2 - Estratto cartografico progettuale oggetto di A.O.*

*Immagine 3 - Estratto cartografico di PSC rappresentante le porzioni degli ambiti AN2 e AN4 oggetto di accordo.*

#### VEDI TAVOLA 19 E VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO DI PSC

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2** - DOTAZIONI E STANDARD DI QUALITA' ECOLOGICO-AMBIENTALE MINIMI-relativamente alla richiesta di "Trasformazione ambito subordinato alla realizzazione di area di laminazione acque meteoriche con capienza mc 12.000 circa", oggetto dell'accordo è una vasca di laminazione di 3800 mc massimi su un'area che risulta esterna all'ambito e non ancora in proprietà del proponente.

#### VEDI TAVOLA 19

#### VEDI NUOVA DOCUMENTAZIONE PROTEC ENGINEERING.

**CONTRODEDUZIONE :** IL SISTEMA LAMINANTE E' COMPOSTO DA UN IPERTUBO DI DIAMETRO 1000, LUNGH. CIRCA 500 MT, CHE HA ADEGUATA CAPACITA' DRENANTE E DA UNA VASCA CON UN VOLUME DI LAMINAZIONE DI MC.3400 (VEDI RELAZIONE GEOLOGO





# PROVINCIA DI PIACENZA

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

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

c.f. 00233540335

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

## GRITTI E TAV PROGETTO PROTEC). TALE SISTEMA GARANTISCE L'INVARIANZA IDRAULICA DEI COMPARTI E CONSENTE DI SMALTIRE LE ACQUE METEORICHE

*Immagine 4 – Progetto della vasca di laminazione oltre il rio Gragnano.*

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2** - DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME E STRUMENTI PEREQUATIVI - relativamente al reperimento delle Aree per dotazioni: cessione di aree DT nel rispetto delle quantità previste art. A-24, della LR 20/2000, ossia, la "superficie minima cessione sempre > al 25 % della STER dell'ambito/subambito oggetto di trasformazione, da reperire per realizzazione parco urbano all'interno del perimetro delle aree di trasformazione"; il "comparto III" non contribuisce all'ottemperamento di tale richiesta e non appare, anche considerando la somma delle dotazioni del "comparto III" e dell'area oggetto dell'A.O. AN2 Mamago, che sia corrisposta la quota proporzionale del 25% della STER dei due sub-ambiti.

### VEDI TAVOLA 4 - CESSIONI AREE

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2** - INDIRIZZI DI PSC PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA - La differente configurazione della viabilità principale rispetto alla "indicazione di viabilità principale di PSC vincolante per l'assetto progettuale dell'ambito."

### VEDI TAVOLA 19

### VEDI VERIFICA COERENZA SCHEDE PSC

### CONTRODEDUZIONE :

#### CESSIONE AREE di DT

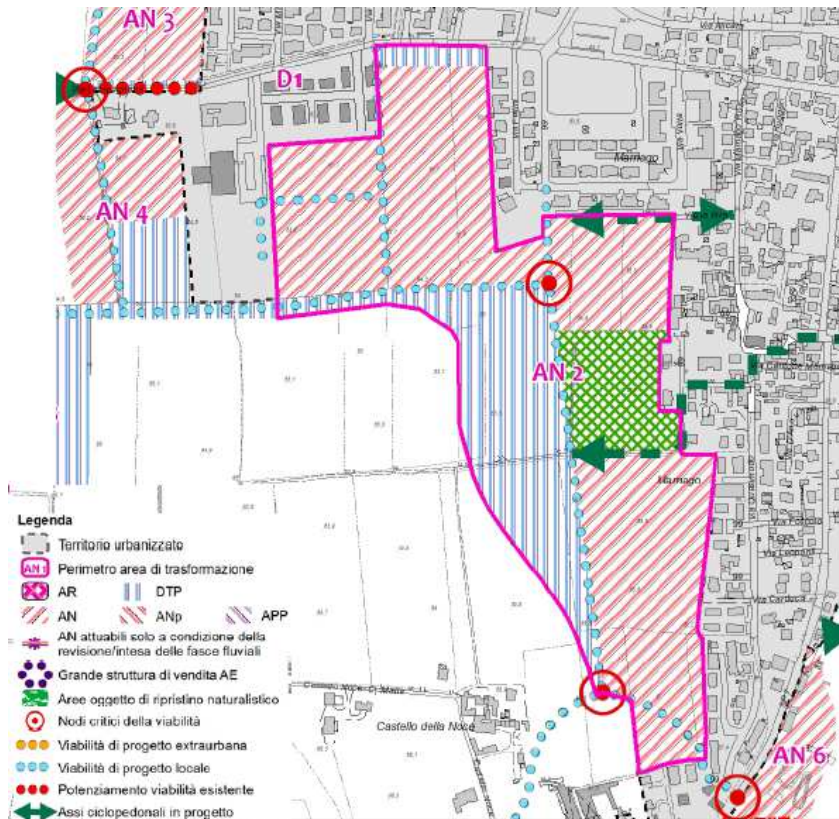
Superficie Minima cessione \_\_\_\_\_ sempre > 25% Sup. Territoriale

