

# STUDIO ARCHITETTO PAOLO MARASSO

Piacenza, via Borghetto n°11  
Levanto, Vicolo Santa Croce n.1  
tel.0523/385254  
cel.348/5944269

committente

**DELTA INOX S.R.L..**

Il committente, nel confermare l'incarico,  
verificate le tavole e trovandole conformi  
al mandato, le controfirma per accettazione

ubicazione

via Bergamaschi snc

S.Nicolò Trebbia-Rottofreno (PC)

lavoro

IPROGETTO DI NUOVA STRUTTURA  
DI COLLEGAMENTO TRA DUE  
CAPANNONI ESISTENTI

RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA E  
COMPUTI  
PLANOVOLUMETRICI  
CONFORMITA' URB.

data: AGOSTO 2024

TAV.

1

REV.2

# **SOMMARIO**

<b>1. INTRODUZIONE</b> .....	3
<b>2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO</b> .....	3
<b>3. ANALISI DELLO STATO ATTUALE</b> .....	4
<b>3.1. DATI PROPRIETARIO</b> .....	4
<b>3.2. INQUADRAMENTO DELL'AREA</b> .....	5
3.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	5
3.2.2. INQUADRAMENTO CATASTALE .....	6
3.2.3. INQUADRAMENTO URBANISTICO .....	8
<b>3.3. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA</b> .....	8
<b>4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA</b> .....	9
<b>4.1 COMPUTI PLANOVOLUMETRICI</b> .....	13
<b>5. EFFETTI DELLA VARIANTE URBANISTICA</b> .....	14
<b>6. VERIFICA DI CONFORMITA' INTERVENTO DI PROGETTO RISPETTO AI PIANI COMUNALI</b> .....	14
6.1. <i>PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)</i> .....	15
6.2. <i>REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)</i> .....	18
6.3. <i>PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)</i> .....	19
<b>7. VERIFICA DI CONFORMITA' INTERVENTO DI PROGETTO RISPETTO AI PIANI SOVRACOMUNALI ..</b>	<b>21</b>
7.1. <i>PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)</i> .....	21
<b>8. AMMISSIBILITA' DELLA PROCEDURA DI CUI ALL'ART.53</b> .....	24
<b>9. AMMISSIBILITA' DELLA VARIANTE URBANISTICA</b> .....	26

## **1. INTRODUZIONE**

Il documento che segue costituisce una Relazione Tecnica-Descrittiva ai fini di presentazione della Variante Urbanistica riguardante l'ampliamento di un Impianto di tipo Produttivo presente sul territorio del Comune di Rottofreno e, più precisamente, nella frazione di San Nicolò a Trebbia, via Bergamaschi.

## **2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

La possibilità di ampliare un impianto di tipo produttivo insediato sul territorio comunale è data dalla Legge Regionale n. 24/2017 e più precisamente dall'art. 53, denominato anche Procedimento Unico che dà la possibilità agli enti e ai soggetti interessati di promuovere lo svolgimento di tale procedimento al fine dell'approvazione del progetto definitivo o esecutivo degli interventi riguardanti l'ampliamento o la ristrutturazione di fabbricati o la nuova costruzione di manufatti adibiti a esercizio d'impresa necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche insediate nel territorio, solo nelle aree di pertinenza, in lotti contigui circostanti delle stesse.

Di seguito viene riportato il comma 2 in cui viene specificato lo scopo dell'attuazione di tale intervento;

*“L'approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente*

- a) *di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell'opera o intervento secondo la legislazione vigente;*
- b) *di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall'accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente;*
- c) *di conseguire per le opere pubbliche e, nei casi previsti dalla legge, per le opere di pubblica utilità l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.”*

Per l'approvazione e l'esame del progetto è necessaria, oltre all'acquisizione di tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, pareri necessari per la realizzazione dell'intervento secondo la normativa vigente in materia, la convocazione della conferenza dei servizi a cui partecipano:

- le amministrazioni competenti ad esprimere gli atti di assenso;
- il soggetto d'area vasta interessato alla localizzazione dell'opera;

- gli enti titolari dei piani interessati dalla modifica;
- l'autorità competente in materia ambientale;
- tutte le altre amministrazioni chiamate ad esprimere un proprio parere.

Entro il termine di convocazione della conferenza dei servizi, l'amministrazione procedente (in questo caso specifico il Comune di Rottofreno) deve provvedere ad eseguire una serie di azioni, definite all'interno del comma 6 del medesimo articolo, che vengono di seguito riportate.

*“Entro il termine di convocazione della conferenza di servizi l'amministrazione procedente provvede altresì*

- a) al deposito del progetto presso la sede degli enti titolari dei piani da variare;*
- b) alla pubblicazione nel sito web degli enti titolari dei piani da variare e sul BURERT di un avviso dell'avvenuto deposito con i contenuti;*
- c) alla pubblicazione integrale del progetto sul sito web degli enti titolari dei piani da variare;*
- d) a trasmettere gli elaborati relativi alle varianti ai soggetti competenti in materia ambientale che non partecipano alle conferenze di servizi, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione delle osservazioni;*
- e) a richiedere per i soggetti privati titolari degli interventi di cui al comma 1, lettera b), dell'art.53, l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011. Il rilascio di una informazione antimafia interdittiva preclude la conclusione del procedimento unico. La determinazione conclusiva della conferenza dei servizi che abilita all'attuazione dell'intervento decade di diritto qualora sia rilasciata successivamente un'informazione antimafia interdittiva.”*

Conseguentemente alla pubblicazione della proposta di intervento sul BURERT e sul sito web del Comune interessato, chiunque può prendere visione del progetto e fare le proprie osservazioni entro un termine di 60 giorni. Nei 30 giorni successivi a tale termine, i soggetti che partecipano alla conferenza dei servizi hanno l'obbligo di esprimere il proprio parere tenendo conto delle eventuali osservazioni presentate.

Una volta conclusa la conferenza dei servizi, l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza stessa. Tale documento deve essere poi pubblicato sui siti regionale e comunale.

La conclusione dell'intero procedimento è conseguente all'espressione di parere favorevole da parte del Consiglio Comunale entro i 30 giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza dei servizi.

### **3. ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

#### **3.1. DATI PROPRIETARIO**

Il richiedente della presente Variante Urbanistica è il Sig. Giovanni Rabaiotti, nato a Calendasco (PC) il 24/12/1949, cf: RBTGNN49T24B405Y, legale rappresentante sia dell'azienda Delta Inox Srl che

della Delta Estate Srl, entrambe con sede in via Bergamaschi snc, loc. San Nicolò Trebbia, Rottofreno (PC) e proprietarie degli immobili oggetto della presente istanza.

### **3.2. INQUADRAMENTO DELL'AREA**

#### **3.2.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Il Lotto Produttivo oggetto di Relazione è situato nel territorio comunale di Rottofreno, più precisamente nella frazione di San Nicolò a Trebbia, a nord della via Emilia, l'asse viario principale che divide l'edificato del paese.

L'area oggetto di ampliamento occupa una superficie di circa 680 mq ed è compresa tra due capannoni industriali di proprietà dell'azienda Delta Inox srl e Delta Estate srl, nei quali vengono stoccati tutti i prodotti e trovano luogo gli spazi destinati agli uffici amministrativi ed ai locali espositivi.

Il contesto circostante è costituito interamente da capannoni industriali simili per foggia e dimensioni a quelli della Delta Inox srl e della Delta Estate srl.



Ortofoto con individuazione area di intervento – Comune di Rottofreno (PC)

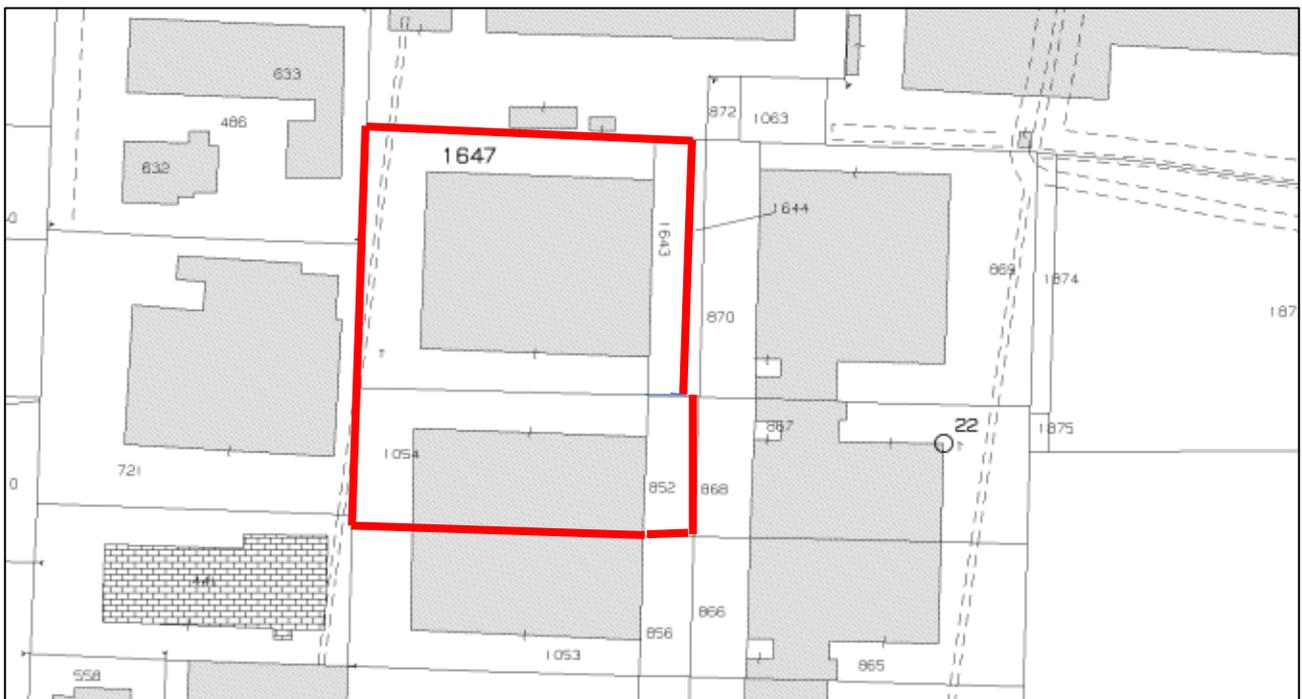


Vista area oggetto di intervento

### 3.2.2. INQUADRAMENTO CATASTALE

Dal punto di vista catastale, l'area oggetto di intervento è individuata su due lotti differenti; più dettagliatamente i capannoni sono individuati all'interno del Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno al Foglio 17, come segue:

- Mappale 1647 e 1643 intestati alla società Delta Estate srl;
- Mappale 1054 e 852 intestati alla società Delta Inox srl.



