

# MPFSTUDIO

ARCHITETTURA - PROPERTY MANAGEMENT

Comune di Gragnano Trebbiense  
Via Roma, 121  
29010 Gragnano Trebbiense (PC)  
P.I. 00230280331

Piacenza 27/12/2021

Oggetto: " Proposta di accordo operativo n. 24 Piano Particolareggiato d'Iniziativa Privata proprietà TMV Molinari srl"

La società TMV MOLINARI srl con sede in località Sordello nel comune di Gragnano Trebbiense P.IVA 01104300338 rappresentata dal sig. Vincenzo Molinari nato a Piacenza il 14/04/1953 Codice fiscale MLNVCN53D14G535A e residente in Piacenza via Arrigoni n.° 1, nella sua qualità di Amministratore unico e Legale rappresentante della società, , proprietaria del terreni identificati al NCT di Gragnano Trebbiense al Fg 10 Mapp.li 359, 361 e 362 di mq 15.980,00 e classificata nel vigente Piano Strutturale comunale come "*Ambito di possibile localizzazione degli insediamenti produttivi e commerciali in località Colombarola – 1P*".

## CHIEDE

a codesta Amministrazione l'autorizzazione a procedere alla realizzazione del PPIP su terreno edificabile, come sopra identificato, posto all'interno della Z.I. denominata " Colombarola", per intervento a destinazione produttiva, come indicato dal vigente PSC. Il piano prevede la costruzione di un insediamento produttivo a stralci, come estensione dell'attività già esistente nella stessa zona industriale.

Sono previsti parcheggi " a raso" come indicato dalle schede del POC, su pubblica strada, piantumazione di alberi, sempre su pubblica via e illuminazione pubblica, relativamente alla propria quota. La strada di collegamento, è la continuazione di via dell'industria, attualmente interrotta. Il prolungamento, come sopra

# MPFSTUDIO

ARCHITETTURA - PROPERTY MANAGEMENT

descritto, manterrà l'attuale sede stradale, avente larghezza 13,50 e le caratteristiche di arredo urbano indicate nell'apposita scheda.

Per quanto riguarda le reti tecnologiche, anche in questo caso, è previsto il prolungamento delle utenze già presenti al di sotto dell'attuale sede stradale, rete fognaria acque nere e meteoriche, distribuzione acqua potabile, rete gas metano, rete energia elettrica, illuminazione pubblica, rete telefonica e banda larga.

Come indicato nella scheda, presente nelle pagine successive, la superficie fondiaria utile è pari a 11.985,00 mq, in quanto le norme vigenti prevedono la cessione di 3.995 mq per la realizzazione di strade, verde pubblico e parcheggi.

La società TMV Molinari, rimane a disposizione per concordare, nei minimi dettagli e in condivisione con l'Amministrazione, per quanto riguarda la localizzazione delle aree di cessione, nel rispetto delle normative di legge,

Il progetto definitivo ed esecutivo, completo delle relazioni tecniche e computo metrico, si presenterà in seguito all'accoglimento favorevole della presente domanda.

Cordiali saluti  
TMV Molinari srl

**TMV MOLINARI S.R.L.**  
Via dell'Industria, 13 - 0523.675711  
29010, Gagnano Trebbiense (Pc) t  
Partita IVA: 01104300338  
C.S. € 300.000,00 i.v.

# MPFSTUDIO

ARCHITETTURA - PROPERTY MANAGEMENT

## ALLEGATI

- A) Istanza di edificabilità
  - 1) Soggetto proponente;
  - 2) Localizzazione;
  - 3) Tavole strumenti urbanistici;
  - 4) Parametri edilizi ed urbanistici;
  - 5) Vincoli e schede;
  - 6) Caratteristiche insediative e finalità;
  - 7) Indirizzi ecologico – ambientali;
  
- B) Tav01 Inquadramento urbanistici  
Tav02 Planimetria e layout esterno  
Tav03 Sezione stradale  
Tav04 Reti tecnologiche  
Tav05 Schema reti acque bianche e nere

**Accordo Operativo n. 24**  
**Richiedente: TMV MOLINARI SRL**

# INDICE

1. Soggetti proponenti e riferimenti catastali
2. Localizzazione
3. Strumentazione urbanistica vigente
4. Parametri edilizi e urbanistici di riferimento
5. Vincoli e schede dei vincoli
6. Caratteristiche insediative e finalità
7. Indirizzi ecologico - ambientali
8. Schema planimetrico di riferimento progettuale
9. Invarianti progettuali

# 1. Soggetti proponenti e riferimenti catastali

TMV Molinari srl

Riferimenti catastali: Foglio 10 Mappali 359,361,362

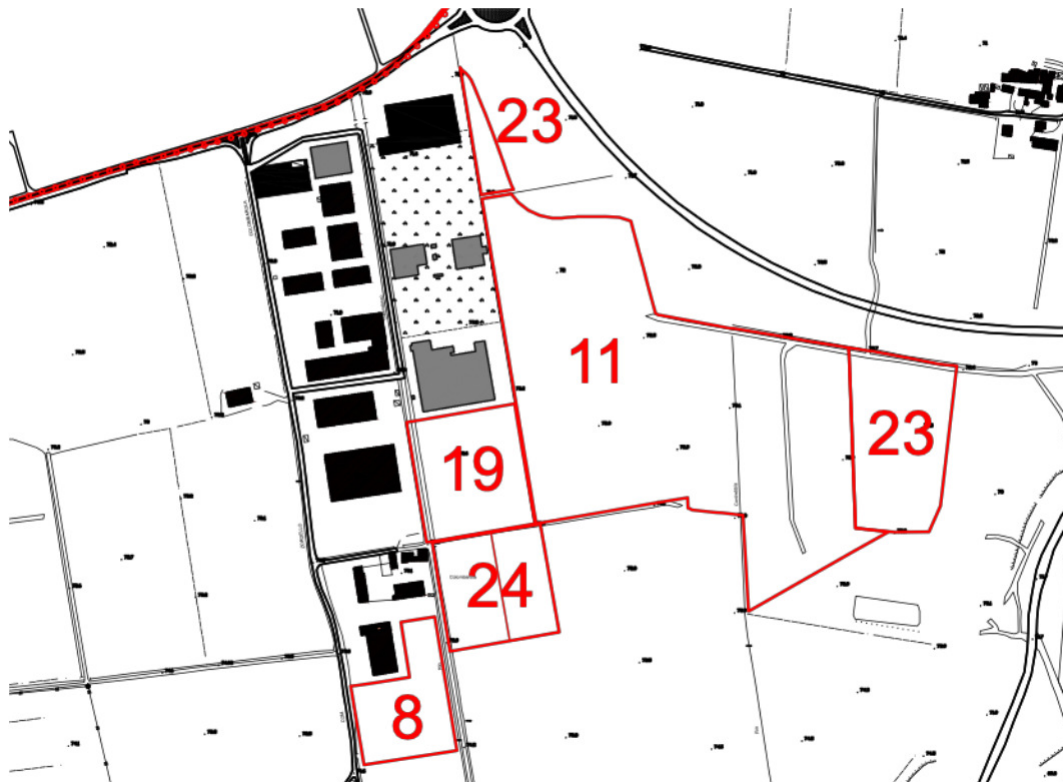
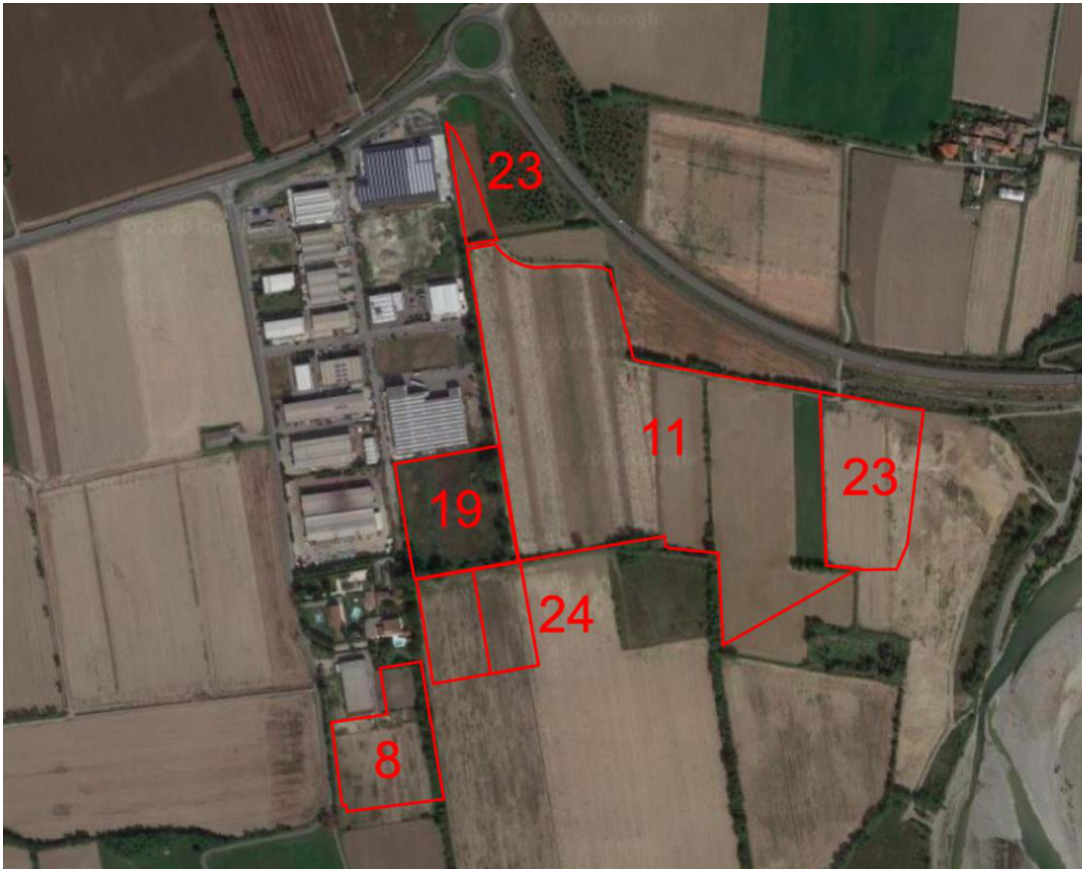
Mq 15.980



