

Il Tecnico



Arch. UGO CARAGNANO

VIA ROMA n° 44/a - 29020 VIGOLZONE

VIA DEI MILLE N° 3 - 29121 PIACENZA

T. F. 0523.870903 C. 333.8482853

ugo@studiocnc.net - info@ugocaragnanoarchitetto.it

Coll. Andrea Gheno

Il Committente

**CIVARDI SRL**

Loc. Cattagnina, SNC

29010 Rottofreno (PC)

PROVINCIA DI PIACENZA  
COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO CON  
PROCEDIMENTO UNICO Art. 53 Comma 1, LETTERA B)  
L.R. 24 DEL 21/12/2017 IN LOCALITÀ COLOMBAROLA  
IN COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE (PC)

ALLEGATO:

**A.01**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **Premessa**

La società CIVARDI SRL con sede legale in località Cattagnina nel comune di Rottofreno P.IVA 00311380331 rappresentata dal sig. Silvano Civardi in qualità di Amministratore, necessita con urgenza l'ampliamento dell'attuale stabilimento nel quale si svolge l'attività industriale di verniciatura e analisi dei condotti per Il settore oli & gas, chimico e navale.

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 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 intervento di nuova costruzione di immobile finalizzato ad ampliamento di attività d'impresa esistente;
- 3) La trasformazione edilizia e urbanistica è pienamente funzionale allo sviluppo dell'attività economica esistente;
- 4) Il lotto interessato alla costruzione è contiguo a quello in cui sorge l'edificio produttivo esistente.
- 5) L'attività svolta (stabilimento di verniciatura e analisi dei condotti per Il settore oli & gas, chimico e navale) non rientra tra quelle sottoposte a VIA comprese negli elenchi di legge;
- 6) Il soggetto proponente detiene i requisiti di proprietario dell'immobile esistente e delle aree su cui avverrà costruito il nuovo immobile.

Per quanto concerne il punto 1) si precisa che: La ditta CIVARDI SRL si è localizzata in Gragnano, nella zona industriale de La Colombarola, e tali aree sono state acquisite in data 18/03/2011 con atto del notaio Rocca Rep. 60596, da subito la società Civardi srl aveva risposto in modo positivo al bando comunale dichiarandosi con specifica manifestazione di interesse disponibile ad attuare, ai sensi dell'art.4 della legge regionale n° 24/2017 e nel

rispetto dei contenuti della delibera programmatica comunale, le previsioni di PSC tramite specifico Accordo Operativo, purtroppo tempi di redazione dell'Accordo Operativo non si sono completati ed i tempi di inserimento nel nuovo PUG in corso di redazione non sono compatibili con quelli urgenti della società Civardi srl, la quale, in seguito all'acquisizione di nuove commesse e all'ingresso di nuovi soci, ha la necessità di realizzare un nuovo capannone per lo stoccaggio delle materie prime e le operazioni di verniciatura, realizzazione di materiali compositi e le analisi e certificazioni degli stessi.

Per quanto concerne i punti 2) e 3) si precisa che: verrà utilizzata una porzione (mq. 3.872) dei mappali n°458 e 460 del foglio n. 10 del Catasto Terreni comunale aventi una superficie complessiva di mq. 10.434. La nuova costruzione è necessaria 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: L' area sulla quale si localizzerà la nuova costruzione è di proprietà Civardi srl.

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 esistente e dei lotti sui quali sarà realizzata la nuova costruzione.

## **Le varianti agli strumenti urbanistici vigenti**

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, i mappali n°458 e 460 del foglio n. 10 del Catasto Terreni comunale aventi una superficie complessiva di mq. 10.434 sono attualmente compresi nella zona definita dal PSC vigente "*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;
- Lo stralcio dell'ortofoto delle aree e di un significativo intorno;
- Rilievo fotografico;
- Gli stralci cartografici e normativi del PSC e RUE vigenti e successivamente quelli del PSC e RUE variati.