COMPARTO	STER COMPARTO mq	25% STER	DTP PROGETTO SUP. mq	%	In eccesso DTP PROGETTO	DTP elementi perequativi/sup	Sup. mancante DTP
III	43.198	10.799	6.200	14,5%			4.599
IV	24.483	6.121	11.700	48%	5.579		
III+IV	67.681	16.920	17.900	26,5%			

La superficie della vasca/parco in cessione con il progetto è di mq. 6.200 circa, che garantisce l'invarianza idraulica di entrambi i sub ambiti (III e IV COMPARTO) e delle strutture pubbliche in adiacenza agli interventi privati.

La superficie della DTP in cessione con il progetto del comparto IV è di mq. 11.700, pari al 48%.

L'Accordo, essendo realizzato dallo stesso proprietario con un sistema perequativo raggiunge la dotazione minima necessaria a garantire il parametro di PSC.



*Immagine 3 - Estratto cartografico di PSC rappresentante lo schema viabilistico degli ambiti AN2 e AN4 oggetto di accordo.*

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN4** - INDIRIZZI DI PSC PER LA PROGETTAZIONE URBANISTICA (intervento unitario) - La mancanza del rispetto di "Indicazione viabilità principale di PSC vincolante per l'assetto progettuale dell'ambito", infatti la stessa realizzazione della viabilità di accesso al comparto è dubbia. Si rileva che il computo metrico mostra "3 opzioni di computo": "senza la strada di Previsione di PSC", "esecuzione parziale della strada di previsione PSC" e "esecuzione completa di strada di previsione PSC", pertanto non appare ancora chiaro se, un'opera fondamentale quale la strada di accesso al comparto IV, sarà o meno realizzata e con che modalità, e se questa sia o meno in disponibilità del proponente.

#### **VEDI COMPUTO METRICO COMPARTO IV .**

**CONTRODEDUZIONE: IL SEDIME DELLA STRADA DI ACCESSO AL SUB AMBITO AN4 CHE SI CONNETTE CON VIA LAMPUGNANA E' GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE, E' DI FATTO UNA CARRARECCIA CHE RISULTA ESSERE SEMPLICEMENTE INGHIAIATA. PER IL TRATTO A SERVIZIO DELLA ZONA EDIFICABILE DEL SUB COMPARTO AN4 (CHE VA IN ATTUAZIONE) E PROSPICIENTE LA STESSA, IL PROPONENTE DOVRA' REALIZZARLA E DOTARLA DI TUTTE LE INFRASTRUTTURE A RETE NECESSARIE A GARANTIRE L'EFFICIENZA DEL SUB AMBITO.**

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN4** - DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME E STRUMENTI PEREQUATIVI - La mancata "realizzazione delle infrastrutture per la viabilità di raccordo ambiti AN2-AN4 esterne alla perimetrazione ambito di trasformazione."

#### **VEDI VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO PSC + CRONOPROGRAMMA**

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2 e AN4** - FUNZIONI AMMESSE - La ancora dubbia attribuzione di parte dell'edificato di progetto ad "edilizia residenziale sociale > 25 %". Infatti, nel testo dell'Accordo Operativo allo stato attuale, sebbene sia inserito l'impegno alla realizzazione, non vengono inserite puntualmente le aree da destinare a ERS. non risulta essere individuata sulle tavole la quota di ERS, che verrà realizzata dal soggetto attuatore (nella Relazione economico-finanziaria e nel cronoprogramma sono indicati lotti diversi). Non sono ancora chiare le garanzie alla realizzazione di queste dotazioni richieste dal piano anche con riferimento alle tempistiche ipotizzate nel cronoprogramma, dal quale sembrerebbe l'ultimo stralcio di realizzazione del progetto.

