

Provincia di Piacenza
Comune di Gragnano Trebbiense

Procedimento Unico ex lege regionale n. 24/2017- art. 53
lettera a) avente il valore e gli effetti di approvazione di
POC stralcio

Relazione illustrativa

Gragnano Trebbiense
Revisione Aprile 2026

Progettista
Arch. Passoni Gian Paolo

1. Premessa

Il comune di Gragnano negli anni 2024 e 2025 incasserà i proventi derivanti dall'approvazione in località Casaliggio di un Procedimento Unico ex art. 53 della legge 24/2017 in favore della ditta Steriltom s.r.l. a titolo di Contributo Straordinario.

Tali somme dovranno essere utilizzate per la realizzazione di opere di compensazione ambientale localizzati preferibilmente nell'ambito territoriale della frazione di Casaliggio.

Il progetto che si propone è il primo intervento di una più ampia politica di tutela ambientale, e riguarda la realizzazione di un verde pubblico e un parcheggio su di un'area dismessa di proprietà privata che sarà destinata, quindi, all'esproprio. Poiché l'attuale destinazione d'uso prevista dal PSC e dal RUE vigenti non è conforme all'uso pubblico, è necessario procedere anche a una loro variazione seguendo le procedure previste dalla legge regionale n. 24 /2017 art. 53 lettera a).

2. Quadro normativo di riferimento

La legislazione di riferimento è la seguente:

Legge regionale n. 24/2017 art. 53 lettera a): consente l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici vigenti che sono necessarie alla realizzazione di opere pubbliche e la dichiarazione di pubblica utilità in caso sia necessario l'esproprio;

Legge regionale n. 20/2000 art. 3° commi 2 ter – 2 quinquies regola le procedure e i contenuti per la redazione del POC stralcio nel caso di interventi di riqualificazione urbana;

Legge regionale n. 37 del 19/12/2002 art, 12 assegna al Consiglio Comunale la possibilità di approvare il POC stralcio nella stessa seduta di approvazione del procedimento unico ex art. 53 evitando così pubblicazioni sovrapposte degli atti.

3. Gli strumenti urbanistici di riferimento e le varianti conseguenti il progetto

Di seguito si allegano gli stralci del PSC e del Rue vigenti in località Casaliggio con individuata l'area oggetto del procedimento unico ex art. 53 lettera a) della legge regionale n. 24/2017 dai quali si evince che l'area in oggetto, avente una superficie totale di mq.1.470 possiede la

classificazione di area destinata a *“Tessuti prevalentemente residenziali a bassa densità dei centri frazionali”* come da art. 35 delle NTA del RUE.

Tale area è localizzata nel centro della frazione e si affaccia sulla strada provinciale n. 7. All'interno dell'area esiste un rustico di origine rurale diroccato e non sottoposto ad alcun vincolo di tutela, per il quale il progetto prevede la totale demolizione per ottenere uno spazio ampio destinato al verde e a un parcheggio di pertinenza, come viene dettagliato negli elaborati allegati alla presente relazione e costituenti il progetto definitivo delle opere.

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 per *“Servizi di Quartiere”* di cui all'art.18 delle NTA del RUE. vigente

Si allegano di seguito:

- Stralcio PSC vigente;
- Stralcio RUE vigente;
- Stralcio Psc variato;
- Stralcio Rue variato;
- Stralcio catastale;
- Stralcio ortofoto;
- Rilievo fotografico

