

STERILTOM s.r.l.

Via Provinciale n° 90 – Gragnano Trebbiense (PC)

**PROGETTO DI REALIZZAZIONE DEL PIAZZALE
SUD PER BAIE DI CARICO INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO STERILTOM S.R.L., LOC.
CASALIGGIO IN COMUNE DI GRAGNANO T.SE**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTI: Dott. Arch. Beatrice CAPRA
Via Pietro Giordani n° 15 - 29121 PIACENZA
Telefono : 0523 / 337610

Geom. Gianluca CAPRA
Via Pietro Giordani n° 15 - 29121 PIACENZA
Telefono : 0523 / 337610

Allegato 02

Piacenza li gennaio 2026

I TECNICI

PREMESSA

Poiché l'attuale destinazione d'uso prevista dal PSC e dal RUE vigenti non è conforme all'uso produttivo, ed essendo l'intervento in ampliamento a fabbricati adibiti all'esercizio di impresa necessario per lo sviluppo e la trasformazione di attività economica già insediata in area collocata in contiguità all'attività stessa, è necessario procedere anche a una loro variazione seguendo le procedure previste dalla legge regionale n. 24/2017 art. 53 lettera b).

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Legge regionale n. 27/2017 art. 53 lettera b): interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività.

STRUMENTI URBANISTICI DI RIFERIMENTO E VARIANTI CONSEGUENTI

Di seguito si allega lo stralcio del PSC e del RUE vigente in località Casaliggio con individuata l'area oggetto del procedimento unico ex art. 53 lettera b) della legge regionale n. 24/2017 dal quale si evince che l'area in oggetto, avente una superficie totale di mq. 2.075 circa possiede la classificazione di area destinata a *“Tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità dei centri frazionali”* come da art. 35 delle NTA del RUE attualmente incolta (permeabile).

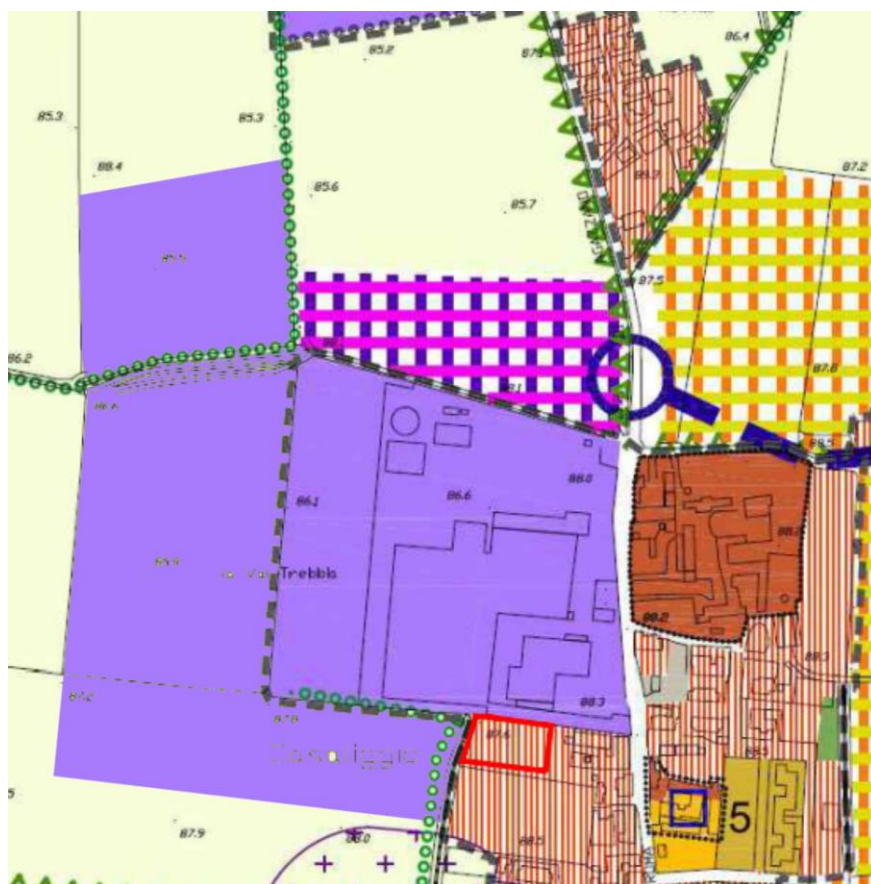
Tale area è localizzata a SUD dello stabilimento STERILTOM di via Provinciale n° 90 della frazione di Casaliggio di Gragnano Trebbiense (PC) in posizione contigua allo stabilimento stesso. Il progetto prevede la realizzazione di una pavimentazione per l'effettuazione di un piazzale per l'accesso alle baie di carico al corredo di capannone deposito in fase di realizzazione con parti in battuto di cemento lisciato con parti drenanti lasciando spazio a zone verdi di compensazione come ben evidenziato negli elaborati grafici di progetto allegati alla presente. In particolare, verranno messe a dimora n° 50 alberi di essenza *Carpino bianco* e *Acero riccio*, come da *"Dichiarazione di compensazione CO2"* allegata al progetto. Tale progetto risulta finanziato con il piano industriale approvato dai fondi PNRR per il quale deve essere completamente ultimato entro il mese di maggio 2026.

