

PROVINCIA DI PIACENZA

COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

Progetto definitivo per la realizzazione di un capannone necessario all'ampliamento dell'attività industriale di stabilimento metalmeccanico per la produzione e distribuzione di utensili e attrezzature per presse piegatrici svolta dalla società Eurostamp Tooling s.r.l. in località Colombarola del comune di Gragnano Trebbiense, in variante alla strumentazione urbanistica vigente ai sensi dell'art.53 comma 1 lettera b) della legge della Regione Emilia-Romagna n.° 24 del 21 dicembre 2017.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA- BOZZA DI CONVENZIONE (Fascicolo A)

IL TECNICO PROGETTISTA
PROVINCIA DI PIACENZA
DOTT. ARCH. PAOLO PAGANI
Architetto
65



Gragnano Trebbiense, 01/02/2024

Premessa

La società *Eurostamp Tooling s.r.l.* con sede in Via dell'Industria n° 11, Loc. Colombarola, nel comune di Gragnano Trebbiense, P.IVA 09451660154, rappresentata dal sig. Carlo Serri in qualità di *Amministratore Unico*, necessita con urgenza l'ampliamento dell'attuale stabilimento nel quale vi svolge l'attività industriale di stabilimento metalmeccanico per la produzione e distribuzione di utensili e attrezzature per presse piegatrici.

A tale fine ritiene di essere in possesso dei requisiti contenuti nell'articolo 1° comma primo lettera b) dell'articolo 53 "Procedimento Unico" della legge regionale n° 24/2017 per ottenere l'approvazione del progetto edilizio e delle varianti alla strumentazione urbanistica vigente nel comune di Gragnano Trebbiense necessarie per la realizzazione dell'ampliamento in oggetto.

L'utilizzo della procedura ex art. 53 permetterà di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'intervento secondo la legislazione vigente;

Il ricorso alla procedura ex art. 53 è ammissibile in quanto:

- 1) L'attività è già insediata e operante nel territorio comunale;
- 2) Trattasi di interventi di ampliamento di immobile esistente finalizzato ad attività di impresa;
- 3) La trasformazione edilizia e urbanistica è pienamente funzionale allo sviluppo dell'attività economica esistente;
- 4) Il lotto interessato alla costruzione è direttamente contiguo con quello in cui sorge l'edificio produttivo esistente.
- 5) L'attività svolta (stabilimento metalmeccanico per la produzione e distribuzione di utensili e attrezzature per presse piegatrici) non rientra tra quelle sottoposte a VIA comprese negli elenchi di legge;
- 6) Il soggetto proponente detiene i requisiti di proprietario dell'immobile ampliato e delle aree su cui avverrà l'ampliamento.

Per quanto concerne il punto 1) si precisa che:

La ditta Eurostamp si è localizzata in Gragnano, nella zona industriale della Colombarola, nell'anno 2019 con un primo insediamento pari a mq 5.098,12 di SU a seguito di regolare rilascio di Permesso di Costruire n° 02/2018 del 03/05/2018 e successive Scia di variante in c.o n° 79/2018 Prot. n° 9129 del 13/12/2018 e

Scia di variante in c.o 49/2019 Prot. n° 5584 del 25/07/2019. In data 24/05/2023 con Permesso di Costruire n° 01/2023 e successiva SCIA per Variante in c.o. Prot. n° 359 dell'11/01/2024 ha effettuato un primo ampliamento per una SU aggiuntiva di mq. 5.381,13 destinati prevalentemente ad uso produttivo pertanto la superficie utile complessiva ante art. 53 risulta essere di mq 10.479,25.

Per quanto concerne i punti 2) e 3) si precisa:

Valutando la Superficie Territoriale di pertinenza avremo che a fronte di mq 19.170,00 esistenti, a fine intervento la superficie territoriale sarà mq 22.761,00, pari al 19% circa del valore precedente.

L'ampliamento è necessario a seguito del potenziamento dell'attività produttiva e alla conseguente razionalizzazione e ampliamento degli uffici amministrativi. Tale condizione fa sì che sia soddisfatta anche il requisito di mancanza di "ragionevoli alternative localizzative" a quella proposta.

Per quanto concerne il punto 4) si precisa:

Le aree sulle quali si localizzeranno gli ampliamenti sono tutte di proprietà Eurostamp facenti parte delle pertinenze (mappale 464, foglio 10, area adiacente all'insediamento (mappale 261 foglio 10) e parte del mappale 465, foglio 10.

Per quanto concerne il punto 6) si precisa:

Il soggetto proponente è titolare dell'attività economica da potenziare e, allo stesso tempo, è proprietario dell'immobile per il quale si richiede l'ampliamento.

La variante urbanistica

La necessità della variante urbanistica discende dal fatto che le aree di proprietà rientranti nella zona di cui all'art. 38 "*Tessuti prevalentemente produttivi*" del RUE vigente non hanno una capacità edificatoria residua sufficiente alla realizzazione dell'intera nuova superficie utile produttiva necessaria, e il mappale n.° 261 del foglio n.° 10 del catasto terreni , già di proprietà EUROSTAMP, facente

parte dell' *"Ambito di possibile localizzazione degli insediamenti produttivi e commerciali in località Colombarola – 1P"* previsto dal PSC vigente, ha perso la sua capacità edificatoria ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 24/2017.