Psc Vigente

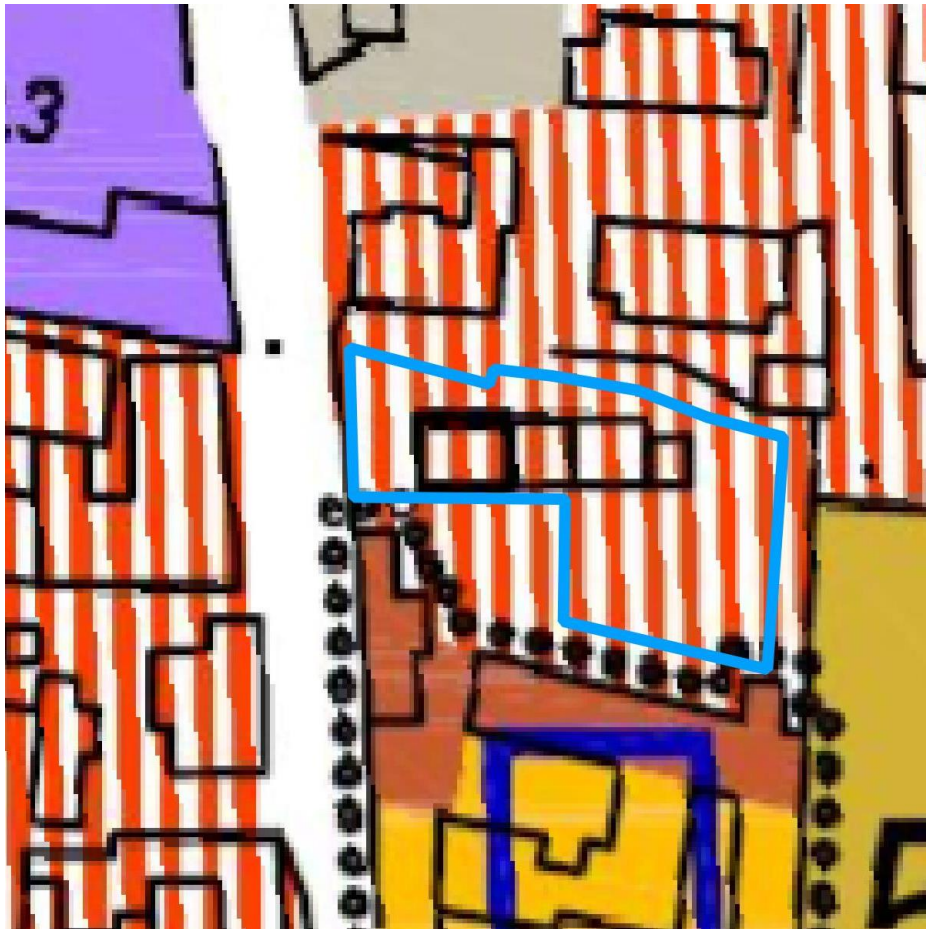
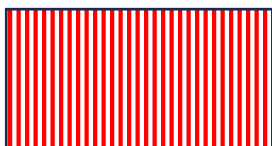


TAVOLA PSC 3.2



Tessuti prevalentemente residenziali
a bassa densità di centri frazionali

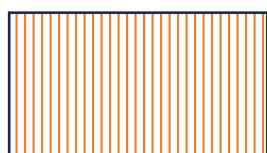


Area oggetto di Procedimento Unico ex art. 53
lettera a) della legge regionale n. 24/2017

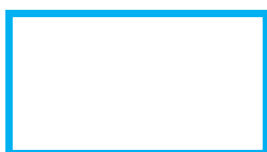
Rue Vigente



Tavola RUE n. 3.2.2



Tessuti prevalentemente residenziali
a bassa densità di centri frazionali



Area oggetto di procedimento unico ex art. 53
lettera a) della legge regionale n. 24/2017

Estratto delle NTA del RUE Vigente:

Art. 18 servizi di Quartiere capoverso 4° Zone per verde attrezzato e parco pubblico ; capoverso 5° Zona per parcheggi attrezzati .

Zone per il verde attrezzato e parco pubblico

Ricomprendono le parti del territorio destinate a giardini pubblici attrezzati e a parchi pubblici.

Possono essere realizzate aree per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio quali: fontane, gazebo, chioschi, servizi pubblici.

Indice di utilizzazione $U_f = 0,005$ mq/mq (esclusi gli eventuali edifici esistenti, che

possono essere destinati ad usi pubblici e/o collettivi)

Altezza massima $H = 4,5$ m (esclusi gli edifici esistenti).

Prescrizioni specifiche: In tali zone è, di fatto, vietata

l'installazione di cabine elettriche o qualsivoglia attrezzatura impiantistica.

Zone per parcheggi attrezzati

Ricomprendono le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico. Possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici, ecc.), nonché i percorsi ciclo pedonali.

I parcheggi dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea (di cui al successivo art.19), $A = 2$ alberi ogni 100 mq di superficie.

I parcheggi nell'ambito dei PUA devono consistere di superfici permeabili per almeno il 60% della loro estensione, salvo diverse e motivate prescrizioni degli stessi strumenti.

I parcheggi per autovetture devono avere posti auto di lunghezza non inferiore a ml 5,00 e larghezza non inferiore a ml 2,50, se a pettine; di lunghezza non inferiore a ml 5,50 e

larghezza ml 2,10, se paralleli all'asse della corsia, eventualmente riducibili, in caso di intervento da parte delle Amministrazioni pubbliche. La corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a ml 5,50, riducibile a ml. 3,50 se con unico senso di marcia. Deve inoltre essere valutata, dal punto di vista progettuale, l'opportunità di dotare i parcheggi di marciapiede.

Convenzionalmente, la superficie di un posto auto è assunta in mq 25,00.