Estratto di mappa catastale con riportati sia i mappali 1647-1643 che i mappali 1054 e 852

Di seguito si riportano anche le visure catastali in cui si evidenzia la proprietà dei lotti:

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 02/02/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROTTOFRENO (H593) provincia PIACENZA
Soggetto individuato	DELTA ESTATE S.R.L. sede in ROTTOFRENO (PC) (CF: 01597600335)

**1. Immobili siti nel Comune di ROTTOFRENO (Codice H593) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	1647				D/8				Euro 11.004,00	VIA ERMANNIO RISCASSI Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2017 Pratica n. PC0099111 in atti dal 08/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35676.1/2017)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita validati

Totale: Rendita: Euro 11.004,00

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DELTA ESTATE S.R.L.	01597600335*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 09/01/2013 Pubblico ufficiale BIANCO RAFFAELLO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 3230 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 1019.1/2013 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 05/02/2013			

**2. Immobili siti nel Comune di ROTTOFRENO (Codice H593) Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
								Dominicale	Agrario		
1	17	1643		-	SEMIN IRRIG 02	04 80	EI	Euro 4,51	Euro 5,08	FRAZIONAMENTO del 03/05/2004 Pratica n. PC0034121 in atti dal 03/05/2004 (n. 34121.1/2004)	Annotazione

**Visura attuale sintetica per soggetto**  
 Situazione degli atti informatizzati al 15/07/2024

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ROTTOFRENO (H593) provincia PIACENZA
Soggetto individuato	DELTA INOX S.R.L. sede in ROTTOFRENO (PC) (CF: 01351660335)

**1. Immobili siti nel Comune di ROTTOFRENO (Codice H593) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		17	1054				D/1				Euro 4.648,11	VIA ERMANNIO RISCASSI n. SNC Piano T-1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08/11/2017 Pratica n. PC0099110 in atti dal 08/11/2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 35675.1/2017)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 4.648,11

**Intestazione degli immobili indicati al n.1**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DELTA INOX S.R.L.	01351660335*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA Atto del 23/08/2022 Pubblico ufficiale BIANCO RAFFAELLO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 20546 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9642.1/2022 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 06/09/2022			

**2. Immobili siti nel Comune di ROTTOFRENO (Codice H593) Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
								Dominicale	Agrario		
1	17	852		-	SEMIN IRRIG 02	03 50	EI	Euro 3,29 Lire 6.370	Euro 3,71 Lire 7.175	VARIAZIONE DUFFICIO in atti dal 04/02/1993 T.F.N.660/92 (n. 6.1/1992)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: sostituisce il num 157 del fog 17 erroneamente attribuito su t f n. 660/92

Totale: Superficie .03.50 Redditi: Dominicale Euro 3,29 Agrario Euro 3,71

### 3.2.3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Attualmente l'area occupata delle Società Delta Inox srl e Delta Estate srl è identificata all'interno del Piano Strutturale Comunale (PSC) come:

- "Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali sovracomunali", regolati ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano;

Il PSC ha subito l'intero iter amministrativo che si sviluppa nel seguente modo:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 22/12/2015, atto di adozione del Piano Strutturale Comunale, Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04/08/2017, atto di approvazione delle contro-deduzione alle osservazioni al Piano Strutturale Comunale, Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 12/12/2017 atto di approvazione del Piano Strutturale Comunale;

Allo stesso modo l'area è classificata all'interno del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) come:

- "Ambiti AP2 - Ambiti specializzati produttivi di carattere sovracomunale", regolati ai sensi dell'art. 32.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano;

Il RUE ha subito l'intero iter amministrativo che si sviluppa nel seguente modo:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 30/06/2017, atto di adozione del Regolamento Urbanistico - Edilizio, Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 12/12/2017, atto di approvazione del Regolamento Urbanistico - Edilizio;

### **3.3. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

L'area oggetto della presente richiesta è censita in NCEU sul Foglio 17, Mappali 1647-1643 e Mappali 1054-852; su di essa insistono due capannoni che sono stati costruiti rispettivamente, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.14/00 presentata con prot. 2294 in data 08/03/2000 con proposta motivata del 11/05/2000 e ritiro della Concessione in data 19/05/2022. Tale pratica è stata presentata da Gallinari Maura e Daniela per la "Realizzazione di n.2 Capannoni all'interno della Lottizzazione "S. Filomena" in via Emilia Est";
- Concessione Edilizia in Variante n.61/01 presentata in data 09/05/2001 e rilasciata in data 20/07/2001 per "Modifiche interne a Capannone";
- Dichiarazione di "Avvenuta Conformità Edilizia ed Agibilità Parziale per silenzio assenso PdC n.14/00 e PdC n.61/01" prot. 10298 del 10/12/2007;

- Concessione Edilizia n.27/04 del luglio 2004, rilasciata a Delta Inox S.r.l per la “Realizzazione di Capannone Artigianale destinato al commercio all’ingrosso e dettaglio di elettrodomestici e complementi per cucine, in via Bergamaschi a San Nicolò”;

#### **4. DESCRIZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA**

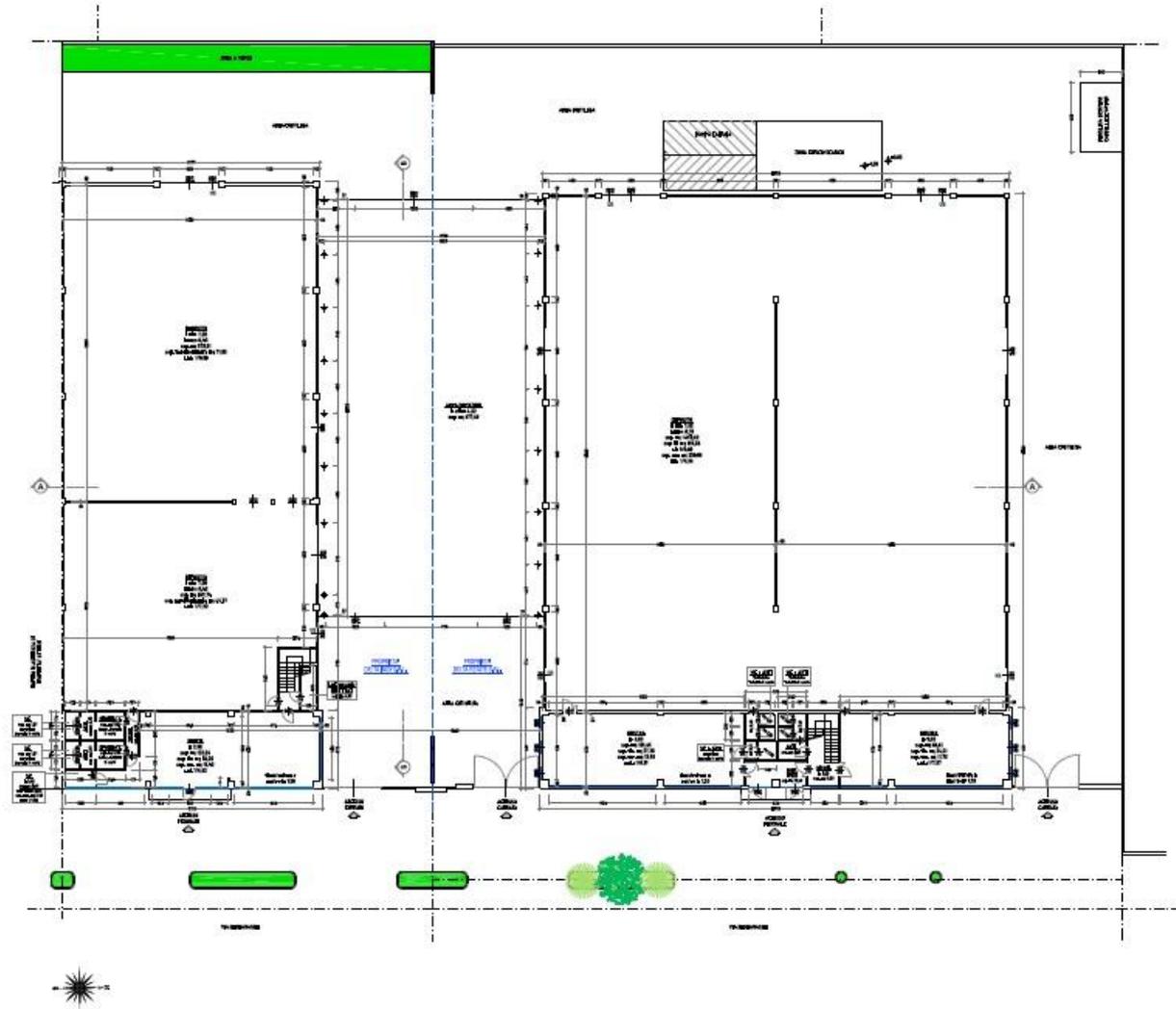
L’azienda DELTA INOX S.R.L. nasce nel 2002 a San Nicolò, con la propria attività di distribuzione di elettrodomestici e di accessori per cucine componibili. E’ una classica attività B2B, cioè “business to business”: non si vende al privato, ma ad altre aziende leader della grande distribuzione quali fabbriche, artigiani, centri cucina e rivenditori di mobili.

Il raggio d’azione di Delta Inox Srl ha confini ben precisi, con il maggior numero di clienti concentrati tra la Lombardia meridionale ed orientale sino a Brescia, l’Emilia occidentale sino a Bologna. In oltre vent’anni di attività l’azienda è costantemente cresciuta, perseguendo e rispettando i valori base della “mission aziendale”: competenza, organizzazione, determinazione, flessibilità.

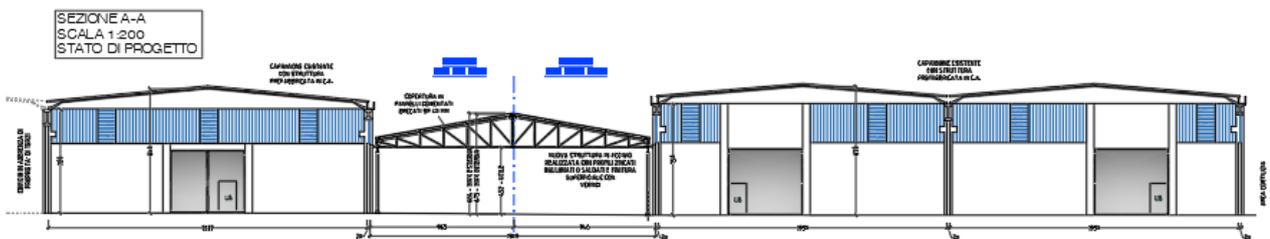
Nel 2022 sono stati implementati gli spazi dedicati all’attività, mediante un importante investimento: l’acquisizione del capannone presente nel lotto confinante. La superficie coperta costituita dai due fabbricati è oggi di oltre 3.500 mq, dei quali circa 400 mq posti al P1 e dedicati al reparto amministrativo/gestionale.