Si tratta pertanto di restituire la capacità edificatoria necessaria a realizzare l'ampliamento inserendo l'area in oggetto nell'ambito del Territorio Urbanizzato esistente, ampliandone il perimetro.

Pertanto, le varianti proposte interessano sia il Psc che il Rue vigente e saranno finalizzate a inserire l'area interessata dal progetto edilizio definitivo con destinazione *"Tessuti prevalentemente produttivi"*- art. 38 NTA del RUE, ma con specifico riferimento alle caratteristiche dimensionali urbanistiche e edilizie del presente "Procedimento Unico" costituito dagli elaborati di progetto come validati dalla Conferenza dei Servizi finale, che sarà successivamente approvata dal Consiglio Comunale di Gragnano Trebbiense.

Si precisa che l'art. 38 delle NTA del RUE vigente non viene modificato dalla presente variante necessaria a sottolineare la prevalenza delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del progetto ex art. 53 della legge regionale n. 24/2017, in quanto l'integrazione:

"Gli indici e le prescrizioni di cui ai precedenti commi, nelle aree sottoposte a Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR. n. 24/2017 individuate con simbologia P.U., sono sostituiti da quelli contenuti negli elaborati facenti parte del progetto definitivo approvato dalla specifica Conferenza dei Servizi e successivamente validato dal Consiglio Comunale. "è già stata inserita nelle Norme Tecniche di attuazione del RUE in occasione di precedenti Procedimenti Unici approvati dal comune di Gragnano Trebbiense.

Alla presente relazione sono allegati:

- L'estratto catastale con evidenziato il perimetro delle aree interessate dal Procedimento Unico e la relativa visura catastale;
- Stralcio dell'ortofoto delle aree e di un significativo intorno;
- Rilievo fotografico;
- Gli stralci cartografici e normativi del PSC e RUE vigenti e variati.

Estratto di mappa catastale



Estratto di mappa – Foglio 10 Mappali 464, 261 e parte mappale 465

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 17/01/2024

Dati della richiesta

Terreni siti nel comune di **GRAGNANO TREBBIENSE (E132)** provincia **PIACENZA** - Limitata al foglio: 10



Soggetto richiesto:

EUROSTAMP TOOLING S.R.L. sede GRAGNANO TREBBIENSE (PC) (CF: 09451660154)

Totali immobili: di catasto terreni 3



Immobile di catasto terreni - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di **GRAGNANO TREBBIENSE (E132)**
(PC)

• Foglio 10 Particella 463

FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 Pratica n.
PC0020784 in atti dal 28/05/2019 presentato il
28/05/2019 (n. 20784.1/2019)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 46,22
agrario Euro 52,94

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: C1^a) A2^b)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe 2

Superficie: 5.000 m²

FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 Pratica n.
PC0020784 in atti dal 28/05/2019 presentato il
28/05/2019 (n. 20784.1/2019)



Immobile di catasto terreni - n.2



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di **GRAGNANO TREBBIENSE (E132)**
(PC)
• Foglio **10** Particella **464**

FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 Pratica n.
PC0020784 in atti dal 28/05/2019 presentato il
28/05/2019 (n. 20784.1/2019)

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro **52,42**
agrario Euro **60,03**

FRAZIONAMENTO del 28/05/2019 Pratica n.
PC0020784 in atti dal 28/05/2019 presentato il
28/05/2019 (n. 20784.1/2019)

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: C1^a) A2^b)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**
Superficie: **5.670 m²**

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 1

> **1. EUROSTAMP TOOLING S.R.L.**
(CF 09451660154)
sede in GRAGNANO TREBBIENSE (PC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 21/06/2022 Pubblico ufficiale BIANCO
RAFFAELLO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n.
20311 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 7662.1/2022 Reparto PI di PIACENZA
in atti dal 08/07/2022

> Totale Parziale

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di GRAGNANO TREBBIENSE (E132)

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: euro **98,64** Reddito agrario: euro **112,97** Superficie: **10.670 m²**



Immobile di catasto terreni - n.3



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Direzione Provinciale di Piacenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Comune di **GRAGNANO TREBBIENSE (E132)**
(PC)
• Foglio **10** Particella **261**

FRAZIONAMENTO del 10/01/2007 Pratica n.
PC0107412 in atti dal 10/01/2007 (n. 107412.1/2006)

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale **Euro 33,20**
agrario **Euro 38,02**

FRAZIONAMENTO del 10/01/2007 Pratica n.
PC0107412 in atti dal 10/01/2007 (n. 107412.1/2006)

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: C1^a) A2^b)**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**
Superficie: **3.591 m²**

> **Intestazione attuale dell'immobile n. 3 - totale righe intestati: 1**

> **1. EUROSTAMP TOOLING S.R.L.**
(CF 09451660154)
sede in GRAGNANO TREBBIENSE (PC)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 24/06/2022 Pubblico ufficiale TOSCANI
MASSIMO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n.
180973 - COMPRAVENDITA Nota presentata con
Modello Unico n. 7900.1/2022 Reparto PI di PIACENZA
in atti dal 14/07/2022