## 2. Localizzazione

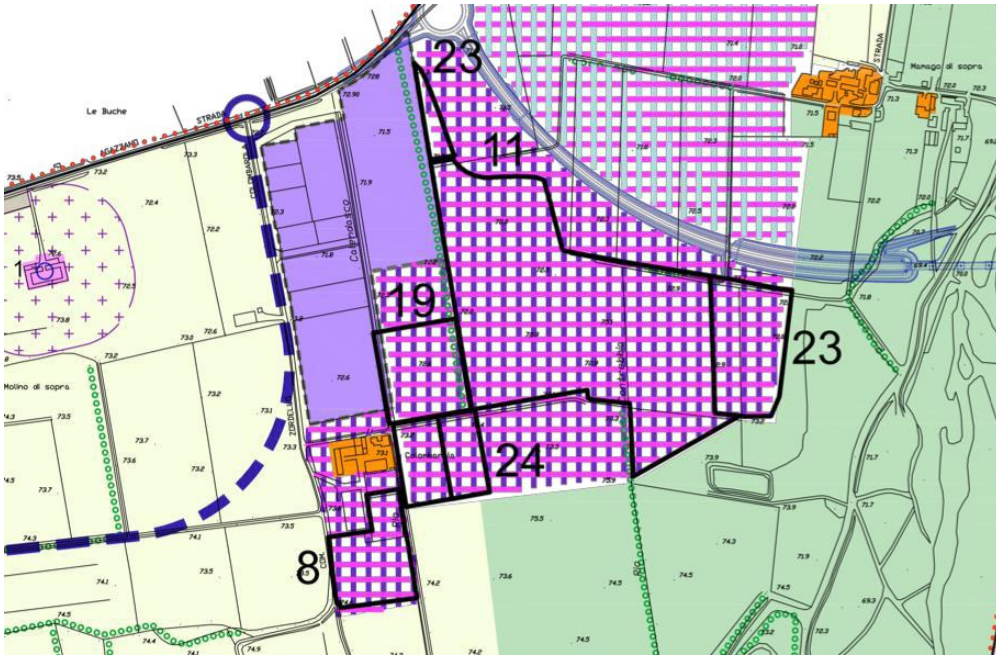
Loc. Colombarola

Gragnano Trebbiese prot. n. 0010152 del 30-12-2021 in arrivo

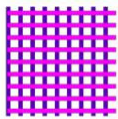


### 3. Strumentazione urbanistica vigente

#### PSC - Tavola 3.2 - Piano Strutturale



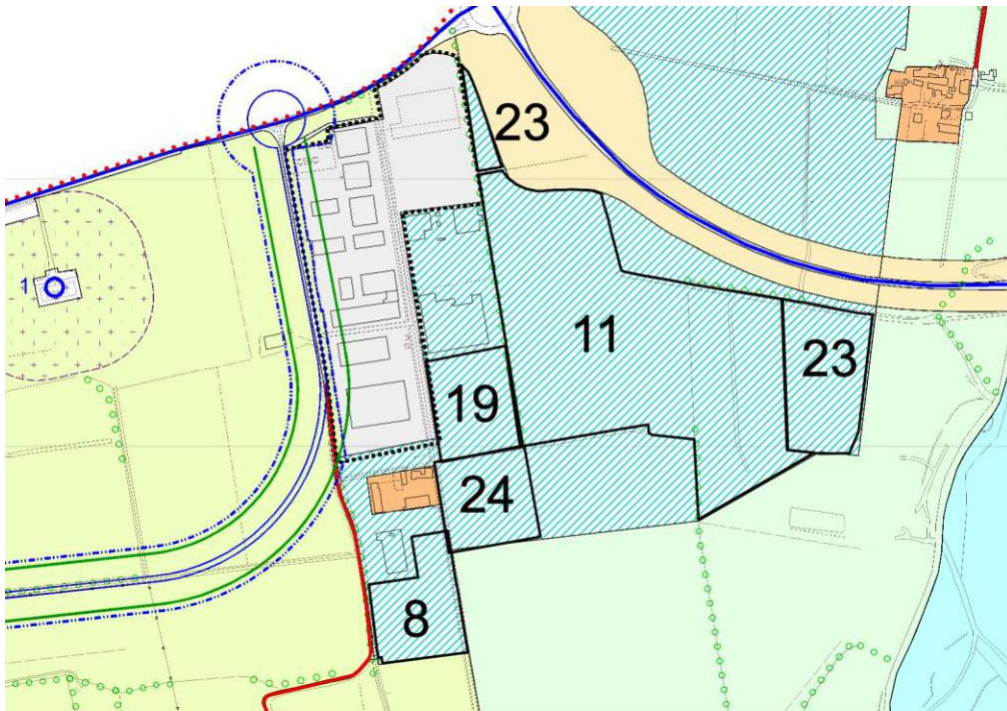
#### Legenda



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

Ambiti caratterizzati dalla previsione potenziale di nuove quote di insediamenti per attività produttive e/o commerciali, localizzati nelle zone limitrofe agli ambiti produttivi di rilievo esistenti. I nuovi insediamenti saranno individuati e selezionati dal POC all'interno di tali ambiti e sottoposti a progettazione unitaria, al fine di assicurare la contestuale realizzazione delle dotazioni ad essi connesse.