In previsione di un’ulteriore crescita si richiede la possibilità di ampliare lo stabilimento sfruttando lo spazio esterno pertinenziale dei capannoni esistenti. La proposta progettuale prevede la demolizione del muro di cinta che divide i due lotti per poter realizzare una struttura che saturerà la distanza tra i due capannoni, costituendo un unico stabilimento. Tale progetto prevede la realizzazione di una struttura perfettamente autonoma da quelle dei capannoni esistenti. Essa sarà realizzata con pilastri e travi in acciaio e copertura e tamponamento realizzati con pannelli coibentati grecati e occuperà una superficie di circa 680 mq, sviluppandosi per un’altezza massima esterna pari a 6,85m.

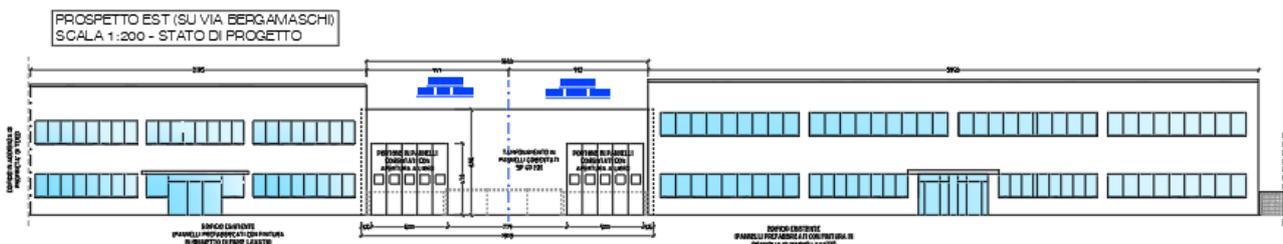
Il nuovo capannone sarà destinato ad area spedizioni e funzionerà da perno di collegamento tra i due capannoni, in cui sono localizzate le aree di deposito dei prodotti. In questo modo la logistica interna avrà uno sviluppo molto più lineare. Attraverso la realizzazione di tale struttura, le merci imballate verranno interamente scaricate e ordinate nelle aree deposito, dopodiché all’interno della nuova area verranno realizzate delle “isole di sosta” in cui verranno posizionati i prodotti in attesa di essere caricati e consegnati.



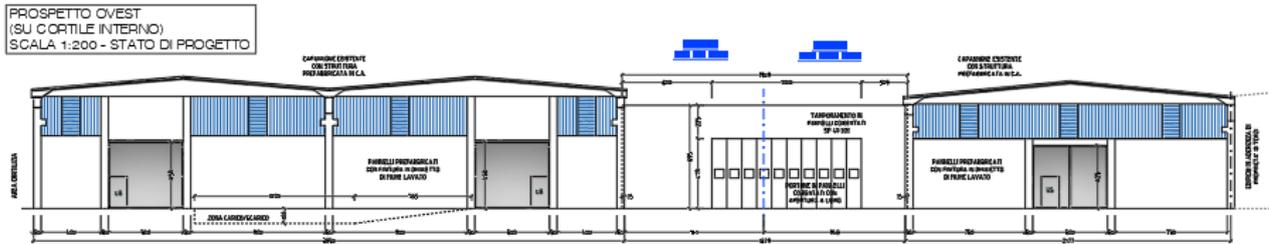
Planimetria di Progetto



Sezione di Progetto



Prospetto di Progetto su via Bergamaschi



Prospetto sul cortile interno

L'obiettivo di tale istanza è, attraverso la procedura prevista dall'art. 53 Legge Regionale n. 24/2017, di ampliare l'attività realizzando una nuova struttura che permetta all'impresa di riorganizzare la linea aziendale con nuovi spazi per lo stoccaggio. Tale richiesta inoltre chiede l'inserimento di un fabbricato a destinazione produttiva, in area già con tale vocazione, non necessitando quindi di modifica cartografica.

Come citato nei precedenti capitoli, l'area interessata dall'intervento ricade, secondo il RUE adottato e approvato, nella Categoria AP2 –Ambiti specializzati produttivi di carattere sovracomunale”, regolati ai sensi dell'art. 32.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso. Di seguito viene riportato l'articolo in cui vengono esplicitati gli indici urbanistici da rispettare.

### **PSC – PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

#### **Art. 12 – Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali sovracomunali**

##### **Individuazione**

1. Il PSC individua gli ambiti per attività produttive e commerciali nella tav. PSC 01. Conformemente ai contenuti dell'art A-13 dell'allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i. sono individuati come ambiti specializzati per attività produttive le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. In tali ambiti possono essere ricompresi limitati insediamenti e spazi collettivi residenziali.

##### **Elementi di identificazione**

2. All'interno di questi ambiti il PSC individua con diverse grafie:

- a) aree produttive di rilievo sovracomunale – ovvero caratterizzate da attività con effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più comuni;
- b) aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare.

##### **Indirizzi progettuali obiettivi da perseguire**

3. Il PSC persegue obiettivi di mantenimento tali ambiti e il loro miglioramento in termini di dotazioni territoriali ovvero infrastrutture, reti, attrezzature, spazi collettivi e individua i tratti di viabilità e le intersezioni che dovranno essere oggetto di progetti di potenziamento e miglioramento delle infrastrutture viabilistiche;
4. Il RUE disciplina il mantenimento e il decoro delle aree pertinenziali.

##### **Attuazione**

5. Gli interventi di completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici nelle aree produttive esistenti, sono disciplinati dal RUE e attuati attraverso intervento diretto.
6. Le aree produttive di rilievo sovracomunale sono attuate secondo la disciplina prevista dall'art. A-13 dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i. attraverso accordi territoriali stipulati ai sensi del comma 2 dell'art.

15 della stessa legge regionale. Fino alla stipula dell'accordo territoriale possono essere attuati i soli poli funzionali esistenti così come previsto dall'art 91 comma 6 del PTCP vigente.

7. Gli accordi di cui all'art. 18 della LR possono prevedere interventi di ammodernamento, ampliamento, razionalizzazione o riassetto organico dei complessi industriali esistenti e delle loro pertinenze funzionali, ivi compresa la delocalizzazione dei medesimi. A tal fine, i predetti accordi possono prevedere adeguati incentivi urbanistici.

#### **Disciplina commercio in sede fissa**

8. Sono ammesse le medie e grandi strutture di vendita, queste ultime secondo quanto previsto dal PTCP e nelle localizzazioni dettagliate nella tavola PSC 01.

#### **Misure urbanistiche per favorire lo sviluppo delle attività produttive**

9. Al fine di promuovere lo sviluppo delle attività industriali o artigianali insediate nel territorio urbanizzato, l'Amministrazione Comunale può attivare le procedure di cui all'art. 14 bis dell'allegato alla LR 20/2000 e s.m.i.

### **RUE – REGOLAMENTO URBANISTICO - EDILIZIO**

#### **Art. 32.2 Ambiti specializzati per attività produttive di carattere sovracomunale – AP2**

1. Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva di carattere sovracomunale esistenti che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento preventivo.
2. Nelle zone sprovviste, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione primaria, l'edificazione sarà condizionata dalla definizione di un permesso di costruire convenzionato che preveda la preventiva realizzazione, a cura e spese dei richiedenti, delle opere mancanti o parte di esse, o all'impegno garantito di realizzarle entro il termine perentorio dettato dall'Amministrazione Comunale.
3. Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici di interesse storico-architettonico o pregio storicoculturale e testimoniale sono ammessi soltanto gli interventi ammissibili secondo le specifiche categorie di tutela di cui al Capo 1, sui lotti inedificati e sugli altri edifici sono ammessi tutti gli interventi edilizi nel rispetto dei seguenti indici:  
 $I_f = 0,50 \text{ mq/mq}$   
 $SCO < 65\% \text{ di } S_f$   
 $H = 12,00 \text{ metri esclusi i volumi tecnici}$   
 $A = 1 \text{ albero/100 mq}$   
Parcheggi Pr come da art. 48
4. Gli interventi eccedenti la MO dovranno necessariamente prevedere il miglioramento delle dotazioni esistenti al fine di rispondere ai requisiti previsti per le APEA nel rispetto del comma 6 dell'art 13 del PSC nonché rispondere ai requisiti previsti al capitolo 4 dell'atto d'indirizzo regionale 118/2007.
5. Nelle aree individuate nella tav RUE 01 con apposita simbologia e laddove le opere di urbanizzazione del comparto risultino degradate, per le opere eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere necessariamente previsti interventi migliorativi su aree già oggetto di cessione o di prevista cessione al fine di migliorare la viabilità, la dotazione del verde pubblico e, in generale, il decoro urbano.
6. Modalità attuazione: intervento edilizio diretto – per gli interventi di NC e RE (con aumento di S.EDI, SL e SCO) permesso di costruire convenzionato.
7. Usi previsti: In tali zone sono ammessi gli usi U2.1, U2.2, U3, funzioni commerciali in genere U4.1, U4.4, U4.5, U4.6, U5 ad eccezione U5.3 – funzioni produttive in genere oltre alle attività di supporto per ristorazione, meeting e/o foresteria.
8. Dotazione, mantenimento e decoro aree pertinenziali: deve essere mantenuta, in adiacenza ai tessuti misti e residenziali, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione

del verde. Le aree pertinenziali dovranno prevedere la messa a dimora delle alberature e dei cespugli individuando essenze autoctone ad alto fusto disposte in modo da mitigare la percezione dei fabbricati. Le aree permeabili dovranno essere sistemate a verde e mantenute per garantire il migliore decoro urbano. Muri di cinta e recinzioni laddove non definite nei PUA originari dovranno prevedere un disegno semplice e l'armonizzazione con quelle dei lotti limitrofi.

#### 4.1 CALCOLI PLANOVOLUMETRICI

Ora vengono riportati i calcoli planivolumetrici realizzati per l'intervento proposto:

INDICI AMBITI AP2	
If = 0,50 mq/mq	Ppert. = 1/80 mq Su
Sco = 65% Sf	A = 1/ 100 mq SU
H = 12,00 m	

STATO DI FATTO	
S fondiaria = 6.501,46 mq	S max edificabile = Sf x If = 6.501,46 x 0,50 = 3.250,73 mq
	S max coperta = Sf x 65% = 6.501,46 x 0,65 = 4225,95 mq
Superficie coperta esistente = 1.117,37 mq + 1988,02 mq = 3.105, 77 mq < S max coperta	
Superficie utile esistente = 1.193,12 mq + 2.149,61 mq = 3.342,73 mq > S max edificabile	

STATO DI PROGETTO	
S.coperta di progetto = 677,09 mq	
Superficie coperta totale = 3.105,77 mq + 677,09 mq = 3.782,86 < S max coperta	
S utile di progetto = 677,09 mq	
Superficie utile totale = 3.342,73 mq + 677,09 mq = <b>4.019,82 mq</b> > S max edificabile	
SI DEDUCE QUINDI UN INDICE If = 0,65 mq/mq	

DOTAZIONI TERRITORIALI	
A = 1/ 100 mq SU	
S utile di progetto = 4.019,82 mq	
Alberi = 4.019,82 mq / 100 mq = 41 alberi	
Parcheggi pertinenziali = 1/80 mq SU di progetto	
S utile totale = 4.019,82 mq	
Parcheggio pertinenziali = 4.019,82 / 80 mq = 51 posti auto	
Superficie minima parcheggi = 5 m x 2,50 m = 12,50 mq	
Superficie parcheggi da reperire = 51 posti auto x 12,50 mq = 637,50 mq	

Attraverso l'attuazione dell'art. 53 della L.R. 24/2017, la proprietà dell'impianto produttivo chiede la ridefinizione degli indici urbanistici definiti all'interno del sopracitato articolo del RUE, al fine di realizzare l'ampliamento precedentemente descritto.