# Estratto di mappa catastale



*Estratto di mappa – Foglio 10 Mappali 458,460*

# Visura



Direzione Provinciale di Piacenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/04/2024  
Ora: 10:10:51  
Numero Pratica: T66543/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

## Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **03/04/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/04/2024

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

Foglio **10** Particella **458**

#### Classamento:

**Redditi:** dominicale **Euro 93,64**

agrario **Euro 107,24**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1<sup>a</sup>) A2<sup>b</sup>)

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

Superficie: **10.129 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 26/11/2018 Pratica n. PC0066354 in atti dal 26/11/2018 presentato il 26/11/2018 (n. 66354.1/2018)

### > Dati identificativi

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

Foglio **10** Particella **458**

FRAZIONAMENTO del 26/11/2018 Pratica n. PC0066354 in atti dal 26/11/2018 presentato il 26/11/2018 (n. 66354.1/2018)

### > Dati di classamento

**Redditi:** dominicale **Euro 93,64**

agrario **Euro 107,24**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: C1<sup>a</sup>) A2<sup>b</sup>)

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

Superficie: **10.129 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 26/11/2018 Pratica n. PC0066354 in atti dal 26/11/2018 presentato il 26/11/2018 (n. 66354.1/2018)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

- > **1. CIVARDI S.R.L. (CF 00311380331)**  
sede in ROTTOFRENO (PC)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/03/2011 Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 60596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3252.1/2011 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 18/03/2011

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

GRAGNANO TREBBIENSE (E132) (PC)  
Foglio 10 Particella 263

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

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

Catasto terreni  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **03/04/2024**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/04/2024

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

Foglio 10 Particella 460

**Classamento:**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,21**

agrario **Euro 1,81**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **U**

Superficie: **305 m<sup>2</sup>**

**Ultimo atto di aggiornamento:** FRAZIONAMENTO del 26/11/2018 Pratica n. PC0066354 in atti dal 26/11/2018 presentato il 26/11/2018 (n. 66354.1/2018)

> **Dati identificativi**

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

Foglio 10 Particella 460

FRAZIONAMENTO del 26/11/2018 Pratica n. PC0066354 in atti dal 26/11/2018 presentato il 26/11/2018 (n. 66354.1/2018)

> **Dati di classamento**

**Redditi:** dominicale **Euro 2,21**

agrario **Euro 1,81**

Particella con qualità: **PRATO** di classe **U**

Superficie: **305 m<sup>2</sup>**

FRAZIONAMENTO del 26/11/2018 Pratica n. PC0066354 in atti dal 26/11/2018 presentato il 26/11/2018 (n. 66354.1/2018)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CIVARDI S.R.L. (CF 00311380331)**

sede in ROTTOFRENO (PC)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/03/2011 Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Sede FIOREZZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 60596 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3252.1/2011 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 18/03/2011

**Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale**

GRAGNANO TREBBIENSE (E132) (PC)

Foglio 10 Particella 265





Direzione Provinciale di Piacenza  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 03/04/2024  
Ora: 10:12:07  
Numero Pratica: T67526/2024  
Pag: 2 - Fine