#### RUE



#### Legenda

Territorio urbanizzabile (art. 28 L.R. 20/2000) - soggetto alla disciplina del Regolamento Urbanistico e Edilizio (RUE)



Ambiti di trasformazione potenziale



## 4. Parametri edilizi e urbanistici di riferimento

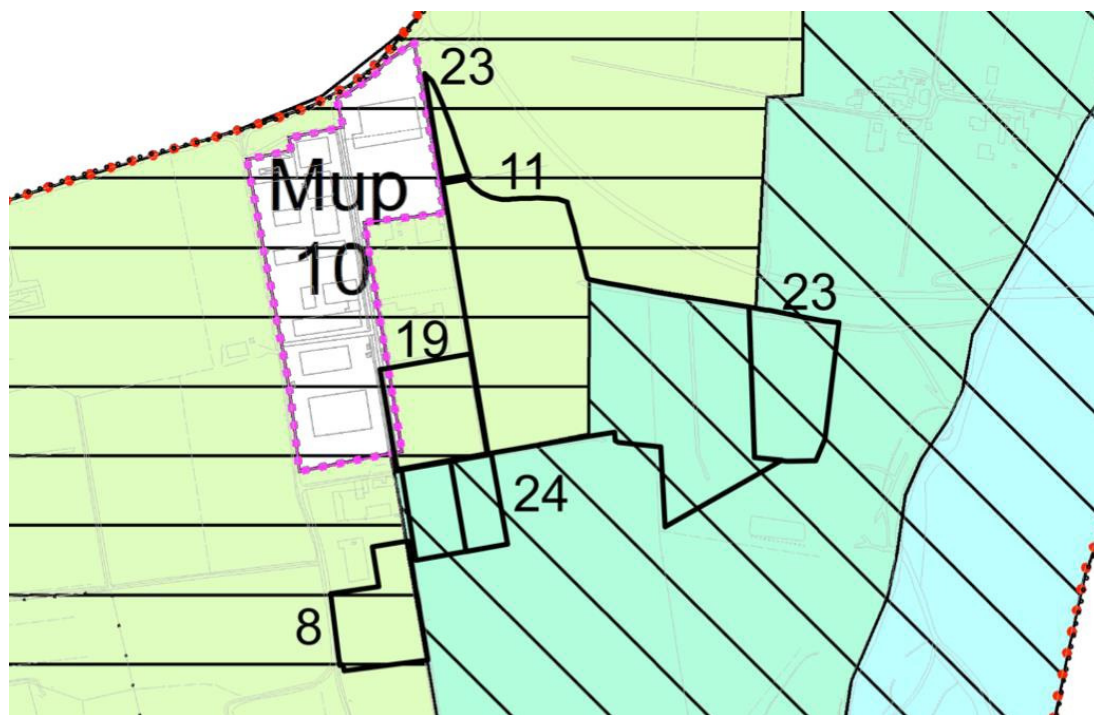
Produttivo - Colombarola - A.O. 24			
Oggetto	u.m.	Quantità	Note
Superficie territoriale	mq	15.980	Superficie da verificare con rilievo in loco
Indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,50	
Superficie utile lorda realizzabile	mq	7.990,00	
Aree pubbliche da cedere	mq	3.995	25% della S.T. (comprese strade)
Possibilità di monetizzazione delle aree da cedere		NO	
Dotazione territoriale minima	mq/ab	/	
Superficie fondiaria	mq	11.985,00	
Indice di utilizzazione fondiaria medio	mq/mq	0,66	
Altezza massima fuori terra	ml	12,00	
Alberi	n.	40/ettaro	
Arbusti	n.	60/ettaro	
Destinazione d'uso		Come da NTA PSC / RUE	
Aree e/o Opere extra standard	mq		Partecipazione pro quota alla realizzazione della nuova strada di accesso alla zona produttiva

## 5. Vincoli e schede dei vincoli

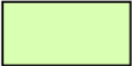
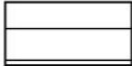
### Tavola 1A. Ambiti di particolare interesse storico archeologico e testimoniale

(Il vincolo non interessa l'area)

### Tavola 1B. Unità di Paesaggio provinciali e sub unità di paesaggio di rilevanza locale



#### Legenda

-  Ambito agricolo con elementi alloctoni  
MUP5
-  Unità di paesaggio alta pianura piacentina e sub  
unità 2A unità alta pianura piacentina (Scheda N. 11)

#### Scheda n.11

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**  
Tavola n. 1b: Unità di paesaggio Provinciali e sub unità di paesaggio di rilevanza locale.
- **Sezione:**  
Unità di Paesaggio Provinciali e sub Unità di Paesaggio di rilevanza locale.
- **Denominazione vincolo:**
  
- **Fonte normativa:**  
PTPR: art. 6;

PTCP: art. 54.

- **Riferimento norme strumento**

**urbanistico:** PSC: art.29;

RUE: non disciplinate.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

In riferimento alle caratteristiche specifiche dei contesti paesistici interessati, la normativa è finalizzata al:

- mantenimento e miglioramento delle componenti significative e delle loro reciproche relazioni, ottimizzandone la percezione;
- riqualificazione delle situazioni di degrado e ridefinizione delle relazioni fisiche e/o percettive tra componenti significative esistenti e di nuova realizzazione;
- introduzione di nuove componenti significative e di nuove relazioni fisiche e/o percettive capaci di arricchire e caratterizzare i contesti di appartenenza.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: Tavola T1. Ambiti di riferimento delle unità di paesaggio provinciali scala 1:100.000;

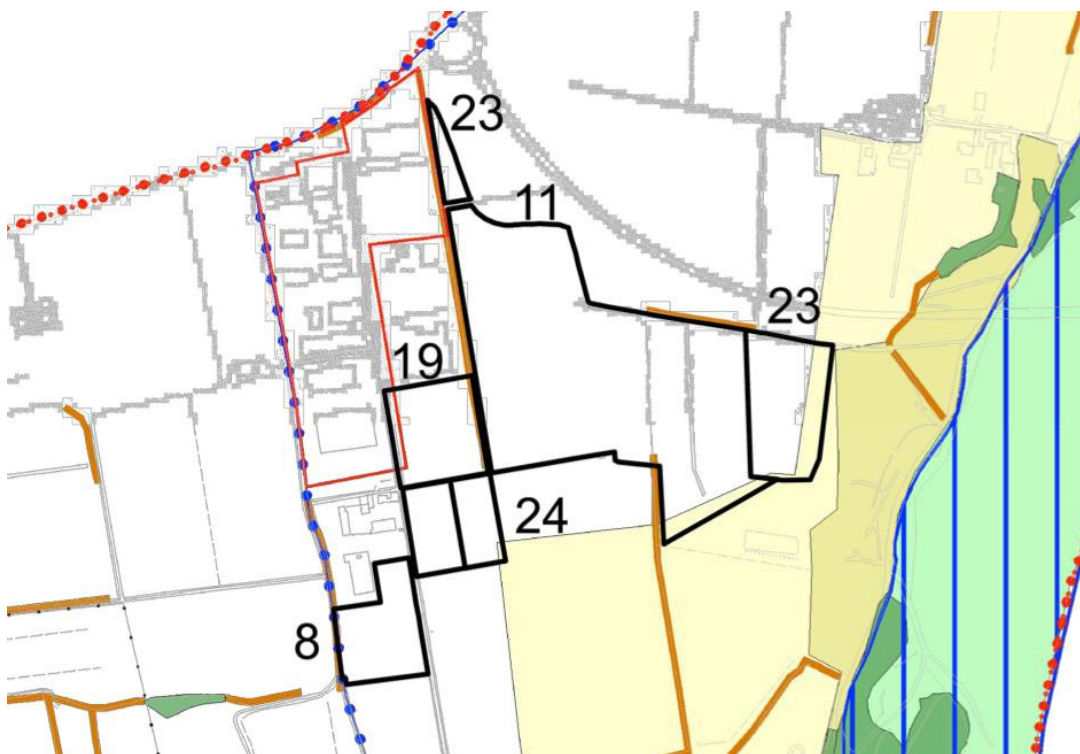
PSC- QC: QC2.2.1 scala 1/10.000.