## **5. EFFETTI DELLA VARIANTE URBANISTICA**

Le ricadute pubbliche che l'attuazione dell'intervento produce si possono elencare come segue:

- Sviluppo di un impianto di tipo produttivo fortemente radicata sul territorio e che da oltre vent'anni dà lustro al Comune di Rottofreno grazie alla sua attività, riconosciuta in tutto il nord Italia; se la richiesta di ampliamento non venisse accolta, l'azienda non riuscirebbe a spostarsi in un'altra parte del Comune e, conseguentemente, dovrebbe fare una serie di valutazioni che potrebbero comportare il trasferimento dell'azienda stessa al di fuori dei confini comunali;
- Creazione di nuovi posti di lavori;
- Realizzazione di un nuovo fabbricato a bassissimo impatto ambientale grazie all'utilizzo delle nuove tecnologie;

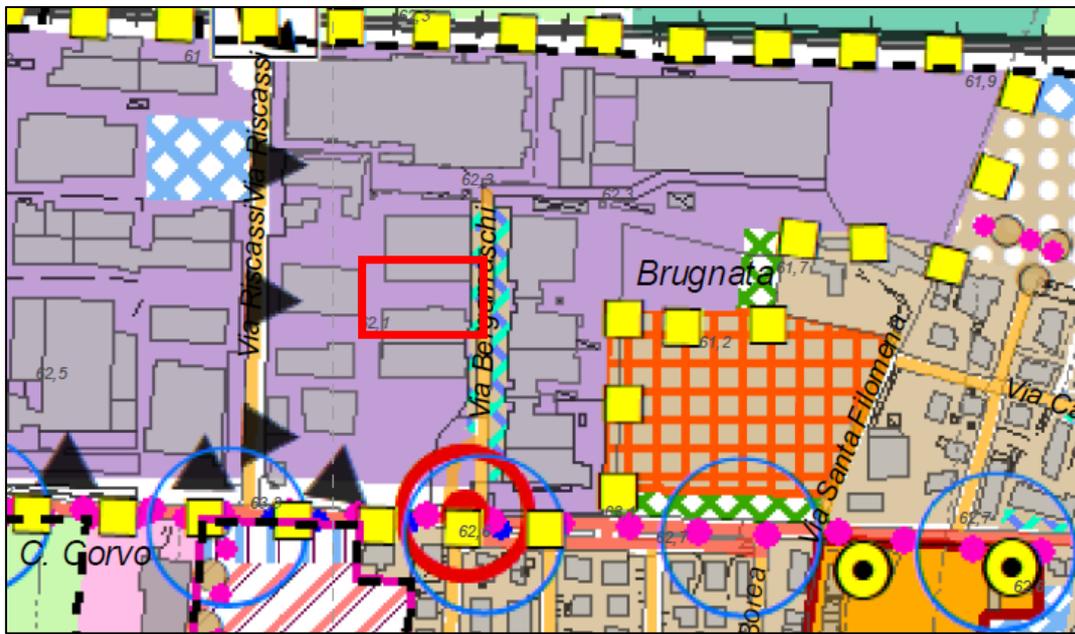
Il Soggetto Proponente, nella persona del sig. Giovanni Rabaiotti, Legale Rappresentante di Delta Inox Srl e di Delta Estate Srl, chiede a tutte le amministrazioni competenti di promuovere e attuare, attraverso quanto previsto dall'art. 53 della L.R. n. 24/2017, la variante al RUE del Comune di Rottofreno riguardante l'aumento della capacità edificatoria al fine di realizzare il progetto sopra descritto per l'ampliamento dell'azienda.

## **6. VERIFICA DI CONFORMITA' INTERVENTO DI PROGETTO RISPETTO AI PIANI COMUNALI**

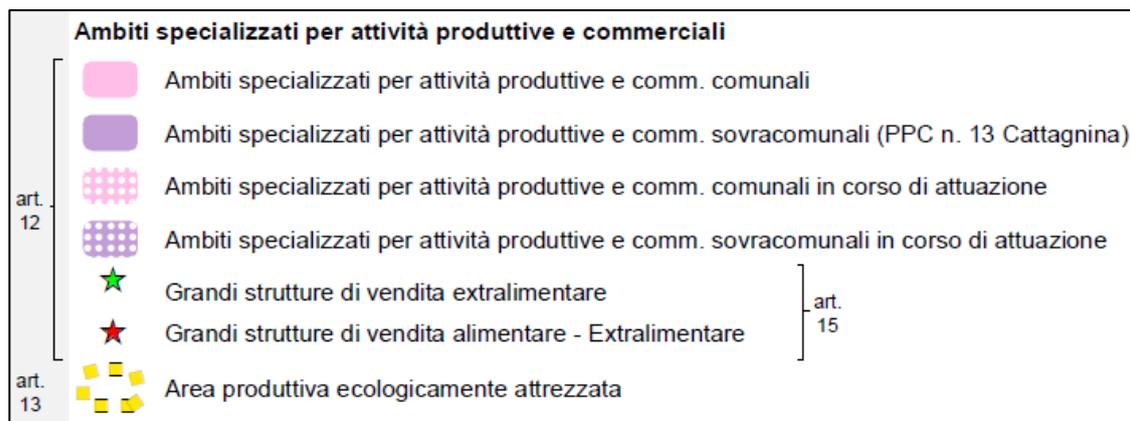
A seguito di richiesta di integrazione da parte della Provincia di Piacenza si è proceduto con la verifica di conformità del progetto proposto rispetto ai Piani Urbanistici comunali vigenti quali PSC e RUE, oltre al PUG, Piano Urbanistico comunale adottato ed attualmente in regime di salvaguardia.

Di seguito si riportano Cartografie e Norme di Settore relative ai rispettivi Piani Comunali:

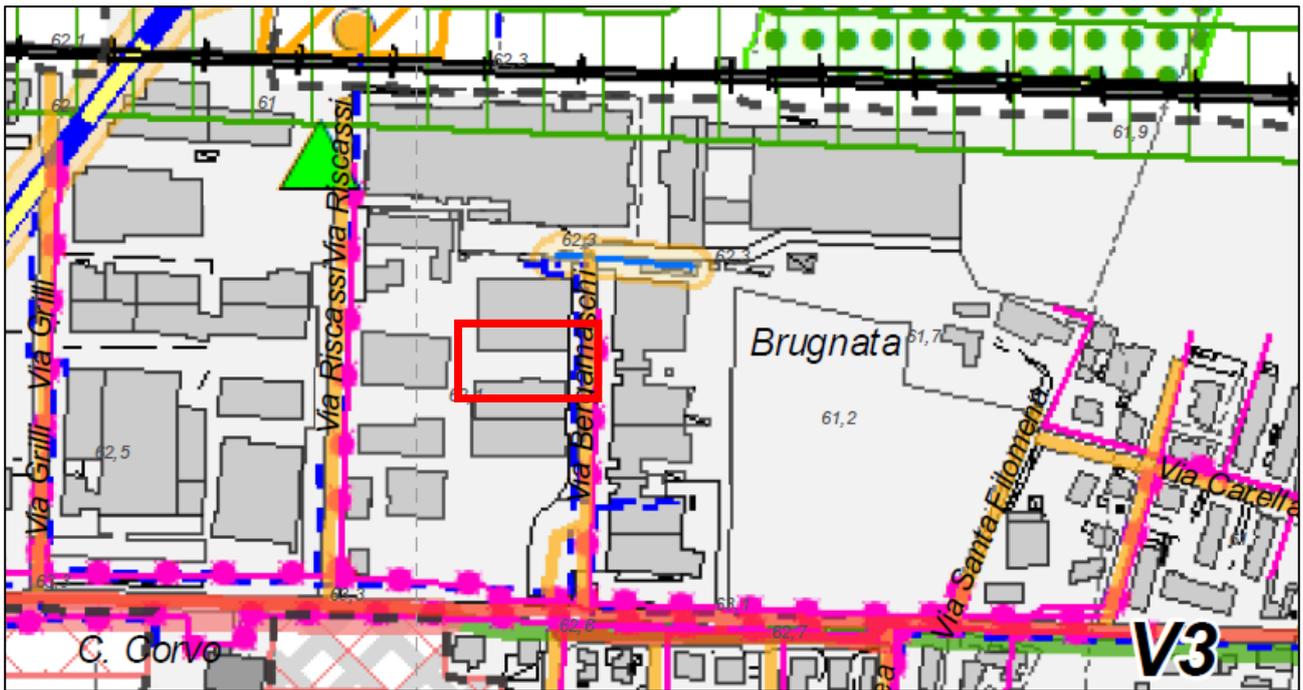
## 6.1 PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)



Tav. 01 PSC – “Aspetti strutturanti”



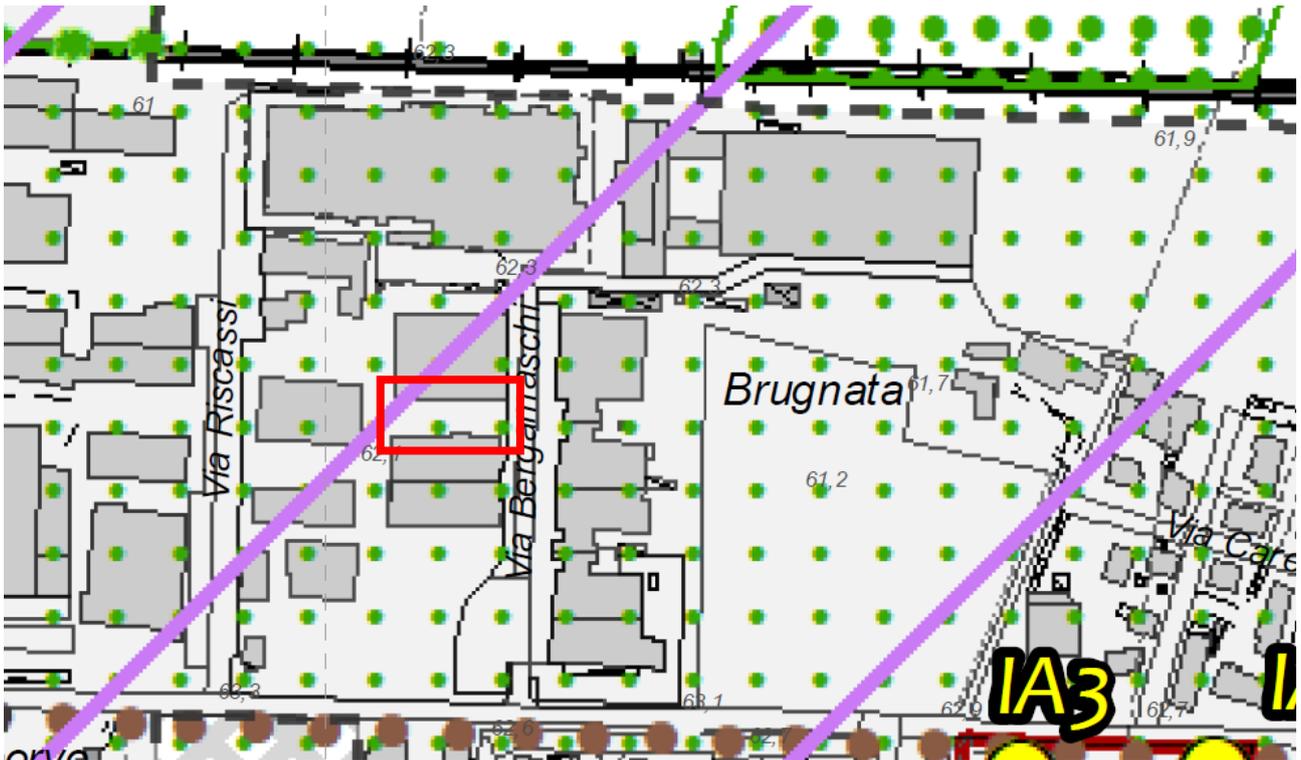
Legenda Tav. 01 PSC – “Aspetti strutturanti”