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

# Estratto Ortofoto



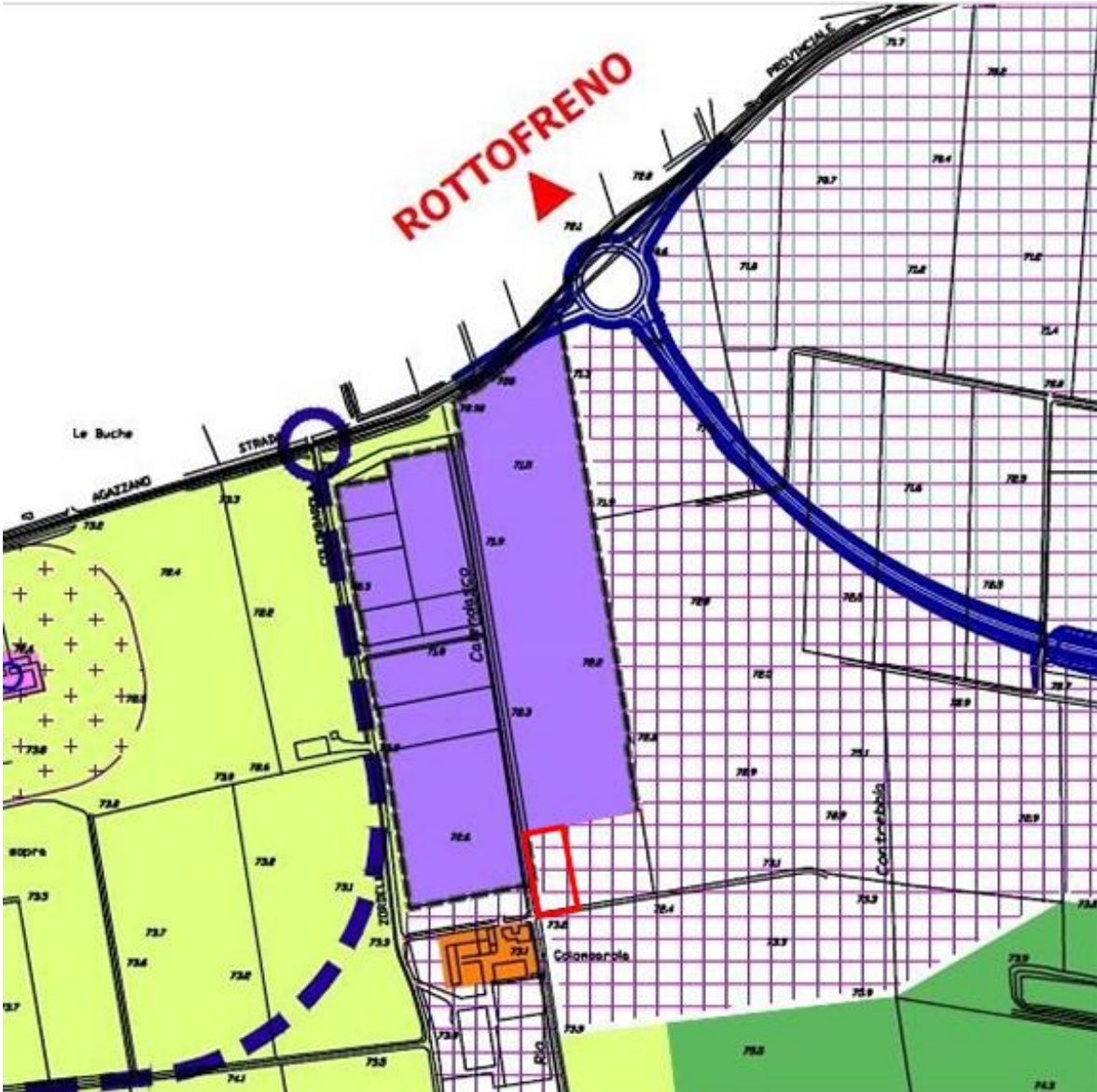
## RILIEVO FOTOGRAFICO





# La strumentazione urbanistica vigente e variata

## PSC VIGENTE



Tavola



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



Lotto oggetto di richiesta di variante



Perimetro territorio urbanizzato

## RUE VIGENTE



### Tavola



Tessuti prevalentemente produttivi



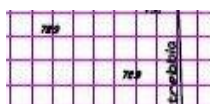
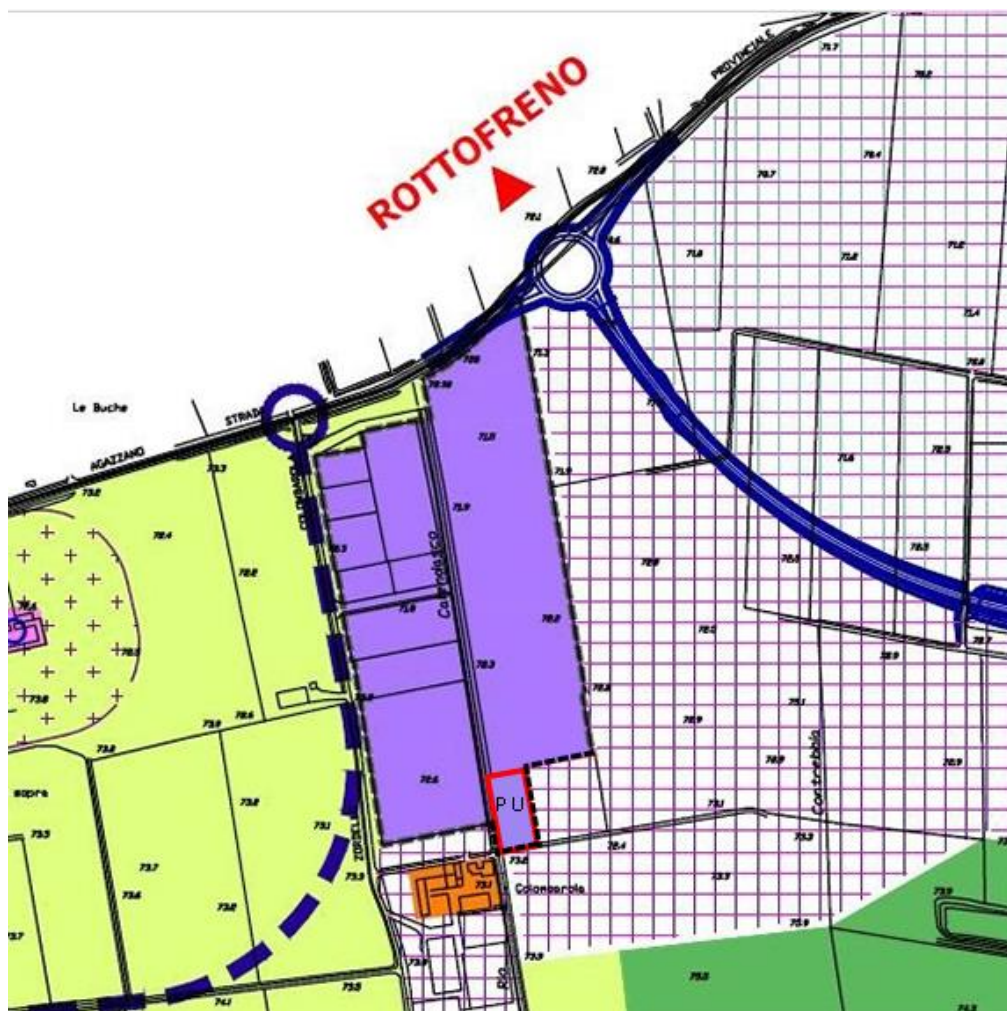
Territorio urbanizzabile (art. 28 L.R. 20/2000) soggetto alla disciplina del regolamento urbanistico ed edilizio: ambiti di potenziale trasformazione.



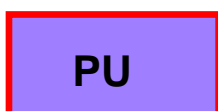
Lotto oggetto di richiesta di variante

Vi è da notare che la tavola del RUE vigente riportata non è adeguata all'avvenuta attuazione del POC adottato in data 28-04-2015 è scaduto per decorrenza dei termini di validità in data 28-04-2020.

## PSC VARIATO



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



Area sottoposta a Procedimento Unico ex art.53 LR n.°24/2017



Perimetro territorio urbanizzato

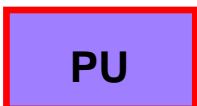
## RUE VARIATO



Territorio urbanizzabile (art. 28 L.R. 20/2000) soggetto alla disciplina del regolamento urbanistico ed edilizio: ambiti di potenziale trasformazione.



