

6.12 Definizione del Territorio Urbanizzato ai sensi della nuova LR 24/17

Ai sensi della nuova legge regionale n. 24/17, il PUG individua il perimetro del Territorio Urbanizzato nel quale il Piano dovrà regolamentare gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione dei tessuti, nonché gestire la disciplina attuativa ordinaria. In sede di prima formazione del PUG, il perimetro del Territorio Urbanizzato va individuato con riferimento alla situazione in essere al 31/12/2017, data di entrata in vigore della legge regionale.

Ai sensi dell'art.32, comma 2 della sopra richiamata L.R. il TU comprende:

- a. *le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;*
- b. *le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;*
- c. *i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;*
- d. *i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.*

Non fanno parte del territorio urbanizzato ai sensi del successivo comma 3:

- a. *le aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa;*
- b. *l'edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità e le relative aree di pertinenza e di completamento;*
- c. *le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;*
- d. *le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità*

L'operazione di individuazione del TU passa attraverso la verifica dello stato di attuazione delle aree classificate dal PSC vigente e l'eventuale compromissione delle pertinenze strette del tessuto consolidato.

Si sono incontrati alcuni punti problematici che hanno richiesto un allineamento rispetto a:

- Verifica dei diritti acquisiti all'edificabilità di lotti ancora liberi ricadenti in lottizzazioni convenzionate o a seguito di accordi effettuati con l'Amministrazione comunale;
- Verifica delle aree apparentemente non antropizzate di pertinenza al TU in quanto definite di completamento dal PSC Vigente e dotate di urbanizzazioni.
- Arre destinate a giardini di pertinenza di edifici unifamiliari da considerare all'interno del TU

L'individuazione dei nuclei urbani è stata inoltre effettuata attraverso la lettura della consistenza insediativa e del livello di dotazione dei servizi pubblici e privati: il Capoluogo è da considerarsi come abitato principale che presenta una buona dotazione di servizi; mentre vengono individuati come abitati secondari le frazioni di Gragnanino, Casaliggio, Campremoldo di Sopra e Campremoldo di Sotto.

Viene compresa nel Territorio Urbanizzato anche l'area produttiva in località Colombarola per la consistenza delle urbanizzazioni e per la sua rilevanza nel sistema complesso del tessuto di Gragnano Trebbiense, caratterizzandosi come area produttiva di scala sovra comunale.

Tutto ciò premesso, la superficie complessiva del Territorio Urbanizzato alla data del 01/01/2018 risulta essere pari a mq 1.669.992. ridotta a mq. 1.634.294 a seguito delle osservazioni avanzate in Consultazione Preliminare da parte della regione Emilia Romagna e della Provincia di Piacenza

Ai sensi dell'articolo 6, comma 1 della LR 24/17, e in coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero di cui all'articolo 5, comma 1 della stessa LR, la pianificazione territoriale e urbanistica può prevedere un consumo del suolo complessivo entro il limite massimo del 3 per cento della superficie del Territorio Urbanizzato, pertanto, per il Comune di Gragnano Trebbiense, tale quota è stata originariamente calcolata in 50.098 mq. e poi ridotta a 49.029 a seguito delle conclusioni della Consultazione Preliminare, come risulta dalle tavole QC12.1; QC12.2; QC12.3.

Vi è da precisare che l'assetto definitivo del Territorio Urbanizzato proposto dal comune di Gragnano è la sintesi tra una proposta iniziale dai Servizi Territorio e Urbanistica della Provincia di Piacenza e della Regione Emilia Romagna e le controdeduzioni avanzate dal comune in sede di conferenza che riportiamo di seguito.

Osservazioni regionali

A) Periodo transitorio della L.R. n. 24/2017

L'accordo operativo n. 12 in località Gragnanino non è compreso nel territorio urbanizzato al 1/12/18 in quanto approvato dal CUAUV con parere n. 13316 del 23 dicembre 2023. Il piano è stato convenzionato in data 29 dicembre 2023 e pertanto non è decaduto ai sensi dell'art. 4 comma 5 della legge 24/2017. Per quanto riguarda lo stato di attuazione si precisa che la convenzione urbanistica contiene l'art. n. 23. che istituisce un organismo paritetico definito Collegio di Vigilanza al quale è affidato, tra gli altri adempimenti, il compito di attuare la vigilanza sulle scadenze attuative previste dal cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo. In data 4 febbraio 2025 la proprietà chiedeva proroga di un anno alla prima scadenza che riguardava la presentazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica del primo stralcio delle opere di urbanizzazione a cui avrebbe dovuto seguire la presentazione del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria.