Tav. 03A PSC – “Carta dei vincoli - parte a vincoli culturali, paesaggistici e antropici”

VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI			
AREE E BENI SOGGETTI A VINCOLO CULTURALE E PAESAGGISTICO AI SENSI DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO (D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.)			
BENI CULTURALI IMMOBILI SOTTOPOSTI ALLE DISPOSIZIONI DI TUTELA (D.Lgs. 42/2004 - Parte Seconda)			
art. 31	<ul style="list-style-type: none"> <li>* V_1 Bene architettonico vincolato</li> <li>◻ Perimetro vincolo tutela</li> <li>* S_1 Bene vincolato Ope Legis Immobili e manufatti di proprietà di enti pubblici e/o religiosi realizzati da oltre 70 anni vincolati ope legis</li> </ul>		
	<i>vedi box tavola e All. C7.1 del Quadro Conoscitivo del PSC</i>		
	BENI PAESAGGISTICI SOTTOPOSTI ALLE DISPOSIZIONI DI TUTELA (D.Lgs. 42/2004 - Parte terza)		
art. 32	<ul style="list-style-type: none"> <li>◻ Parco regionale fluviale del Trebbia</li> <li>◻ Corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto - 150 metri (art. 142 c. 1 lett. c)</li> <li>◻ Aree escluse dalla tutela paesaggistica (art. 142 c. 2)</li> <li>◻ Territori coperti da foreste e boschi (art. 142 c. 1 lett. g)</li> </ul>		
	RETE ELETTRICA (D.M. 29 maggio 2008, D.G.R. 978/2010)		
	art. 41	<b>Rete elettrica Alta Tensione</b> ◻ Tronco aereo 132 KV	fascia DPA: Linea 643 15 metri Linea 135 17 metri Linea 593 22* metri * fascia ipotizzata in quanto non ancora acquisita dall'Ente gestore
		<b>Rete elettrica Media Tensione</b> ◻ Tronco aereo - fascia DPA 12,5 metri ◻ Tronco in cavo interrato - fascia di rispetto 0 metri ◻ Tronco in cavo aereo - fascia di rispetto 0 metri	
◻ cabina di trasformazione			
<b>IMPIANTI EMITTENZA RADIOTELEVISIVA</b> (PLERT approvato con D.C.P. n° 72 del 21/07/2008)			
art. 42	◻ Ripetitori dismessi o inattivi (ID n. 34 - Santimento)	art. 43	▲ Ripetitori Telefonia mobile
STAZIONE RADIO-BASE PER TELEFONIA MOBILE			

Legenda Tav. 03A PSC – “Carta dei vincoli - parte a vincoli culturali, paesaggistici e antropici”



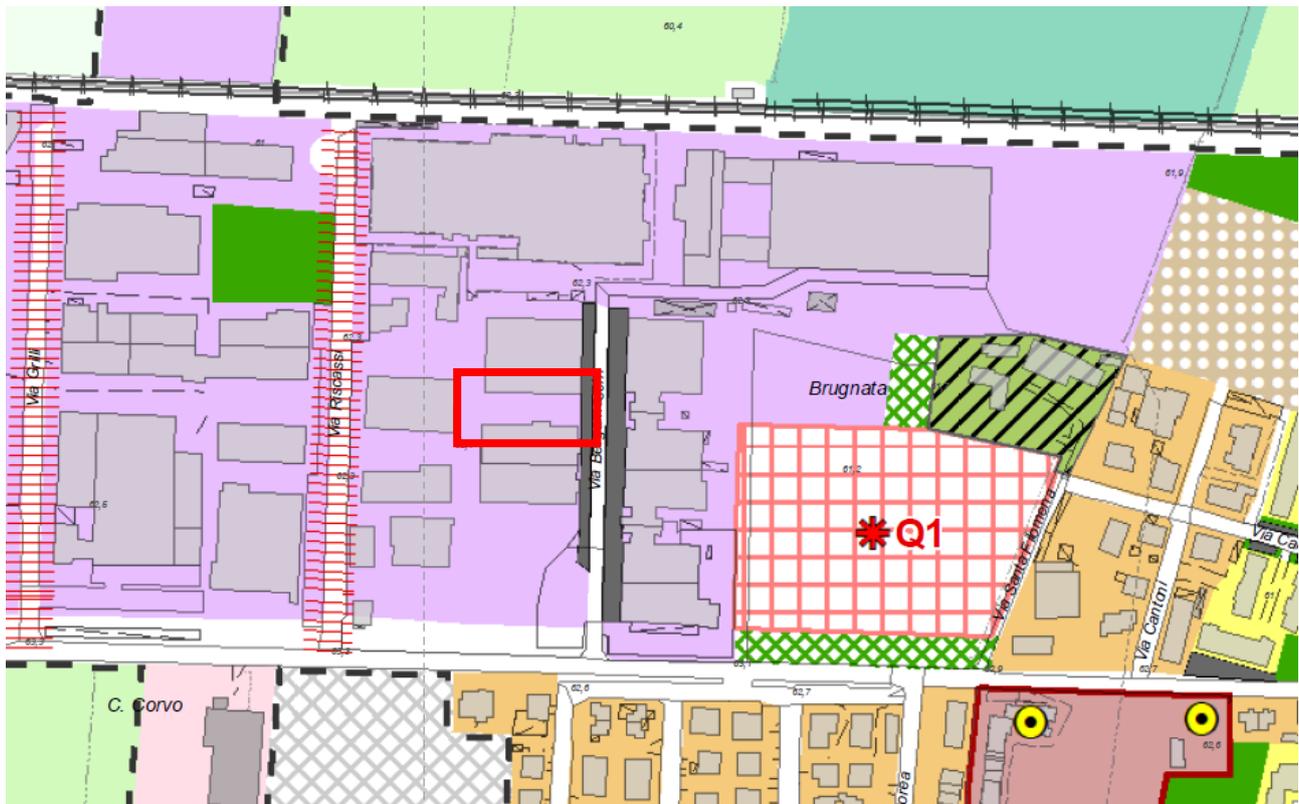
Tav. 03B PSC – “Carta dei vincoli - parte b tutele delle risorse storiche, archeologiche, paesaggistiche e ambientali”

ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE - AREE DI RICARICA	
art. 49	 di tipo A - Ricarica diretta
	 di tipo B - Ricarica indiretta
	 di tipo D - Alimentazione laterale subalvea
UNITÀ DI PAESAGGIO LOCALI	
art. 60	 1a - Subunità del fiume Po
	 2a - Subunità dell'alta pianura
	 5b - Subunità del basso corso del torrente Tidone
	 5d - Subunità del basso corso del fiume Trebbia
	 16a - Sistema urbanizzato di Rottofreno e San Nicolò

Legenda Tav. 03B PSC – “Carta dei vincoli - parte b tutele delle risorse storiche, archeologiche, paesaggistiche e ambientali”

Come si evince dagli elaborati sopra riportati, l’area oggetto di intervento è inserita all’interno degli “Ambiti specializzati per attività produttive e comm. Sovracomunali (PPC n. 13 Cattagnina)” che risulta normato all’interno dell’art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo Piano. Il progetto proposto, secondo quanto definito all’interno di tale articolo, è assolutamente compatibile; l’area inoltre risulta libera da ogni vincolo inserito all’interno delle tavole del Piano Strutturale Comunale, come si evince dagli estratti delle Tav. 03A e 03B.

## 6.2 REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)



Tav. 1 RUE – “Definizione degli ambiti nei tessuti urbanizzati e individuazione dei tessuti storici e degli edifici di interesse storico-architettonico”

AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI	
art.32.1	 Ambiti AP1 - Ambiti specializzati produttivi di carattere comunale
art.32.2	 Ambiti AP2 - Ambiti specializzati produttivi di carattere sovracomunale
art.32.3	 Ambiti specializzati produttivi di carattere sovracomunale in corso di attuazione
art.32.1 32.2	 Zone con infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti degradate

Legenda Tav. 1 RUE – “Definizione degli ambiti nei tessuti urbanizzati e individuazione dei tessuti storici e degli edifici di interesse storico-architettonico”

Come si evince dall’elaborato sopra riportato, l’area rientra nella categoria “Ambiti AP2 – Ambiti specializzati produttivi di carattere sovracomunale” ed è normata dall’art. 32.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico. Il progetto proposto, secondo quanto definito all’interno di tale articolo, è assolutamente compatibile; l’area inoltre risulta libera da ogni vincolo.