- **Data di aggiornamento:** Luglio 2010

- **Collegamenti alle fonti documentali:**

[http://webpa.editabpo.info/ptcp/NORME/all\\_N6.pd](http://webpa.editabpo.info/ptcp/NORME/all_N6.pd)

## Tavola 1C. Ambiti di valorizzazione e gestione del territorio - Assetti vegetazionali



### Legenda



Elementi lineari (Scheda N. 16)

### Scheda n.16

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 1c: Ambiti di valorizzazione e gestione del territorio- Assetto vegetazionale.

- **Sezione:**

Assetto vegetazionale.

- **Denominazione vincolo:**

Elementi lineari- art. 8 e 9 PTCP.

- **Fonte normativa:**

- **Riferimento norme strumento**

**urbanistico:** PSC: art.10;

RUE: non disciplinati.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Gli elementi arborei lineari sono oggetto di tutela naturalistica, paesaggistica, di protezione idrogeologica, e di ricerca scientifica, per il loro ruolo nel riequilibrio climatico.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA e tutela e valorizzazione delle essenze arboree esistenti.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

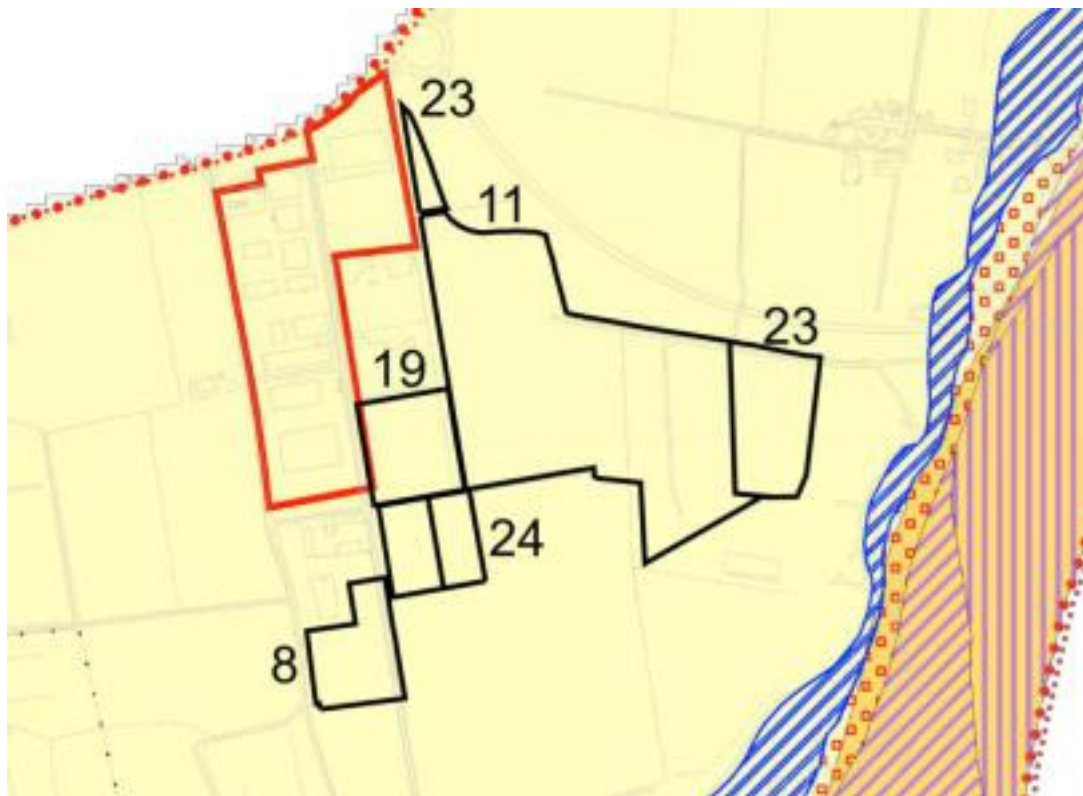
PTCP: Tavole A2 Assetto vegetazionale, scala

1: 25.000;

PSC: TAV. PSC3.5 Assetto Vegetazionale scala 1/10.000.

- **Data di aggiornamento:**  
Luglio 2010 - Luglio 2011

### **Tavola 2A. Tutela fluviale PTCP e Rischio dissesto**



#### **Legenda**



Dissesto potenziale art. 30 e 31 del PTCP deposito alluvionale terrazzato (Scheda N. 19)

#### **Scheda n.19**

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**  
Tavola n. 2a: Tutela fluviale PTCP e Rischio dissesto.

- **Sezione:**

Rischio di dissesto PTCP.

- **Denominazione vincolo:**

Dissesti attivi artt. 30,31 commi 6,12 e 13, del PTCP;  
Dissesti potenziali artt. 30,31 commi 8,12, PTCP.

- **Fonte normativa:**

PTPR 1993: art. 26;

PAI: art. 9;

PTCP: artt. 30 e 31 commi 6, 7, 8, 12 e 13.

- **Riferimento norme strumento**

**urbanistico:** PSC: art.19;

RUE: art.70.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Individuazione di areali caratterizzati da dissesto attivo o potenziale finalizzata all'indicazione di norme riferite all'edificazione.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA a seguito di uno studio del rischio dell'area in dissesto e di verifica di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente e la possibile evoluzione.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: Tavole A3 Carta del dissesto, scala 1:25.000.