> **Totale Parziale**

Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di GRAGNANO TREBBIENSE (E132)
Numero immobili: **1** Reddito dominicale: **euro 33,20** Reddito agrario: **euro 38,02** Superficie: **3.591 m²**

> **Totale generale**

Catasto Terreni

Totale immobili: **3** Reddito dominicale: **euro 131,84** Reddito agrario: **euro 150,99** Superficie: **14.261 m²**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) C1: Acqua di pozzo sopraelevata con mezzi meccanici*
- b) A2: Consorzio irriquo rivi in sinistra trebbia*

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/01/2024

Dati identificativi: Comune di GRAGNANO TREBBIENSE (E132) (PC)

Foglio 10 Particella 465

Classamento:

Rendita: Euro 24.796,20

Categoria D/7^a)

Indirizzo: VIA DELL' INDUSTRIA n. SNC Piano S1-T - 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/05/2020 Pratica n. PC0013626 in atti dal 04/05/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5952.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di GRAGNANO TREBBIENSE (E132)
(PC)

Foglio 10 Particella 465

COSTITUZIONE del 14/06/2019 Pratica n. PC0023377
in atti dal 14/06/2019 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE
CON PROTOCOLLO PC0023376 DEL 14/06/2019 (n.
23376.1/2019)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di GRAGNANO TREBBIENSE (E132)
(PC)

Foglio 10 Particella 465

> **Indirizzo**

VIA DELL' INDUSTRIA n. SNC Piano S1-T - 1

COSTITUZIONE del 14/06/2019 Pratica n. PC0023377
in atti dal 14/06/2019 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE
CON PROTOCOLLO PC0023376 DEL 14/06/2019 (n.
23376.1/2019)

Estratto ortofoto



Rilievo fotografico

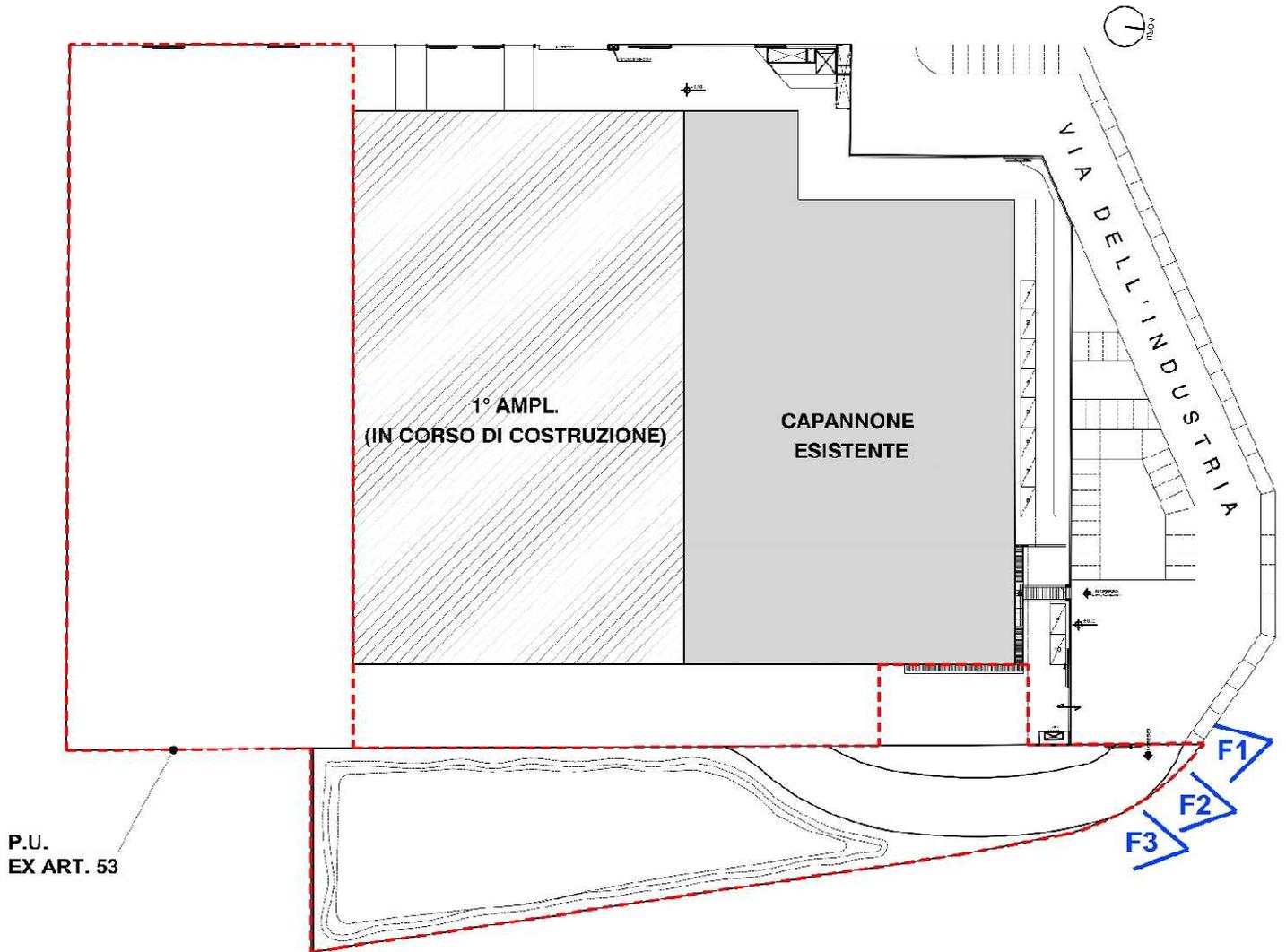




FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

La strumentazione urbanistica vigente e variata

PSC VIGENTE



PSC TAV 3.2



Ambito di possibile localizzazione degli insediamenti produttivi e commerciali in località Colombarola – 1P