Il Procedimento Unico comporterà la variante della classificazione da zona *"Tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità dei centri frazionali"* di cui all'art. 35 delle NTA del RUE, in zona *"Tessuti prevalentemente produttivi"* di cui all'art. 38 delle NTA del RUE, senza alcuna capacità edificatoria.

Si allegano di seguito:

- Stralcio PSC vigente;
- Stralcio PSC variato;
- Stralcio RUE vigente;
- Stralcio RUE variato;
- Stralcio catastale;
- Stralcio ortofoto;

STRALCIO DI PSC vigente



LEGENDA



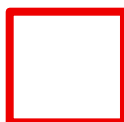
Tessuti prevalentemente produttivi

Parti del territorio con funzioni prevalentemente produttive/artigianali ed una limitata compresenza di insediamenti residenziali e spazi collettivi. Tipologicamente caratterizzati dalla presenza sia di plastre 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.



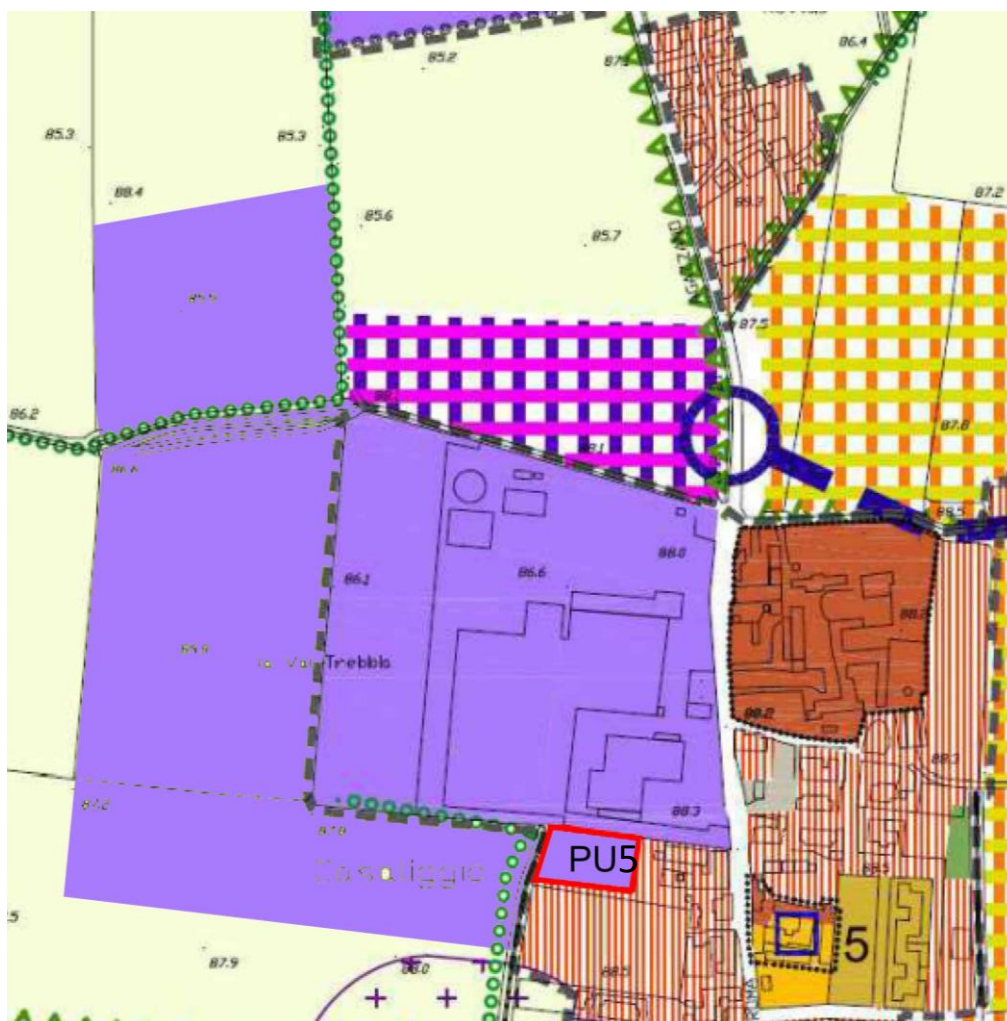
Tessuti prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali

Tessuto a prevalente destinazione residenziale localizzato nei centri frazionali minori, caratterizzato da edifici mono - bifamiliari al centro del lotto, cresciuti in modo addizionale a ridosso della viabilità di ordine, senza disegno unitario e con limitata dotazione di servizi.



Area oggetto di Procedimento Unico art. 53 lettera b) Legge Regionale n. 24/2017

STRALCIO PSC variato



LEGENDA



Tessuti prevalentemente produttivi

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



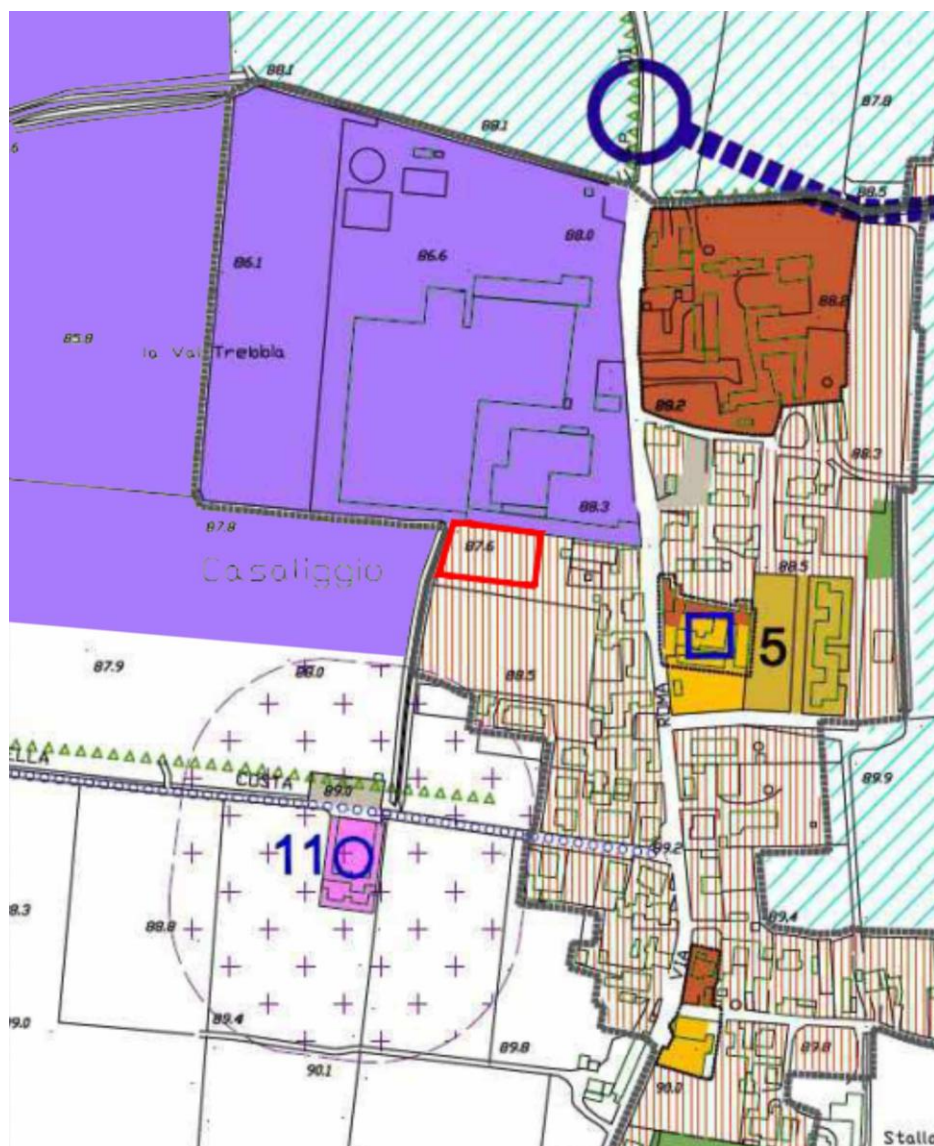
Tessuti prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali

Tessuto a prevalente destinazione residenziale localizzato nei centri frazionali minori, caratterizzato da edifici mono-familiari al centro del lotto, cresciuti in modo addizionale a ridosso della viabilità di ordine superiore, senza disegno unitario e con limitata dotazione di servizi.

PU5

Area oggetto di Procedimento Unico art. 53 lettera b) Legge Regionale n. 24/2017

STRALCIO RUE VIGENTE



LEGENDA



Tessuti prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali

Tessuto a prevalente destinazione residenziale localizzato nei centri frazionali minori, caratterizzato da edifici mono- o bifamiliari al centro del lotto, cresciuti in modo addizionale a ridosso della viabilità di ordine superiore, senza disegno unitario e con limitata dotazione di servizi.



Tessuti prevalentemente produttivi

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 del tessuto urbano prevalentemente produttivo per intervento diretto sarà affidata al Regolamento Urbanistico Edilizio.



Area oggetto di Procedimento Unico art. 53 lettera b)

Legge Regionale n. 24/2017

Art.35 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali

1. Caratteri

Tessuto a prevalente destinazione residenziale localizzato nei centri frazionali minori, caratterizzato da edifici mono - bifamiliari al centro del lotto, cresciuti in modo addizionale a ridosso della viabilità di crinale, senza disegno unitario e con limitata dotazione di servizi

Interventi edilizi

Nuova costruzione su lotto libero = $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$;

Demolizione e ricostruzione = $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

Intervento sull'esistente (con eventuale ampliamento) = $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