All'interno dei PUA o di comparti da attuare unitariamente, deve essere valutata la possibilità di contraddistinguere la strada principale rispetto dai parcheggi che accedano direttamente su di essa, posizionando alberature o altri elementi di arredo.

Psc Variante

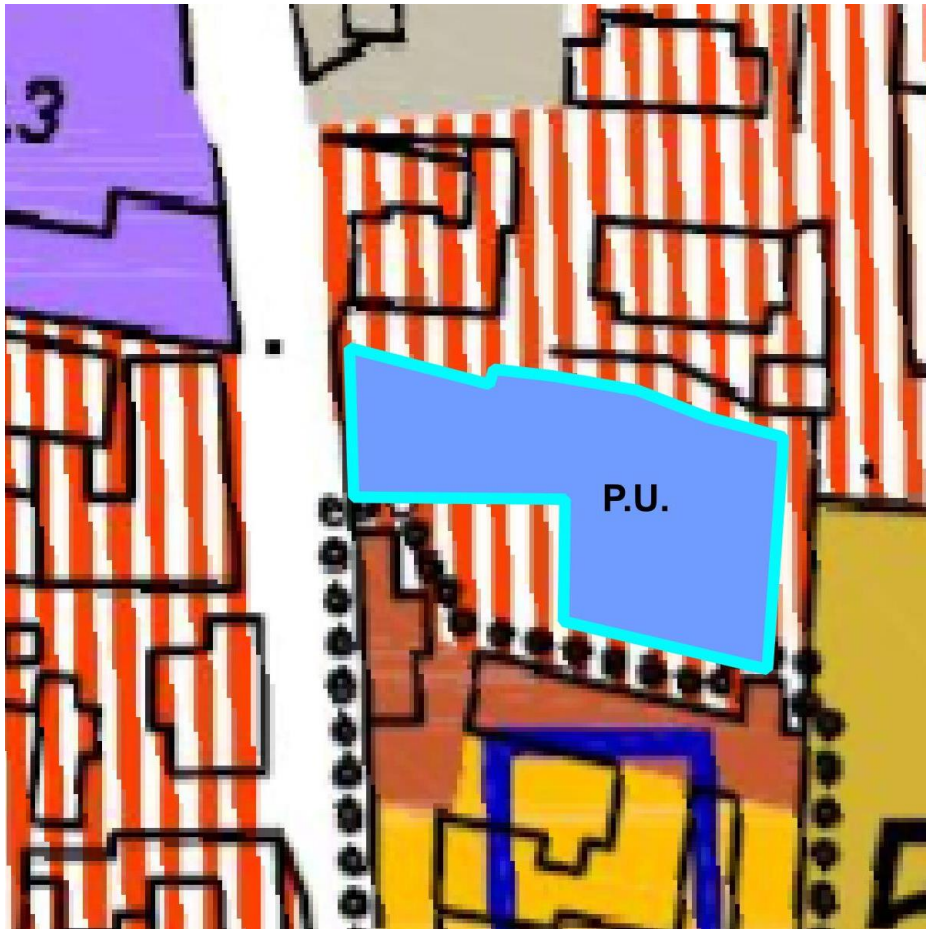
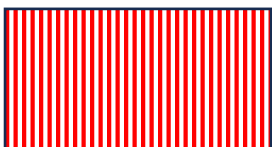
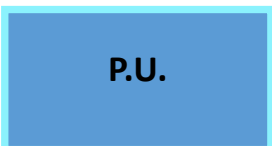


TAVOLA PSC 3.2



Tessuti prevalentemente residenziali
a bassa densità di centri frazionali



Area oggetto di Procedimento Unico ex art. 53
lettera a) della legge regionale n. 24/2017