Ciò premesso l'organismo di vigilanza si radunava in data 18/07/2025. e assentiva alla proroga annuale richiesta senza però che venisse prorogata anche la data di fine dei lavori. che rimane così inalterata interpretando tale termine come la reale scadenza imm modificabile richiesta dalla legge regionale. Vi è inoltre da confermare quanto già affermato nelle riunioni di conferenza preliminare che, al di là delle considerazioni di natura giuridica prima esposte, è primario interesse dell'Amministrazione comunale di Gragnano Trebbiense la conferma dell'Accordo Operativo n 12 che costituisce l'unico piano attuativo del PSC vigente disponibile per garantire un minimo di attività edilizia fino all'approvazione del Pug e degli eventuali e successivi Accordi Operativi. Inoltre, si ricorda che, ai sensi dell'art.11 "Fondo di Perequazione" della convenzione stipulata, la proprietà ha già versato al comune di Gragnano Trebbiense la somma di 60.000 € quale contributo straordinario per la realizzazione del Parco Naturale di Gragnanino, progetto importante da realizzare per il riequilibrio della carenza di aree verdi verificata anche dal Quadro Conoscitivo.

B) Ambiti per nuovi insediamenti di PSC da assoggettare a poc

Le modifiche richieste al perimetro del territorio urbanizzato proposto vengono accettate ad eccezione:

- 1) Dell'insediamento produttivo in località Colombarola che è stato legittimamente realizzato a seguito di approvazione di Poc approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28/04/2015;
- 2) Delle proposte di stralcio riferite alla delimitazione del Territorio Urbanizzato dal quale escludere i giardini o le aree di pertinenza non edificabili secondo il Psc vigente. Si ritiene, pertanto, di limitare l'azione ai soli lotti che abbiano comportato trasformazioni di aree non conformi al piano ma di comprendere nel calcolo i giardini e le aree impermeabili di piccola dimensione che siano accatastate come pertinenze dell'edificio principale. Tale proposta, a nostro parere, è sostenuta dalle seguenti valutazioni:

- a) La definizione di Territorio Urbanizzato si basa sulla presenza di edifici e infrastrutture, indipendentemente dalla legittimità della trasformazione urbanistica subita dal territorio agricolo. Sebbene le trasformazioni illecite siano soggette a sanzioni, l'area edificata continua a essere considerata urbanizzata e integrata nel tessuto urbano esistente.
- b) E' opportuno evitare contraddizioni evidenti tra le classificazioni di PUG e le rappresentazioni del Catasto.
- c) L'esclusione dal TU di uno spazio permeabile comporterebbe la sua classificazione nella disciplina a zona agricola e la conseguente esclusione dal calcolo IMU con pregiudizio economico per l'amministrazione pubblica. .

C) Lotti residui ineditati dotati di infrastrutture

Si è provveduto a individuare in appositi elaborati (tavola QC n. 12.2 e tavola Qc n. 12.3) il perimetro di tutti PUA in attuazione del PRG (non ne esistono in attuazione del PSC) e a riportarne le principali caratteristiche in specifiche schede. Da tale documentazione si evince che i PUA più recenti hanno ancora un residuo di lotti edificabili che va mantenuto tale in rispetto del principio di ultrattività degli strumenti attuativi.

D) Ambiti urbani consolidati con caratteristiche nella legge regionale 24/2017 dalla lettera C dell'art.32 1° comma.

Il lotto B3 è un lotto di completamento residenziale previsto dal PSC/ RUE oggetto di un accordo tra Amministrazione comunale e proprietà formulato con scrittura privata in data 20/07/2020 e presa d'atto della Giunta Municipale con delibera n. 72 del 26 Agosto 2020 . Tale documento prevede la cessione dell'area su cui il comune ha realizzato una strada di accesso alla palestra comunale con fondi regionali . La proprietà ha rinunciato a qualsiasi indennizzo per la cessione dell'area a seguito dell'impegno dell'Amministrazione Comunale a salvaguardare negli strumenti urbanistici futuri la classificazione all' uso residenziale prevista dal PSC vigente . La strada è stata realizzata dal comune di Gragnano Trebbiense e sottoposta a rilascio di certificato di regolare esecuzione in data 30/01/2024. La realizzazione delle rimanenti opere di urbanizzazione primaria mancanti sarà in capo alla proprietà e disciplinata da uno specifico Permesso di Costruire Convenzionato al momento della realizzazione degli insediamenti residenziali. Si ritiene, alla luce di quanto esposto, congruo l'inserimento del l'area in oggetto all'interno del TU in applicazione alla casistica individuata dall'art.32 comma primo lettera C . “ ...I singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse.”