Normativa funzionale

Usi previsti: U1, U2 (escluso U2.3, U2.4, U2.10, U2.12) ed escluso anche U3.12

Indici urbanistico - ecologici e altezze

$I_p = 50\%$

$A = 2 \text{ alberi/100 mq}$

$A_r = 2 \text{ arbusti/100 mq}$

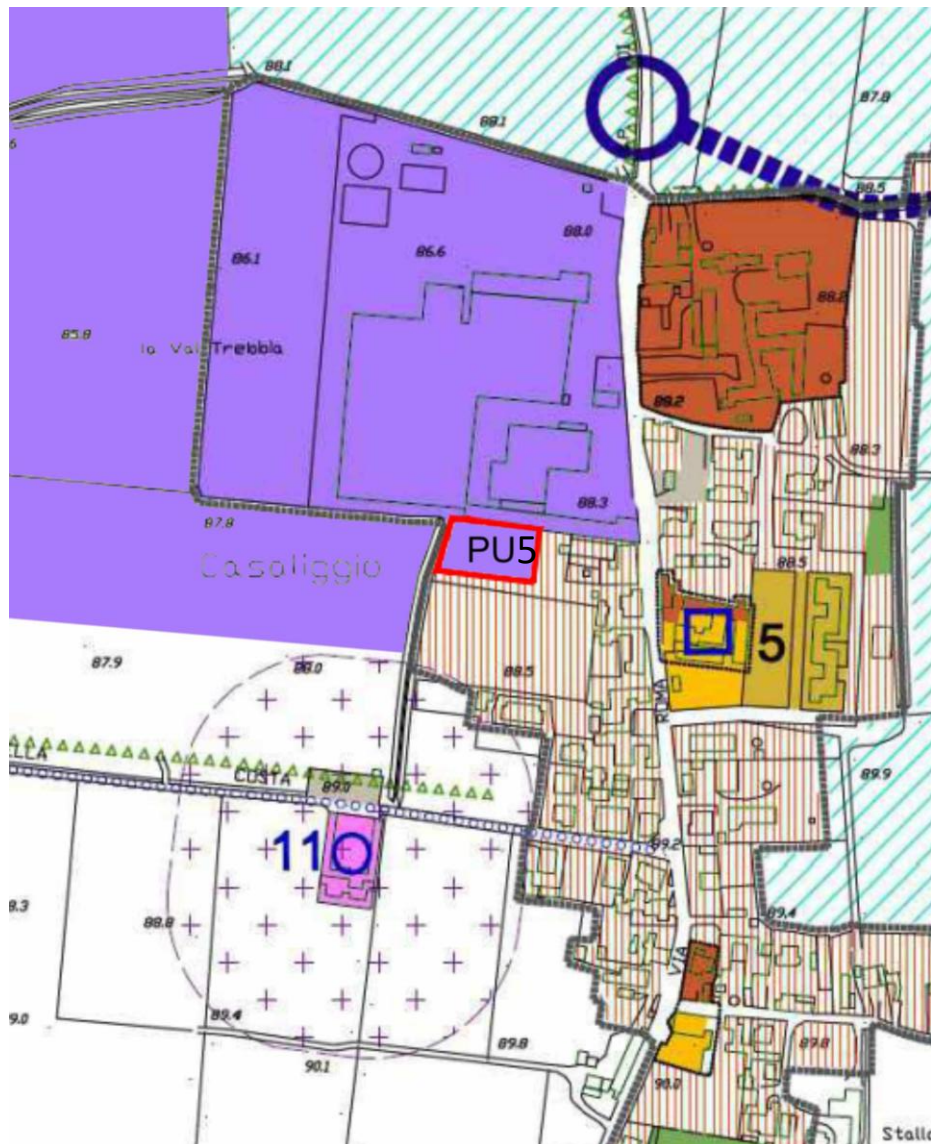
$H = 10 \text{ m}$

Distanze: riferimento al successivo art. 39

Prescrizioni specifiche

i colori impiegati nella tinteggiatura degli edifici dovranno essere indicativamente riconducibili a quelli

STRALCIO RUE VARIANTE



LEGENDA



Tessuti prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali

Tessuto a prevalente destinazione residenziale localizzato nei centri frazionali minori, caratterizzato da edifici mono- o bifamiliari al centro del lotto, cresciuti in modo addizionale a ridosso della viabilità di ordine superiore, senza disegno unitario e con limitata dotazione di servizi.



Tessuti prevalentemente produttivi

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 del tessuto urbanistico prevalentemente produttivo per intervento diretto sarà affidata al Regolamento Urbanistico Edilizio.

PU5

Area oggetto di Procedimento Unico art. 53 lettera b)

Legge Regionale n. 24/2017

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 = $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

Ampliamento edifici esistenti = $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

Demolizione e ricostruzione = $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

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

$I_p = 30\%$

$A = 2 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$

$A_r = 2 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$

$H = 10 \text{ m}$ (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 "PU5", sono sostituiti da quelli contenuti negli elaborati facenti parte del progetto definitivo approvato dalla specifica Conferenza dei Servizi e successivamente validato dal Consiglio Comunale.

ESTRATTO CATASTALE



Catasto Terreni del Comune Censuario di Gragnano Trebbiense
Foglio 24 mappale 59 (intero)
mappale 677 (parte)

LEGENDA

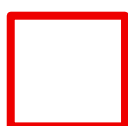


Area oggetto di Procedimento Unico art. 53 lettera b)
Legge Regionale n. 24/2017

ESTRATTO ORTOFOTO



LEGENDA



Area oggetto di Procedimento Unico art. 53 lettera b) Legge Regionale n. 24/2017

VERIFICA AMBIENTALE

In base all'articolo 19 comma 6 punto b) della suddetta Legge Regionale 24/2017 l'intervento in ampliamento proposto, essendo di fatto la realizzazione di una pavimentazione per l'effettuazione di un piazzale per l'accesso alle baie di carico al corredo di capannone deposito in fase di realizzazione nello stabilimento STERILTOM con giusto Permesso di Costruire già rilasciato dal Comune di Gragnano Trebbiense, si limita a modificare la perimetrazione della azienda esistente senza incidere in modo significativo sul dimensionamento e sulla localizzazione dell'insediamento, delle infrastrutture e delle opere previste, tale variazione è esclusa dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT).

Piacenza gennaio 2026

I Progettisti