Lotto oggetto di richiesta di variante

NTA PSC:

Ambito di possibile localizzazione dell'espansione degli insediamenti produttivi e/o commerciali

COLOMBAROLA 1P allegato alle NTA del PSC.

Obiettivi e finalità

Il PSC propone una previsione potenziale di ampliamento localizzata in area limitrofa alla zona artigianale esistente in Località Colombarola, finalizzata all'insediamento di nuove attività per funzioni prevalentemente produttive ed artigianali; funzioni ulteriormente insediabili, oltre ai servizi connessi con l'attività produttiva e manifatturiera, sono di tipo commerciale (medio-grandi e/o medio-piccole strutture di vendita, alimentare e/o non alimentare, compatibili con la pianificazione settoriale e con le indicazioni di natura sovraordinata) e terziario.

Ambito di potenziale attuazione

Il POC interesserà un'area libera delimitata ad Est dal tracciato della nuova tangenziale di Piacenza, a Nord e ad Ovest dalla zona artigianale esistente della Colombarola.

Regole urbanistiche e ambientali St = max 23,5 ha

Funzioni previste = Industria, artigianato e funzioni compatibili.

L'Amministrazione comunale si impegna in sede di POC, a valutare attentamente, sulla base della progettualità specifica, gli usi ammessi, privilegiando e massimizzando le funzioni produttive ed artigianali.

Aree di cessione = 25% della St (con possibilità di monetizzazione, escludendo la quota relativa agli standard dei servizi pubblici previsti dalla legge, fermo restando il rispetto della Superficie permeabile richiesta)

Sp = 25% della St

Alberi = 40 alberi/ettaro

Arbusti = 60 arbusti/ettaro

Prescrizioni specifiche

Di seguito si riportano le prescrizioni in campo ambientale.

□ **Aria ed energia:** dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente e, in particolare, dovrà essere promosso l'impiego di dispositivi per l'abbattimento delle emissioni inquinanti e l'utilizzo delle migliori tecnologie nei processi produttivi; tali dispositivi dovranno essere sottoposti a manutenzione periodica per mantenere un alto grado di efficienza. In presenza di cicli produttivi generanti emissioni in atmosfera, si

renderà necessario richiedere specifica autorizzazione all'Amministrazione Provinciale oppure, nei casi previsti per legge, darne comunicazione alla stessa Amministrazione, avendo cura, una volta rilasciata l'autorizzazione alle emissioni in atmosfera, di rispettare le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo. Il rispetto dei valori emissivi autorizzati dovrà essere verificato attraverso periodici campionamenti alle emissioni (autocontrolli), effettuati tramite idonee prese di misura e i risultati, insieme ai dati sulla manutenzione periodica, saranno da annotare su un registro a disposizione degli enti di controllo. In tale ottica saranno da incentivare le certificazioni ISO 14001 ed EMAS. Per limitare le emissioni in atmosfera dovrà essere incentivata l'installazione di sistemi di produzione del calore e di energia da fonti rinnovabili, come il solare termico ed il solare fotovoltaico. Dovranno essere previsti tutti i sistemi per evitare la dispersione di calore e il consumo di energia elettrica, quali opportune soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, per le superfici trasparenti, oltre all'attenzione per la localizzazione e l'orientamento degli edifici. I nuovi edifici dovranno essere dotati di certificato energetico. Dovranno essere installati sistemi di produzione del calore e di energia da fonti rinnovabili, come il solare termico ed il solare fotovoltaico; inoltre, l'ambito si dovrà dotare di una centralina per il monitoraggio della qualità dell'aria, le cui caratteristiche saranno da concordare con ARPA. I sistemi di illuminazione impiegati dovranno limitare il consumo energetico.

□ **Rumore:** in fase di progettazione degli interventi dovrà essere effettuata una valutazione previsionale di impatto acustico ad opera di un tecnico competente in acustica, che dovrà dimostrare il rispetto dei valori di emissione e il rispetto dei limiti di immissione per le zone vicine, prestando particolare attenzione ad eventuali edificazioni ad uso residenziale presso le quali devono essere garantiti i limiti di classificazione acustica attuali. Nel caso lo studio evidenzi il non rispetto dei limiti di immissione presso recettori vicini, dovranno essere previste idonee misure di mitigazione (barriere fonoassorbenti) opportunamente localizzate e dimensionate (sviluppo, altezza, spessore, modalità di realizzazione e tipologia dei materiali impiegati), in grado di garantire il rispetto dei limiti di classe presso i recettori. Le eventuali barriere fonoassorbenti dovranno essere preferenzialmente realizzate mediante la costruzione di barriere in terra inerbite (utilizzando per quanto possibile il terreno vegetale asportato nella fase di cantiere) e piantumate con essenze arboreo-arbustive autoctone, eventualmente integrate con pannelli prefabbricati montati in opera. Attivati gli insediamenti produttivi, dovranno essere predisposte campagne di monitoraggio del clima acustico all'interno degli ambiti produttivi e nelle zone limitrofe, al fine di verificare nel tempo il rispetto dei limiti imposti dalle normative vigenti e dalla zonizzazione acustica comunale.