Rue Variante

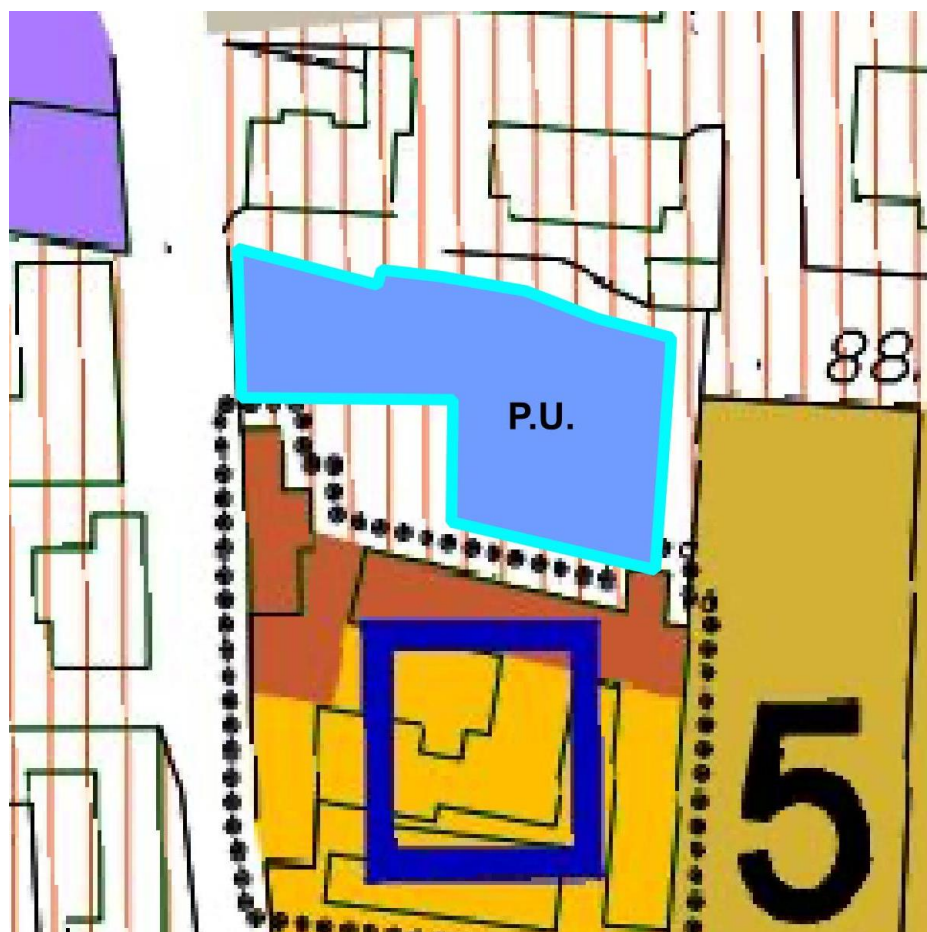
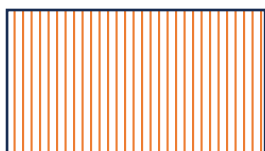
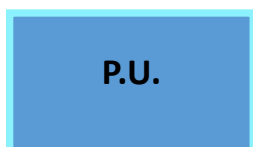


Tavola RUE n. 3.2.2



Tessuti prevalentemente residenziali
a bassa densità dei centri frazionali



Area oggetto di Procedimento Unico ex art. 53
lettera a) della legge regionale n. 24/2017

Estratto delle NTA del RUE Variante:

Art. 18 servizi di Quartiere capoverso 4°: Zone per verde attrezzato e parco pubblico ; capoverso 5° Zona per parcheggi attrezzati.

Zone per il verde attrezzato e parco pubblico

Ricomprendono le parti del territorio destinate a giardini pubblici attrezzati e a parchi pubblici.

Possono essere realizzati aree per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio quali: fontane, gazebo, chioschi, servizi pubblici.

Indice di utilizzazione $U_f = 0,005 \text{ mq/mq}$ (esclusi gli eventuali edifici esistenti, che

possono essere destinati ad usi pubblici e/o collettivi)

Altezza massima $H = 4,5 \text{ m}$ (esclusi gli edifici esistenti).

Prescrizioni specifiche: In tali zone è, di fatto, vietata l'installazione di cabine elettriche o qualsivoglia attrezzatura impiantistica.

Zone per parcheggi attrezzati

Ricomprendono le parti del territorio destinate a parcheggi pubblici e/o di uso pubblico. Possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici, ecc.), nonché i percorsi ciclo pedonali.

I parcheggi dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione locale, con un parametro di densità arborea (di cui al successivo art.19), $A = 2$ alberi ogni 100 mq di superficie.

I parcheggi nell'ambito dei PUA devono consistere di superfici permeabili per almeno il 60% della loro estensione, salvo diverse e motivate prescrizioni degli stessi strumenti.