#### **VEDI VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO PSC + CRONOPROGRAMMA**



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

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

c.f. 00233540335

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2 e AN4** - DOTAZIONI E STANDARD DI QUALITA' ECOLOGICO-AMBIENTALE MINIMI- rispetto alla richiesta che *"I fabbricati e le infrastrutture viarie dovranno essere dotati di adeguato sistema di recupero delle acque meteoriche."*, il progetto viene integrato con "tav-12-infrastruttura-blu-pdf" dove viene mostrata la presenza di giardini della pioggia, nei lotti privati e nel parco urbano, ma non è stato possibile verificare il coordinamento all'interno del testo dell'accordo in quanto quest'ultimo non è stato integrato.

### **A.O. INTEGRATO VEDI ART. 3 PUNTO α.2.1.**

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2 e AN4** - CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA - Non si evince dagli elaborati come si sia ottenuto il valore di SCO (superficie coperta), dichiarato dal progetto e pertanto non è possibile verificare la corrispondenza alla richiesta di PSC di *"Superficie coperta: <30 %"*

### **VEDI VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO PSC**

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2 e AN4** - CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA - Non si evince dagli elaborati come si sia ottenuto il valore di SP (superficie permeabile), dichiarato dal progetto e pertanto non è possibile verificare la corrispondenza alla richiesta di PSC di *"Superficie permeabile: >50 %"*

### **VEDI VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO PSC**

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2 e AN4** - DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME E STRUMENTI PEREQUATIVI - a seguito delle integrazioni ricevute non appare chiara/corretta la modalità di calcolo scelta per il Volume (SUL\*H max edificio) e nemmeno il calcolo dell'abitante teorico, dalla definizione del quale discende la quantificazione degli standard minimi di parcheggi pubblici per funzioni residenziali, definiti come *"7mq/abitante accessibili da strade di uso pubblico"*.

### **VEDI VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO PSC**

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2 e AN4** - Non si ritrovano tutte le tematiche relative agli *"ELEMENTI DI MITIGAZIONE DERIVANTI DALLA VALSAT"* come prescrizioni all'interno dell'accordo operativo, ad esempio per quanto riguarda il paesaggio, rispetto alla tutela dei filari e alla predisposizione di siepi per la mitigazione della visibilità delle nuove edificazioni, e inoltre per la componente aria, rispetto alla richiesta di servire le aree con percorsi ciclopedonali collegati con la rete territoriale dotati di alberature.

### **VEDI VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO PSC e TAV 18**

- **Per il sub-ambito dell'ambito AN2 e AN4** - Anche per quanto riguarda la sezione PRESCRIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE DELL'AMBITO PER PRESENZA DI VINCOLI E VULNERABILITA' non si ritrovano tutti gli elementi di mitigazione e compensazione prescritti.

### **VEDI VERIFICA COERENZA SCHEDE D'AMBITO PSC**

#### **Progetto urbano**

Nonostante ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. 24/2017 gli Accordi Operativi abbiano il valore e gli effetti dei Piani Urbanistici Attuativi, la proposta formulata al Comune deve contenere tutti gli elementi di cui al comma 3 dell'articolo citato.

Per quanto attiene al Progetto Urbano, l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato deve essere puntualmente rappresentato per essere coerente a quanto richiesto dalla legge.

L'Accordo Operativo prefigura, invece, solamente un possibile scenario, disattendendo quanto richiesto dall'art.4 commi 2 e 5 della LR 24/2017 in merito alla necessità di selezionare ambiti del PSC a cui dare immediata attuazione con termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, in quanto risulta carente:

- Della progettazione delle infrastrutture, non è chiaro infatti se la strada di accesso al comparto AN4 verrà realizzata e quale sia la progettazione dell'innesto sulla via Emilia-Lampugnana); **VEDI TAVOLA 19 E TAV. 15**
- Della necessaria univocità nella documentazione dell'accordo dei parametri urbanistici riportati, infatti, nella documentazione sono parametri urbanistici spesso diversi tra un elaborato e l'altro (p.to 3 bozza di accordo ed NTA pag.8); **CORRETTO**
- Della verifica delle distanze di rispetto dal canale consortili Rio Gragnano;
- Della definizione di un progetto di inserimento paesaggistico che tenga conto del contesto e della presenza di formazioni lineari vincolate dal PTCP. **VEDI TAV. 18**