### 6.3 PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG)

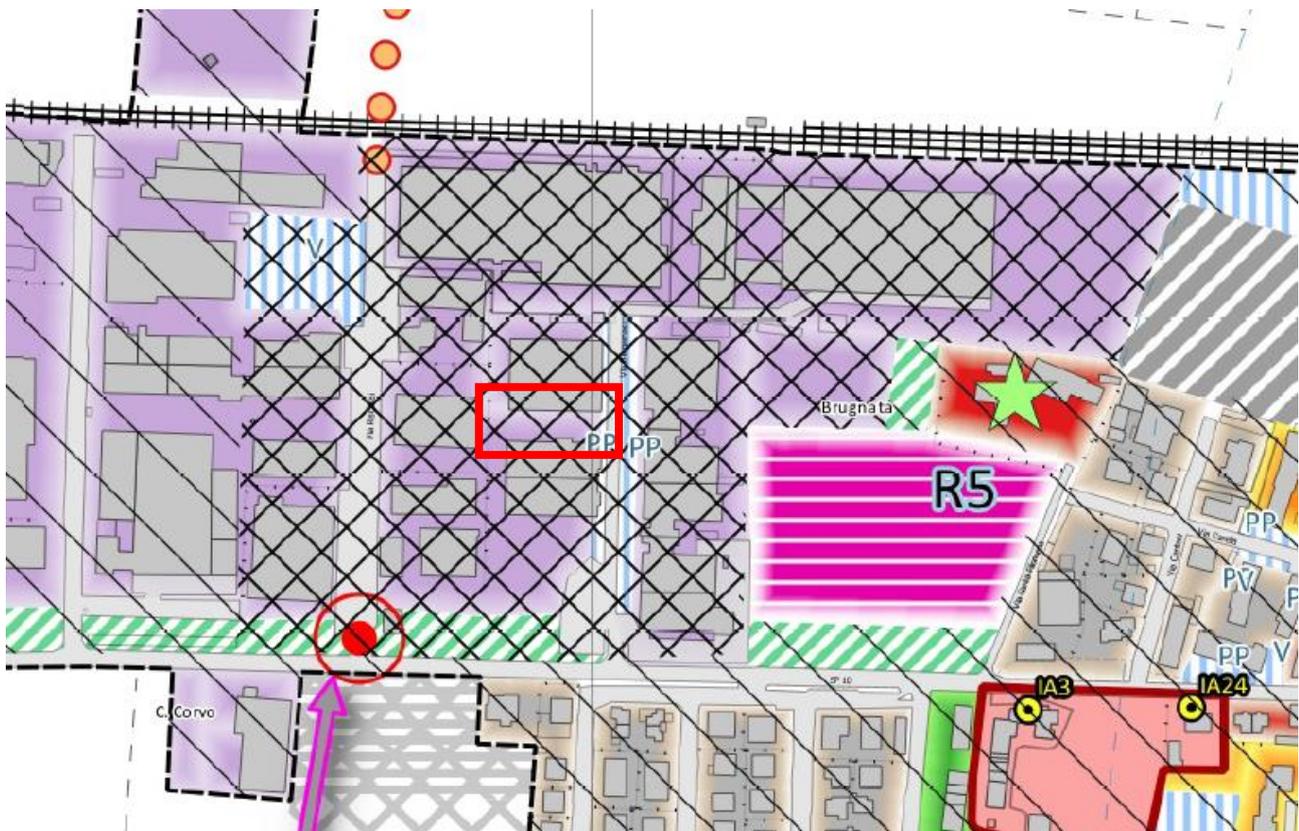


Tavola 2 PUG – “Assetto città consolidata”

TESSUTI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI	
art. 22	 Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali
	 Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali in corso di attuazione
	 Insediamenti produttivi in territorio rurale

TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE	
art. 27	 Qualificazione edilizia
art. 28	 Ristrutturazione urbanistica

Legenda Tavola 2 PUG – “Assetto città consolidata”

Come si evince dall’elaborato sopra riportato, l’area rientra nella categoria “Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali” e nelle tipologie di trasformazione in “Ristrutturazione urbanistica”.



Tavola 4 PUG – “Tavola dei vincoli- rischi naturali industriali e sicurezza”

art. 66	<b>PGRA - SCENARI DI PERICOLOSITA ALLUVIONALE</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> P3-H-Alluvioni frequenti-elevata probabilita' (TR 20-50 anni)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid orange; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> P2-M-Alluvioni poco frequenti-media probabilita' (TR 50-200 anni)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid green; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> P1-L-Scarsa probabilita' di alluvioni o scenari di eventi estremi</li> </ul>
art. 65	<b>AREE A PERICOLOSITA' E/O RISCHIO DI FRANA</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Dissesti attivi - artt. 30 e 31 commi 6, 12 e 13 del PTCP</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dotted blue; margin-right: 5px;"></span> Dissesti potenziali - artt. 30 e 31 commi 8 e 12 del PTCP</li> </ul>
	<b>ALTRO RISCHIO NATURALE INDUSTRIALE E SICUREZZA</b>
art. 67	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> ZVN - Zone vulnerabili ai nitrati
art. 68	<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid red; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Zone di vulnerabilita' intrinseca alta, elevata ed estremamente elevata dell' acquifero superficiale
art. 69	<b>Zone di protezione delle acque sotterranee</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Territorio di pedecollina-pianura - A</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; margin-right: 5px;"></span> Territorio di pedecollina-pianura - B</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid blue; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> Territorio di pedecollina-pianura - D</li> </ul>

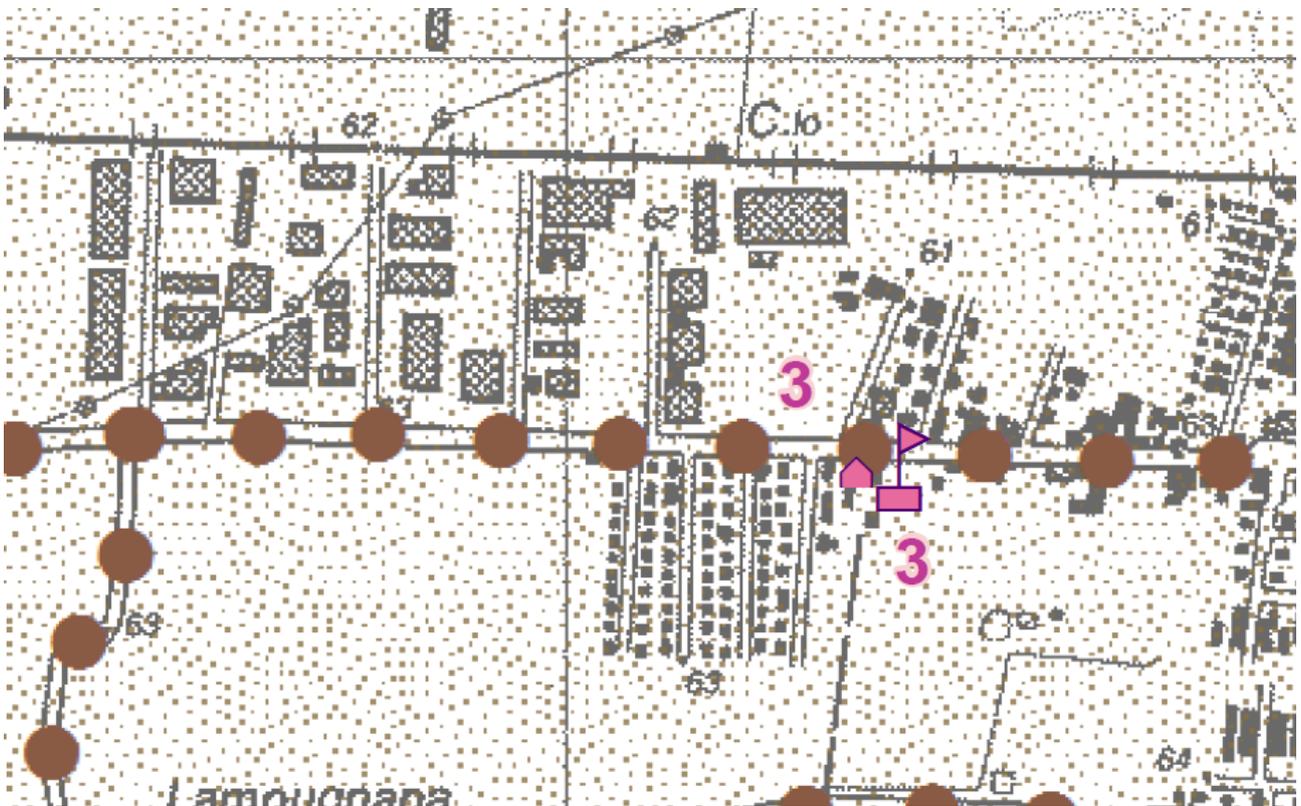
Legenda Tavola 4 PUG – “Tavola dei vincoli- rischi naturali industriali e sicurezza”

Come si evince dagli elaborati sopra riportati, l’area rientra nella categoria “Tessuti specializzati per attività produttive e commerciali” e nelle tipologie di trasformazione in “Ristrutturazione urbanistica” ed è normata negli art. 22 e 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico. Il progetto proposto, secondo quanto definito all’interno di tale articolo, è assolutamente compatibile e risponde perfettamente alle richieste definite all’interno del comma 7 per quanto concerne la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici.

Secondo la Tav. 4 del PUG, l'area per cui viene proposto il progetto, rientra nella categoria "P2-M – Alluvioni poco frequenti – media probabilità", nella categoria "Dissesti potenziali. L'area ricade inoltre in "Zone di vulnerabilità intrinseca alta, elevata ed estremamente elevata dell'acquifero superficiale". A tal riguardo si rimanda alle relazioni specialistiche che confermano la compatibilità dell'intervento.

## **7 VERIFICA DI CONFORMITA' INTERVENTO DI PROGETTO RISPETTO AI PIANI SOVRACOMUNALI**

### ***7.1 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)***



Tav. A1 – Tutela ambientale, paesistica e storico culturale

MORFOLOGIA DEL TERRITORIO

	Crinale	Sistema dei crinali e della collina	art. PTCF 6
	Collina		
	Limite storico all' insediamento umano stabile		7