I parcheggi per autovetture devono avere posti auto di lunghezza non inferiore a ml 5,00 e larghezza non inferiore a

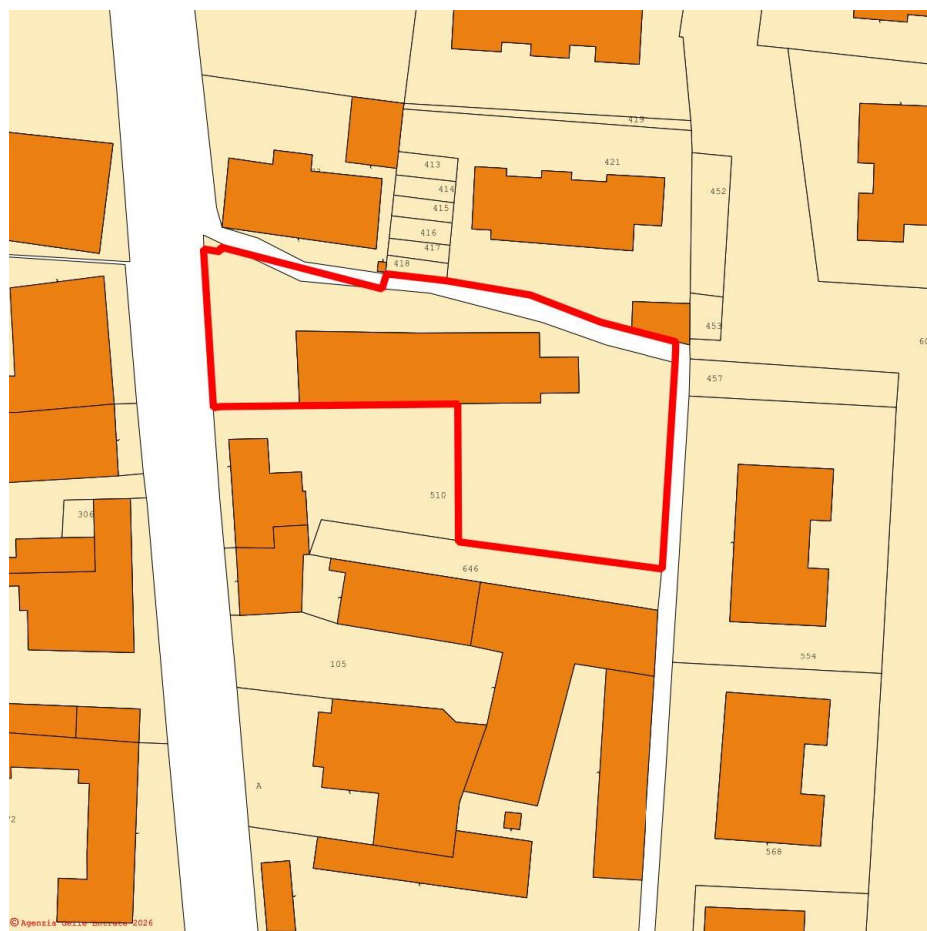
ml 2,50, se a pettine; di lunghezza non inferiore a ml 5,50 e larghezza ml 2,10, se paralleli all'asse della corsia, eventualmente riducibili, in caso di intervento da parte delle Amministrazioni pubbliche. La corsia di accesso deve essere di larghezza non inferiore a ml 5,50, riducibile a ml. 3,50 se con unico senso di marcia. Deve inoltre essere valutata, dal punto di vista progettuale, l'opportunità di dotare i parcheggi di marciapiede.

Convenzionalmente, la superficie di un posto auto è assunta in mq 25,00.

All'interno dei PUA o di comparti da attuare unitariamente, deve essere valutata la possibilità di contraddistinguere la strada principale rispetto dai parcheggi che accedano direttamente su di essa, posizionando alberature o altri elementi di arredo.

L'area situata nella frazione di Casaliggio individuata con apposita simbologia P.U. su sfondo grigio è destinata a verde attrezzato e a parcheggi come da progetto allegato allo specifico Procedimento Unico ex art. 53 lettera a) della legge regionale n. 24/2017.

Estratto catastale



Mappale n. 510 (parte) del foglio n. 24 del Catasto Terreni
del comune di Gragnano Trebbiense



Perimetro dell'intervento ex art. 53 lettera a)
della legge regionale n. 24/2017

Estratto ortofoto



Perimetro dell'intervento ex art. 53 lettera a)
della legge regionale n. 24/2017

Rilievo fotografico



3) Verifica ambientale

Nella verifica di esenzione dalla Valsat allegata al presente procedimento Unico sono riportati gli stralci delle tavole dei vincoli e delle relative schede, dall'analisi delle quali si deduce l'inesistenza di limitazioni all'intervento previsto. Inoltre, in relazione anche alla natura dei lavori, si conferma che l'ambiente naturale e quello antropico circostante ne ricaveranno un significativo beneficio.

La verifica di esenzione dalla VALSAT certifica e conferma l'idoneità del progetto alla esenzione prevista dall'art.19 comma 6 lettera b) della legge regionale n. 24/2017.

Gragnano Trebbiense
Aprile 2026

il Progettista
Arch. Passoni Gian Paolo