Inoltre, la dicitura *"La stessa Società Immobiliare si riserva di modificare il numero dei lotti, la loro forma planimetrica, nonché le sagome degli edifici, rappresentati in modo indicativo nelle planimetrie di progetto allegate."*, presente nella relazione economico finanziaria e nelle NTA a pag.9, non risulta in linea con quanto definito dalla Legge, poiché il progetto urbano è un elaborato costitutivo dell'accordo operativo vincolante. **CORRETTO**

#### **Tempistiche per l'attuazione degli interventi**

Inoltre, non essendo stato integrato il testo dell'Accordo Operativo a seguito della richiesta di integrazioni della STO, si rileva



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

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

c.f. 00233540335

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

che:

- *"la presentazione dei titoli edilizi come termine perentorio pena decadenza dell'accordo si attesta nei 30 mesi dalla stipula dell'accordo"* (Bozza di accordo art.6 c.2 lett.a);
- nonostante il cronoprogramma sia stato integrato a seguito delle richieste della STO, esso non appare ancora dotato della necessaria chiarezza in merito alla relazione di conseguenza temporale dei vari stralci definiti;
- le tempistiche superano ampiamente il panorama complessivo dei cinque anni, attestandosi in *"10 anni per la sola realizzazione, collaudo e cessione al comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria"*, come riportato all'art.6 della Bozza di A.O. con contenuti di Convenzione;
- viene dichiarato che *"Non ricorrendo le condizioni anzidette alla data di scadenza dell'accordo, lo stesso risulterà inefficace per ogni eventuale parte inattuata, fatti salvi i titoli edilizi già richiesti o presentati [...]"* (Bozza di accordo art.6 c.1). Non possono essere fatti salvi i titoli edilizi già richiesti o presentati al termine degli anni di validità dell'accordo;
- l'attuatore nella Relazione (pag.8) fa la seguente richiesta di *"procedere all'intervento sui lotti per la costruzione dei fabbricati per stralci [...]; questi potranno comunque essere suscettibili di variazione nella fase esecutiva, in base alle esigenze del momento"*. Il cronoprogramma allegato all'accordo una volta stipulato e convenzionato l'accordo è vincolante, quindi, gli stralci non possono essere suscettibili di modifiche in fase esecutiva, pertanto, non è assentibile la frase relativa dalla relazione;
- l'affermazione che *"cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative aree al patrimonio pubblico comunale e consegna effettiva, avverrà entro 2,5 anni dall'emissione del certificato di regolare esecuzione dei lavori, da parte del direttore dei lavori, o dall'emissione del certificato di collaudo, di cui all'art. 102, DLgs 50/2016."* (Bozza di accordo art.6 c.2 lett.d).

Pertanto, si riscontra la mancanza del necessario rispetto, richiesto a tutti gli interventi pubblici e privati afferenti alla fase transitoria, del principio di immediata attuazione, in quanto nell'Accordo Operativo non sono definite tempistiche celeri e certe riferite alla totalità degli interventi (sia pubblici, che privati).

Le tempistiche devono essere univoche e commisurate alla effettiva complessità della nuova urbanizzazione; esse devono essere riportata sul testo dell'accordo, nonché essere recepita dal cronoprogramma, pena la nullità dell'accordo stesso.

### **VEDI NUOVO CRONOPROGRAMMA CON INDICAZIONI TAV 17**

#### **Schema di accordo operativo con contenuti di convenzione urbanistica**

Il testo dell'accordo operativo allo stato attuale (non è stato integrato a seguito della richiesta della STO) non risulta essere completo, per quanto concerne gli obblighi dell'attuatore, la sostenibilità economico finanziaria e le garanzie:

- non sono dettagliati gli "Oneri di urbanizzazione secondaria";
  - gli importi delle opere previste dall'accordo operativo" tramite la definizione dell'importo esatto delle fidejussioni a garanzia.
- Si precisa che non sono ammissibili varianti sostanziali all'Accordo Operativo ai sensi dell'art.4 della L.R.24/2017, proprio in ragione della necessaria caratteristica di immediata attuazione. Pertanto, non sono condivisibili le frasi:
- *"Il progetto delle strade e delle aree pubbliche è vincolante; pertanto, la loro modifica comporta variante all'Accordo Operativo. L'elaborato grafico fornisce solo indicazioni guida alle quali far riferimento in occasione della progettazione dei singoli lotti"*(NTA art.6).
  - *Modifiche all'Accordo Operativo mediante approvazione di variante ordinaria – "Modifiche all'Accordo Operativo di altra natura o di entità superiore rispetto a quanto elencato al precedente articolo 6 sono autorizzate mediante approvazione di variante, così come disciplinate dalla normativa vigente."*(NTA art.13).