- **Data di aggiornamento:**

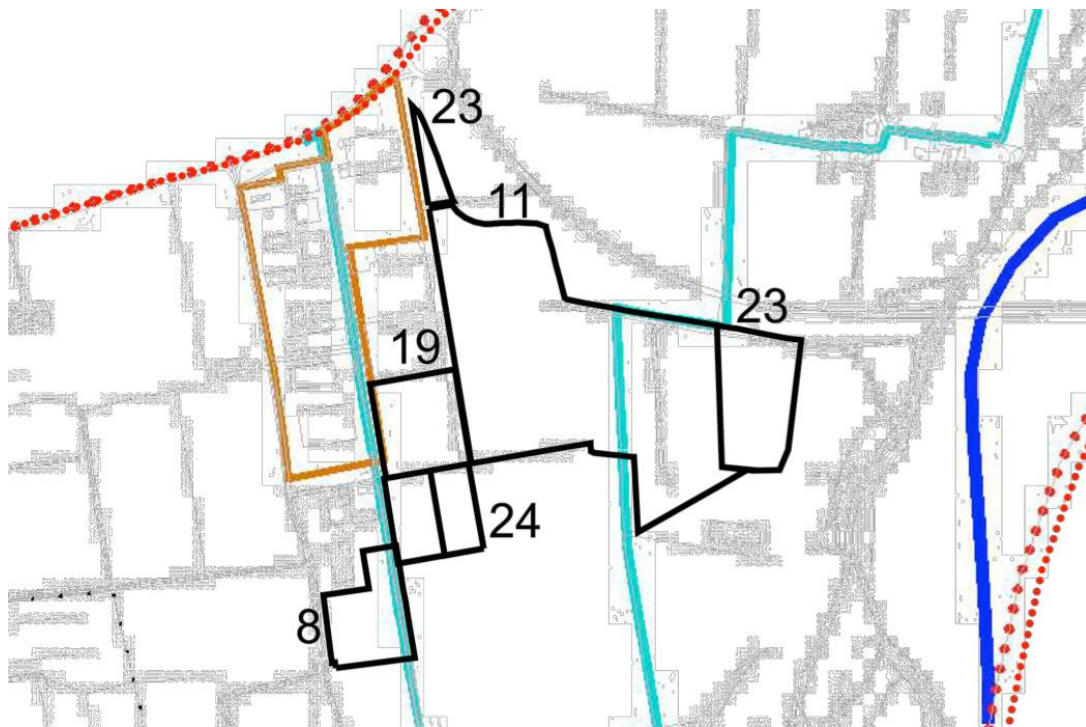
Luglio 2010

## **Tavola 2B. Rischio idraulico**

**1. Pericolosità idraulica PGRA – PAI (Il vincolo non interessa l'area)**

**2. Rischio idraulico PGRA – PAI (Il vincolo non interessa l'area)**

### 3. Polizia Idraulica



#### Legenda



#### Scheda n.23

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**  
Tavola n. 2b: Pericolosità idraulica PGRA-PAI; Rischio idraulico PGRA-PAI; Polizia Idraulica; Tutela dei corpi idrici superficiali; Rischio Sismico e Classificazione sismica.
- **Sezione:**  
Polizia Idraulica.
- **Denominazione vincolo:**
  
- **Fonte normativa:**  
RD n. 523/1904: artt. 93÷101;
  
- **Riferimento norme strumento urbanistico:** PSC: non disciplinato  
RUE: non disciplinato
- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Indicazione di una fascia di rispetto di mt. 10.00 per lato riducibile a mt. 5,00 a seconda dell'importanza del cavo e della consistenza dell'opera, previo parere del Consorzio di Bonifica delle Acque.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

INEDIFICABILITA' ASSOLUTA

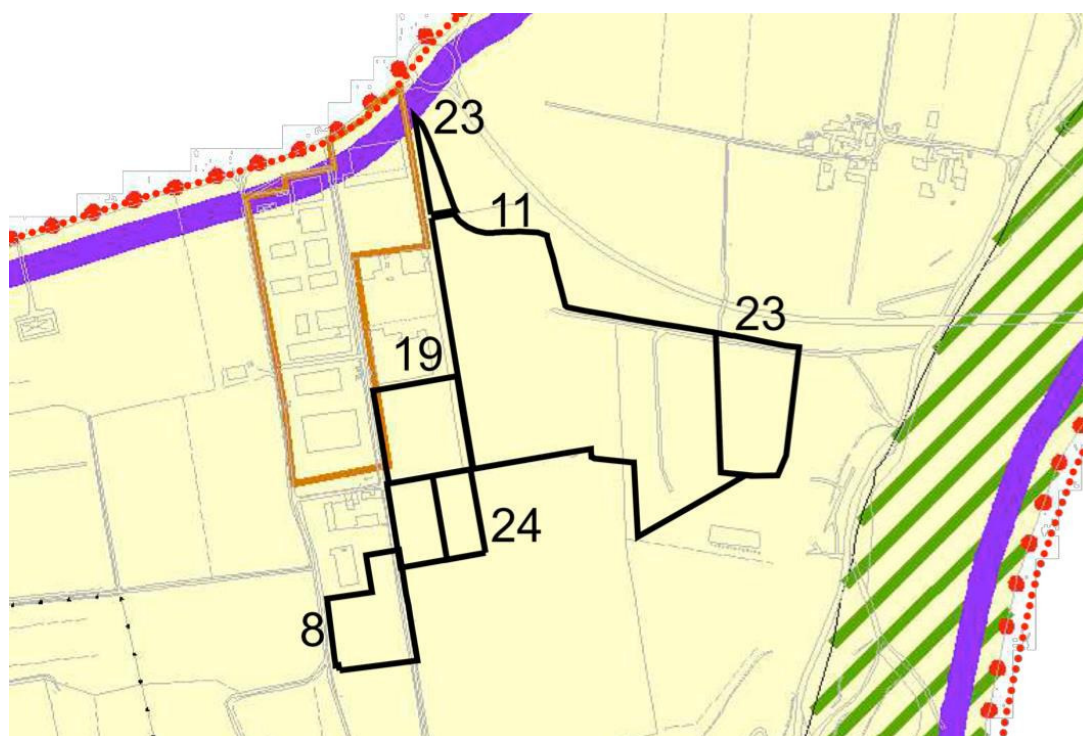
- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

Data base del Consorzio di Bonifica

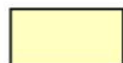
- **Data di aggiornamento:**

20/07/2016

#### 4. Rischio Sismico e Classificazione Sismica



#### Legenda



Depositi detritici, alluvionali ghiaiosi, limosi o indifferenziati (Scheda N. 24)

#### Scheda n.24

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2b: Pericolosità idraulica PGRA-PAI; Rischio idraulico PGRA-PAI; Polizia Idraulica; Tutela dei corpi idrici superficiali; Rischio Sismico e Classificazione sismica.

- **Sezione:**

PTCP: Rischio sismico art. 33.



- **Denominazione**

**vincolo:** Rischio sismico;

- **Fonte normativa:**

O.P.C.M. 3274/2003;

DPR n. 380/2001; L.R.

n. 19/2008;

DAL n. 112/2007 come mod. da DGR n. 2193/2015,

ICMS 2008 (Indirizzi emanati dalla Conferenza RR e PP autonome e dal DPC-PCM); PTCP: art. 33.

- **Riferimento norme strumento urbanistico:**

PSC: art. 20;

RUE: art. 71.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Riduzione del rischio sismico, attraverso analisi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione, che indirizzino le scelte localizzative, i processi di trasformazione e di realizzazione delle opere secondo criteri di prevenzione e mitigazione del rischio.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

Individuazione degli interventi di consolidamento da effettuare sugli edifici esistenti e delle caratteristiche strutturali che garantiscano ai nuovi edifici una resistenza a eventuali eventi sismici (VEDI SCHEDA PRECEDENTE).

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: Tavole A4 Carta delle aree suscettibili di effetti sismici locali, scala 1:25.000;

PSC: TAV. PSC3.9 Aspetti Sismici scala 1/10.000.

- **Data di aggiornamento:**



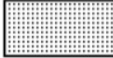
Luglio 2010 – Giugno 2010

## Tavola 2C. Risorse idriche

### 1. Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici sotterranei



#### Legenda

-  Zone di pedecollina pianura B (Scheda N. 27)
-  Zone di vulnerabilità intrinseca alta, elevata ed estremamente elevata dell'acquifero superficiale (Scheda N. 28)
-  Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (Scheda N. 29)

#### Scheda n.27

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2c: Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici sotterranei.

- **Sezione:**

Tutela delle risorse idriche PTCP

- **Denominazione vincolo:**

- **Fonte normativa:**

D.Lgs. n. 152/2006: art. 94;

PTA 2005: art. 42;

PTCP 2010: art. 35 commi 3 e 4;  
DGR n. 543/2018.