Tessuti prevalentemente produttivi



Area sottoposta a Procedimento Unico ex art.53 LR n.°24/2017



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 (max160 mqSc), U4 (escluso U4.6eU4.8)

### 4. Indici urbanistici 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

**Le aree contrassegnate con la dicitura P.U. vengono attuate secondo le previsioni del progetto approvato con Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017.**

## Bozza di Convenzione

Tra il comune di Gragnano Trebbiense e la società Civardi 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 denominata Civardi srl situata in località Colombarola, vengono concordati seguenti contenuti che saranno meglio dettagliati in accordo tra le parti nella convenzione urbanistica ed edilizia allegata al Permesso di Costruire che sarà rilasciato ad avvenuta conclusione della Conferenza dei Servizi e della successiva ratifica del Consiglio Comunale.

a) Indici urbanistici e edilizi

Si concorda tra le parti che gli indici urbanistici e edilizi di riferimento alla progettazione edilizia definitiva saranno quelli previsti per la zona in oggetto dal POC approvato in data 28-04-2015 e decaduto in data 25-04-2020 per decorrenza dei termini. Precisamente:

UT=0,50mq/mq

Bonus per efficienza energetica = + 0.05 di UTSF

= ST – superfici e strade e parcheggi

SP = 25% di SF

Aree di cessione 0,25 di ST

b) 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 al netto di quelle destinate a strade e a parcheggi che saranno direttamente realizzate dal richiedente. 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 allegata al Permesso di Costruire.

c) Dotazioni ecologiche ambientali.

Civardi 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 Civardi 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.

d) Civardi 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

- e) Oneri di urbanizzazione Civardi 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
- f) Civardi 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. ....
- g) Le opere di urbanizzazione di pertinenza dell'insediamento produttivo in oggetto dovranno essere completamente realizzate collaudate e cedute al comune di Gragnano Trebbiense prima del rilascio del certificato di agibilità relativo all'edificio produttivo oggetto del Procedimento Unico.
- h) 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.

### **Accordi di natura edilizia e attuativa**

- a) Per gli scarichi delle acque nere sarà predisposto un nuovo allaccio alla fognatura, in particolare sarà realizzato il prolungamento della condotta fognaria dal lotto adiacente di proprietà di TMV Molinari srl, attualmente in corso di realizzazione/collaudato. Il nuovo tratto sarà realizzato sottostante la strada di nuova realizzazione necessaria per l'accesso al nuovo fabbricato di proprietà della Società Civardi srl.
- b) La parte proponente si impegna, con la sottoscrizione della convenzione urbanistica che sarà allegata al Permesso di Costruire, a realizzare, a proprie spese, il tratto di fognatura nera antistante al nuovo insediamento per la totale lunghezza dell'intero prolungamento della strada esistente. La realizzazione della condotta dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche tecnico costruttive richieste dal Gestore IRETI, in occasione della formulazione del parere di conformità al progetto ex art. 53 della legge 24/2017. La parte proponente si rende inoltre disponibile ad eseguire, a proprie spese, tutte le opere correttive indicate dagli enti preposti necessarie al fine di rendere la condotta esistente nell'ambito della lottizzazione "Colombarola1" idonea a ricevere le acque reflue provenienti dalla fognatura di nuova realizzazione.

- c) La parte proponente, a seguito di parere della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Piacenza e Parma, pervenuto al comune di Gragnano Trebbiense in data 17/08/2021, si impegna prima dell'inizio dei lavori di costruzione a nominare, a proprie spese, un archeologo incaricato delle verifiche archeologiche preventive allo sbancamento e agli scavi di fondazione, il cui nominativo sarà comunicato per tempo alla medesima Soprintendenza.

Gragnano Trebbiense (PC) li 03/04/2024

Il Progettista

Il Richiedente