□ **Acqua:** dovranno essere separate le acque bianche e le acque nere. Per quanto riguarda l'aumento delle superfici impermeabilizzate e la concentrazione delle acque di dilavamento dei piazzali si dispone che:

- sia vietato lo stoccaggio di materiali esposti alle acque meteoriche;
- per quanto riguarda le acque bianche provenienti dai tetti si prescrive il convogliamento delle stesse nei sistemi di stoccaggio e nelle vasche di laminazione descritte successivamente; per quanto riguarda le acque bianche provenienti dai piazzali si dispone l'adozione di sistemi di trattamento adeguati (disoleatori) o l'invio ai sistemi di depurazione comunale; eventuali sistemi di trattamento specifici dovranno essere dimensionati in modo da essere funzionali sia per il trattamento delle acque di prima pioggia, che in caso di sversamento accidentale di sostanze inquinanti;

- sia prevista l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e la realizzazione di vasche di laminazione; le vasche di laminazione dovranno invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente nelle giornate successive all'evento piovoso, oppure mantenerle invasate con la finalità di bacini antincendio o di irrigazione delle aree verdi (dispositivi di recupero e/o riciclo delle acque meteoriche); in ogni caso i quantitativi di acqua scaricati nel corpo idrico non dovranno determinare una portata superiore a quella derivante dalla stessa porzione di territorio non urbanizzata.

Per quanto riguarda i reflui prodotti si dispone che:

- l'attuazione dell'ambito produttivo è vincolata all'allaccio della rete fognante interna alla rete fognaria comunale e ad adeguati sistemi di trattamento delle acque reflue;

- sia garantita la realizzazione di una rete fognante interna, progettata e costruita in conformità con quanto previsto dal D.M.L.P. del 12.12.1985 (p.ti 1,2,3,4), nonché dalla Circolare dei MM.LL.PP. n. 27291 del 20.03.86; dovrà essere assicurata l'affidabilità dell'opera in relazione al grado di sicurezza statica, di resistenza alla corrosione, di integrità della tenuta nel tempo, tenendo conto della caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni interessati dal tracciato delle tubazioni;

- dovrà essere predisposta una campagna di monitoraggio della qualità degli scarichi in pubblica fognatura; nel caso non siano rispettati i limiti di legge dovranno essere realizzati idonei sistemi di pre-trattamento interni all'area per garantire il rispetto dei limiti di scarico in pubblica fognatura.

Per quanto riguarda l'aumento della necessità di acqua a livello locale ed il conseguente rischio di un maggiore attingimento delle acque di falda si dispone che:

- il fabbisogno idrico degli impianti produttivi sia rapportato alla qualità ed alla disponibilità della risorsa idrica ed al suo efficiente e razionale uso; deve dunque essere perseguito l'obiettivo di differenziare gli

approvvigionamenti in funzione dell'impiego e di adottare specifiche politiche di risparmio, riutilizzo e riciclo delle acque utilizzate nei cicli industriali;

- le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei fabbricati dovranno, almeno in parte, essere raccolte, stoccate in serbatoi opportunamente dimensionati in fase attuativa ed utilizzate per usi compatibili quali servizi igienici, sistemi antincendio, irrigazione di aree verdi;

- l'approvvigionamento idrico deve essere garantito mediante la realizzazione di impianti ed opere di allacciamento alla rete acquedottistica; deve essere perseguito l'obiettivo di escludere il prelievo idrico in falda.

- **Suolo e sottosuolo**: per la realizzazione dei piazzali, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito; le nuove edificazioni dovranno essere previste in stretta adiacenza con le edificazioni già esistenti, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli. Dovranno essere tutelati e preservati, per quanto possibile, gli elementi morfologici di pregio presenti sul territorio; in particolare, il F. Trebbia dovrà essere preservato anche dal punto di vista estetico. In fase di esercizio dovranno essere prese tutte le misure necessarie a prevenire la contaminazione di suolo o sottosuolo in seguito a incidente. Nell'ambito è vietato l'insediamento di attività a rischio di incidente rilevanti come definite dal D.Lgs. 334/99 e s.m.i..