- **Riferimento norme strumento**

**urbanistico:** PSC: art.23, art.24;

RUE: art.73, art.74;

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Individuazione e tutela delle aree di ricarica diretta e indiretta della falda acquifera

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITA CONDIZIONATA.

Controllo e limitazione degli scarichi delle attività agricole e civili insediate e insediabili.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP: Tavole A5 Tutela delle risorse idriche, scala 1:50.000;

PSC: TAV.PSC3.8 Sistema idrogeologico scala 1/10.000

- **Data di aggiornamento:**

Giugno 2010 - Luglio 2010

### Scheda n.28

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2c: Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici sotterranei.

- **Sezione:**

Tutela delle risorse idriche PTCP.

- **Denominazione**

**vincolo:** Aree Critiche

- **Fonte normativa:**

- **Riferimento norme strumento**

**urbanistico:** PSC: non disciplinate

RUE: non disciplinate

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano e la tutela delle risorse idriche complessive.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITA'CONDIZIONATA. Tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica attraverso la limitazione delle attività consentite, prioritariamente tramite l'esclusione dei centri di pericolo .

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

PTCP - Tavole A5 Tutela delle risorse idriche, scala 1:50.000;

PSC: TAV. PSC3.7 Aspetti Idrogeologici scala 1/10.000.

- **Data di aggiornamento:**

Giugno 2010 - Luglio 2010

### Scheda n.29

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2c: Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici sotterranei.

- **Sezione:**

Tutela Paesaggistica dei corpi idrici PTCP.

- **Denominazione vincolo:**

- **Fonte normativa:**

D.Lgs. n. 152/2006;

PTPR 1993: art. 28;

PTCP 2010: art. 36 bis.

- **Riferimento norme strumento**

**urbanistico:** PSC: art.23;

RUE: art.74.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Le zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei per condizioni di elevata permeabilità dei terreni e ricchezza di falde idriche.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

EDIFICABILITÀ CONDIZIONATA. Controllo degli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza, con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame o liquami e delle sostanze ad uso agrario, nel rispetto dei contenuti della specifica disciplina di settore. Divieto di stoccaggio o accumulo dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici e dei concimi organici, con la sola eccezione di appositi contenitori impermeabilizzati;

Divieto di interrimento, interruzione o deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti pozzi ed acquedotti per uso idropotabile.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

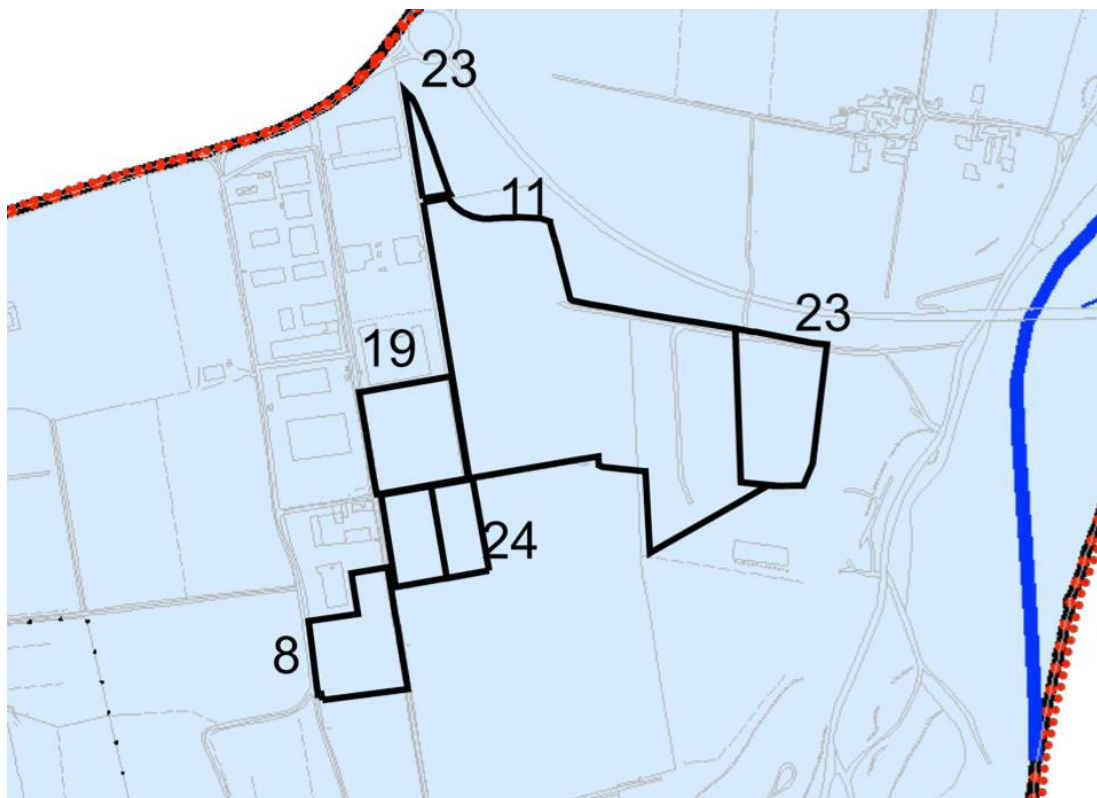
PTCP: Tavole A1 Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale, scala 1:25.000.

PSC: TAV. PSC4.3 Condizionamenti della Pianificazione Sovraordinata scala 1/10.000

- **Data di aggiornamento:**

Luglio 2010 - Giugno 2011

## 2. Obiettivi



### Legenda



Codice ID-2015: 0032ER-DQ1-CL (Li) (Scheda N. 30)  
Codice ID-2015: 2301ER-DQ2-CCI (Ci) (Scheda N. 30)

### Scheda n.30

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 2c: Tutela delle risorse idriche, tutela paesaggistica dei corpi idrici PTCP, stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici.

- **Sezione:**

Stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici.

- **Denominazione vincolo:**

Stato e obiettivi di qualità dei corpi idrici.

- **Fonte normativa:**

D.Lgs. n. 152/2006;

PdG/PGA 2015;

PTA 2005: artt. 14÷25;

PTCP 2010: art. 34.

- **Riferimento norme strumento**

**urbanistico:** PSC: non disciplinati

RUE: non disciplinati

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

Disciplina generale di tutela, di tutte le acque superficiali e sotterranee pubbliche.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

Salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, tutela delle risorse idriche complessive, attraverso specifiche misure per la tutela generale qualitativa ed ecologica, tutela paesaggistico-ambientale dei corpi idrici superficiali e sotterranei. I corsi d'acqua superficiali e sotterranei sono identificati da un codice riportato nella tavola di riferimento. Gli obiettivi di tutela e le relative prescrizioni sono riportate per ciascun corso d'acqua negli elaborati allegati al PGA (Piano di gestione delle acque del distretto idrografico padano), scaricabili agli indirizzi web di seguito riportati.

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

- PdG/PGA Piano di gestione delle acque del distretto idrografico padano (strumento di pianificazione dell'Autorità di bacino distrettuale del fiume Po).