CORPI IDRICI SUPERFICIALI E SOTTERRANEI

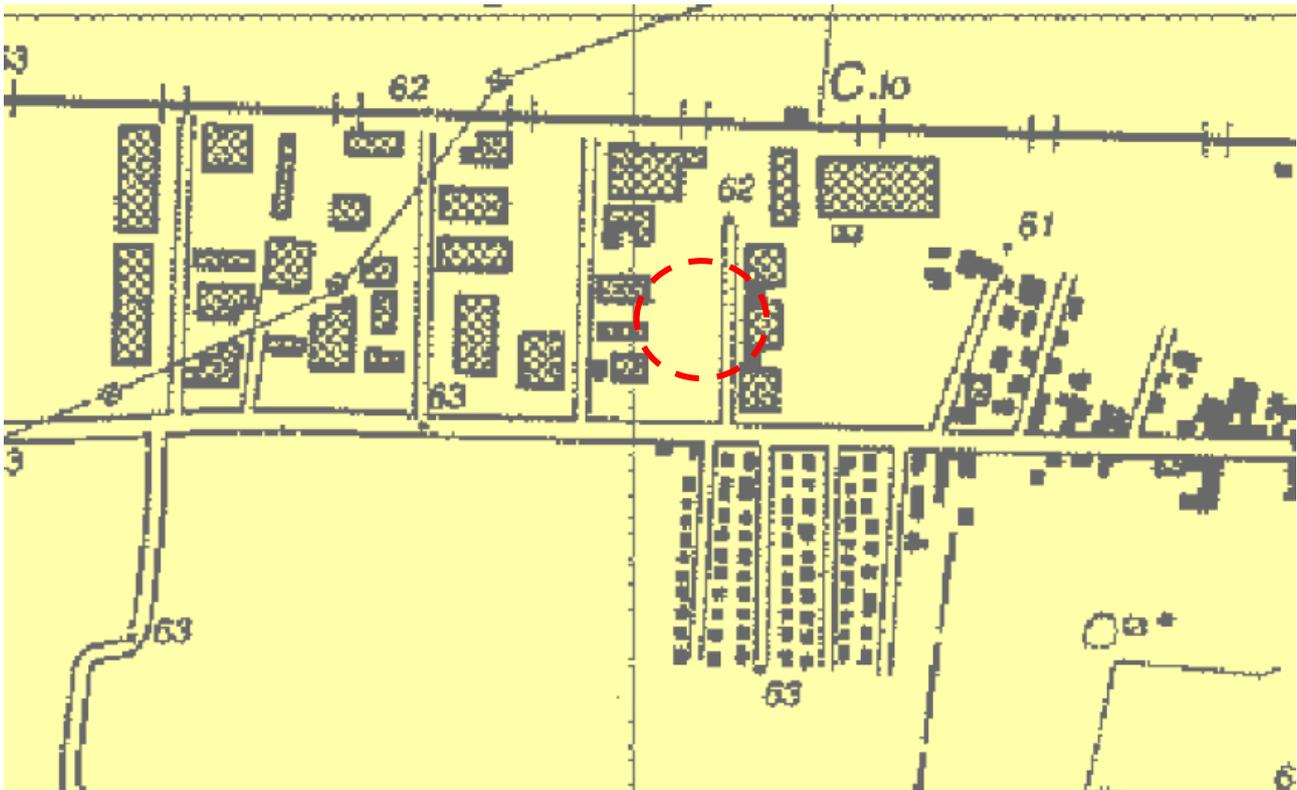
	zona A1 - Alveo attivo o invasivo	Fascia fluviale A - Fascia di deflusso. Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d' acqua	11
	zona A2 - Alveo di piena		
	zona A3 - Alveo di piena con valenza naturalistica		
	zona B1 - Zona di conservazione del sistema fluviale	Fascia fluviale B - Fascia di esondazione. Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d' acqua	12
	zona B2 - Zona di recupero ambientale del sistema fluviale		
	zona B3 - Zona ad elevato grado di antropizzazione		
	zona C1 - Zona extrarginale o protetta da difese idrauliche	Fascia fluviale C - Fascia di inondazione per piena catastrofica. Zone di rispetto dell' ambito fluviale	13
	zona C2 - Zona non protetta da difese idrauliche		
	Fascia di integrazione dell' ambito fluviale		14
	Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei		36bis

AMBITI DI INTERESSE STORICO TESTIMONIALE

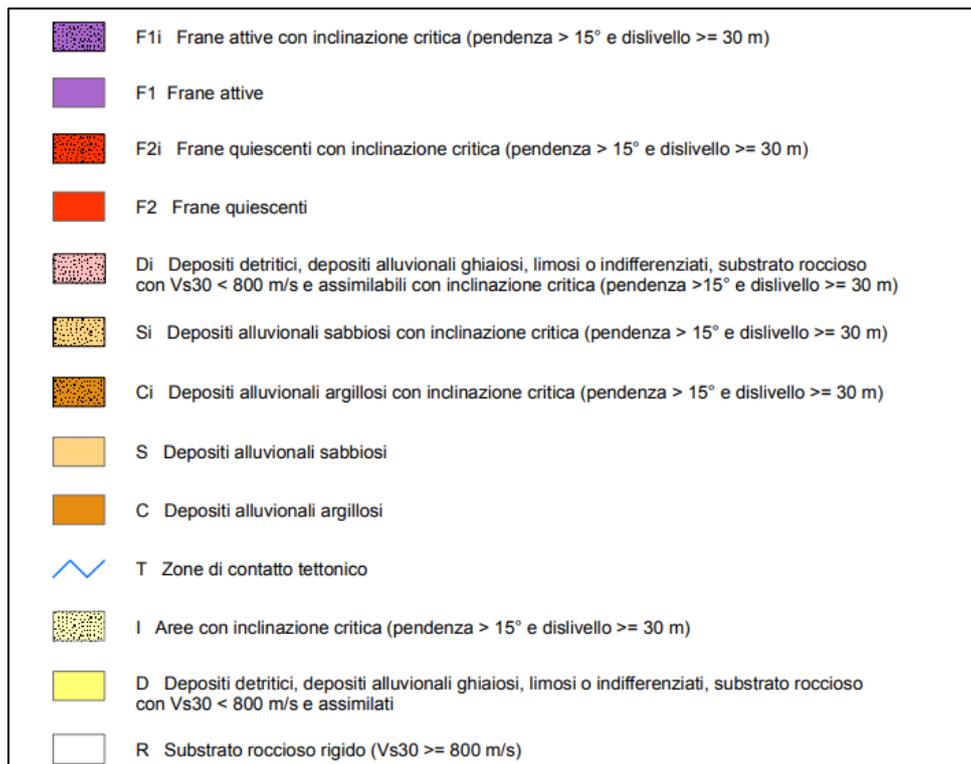
21		Architettura religiosa ed assistenziale ( <i>chiese, oratori, santuari, monasteri, conventi, ospedali</i> )	Zone ed elementi di interesse storico-architettonico e testimoniale	25	
4		Architettura votiva e funeraria ( <i>edicole, pievi, cappelle, cimiteri</i> )			
104		Architettura fortificata e militare ( <i>castelli, rocche, torri, case-torri</i> )			
267		Architettura civile ( <i>palazzi, ville</i> )			
13		Architettura rurale ( <i>residenze coloniche ed annessi agricoli, tipologie dei vari ambienti antropici</i> )			
10		Architettura paleoindustriale ( <i>fornaci, mulini, ponti, miniere, pozzi, caseifici, manufatti idraulici ed opifici</i> )			
175		Architettura vegetale ( <i>parchi, giardini, orti</i> )			
8		Architettura geologica			
				Zone interessate da bonifiche storiche di pianura	26
				Viabilità storica	27
				Viabilità panoramica	28

Legenda Tav. A1 – Tutela ambientale, paesistica e storico culturale

Come si evince dall'elaborato sopra riportato, l'area oggetto di intervento è libera da vincoli dal punto di vista ambientale, paesistico e storico-culturale.

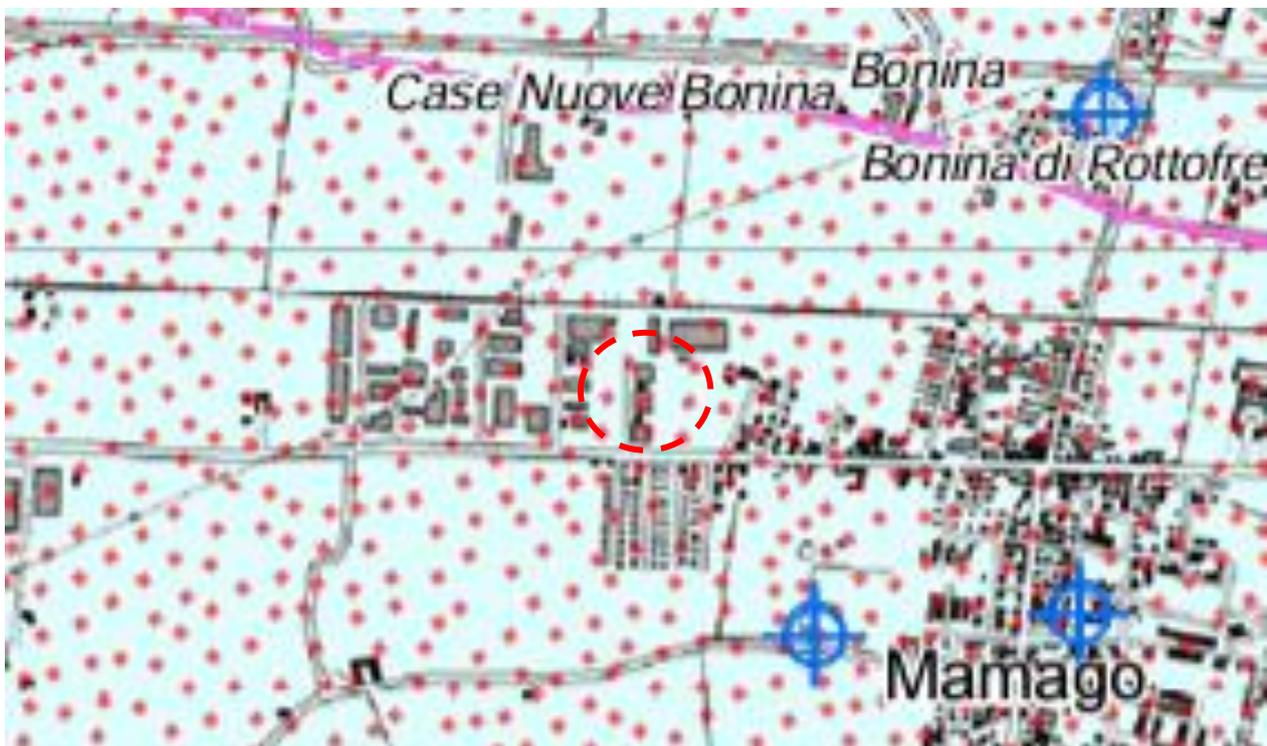


Tav. A4 – Carta delle aree suscettibili di eventi sismici locali

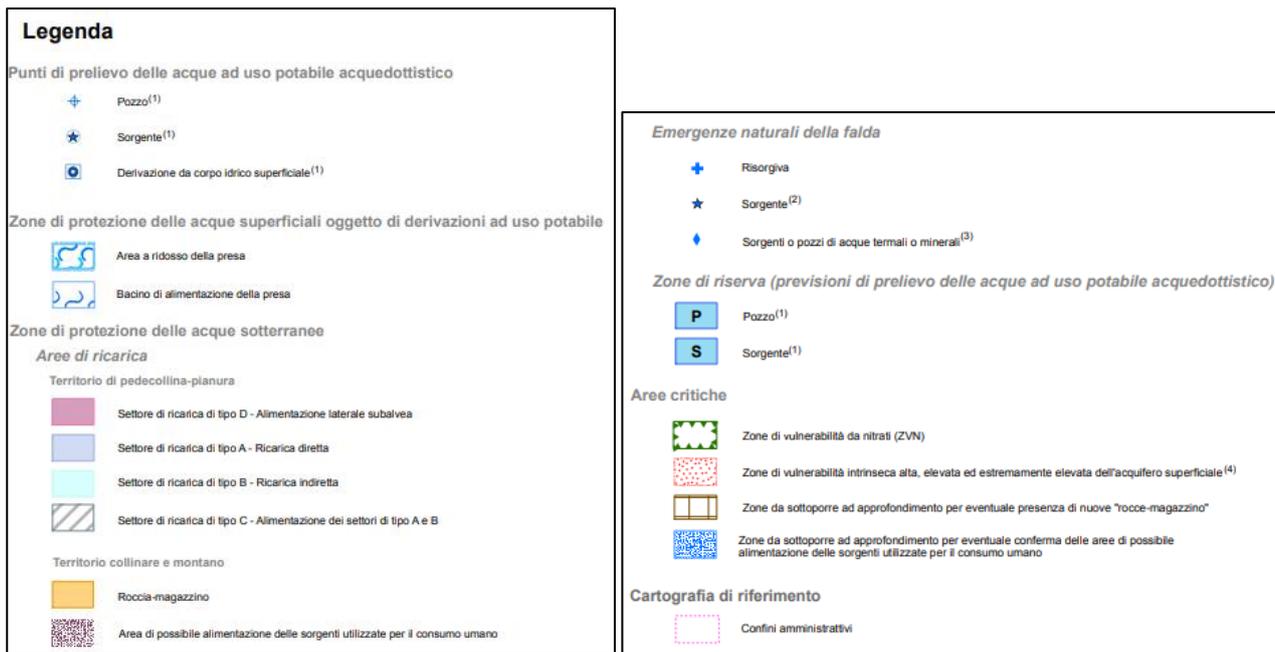


Legenda Tav. A4 – Carta delle aree suscettibili di eventi sismici locali

Come si evince dall’elaborato sopra riportato, l’area oggetto di intervento è identificata nella Categoria D “Depositi detritici, depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o indifferenziati, substrato roccioso con Vs30< 800 m/s e assimilati”.