- **Paesaggio ed ecosistemi**: dovranno essere tutelate, per quanto possibile, tutte le formazioni arboreo-arbustive lineari localizzate lungo il reticolo idrografico secondario oppure lungo i confini interpoderali; nella porzione orientale e in quella meridionale dell'ambito dovranno essere concentrate le zone a verde (sia pubbliche che private). A tal fine, in fase di progettazione dovranno essere previste nuove siepi lungo il confine con gli ambienti agricoli e verso il SIC/ZPS, da realizzarsi con specie autoctone arboreo arbustive dello spessore medio di almeno 20 m. La realizzazione di queste siepi dovrà prevalentemente svolgere funzione di barriera fra l'area fortemente antropizzata e gli ambienti naturali di pertinenza del F. Trebbia e gli agroecosistemi, per consentire di incrementare il numero di habitat ecotonali (ambienti di margine) e quindi la biodiversità. Per migliorare l'effetto di mascheramento si possono prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. In fase di progettazione a titolo compensativo dovranno, inoltre, essere individuate una o più superfici da destinare a rinaturazione (secondo modalità che dovranno essere concordate anche con l'Ente Parco del Trebbia in base al contesto di intervento), coerentemente con quanto previsto dallo Studio d'incidenza del PTCP

2007. Si prescrive, inoltre, la sistematica piantumazione di essenze arboree nelle aree destinate a parcheggio. Le essenze da utilizzare nei parcheggi, per le siepi perimetrali e nelle aree a verde devono essere autoctone. Qualora la realizzazione dell'ambito produttivo determini il danneggiamento, anche parziale, di un filare di gelsi, dovrà esserne prevista la nuova piantumazione in aree vicine mantenendone l'estensione, il numero di esemplari e l'orientamento. Dovranno essere limitati i fenomeni di inquinamento luminoso, vietando l'emissione di luce verso l'alto e ottimizzando il numero e la distribuzione di sistemi di illuminazione. Dovrà essere prevista la riduzione dell'intensità luminosa durante le ore notturne.

□ **Rifiuti:** in fase progettuale dovranno essere previsti adeguati spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, eventualmente predisponendo idonee stazioni ecologiche. I rifiuti speciali prodotti dovranno essere opportunamente stoccati e conferiti esclusivamente a trasportatori e smaltitori autorizzati nel pieno rispetto della normativa vigente in materia. In ogni caso è vietato lo stoccaggio di rifiuti di qualsiasi natura alla pioggia libera, prevedendo tettoie o altri tipi di coperture.

□ **Mobilità:** dovrà essere prevista la realizzazione di piste ciclopedonali che tutelino ed incentivino l'utilizzo della bicicletta per gli spostamenti locali degli addetti impiegati nei nuovi ambiti produttivi, collegandoli, in particolare, ai centri abitati vicini. In fase di PUA dovrà essere predisposto uno studio del traffico indotto, verificando l'adeguatezza degli assi viabilistici a servizio dei nuovi ambiti produttivi. Dovranno essere sviluppati accordi specifici tra i soggetti pubblici e privati coinvolti nella realizzazione dell'intervento (e degli altri interventi produttivi), finalizzati all'attivazione di un sistema di incentivi in grado di consentire l'adozione di un "mobility manager" in grado di gestire la mobilità di tutto l'ambito produttivo; si ricorda che il "mobility manager" è una figura professionale che può seguire una o più attività produttive occupandosi di organizzare e pianificare i tragitti casa- lavoro dei dipendenti pubblici e/o privati secondo modalità ambientalmente sostenibili (utilizzo della bicicletta e dei mezzi pubblici, utilizzo di auto private condivise, corretto impiego delle auto aziendali, coordinamento degli spostamenti e dei turni di lavoro, ecc.). Dovrà essere realizzata una viabilità interna al nuovo comparto industriale in grado di recepire i flussi di traffico indotti dalla nuova attività produttiva e di indirizzarli in modo efficiente sulla tangenziale di Piacenza.

□ **Radiazioni:** dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce laterali di rispetto dell'obiettivo di qualità interessino le nuove edificazioni e comunque i progetti dovranno prevedere un azionamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione, esse dovranno essere localizzate

lontano da aree che richiedano la permanenza di persone per quattro o più ore giornaliere. Eventuali nuove linee AT o MT dovranno prevedere tracciati che garantiscano la non esposizione di persone per 4 o più ore giornaliere a campi magnetici superiori all'obiettivo di qualità. Dovranno essere comunque rispettati tutti i disposti della normativa di legge vigente.

□ **Interferenze con l'assetto vegetazionale**: l'ambito in oggetto interferisce parzialmente con alcune formazioni lineari riportate nell'elaborato relativo all'assetto vegetazionale (PSC3.5), compilata in conformità alla tavola A2 del PTCP 2007 pertanto, in sede di pianificazione operativa (POC), dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art.10 delle presenti Norme.

RUE VIGENTE



RUE TAV. 3.2.3



Tessuti prevalentemente produttivi



Ambito di possibile localizzazione degli insediamenti produttivi e commerciali in località Colombarola – 1P



Lotto oggetto di richiesta di variante

La presente variante comporta anche l'integrazione dell'art. 38 delle NTA del RUE vigente con il comma sesto riportato nel testo che segue in carattere corsivo grassetto.