- **Data di aggiornamento:**

27/10/2016

- **Collegamenti alle fonti documentali:**

1) caratterizzazione di stato/obiettivi:

[http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato\\_05\\_Obiettivi\\_3mar16/PdGPo2015\\_Elab5\\_Obiettivi\\_3mar16.pdf](http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato_05_Obiettivi_3mar16/PdGPo2015_Elab5_Obiettivi_3mar16.pdf),

2) azioni da mettere in atto per il raggiungimento degli obiettivi:

[http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato\\_07\\_Misure\\_3mar16/PdGPo2015\\_Elab\\_7\\_ProgrammaMisure\\_3mar16.pdf](http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato_07_Misure_3mar16/PdGPo2015_Elab_7_ProgrammaMisure_3mar16.pdf)

3) relativo database in formato mbd:

[http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato\\_07\\_Misure\\_3mar16/PdGPo2015\\_All74\\_Elab\\_7\\_3mar16/](http://www.adbpo.it/PianoAcque2015/Elaborato_07_Misure_3mar16/PdGPo2015_All74_Elab_7_3mar16/)

### **Tavola 3A. Infrastrutture, mobilità e reti tecnologiche**

(Il vincolo non interessa l'area)

### **Tavola 4A. Impianti Biogas - Biometano, Impianti Biomasse, Impianti Eolici**

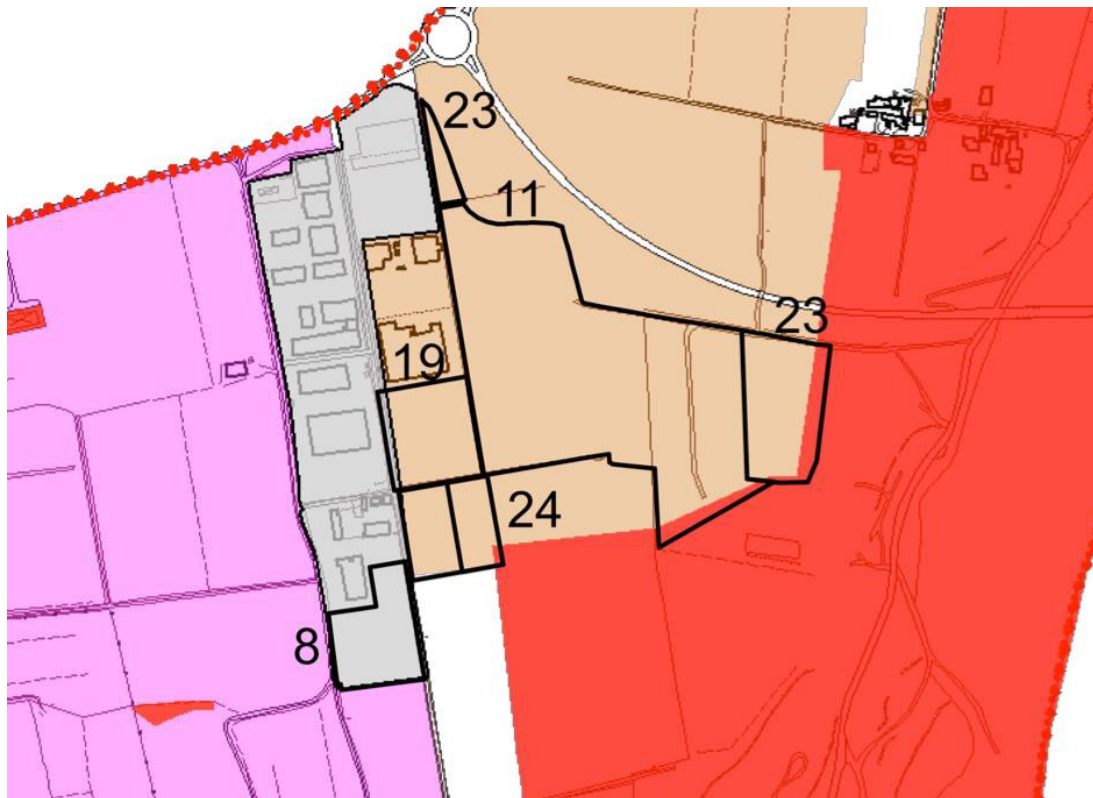
1. **Biogas** (Il vincolo non interessa l'area)

2. **Biomasse** (Il vincolo non interessa l'area)

3. **Eolico** (Il vincolo non interessa l'area)

## Tavola 4B. Impianti Fotovoltaici, Impianti Idroelettrici

### 1. Fotovoltaici



#### Legenda



Aree idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo senza limite. Lettera C dell' Allegato alla Delibera E.R. n. 28/2010

#### Scheda n.43

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**  
Tavola n. 4b: Impianti fotovoltaici, Impianti Idroelettrici
- **Sezione:**  
Impianti speciali
- **Denominazione vincolo:**
- **Fonte normativa:**  
Delibera Assemblea Regione Emilia Romagna n° 28/2010 Allegato I (Impianti fotovoltaici);  
Delibera Assemblea Regione Emilia Romagna n° 51/2011- Allegato 1 punto 5 (Impianti idroelettrici).
- **Riferimento norme strumento urbanistico:** PSC: non disciplinato  
RUE: non disciplinato
- **Oggetto e finalità del vincolo:**

La norma, in relazione alle caratteristiche storiche e ambientali dei terreni vieta o acconsente, con o senza condizionamenti, l'insediamento degli impianti.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

LOCALIZZAZIONE VIETATA E/ O CONDIZIONATA

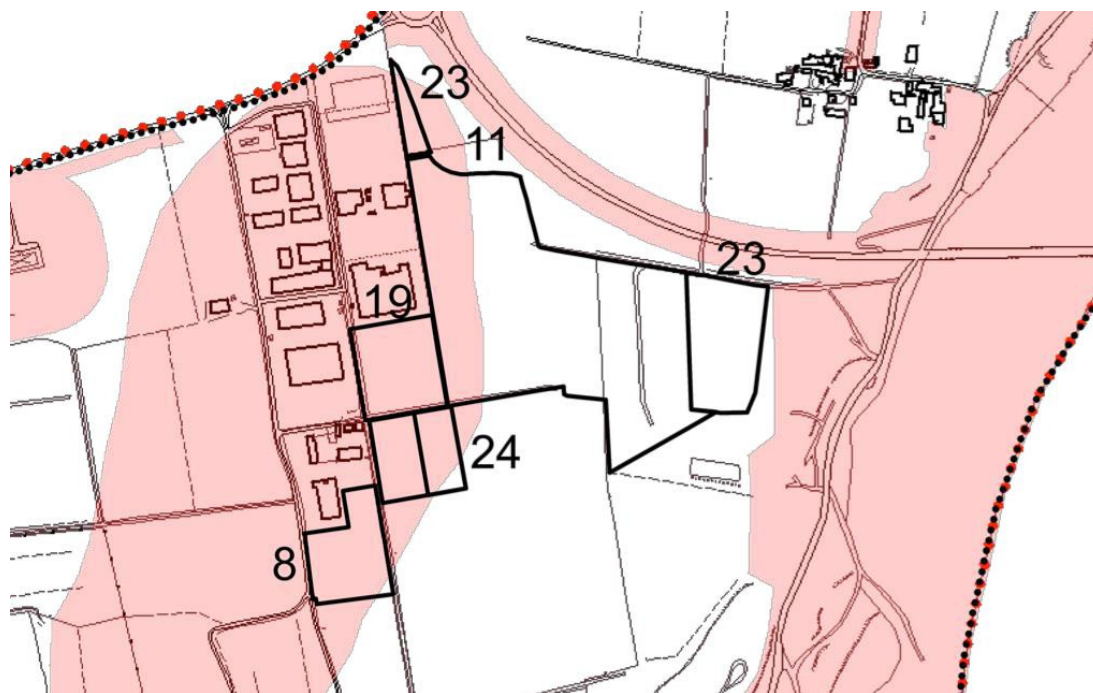
- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:** Elaborazione diretta della tavola dei vincoli dalla pianificazione PSC e RUE .