#### **CORRETTO**

Relativamente alla Proprietà delle aree, deve essere chiarita la proprietà delle aree di cessione e delle aree oggetto di intervento, in particolare per quanto riguarda:

- la strada di accesso al comparto e di collegamento con la via Lampugna.
- l'area della vasca di laminazione.

### **VEDI PUNTI PRECEDENTI ACQUISIZIONE TERRENO PRIMA DELLA SOTTOSCRIZIONE A.O., STRADA GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE, PROPONENTE ESEGUIRA' RETI E SERVIZI INFRASTRUTTURA**

#### **Relazione economico-finanziaria**

Non sono state integrate certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali. Si evidenzia nella Relazione-economico finanziaria integrata che *"La necessità di risorse finanziarie sarà diluita nel tempo, sia per la suddivisione in stralci attuativi che in funzione dell'avanzamento dei lavori e comunque sempre in concomitanza con gli incassi SAL, visto che i lavori nei singoli lotti edificabili inizieranno e proseguiranno solo dopo aver acquisito i clienti, sia quelli di edilizia libera che convenzionata"*.

### **VEDI NUOVA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA REVISIONE OTTOBRE 2023**





## PROVINCIA DI PIACENZA

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

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

c.f. 00233540335

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

### Vincoli

Nell'elaborato integrato "verifica-coerenza-con-schede-d-ambito-psc-pdf" si trova la seguente affermazione: *"per quanto riguarda il filare a margine del Rio Gragnano si potrà conservarlo, eliminando solo pochi esemplari per il passaggio della strada e accesso verso la vasca di laminazione"*. Pertanto, non si rileva il necessario rispetto della tutela dei filari alberati sul Rio Gragnano art.8 e 9 di PTCP, in quanto la progettazione non ne tiene conto rappresentandole in cartografia con finalità di tutela per la caratteristica di elementi distintivi e caratterizzanti il paesaggio.

### **VEDI TAV. 18 CFR CON NORMATIVA**

Il confronto continua tra Comune, Provincia e Regione e si concentra in particolare su alcuni aspetti che sono stati sollevati durante gli interventi, per i quali si giunge ad una condivisione come di seguito esposto.

In tema di tempi per l'attuazione dell'intervento, a specifica domanda del Sindaco viene risposto (Regione) che dalla Legge Bucalossi del 1976 il termine massimo per l'attuazione delle convenzioni è stato stimato nei 10 anni e che l'effettiva definizione della tempistica per la realizzazione deve essere commisurata alla complessità dell'intervento. La LR 24/2017 infatti ammette, nel periodo transitorio, la selezione (al fine della presentazione di Accordi) dei soli interventi che assicurano l'immediata attuabilità della pianificazione vigente; pertanto, stante la conformazione del progetto, che ha le caratteristiche di una pianificazione attuativa di vecchio stampo, si ritiene che 5 anni sia il termine massimo entro cui realizzare l'intervento nella sua completezza, sia parte pubblica che privata. A comprova di questo, infatti, il privato deve fornire idonee documentazioni a garanzie della fattibilità e sostenibilità della totalità dell'intervento nei tempi di convenzionamento, che devono costituire corredo alla Relazione economico-finanziaria.

Con riguardo alla conformità dell'Accordo al PSC e in particolare alla possibilità di attuazione delle aree in esame mediante un unico Accordo, si riflette insieme sul fatto che si tratti di un caso anomalo, in quanto riguardante due aree contigue di proprietà del medesimo proponente e in quanto il PSC consente l'attuazione per sub-ambiti a fronte della redazione di un progetto unitario, cosa non realizzabile stante la mancata presentazione di ulteriori manifestazioni di interesse. Si conviene quindi di continuare la procedura in corso con un unico Accordo, purché negli elaborati si risponda adeguatamente a quanto definito in entrambe le schede di PSC (ambiti AN2 e AN4) in termini di standard, dotazioni, viabilità ecc., specificando come ciascuno dei due comparti in progetto (terzo e quarto) concorra all'assolvimento delle richieste contenute in ognuna delle due schede. Deve risultare chiaro che con l'Accordo in questione non si apportano modifiche al PSC.