Tav. A5 – Tutele delle risorse idriche



Legenda Tav. A5 – Tutele delle risorse idriche

Come si evince dall’elaborato sopra riportato, l’area oggetto di intervento ricade nel “Settore di ricarica di tipo B – Ricarica indiretta” e ricade inoltre in “Aree critiche – Zone di vulnerabilità intrinseca alta, elevata ed estremamente elevata dell’acquifero superficiale”.

L’area oggetto di intervento è inserita all’interno della Scheda n. 13 del PTCP riguardante i poli costruttivi consolidati, definita per la precisione “Cattagnina – ZI”. Il progetto segue perfettamente le direttive di attuazione, che consentono la realizzazione di ampliamenti al fine di far fronte ai fabbisogni di sviluppo e di riorganizzazione di aziende già insediate nell’ambito stesso.

Il progetto proposto, prevedendo una tettoia a collegamento di due stabilimenti di proprietà, a copertura di un piazzale impermeabile già realizzato, non richiede la realizzazione di mitigazioni, oltre a quanto già previsto in sede di Valsat, valutata positivamente dall’Ente competente ARPAE.

## **8. AMMISSIBILITÀ ALLA PROCEDURA DI CUI ALL’ART. 53**

La Regione Emilia Romagna ha introdotto il **procedimento unico di cui all’articolo 53 della L.R. n. 24 del 2017** per **accelerare e semplificare** due ordini di processi abilitativi considerati strategici:

- la localizzazione e l’acquisizione degli atti di assenso necessari per realizzare le opere pubbliche;
- la realizzazione degli interventi edilizi necessari per lo **sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate**.

La RER riconosce che lo sviluppo delle **attività economiche insediate** e le correlate opportunità di lavoro costituiscono un **sicuro interesse pubblico** per la comunità regionale (come già disciplinato dall’art. 14bis della L.R. 20/00 e, a livello nazionale, dal DPR 160/08 abrogativo del precedente DPR 447/98).

Tale procedura semplificata è utilizzabile per tutte le attività economiche esistenti, ed è in grado di accelerare quanto richiesto dalla disciplina urbanistica **risultando sostitutiva**, laddove necessari, della variante urbanistica, della predisposizione e approvazione dello strumento attuativo e, infine, della presentazione e del rilascio del titolo edilizio e delle ulteriori autorizzazioni richieste per l'intervento.

Per l'esame del progetto il Comune convoca la Conferenza dei Servizi (CdS - che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater 14-quinques della Legge 241/90) **pur mantenendo discrezionalità rispetto:**

- alla valutazione della proposta progettuale del privato;
- alla **pronuncia dell'organo consiliare (sia essa preliminare o postuma alla Conferenza di Servizi)** sulla variante urbanistica e la valutazione degli effetti ambientali e territoriali delle trasformazioni da attuare.

Il disposto dell'art. 53 **presenta un'esemplificazione** dei principali interventi che possono essere oggetto del procedimento unico, che schematicamente sono riconducibili **all'ampliamento o alla ristrutturazione di fabbricati produttivi già in uso dall'impresa ovvero la costruzione di ulteriori manufatti, nel medesimo lotto occupato dai fabbricati originali o in aree vicine**. L'elencazione non è tassativa ma indicativa in quanto l'art. 53 della L.R. n. 24/2017 stabilisce solo un **limite legato alla finalità** per la quale i lavori sono attuati che risulta essere **"lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate"**.

In esito all'entrata in vigore dell'"Atto di Coordinamento Tecnico in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017" (approvato con D.G.R. n. 1577 dell'8.7.2024 e pubblicato sul BURERT n. 231 del 12.7.2024), la RER ha proceduto ulteriormente alla specificazione dei criteri di applicabilità del procedimento unico ex art. 53, così riassunti:

1. "sviluppo e trasformazione di attività economiche già insediate", inerente alla necessità che l'impresa proponente sia già insediata sul territorio al momento della presentazione dell'istanza.
2. "collocamento degli ampliamenti su lotti contigui o prossimi alla sede esistente", inerente alla necessità di localizzazione delle espansioni su aree che non siano palesemente slegate dalle aree di pertinenza dei plessi esistenti, con distanza sia fisica che funzionale dai medesimi. Qualora le aree di ampliamento proposto siano ricadenti in ambito extraurbano, il proponente dovrà dimostrare l'insussistenza di ragionevoli alternative localizzative che non determinino consumo di suolo, nell'osservanza del divieto di dispersione insediativa di cui all'art. 5, comma 4, della L.R. n. 24 del 2017.
3. "limite dei soggetti legittimati a promuovere il procedimento unico", inerente alla possibilità di attivazione della procedura speciale in questione solo da parte dei soggetti effettivamente godenti le strutture produttive esistenti ed effettivamente beneficiari dell'ampliamento, garantendo vincolo funzionale tra l'attività economica già insediata e l'intervento di

ampliamento da realizzare. Ciò è garantibile non solo nei casi il soggetto promotore sia proprietario delle strutture e dell'operatore economico insediato, ma anche in tutte quelle ipotesi nelle quali è pacifico che l'impresa già insediata nel fabbricato da ampliare sia comunque la beneficiaria finale dell'intervento di ampliamento (imprese controllate, affitti, leasing, ecc.).

Nel caso di specie, la proponente società Delta Inox s.r.l., impresa del territorio operante nel settore del commercio di elettrodomestici per la grande distribuzione, ha intenzione di ampliare la sede principale dell'attività produttiva, localizzata in frazione San Nicolò nella zona industriale Brugnata. La sede dell'attività è collocata in due lotti produttivi adiacenti, censiti sul foglio 17 del Catasto Terreni di Rottofreno, rispettivamente: uno sui mappali 1643 – 1647 e l'altro sui mappali 852 – 1054. Il progetto di ampliamento consiste sostanzialmente nella realizzazione di una nuova struttura a raccordo dei due fabbricati produttivi esistenti.

Quanto proposto **risulta pertanto interamente rispettoso dei limiti imposti dalla normativa regionale** per l'attivazione di procedimento unico ex art. 53, in quanto:

- la proponente è operatore economico insediato sul territorio comunale da più di vent'anni, presso i sopracitati immobili;
- il terreno su cui è proposto l'ampliamento è sedime diretto della sede dell'azienda sul territorio comunale, in area urbana e già zonizzata quale area produttiva;
- la proponente Delta Inox s.r.l. è anche diretta intestataria di uno dei due lotti immobiliari dove viene svolta l'attività, mentre il secondo lotto immobiliare, di cui ai mappali 1643- 1647, è intestato a Delta Estate s.r.l., società patrimoniale della stessa proprietà di Delta Inox s.r.l., come si evince dalla visura camerale allegata.

Per tutto quanto premesso, si ritiene il progetto in esame interamente ammissibile a procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017.

## **9. AMMISSIBILITÀ DELLA VARIANTE URBANISTICA**

Come riportato ai precedenti punti, la società Delta Inox s.r.l. ha intenzione di ampliare la sede dell'attività produttiva, localizzata in frazione San Nicolò nella zona industriale Brugnata, Via Bergamaschi, su area catastalmente identificata mappali 1054 e 1647 del foglio 17 (già edificati).

Il progetto di ampliamento della ditta Delta Inox prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica strutturalmente autonomo rispetto alle preesistenze, composto da:

- Deposito/area spedizioni, H massima esterna m 6,85 superficie mq 680 circa;

L'intervento in progetto, localizzato su di un lotto di superficie pari a circa 6.000 mq, determina l'esigenza della variante agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE) per il mero aumento degli indici di edificabilità.

L'area oggetto di variante è zonizzata dal PSC (approvato con atto CC n. 66 del 12.12.2017) quale:

- ✓ Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali sovracomunali (PPC n. 13 Cattagnina – art. 12 norme di piano);

è inoltre zonizzata dal RUE (approvato con atto CC n. 67 del 12.12.2017) quale:

- ✓ Ambiti AP2 - Ambiti specializzati produttivi di carattere sovracomunale (art. 32.2 Norme RUE).

Si segnala che il Comune di Rottofreno non ha adottato alcun POC in quanto, poco dopo l'approvazione del RUE, è subentrato il regime transitorio della L.R. 24/2017. È stato pertanto assunto ed adottato il nuovo PUG comunale (adozione avvenuta con atto C.C. n. 60 del 19/11/2022), in virtù del quale le aree sono attualmente zonizzate quali "Aree per Nuove Urbanizzazioni – Potenziamento aree produttive" e "Diretrici di Sviluppo Urbano" (art. 12 Disciplina PUG).

L'area di intervento, con l'approvazione della variante, manterrà le esistenti destinazioni urbanistiche, con mera variante agli indici (in particolare con aumento del parametro If da 0,50 mq/mq a 0,65 mq/mq).

L'intervento prevede il mantenimento delle parti permeabili esistenti del lotto, senza aumento delle superfici captanti, con realizzazione di impianto fotovoltaico a compensazione dell'impatto ambientale prodotto dall'ampliamento.

Si evidenzia come l'intervento comporti variazione dei parametri urbanistici di zona ma non presenti contrasto alle previsioni degli strumenti urbanistici sia vigenti e che in fase di approvazione, confermando la destinazione produttiva delle aree. Si conferma inoltre che il PUG attualmente in salvaguardia non ha adottato un'apposita disciplina degli interventi di ampliamento ammissibili nelle zone produttive attraverso il procedimento unico, pertanto l'intervento proposto risulta pienamente rispettoso della disciplina generale di piano.

Per tutto quanto premesso, si ritiene il progetto in esame pienamente rispondente ai dettami del punto 3.2 dell'Atto di Coordinamento Tecnico in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017", pertanto ammissibile a procedimento unico ex art. 53 L.R. 24/2017.

Piacenza lì, agosto 2024

Il Tecnico  
Arch. Paolo Marasso

firmato digitalmente