- **Data di aggiornamento:**2019

**2. Idroelettrici** (Il vincolo non interessa l'area)

**Tavola 4C. Vincoli alla localizzazione di Impianti gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3**

**1. VR1**



**Legenda**



Aree non idonee per ogni tipo di impianto determinate da Vincoli Regionali e Provinciali escludenti

**Scheda n.44**

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 4c: Vincoli alla localizzazione di Impianti gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3.

- **Sezione:**



Impianti speciali

- **Denominazione vincolo:**

- **Fonte normativa:**

- **Riferimento norme strumento urbanistico:** PSC: art. 26 e Allegato 5 alle NTA.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

La norma, in relazione alle caratteristiche storiche e ambientali dei terreni, vieta o acconsente l'insediamento di impianti, nel rispetto delle distanze definite, per ogni tipologia di impianto, nella tabella n° 3 dell'allegato R all'art. 50 PTCP.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

LOCALIZZAZIONE VIETATA E/ O CONDIZIONATA

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

- *Elaborazione diretta della tavola dei vincoli dalla pianificazione PSC e RUE .*

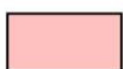
- **Data di aggiornamento:**

2019

## 2. VR2



### Legenda



Aree non idonee per ogni tipo di impianto determinate da Vincoli Regionali e Provinciali escludenti

## Scheda n.44

- **Denominazione elaborato nella tavola dei vincoli:**

Tavola n. 4c: Vincoli alla localizzazione di Impianti gestione Rifiuti Vr1-Vr2- Vr3.

- **Sezione:**

Impianti speciali

- **Denominazione vincolo:**

- **Fonte normativa:**

PTCP: Capo 2° Allegato R all'art. 50;

- **Riferimento norme strumento**

**urbanistico:** PSC: art. 26 e Allegato 5 alle NTA.

- **Oggetto e finalità del vincolo:**

La norma, in relazione alle caratteristiche storiche e ambientali dei terreni, vieta o acconsente l'insediamento di impianti, nel rispetto delle distanze definite, per ogni tipologia di impianto, nella tabella n° 3 dell'allegato R all'art. 50 PTCP.

- **Modalità di tutela e effetti del vincolo:**

LOCALIZZAZIONE VIETATA E/ O CONDIZIONATA

- **Fonte individuazione cartografica e scala di acquisizione:**

- *Elaborazione diretta della tavola dei vincoli dalla pianificazione PSC e RUE .*

- **Data di aggiornamento:**

2019

### 3. VR3 (Il vincolo non interessa l'area)

## 6. Caratteristiche insediative e finalità

Il PSC prevede l'ampliamento della zona artigianale esistente in Località Colombarola, a ovest della tangenziale, finalizzato all'insediamento di nuove attività per funzioni prevalentemente produttive ed artigianali. Le manifestazioni di interesse presentate in tale ambito riguardano quasi la totalità delle aree residue ancora edificabili per una superficie territoriale complessiva pari a mq 187.336.

Il Consiglio Comunale ha ritenuto ammissibili tutte le richieste attuative presentate ritenendo che il completamento del comparto produttivo sia l'unica occasione per attuare anche la razionalizzazione dell'insediamento esistente cresciuto con una logica confusa soprattutto nella dotazione e nelle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'obiettivo principale che l'Amministrazione comunale si pone in questo ambito per i diversi Accordi operativi è il coordinamento delle nuove previsioni progettuali di tipo urbanistico e di quelle infrastrutturali. Tale risultato potrà ottenersi attraverso l'attivazione di meccanismi di tipo consortile che portino alla unificazione dei diversi interventi in un unico accordo operativo o, in alternativa, con la creazione di un Fondo Perequativo comunale finanziato dai singoli soggetti attuatori, che consenta al comune di Gragnano Trebbiense di sostituirsi all'intervento privato nella realizzazione delle opere di interesse comune non di pertinenza specifica di ogni Accordo Operativo.

## 7. Indirizzi ecologico-ambientali

**Aria ed energia:** dovranno essere messe in atto tutte le misure di prevenzione e di riduzione dell'inquinamento dell'aria previste dalla normativa vigente.

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.

**Rumore:** in fase di progettazione dei singoli interventi edilizi 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, come previsto dal piano acustico comunale vigente, prestando particolare attenzione alla necessità di proteggere dai rumori emessi le eventuali edificazioni ad uso residenziale. 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. In caso di insediamento di attività fortemente rumorose si provvederà

eventualmente 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, anche integrate, se necessario, con pannelli prefabbricati montati in opera.

**Acqua:** dovranno essere separate le canalizzazioni per lo scolo delle acque bianche e di quelle 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. Le acque bianche provenienti dai tetti dovranno essere convogliate nei sistemi di stoccaggio e nelle vasche di laminazione. La laminazione delle acque meteoriche, si potrà ottenere anche attraverso il sovradimensionamento delle tubazioni, o la realizzazione di vasche che dovranno invasare le acque piovane per rilasciarle progressivamente nel colatore di recapito nelle giornate successive all'evento piovoso in base ai volumi massimi imposti dallo specifico Consorzio di Bonifica. Le acque piovane potranno anche essere mantenute invasate con funzione antincendio o di irrigazione delle aree verdi.

Le acque bianche provenienti dai piazzali dovranno essere preventivamente trattate con sistemi adeguati (disoleatori) o con l'invio diretto ai sistemi di depurazione comunale.

Per quanto riguarda i reflui di produzione si dispone che sia vincolante l'allaccio della rete fognante interna, realizzata in conformità alle prescrizioni igieniche e costruttive in merito vigenti, a quella comunale e l'adozione di adeguati e specifici sistemi di pre-trattamento;

Per quanto riguarda l'aumento della necessità di acqua ad uso igienico e sanitario indotto 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 del loro 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, perseguendo 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. Dovranno essere tutelati e preservati, per quanto possibile, gli elementi morfologici di pregio presenti sul territorio indicati, nel dettaglio, dalle Tavole dei vincoli allegate. 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 produttivo 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 in aree di profondità media di almeno 20 m che saranno comunque considerate al fine del calcolo della Superficie utile edificabile. La realizzazione delle siepi dovrà prevalentemente svolgere funzione di barriera fra l'area fortemente antropizzata e gli ambienti naturali di pertinenza del Fiume Trebbia. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. In sede di progettazione urbanistica dell'Accordo Operativo dovrà essere concordato il tracciamento della linea di confine con l'Ente Parco del Trebbia. Si prescrive la sistematica piantumazione di essenze arboree di tipo autoctono nelle aree destinate a parcheggio. 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. I nuovi sistemi di illuminazione dovranno limitare il consumo energetico attraverso l'utilizzo di lampade a led.

**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 progettazione urbanistica dell'Accordo Operativo dovrà essere predisposto uno studio del traffico indotto per verificare l'adeguatezza degli assi viabilistici esistenti e di quelli a servizio dei nuovi insediamenti produttivi indicando, a integrazione di quanto previsto dalle NTA del PSC le caratteristiche delle sezioni stradali a doppio o a unico senso.

**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 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 in merito.

## **8. Schema planimetrico di riferimento progettuale**

Vedi allegato "Schema planimetrico – A.O. 8\_11\_19\_23\_24" e "Legenda".

## **9. Invarianti progettuali**

Raccordo della viabilità di servizio ai lotti con quella prevista dall'Accordo operativo n. 11. Realizzazione di alberatura lungo i confini con il Parco del Trebbia. Partecipazione pro quota alla realizzazione del nuovo accesso alla strada comunale del Sordello.