E) Aree e fabbricati individuati dal PSG in territorio rurale

- a. Si accoglie l'osservazione ad eccezione di quella relativa alla zona produttiva in località Colombarola con la quale si chiede chiarimenti su di un'area destinata a viabilità e a urbanizzazioni primarie attuate al di fuori del limite del TU del Psc prima del 2018. Tali opere sono state realizzate per fornire un accesso autonomo a una lottizzazione priva di accesso diretto alla viabilità comunale o provinciale .

F) Aree identificate dal PSC come tessuti del centro storico periferico caratterizzati da tipologie di origine rurale.

Non si condivide la richiesta di considerare agricolo, e quindi da escludere dal TU, il tessuto definito come “ storico di origine rurale” Tale definizione individua il tessuto esistente avente una formazione storicamente definibile agricola con origine risalente ai primi decenni dell'Ottocento (riportate dalla cartografia napoleonica del 1812) e che si qualifica tale per le caratteristiche della morfologia edilizia eterogenea e irregolare nella delimitazione del frazionamento fondiario, cresciuta per la maggior parte in formazioni lineari lungo la viabilità

comunale e priva di spazi pubblici. Attualmente la funzione prevalente è quella residenziale. Gli edifici di origine rurale esistenti sono ormai testimonianza di un'attività agricola passata. I rustici, di dimensioni medio piccole, sono dismessi o declassati a semplici accessori degli edifici residenziali. Inoltre è praticamente impossibile reperire la documentazione comunale richiesta che certifichi la legittimità delle variazioni d'uso in quanto, per la maggior parte, avvenute in periodi storici nei quali tali processi edificatori erano spontanei e senza alcun obbligo autorizzativo da parte del comune. Vi è alla fine da dichiarare che tutti gli strumenti urbanistici generali vigenti nel comune di Gragnano Trebbiense, il PDF, i vari PRG e il PSC hanno classificato tali agglomerati come tessuti residenziali. In particolare, si segnala il tessuto di origine agricola in località Gragnanino compreso tra due insediamenti oggetto di vincolo ex Dlgs n.42/2004 in data 19 agosto 1986 e 4 ottobre 1986, attualmente dismesso e per buona parte da tempo volturato al Catasto fabbricati come funzione residenziale civile. Tale complesso è sempre stato considerato facente parte del Centro Storico in tutti gli strumenti urbanistici vigenti per la stretta vicinanza con gli importanti insediamenti oggetto di vincolato.

G) Dotazioni non urbane

Si accoglie interamente l'osservazione

H) Centri che non presentano caratteri marcatamente urbani i quanto carenti di servizi pubblici

Campremoldo di Sotto costituisce un agglomerato riconosciuto da sempre dall'ISTAT come Centro frazionale di riferimento a una popolazione di circa 312 abitanti. Si ritiene pertanto che non possa essere considerato nucleo secondario da escludere dal Territorio Urbanizzato.

Osservazioni provinciali

A) Considerazioni di carattere generale

Accolte con modifiche richieste evidenziate nelle tavole

B) Gragnano capoluogo

- a. La tabella riportata è stata modificata a seguito di rielaborazione della tavola QC n 12 -1 - Territorio Urbanizzato
- b. Si conferma l'inserimento delle aree nel TU come giustificato nella nuova tavola QC n. 12-2 Territorio Urbanizzato
- c. Come già precisato nella controdeduzione all'analogo documento regionale, l'osservazione è stata accolta con lo stralcio dal TU di due lotti mentre il terzo (vicino alla rotonda) è confermato interno al TU in quanto verde pubblico di pertinenza di una PUA approvato prima del 2018 come risulta dalla nuova tavola QC n 12.2

C) Casaliggio

- a. Si accolgono le osservazioni formulate escludendo dal TU le aree e gli insediamenti agricoli segnalati

D) Campremoldo di Sotto

- a. Si accolgono le osservazioni ad esclusione di quella riferita a giardini di pertinenza di fabbricati accatastati al civile per le motivazioni già espresse.

E) Campremoldo di Sopra

- a. Si condividono le osservazioni formulate.