Art.38 Tessuti prevalentemente produttivi

1. Caratteri

Parti del territorio con funzioni prevalentemente produttive/artigianali ed una limitata compresenza di insediamenti residenziali e spazi collettivi. Tipologicamente caratterizzati dalla presenza sia di piastre monoplanari al centro del lotto che da complessi più diversificati. La gestione dei tessuti urbani prevalentemente produttivi per intervento diretto sarà affidata al Regolamento Urbanistico Edilizio

2. Interventi edilizi

Nuova costruzione su lotto libero = $U_f = 0,60$ mq/mq

Ampliamento edifici esistenti = $U_f = 0,60$ mq/mq

Demolizione e ricostruzione = $U_f = 0,60$ mq/mq

3. Normativa funzionale

Usi previsti: residenze per il custode ed il titolare dell'azienda (max 160 mq Sc), U4 (escluso U4.6 e U4.8)

4. Indici urbanistico ecologici e altezze

$I_p = 30\%$

$A = 2$ alberi/100 mq $A_r = 2$ arbusti/100 mq

$H = 10$ m (esclusi volumi tecnici)

Distanze= riferimento al successivo art.39

5. Prescrizioni specifiche

Minima unità produttiva = 250 mq. Sc

6. Gli indici e le prescrizioni di cui ai precedenti commi, nelle aree sottoposte a Procedimento Unico di cui all'art. 53 della LR n. 24/2017 individuate con simbologia P.U., sono sostituiti da quelli contenuti negli elaborati facenti parte del progetto definitivo approvato dalla specifica Conferenza dei Servizi e successivamente validato dal Consiglio Comunale.

PSC VARIATO



PSC TAV. 3.2



Ambito di possibile localizzazione degli insediamenti produttivi e commerciali



Tessuti prevalentemente produttivi

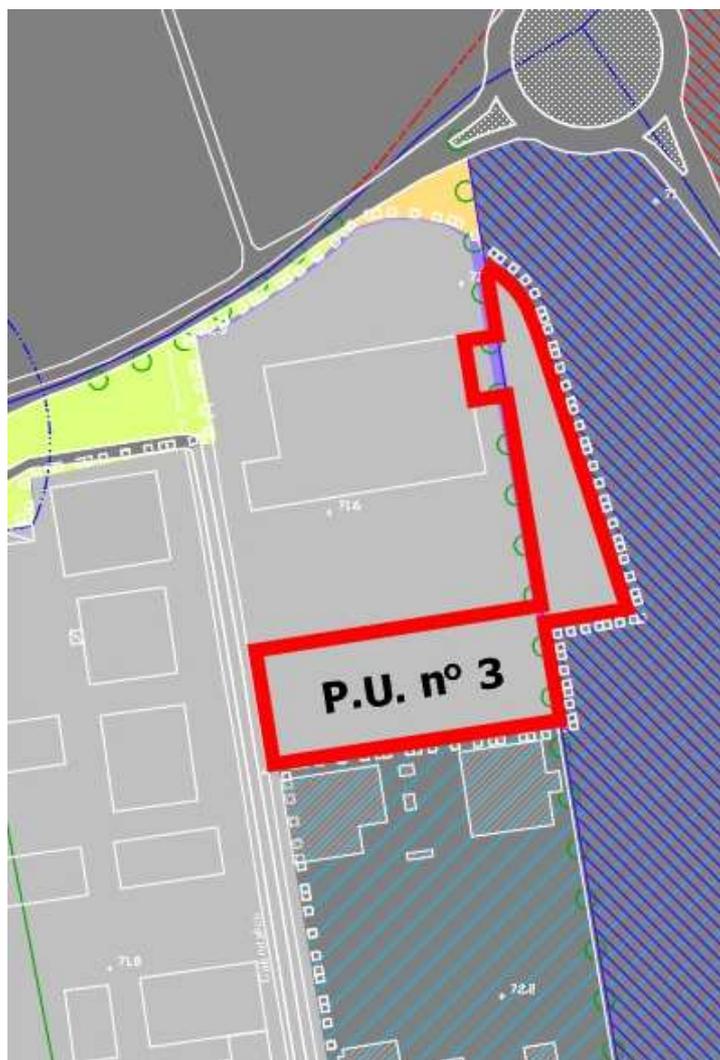


Lotto oggetto di Procedimento Unico ex Art. 53 Legge Regionale n° 24/2017



Territorio urbanizzato

RUE VARIATO



RUE TAV. 3.2.3



Ambito di possibile localizzazione degli insediamenti produttivi e commerciali
località Colombarola – 1P



Tessuti prevalentemente produttivi



Area sottoposta alle norme e agli accordi contenuti negli
elaborati facenti parte del progetto definitivo approvato con Procedimento
Unico ex art. 53 LR n.°24/2017 (art.38 NTA comma 6 Rue Variato)



Territorio urbanizzato

Bozza di convenzione

Tra il comune di Gragnano Trebbiense e la società EUROSTAMP TOOLING Srl, in relazione alla richiesta di apertura del procedimento Unico ex articolo 53 lettera b) della legge regionale n.°24/2017 finalizzato alla modifica degli strumenti urbanistici vigenti nel comune (PSC e RUE) necessaria per consentire la realizzazione di un ampliamento dello stabilimento di proprietà in località Colombarola, vengono concordati i seguenti contenuti che saranno meglio dettagliati, in accordo tra le parti, nella convenzione urbanistica ed edilizia allegata al Permesso di Costruire rilasciato.

a) Le dotazioni territoriali: monetizzazione.