La Regione, inoltre, sottolinea come sia importante fare un lavoro istruttorio considerando il piano in riferimento alla L.R.20/2000 e ai suoi principi perequativi. Da un lato il progetto urbano non può configurarsi come un piano di lottizzazione ante Legge '47 solo perché è l'unico trasformabile, infatti, la quota di standard deve essere corrisposta all'interno dei singoli sub ambiti. Poi deve anche essere dimostrato qual è il rapporto corretto tra la parte che viene trasformata e quello che il PSC richiedeva all'intero comparto: compreso il chiarire quale sia la quota parte di prestazioni che il singolo sub-comparto soddisfa in relazione alla totalità della richiesta assegnata dal PSC ai comparti complessivi, da cui discende anche la definizione di quanto i sub-comparti possono sviluppare in termini di capacità edificatoria in relazione a quella assegnata al comparto complessivo. Ad ulteriore precisazione si specifica che, se le quote di dotazioni, che concederebbero la capacità insediativa massima, non sono corrisposte allora la capacità edificatoria deve essere calcolata sulla base di quanto viene effettivamente realizzato e corrisposto dall'accordo.

A fronte dei chiarimenti forniti dal Comune in corso di seduta relativamente al tema della viabilità, si fa tuttavia presente che non è sufficiente scrivere nell'Accordo della contribuzione da parte del proponente in misura del 50% ma occorre coerentemente ricavare questa informazione da tutti gli altri elaborati di progetto (dalla ValSAT ad esempio sembrerebbe che la strada non venga realizzata). Si raccomanda quindi di portare a coerenza i vari documenti, esplicitando quanto espresso in questa sede.

Rispetto alla localizzazione dell'area della vasca di laminazione, oltre il fosso, all'esterno del perimetro dell'ambito AN2 di PSC, il Comune farà le necessarie verifiche sovrapponendo gli elaborati di progetto con le carte di Piano. Garantisce inoltre che prima della sottoscrizione dell'Accordo il proponente abbia in disponibilità la porzione di area a tutt'oggi non di proprietà. **VEDI ACQUISIZIONE AREA PRIMA DI SOTTOSCRIZIONE A.O., COME GIA' SPECIFICATO**

Rispetto all'area verde di rispetto ambientale dell'ambito AN2 ubicata tra "Prato Verde" e "Mamago", appurato che non è stata considerata da nessuno dei due comparti, si conviene che andrà ricompresa nella documentazione progettuale da sottoporre



## PROVINCIA DI PIACENZA

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

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

c.f. 00233540335

PEC: [provpc@cert.provincia.pc.it](mailto:provpc@cert.provincia.pc.it)

all'attenzione del Comitato per l'espressione del parere. **VEDI ALLEGATO VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE**

Verranno allegate all'Accordo le visure camerali a garanzia della solidità della ditta proponente l'intervento.

Con riferimento all'unica osservazione pervenuta al Comune durante la fase di pubblicazione e deposito dell'Accordo, che per alcune parti è di stretta competenza comunale, ci si accorda per una proposta di controdeduzione da parte del Comune da sottoporre poi all'attenzione del CUAV.

Il Sindaco conclude ribadendo che l'interesse pubblico connesso all'Accordo è molto elevato (in particolare relativamente alla vasca di laminazione e alla viabilità), e che pertanto il Comune si impegna a modificare, migliorare e chiarire gli elaborati secondo quanto espresso dagli Enti in questa sede, al fine di arrivare alla positiva conclusione dell'Accordo nei tempi stretti consentiti dalla legge. Comune e Provincia si incontreranno a breve per concordare come meglio predisporre la documentazione necessaria.

La seduta si conclude alle ore 11:30.

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

Il rappresentante della Regione Emilia-Romagna, arch. Roberto Gabrielli

Il rappresentante del Comune di Rottofreno, geom. Enrica Sogni

Documento sottoscritto digitalmente ai sensi di legge