In considerazione della limitata superficie territoriale dell'area interessata all'edificazione, l'Amministrazione comunale richiederà la monetizzazione completa delle aree pubbliche. La monetizzazione delle aree sarà quantificata come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale vigente al momento di rilascio del Permesso di Costruire convenzionato e verrà interamente versata all'Amministrazione Comunale in sede di stipula della convenzione urbanistica che sarà allegata al Permesso di Costruire

b) Dotazioni ecologiche ambientali.

Eurostamp Tooling srl si impegna a rispettare le previsioni e le mitigazioni ambientali conseguenti contenute nella Carbon Footprint allegata al Procedimento Unico, impiantando in loco, come previsto dall'elaborato denominato "Progetto Urbano" n° 50 essenze arboree e n. 56 arbustive entro la data di fine dei lavori di ampliamento previsti dal Procedimento Unico. Il mancato rispetto di tale adempimento costituirà motivo di non rilascio dell'agibilità. Qualora per ragione al momento imponderabili Eurostamp Tooling srl non potesse mettere a dimora alcune delle piante previste, le stesse verranno monetizzate secondo gli importi in uso presso il comune di Gragnano Trebbiense.

c) Eurostamp Tooling srl si impegna a realizzare le opere edilizie nel rispetto del cronoprogramma allegato al Procedimento Unico. Deroga al rispetto all'ultimo termine temporale previsto, potrà essere rilasciata dall'Amministrazione comunale di Gragnano Trebbiense solo per motivi non attribuibili alla parte proponente

d) Oneri di urbanizzazione

Eurostamp Tooling srl si impegna a versare l'importo degli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria quantificati dall'Ufficio Tecnico comunale nel rispetto delle tabelle vigenti presso il comune di Gragnano Trebbiense, nel rispetto delle modalità di versamento contenute nel Permesso di Costruire Convenzionato

e) Eurostamp Tooling srl si impegna a versare il Contributo Straordinario previsto dalla DAL n.0186 del 20/12/2018 pari a Euro come calcolato da Ufficio Tecnico comunale nel rispetto delle seguenti rateizzazioni:

a.

b.

f) Il comune di Gragnano Trebbiense si impegna a predisporre, con la massima sollecitudine, tutti gli atti di sua competenza connessi alle procedure di approvazione del Procedimento Unico ex art. 53 della legge regionale n. 24/2017.

Si allega la seguente documentazione:

- Domanda di Istanza;
- Procura Speciale con cui la ditta *Eurostamp Tooling Srl* (Amministratore Unico Sig. Carlo Serri) incarica il Dott. Arch. Paolo Pagani alla trasmissione e firma digitale di tutta la documentazione sopraelencata;
- Documento di identità Sig. Carlo Serri (Amministratore Unico ditta *Eurostamp Tooling Srl*);
- Documento identità Dott. Arch. Paolo Pagani (progettista e D.L. incaricato).

FASCICOLO A (elaborati urbanistici):

- Relazione illustrativa e relativi allegati- Bozza di convenzione;
- Tavole dei vincoli e relative schede;
- VALSAT;
- Sintesi non tecnica;
- Carbon Footprint CO2;
- Progetto urbano riportante l'assetto urbanistico ed edilizio degli interventi da realizzare;
- Cronoprogramma dei lavori;
- Relazione economico finanziaria che illustri i valori economici, la fattibilità e la sostenibilità finanziaria dell'intervento;
- Valutazione di impatto Acustico;
- Relazione tecnica ai sensi dell'art. 269, comma 2 del DLgs 3/4/2006 n° 152;
- Relazione Idraulica;

- Relazione Geologica;
- Richiesta di Autor. Scarico Rio Gragnano Filzano;
- Parere Allacciabilità Ireti PDA n° 555/2018.

FASCICOLO B (elaborati relativi a Richiesta Permesso di Costruire):

- 1_Modulo_TITOLO_EDILIZIO_o_ISTANZA;
- 2_Modulo_ASSEVERAZIONE_di_titolo_edilizio_o_istanza;
- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione di adeguamento alla Legge 13/89;
- Documentazione catastale;
- Atti di Proprietà;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione Istat;
- Documentazione sismica MUR A1/D1+ Relazione tecnica + elaborato grafico;
- Relazione tecnica attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici secondo il DGR 1548/2020 Emilia Romagna;
- Documentazione richiesta parere VVF;
- Documentazione Impresa esecutrice (DURC + Autocertificazione Antimafia);
- TAV 01_Inquadramento e Verifica della potenzialità edificatoria;
- TAV 02_Verifica della permeabilità e Dimostrazione SuL ampl. 2 in progetto;
- TAV 03_Sovrapposizione degli interventi_Planimetria generale piano terra;
- TAV 04_Stato di Progetto_Planimetria generale piano terra;
- TAV 05_Stato di Progetto_Area servizi 1 e 2;
- TAV 06_Stato di Progetto_Pianta delle coperture;
- TAV 07_Stato di Progetto_Prospekti e sezioni;
- TAV 08_Schema adeguamento Legge 13/89.

Gragnano Trebbiense (PC), li 01/02/2024