



Comune di Lesignano de' Bagni

VARIANTE EX ART. 32BIS AL PSC - ADOZIONE

10 OTTOBRE 2016

P.S.C.
Piano Strutturale Comunale



**Relazione
Estratti cartografici**



**Provincia di Parma
Regione Emilia Romagna**

Sindaco

Giorgio Cavatorta

Responsabile del procedimento

Benedetta Enili

Progettisti

**Fabio Ceci
(responsabile del progetto)**

Maria Luisa Gozzi

Alex Massari

INDICE

Descrizione della Variante ex art. 32bis al P.S.C.	3
Contributo degli Enti.....	6
Verifica di assoggettabilità a VAS	7
VINCA	7
Modifiche cartografiche di variante al P.S.C.	8
Modifiche normative di variante al P.S.C.	11
Schede dei Vincoli	19

Descrizione della Variante ex art. 32bis al P.S.C.

Il Comune di Lesignano de' Bagni è dotato di Piano Strutturale Comunale – PSC - approvato con D.C.C. N° 28 del 26/07/2012 e di Regolamento Urbanistico Edilizio - R.U.E. approvato con D.C.C. N° 20 del 09/04/2014.

La presente variante viene proposta all'adozione del Consiglio comunale quale variante specifica al PSC e al RUE ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000 modificata e integrata, al fine di dare risposta alle istanze inoltrate dalla Ditta "Prosciuttificio Real Castello SPA", motivate dalla necessità di realizzare un nuovo stabilimento per la stagionatura prosciutti, in modo da conseguire una maggiore efficienza dell'attività e l'ottimizzazione del prodotto, nonché un impianto produttivo altamente sostenibile nel rispetto delle normative di settore e di carattere ambientale.

Per questo motivo la Ditta si è resa disponibile a sottoscrivere un accordo con l'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000, per addivenire all'approvazione di una variante urbanistica che renda realizzabile l'intervento richiesto e, nel contempo, che renda possibile attivare un intervento di riqualificazione e valorizzazione ambientale, con particolare riferimento alle aree attualmente interessate dal prosciuttificio esistente.

In merito al quadro legislativo di livello provinciale, la normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, con la Variante parziale approvata con Delibera di C.P. n° 31/2013 a titolo "Piano d'Area del Distretto Agro-Alimentare del Prosciutto di Parma", ha introdotto alcune specifiche disposizioni per attivare politiche di razionalizzazione delle previsioni urbanistiche produttive prevedendo, per i Comuni montani di cui fa parte anche il comune di Lesignano de' Bagni, la possibilità di trasferire le aziende esistenti all'interno del medesimo territorio comunale purchè si tratti di aree già destinate dallo strumento urbanistico generale del Comune ad insediamenti produttivi.

Nello specifico l'Art. 36 "Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale" al comma 5, recita testualmente:

..... omissis

Sono comunque consentite varianti agli strumenti urbanistici comunali finalizzate agli ampliamenti degli stabilimenti esistenti necessari per interventi di adeguamento tecnologico alle normative di settore ed a quelle di carattere ambientale, ivi incluse quelle per il conseguimento della certificazione ambientale EMAS ed al trasferimento di aziende esistenti all'interno del medesimo territorio comunale, in aree comunque già destinate dallo strumento urbanistico generale del Comune per insediamenti produttivi.

L'area che si propone di utilizzare per la delocalizzazione della Ditta "Prosciuttificio Real Castello SPA" è attualmente destinata dal vigente PSC ad insediamenti produttivi di nuova previsione (DP1) ubicata in località Bassa di Stadirano, quindi in area già classificata per usi produttivi, come richiesto dall'art.36, comma 5) delle NTA del PTCP.

MOTIVAZIONI E CONTENUTI DELLE VARIANTI

Come sinteticamente riportato in premessa, la variante è motivata dall'esigenza da parte della Ditta "Prosciuttificio Real Castello SPA" di realizzare uno stabilimento di maggiori dimensioni rispetto a quello in cui attualmente opera, che è localizzato nel settore meridionale della frazione di Stadirano in un contesto edificato prevalentemente residenziale, paesaggistico di pregio ed inoltre servito da una viabilità inadeguata al traffico dei mezzi pesanti.

Nonostante il terreno, classificato dal PSC in "AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA DI RILIEVO COMUNALE", misuri circa MQ 10.000 ed abbia una potenzialità edificatoria complessiva di 9.000 Mq di SU (in quanto l'Indice di utilizzazione fondiaria è di 0,9 mq/mq, dei quali ne sono stati costruiti al momento 3.300 Mq), sussistono forti condizionamenti impeditivi alla previsione di ampliamento dell'azienda nell'area di pertinenza del fabbricato esistente, in quanto non è urbanisticamente opportuno consentire un incremento produttivo in un ambito vocato alla residenza, sia per motivi logistici che di tutela ambientale, per le problematiche relative al rumore e alla qualità dell'aria.

La proprietà si è quindi dichiarata disponibile a sottoscrivere un accordo con l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'Art. 18 della L.R. 20/2000, per delocalizzare l'attività all'interno di un contesto urbanistico industriale già destinato dal vigente PSC alla trasformazione per usi produttivi, così come consentito dall'art.36, comma 5) della Variante parziale al PTCP approvata con Delibera di C.P. n° 31/2013 relativa al "Piano d'Area del Distretto Agro-Alimentare del Prosciutto di Parma".

Per il trasferimento e la realizzazione del nuovo prosciuttificio è stata individuata una porzione dell'area classificata nel vigente PSC dalla nuova previsione edificatoria per attività produttive "DP1", ubicata nella zona industriale della località denominata Bassa di Stadirano.

Nello specifico, per la costruzione dello stabilimento verrà utilizzata la porzione posizionata in contiguità con la zona produttiva già esistente, riclassificando la residua parte dell'ambito DP1 non investito dalla variante in sub ambito agricolo, producendo quindi un decremento di utilizzo di suolo agricolo rispetto al vigente PSC.

La variante perciò si può certamente definire come scelta che migliora l'assetto urbanistico del Piano Strutturale Comunale in quanto, da un lato delocalizza un fabbricato produttivo di forte impatto visivo e ambientale da un'area naturalmente vocata agli usi residenziali e dall'altro riduce il consumo di suolo agricolo.

Sotto il profilo delle politiche urbanistiche, che fanno capo alle motivazioni che hanno portato a considerare positivamente la proposta di variante specifica al PSC, vi è quindi la convergenza tra le necessità private e quelle pubbliche che vedono tra i principali obiettivi la riqualificazione urbana di un'area sensibile nei confronti di un impianto produttivo incongruo e nel contempo la tenuta occupazionale del principale settore produttivo operante nel territorio comunale.

Come precedentemente evidenziato, l'area scelta per delocalizzare il prosciuttificio è classificata dal PSC in "Ambiti per attività produttive di rilievo comunale di nuovo insediamento tramite P.U.A." attuabile previo inserimento nel POC e, più precisamente, corrisponde a parte dei mappali interessati

dalla nuova previsione edificatoria del comparto DP 1.

Poiché l'urgenza di realizzare l'intervento, per rispondere alla domanda di un mercato in crescita, non consente di attendere i tempi necessari ad attivare la procedura del POC, si prevede di realizzare il nuovo stabilimento per intervento diretto convenzionato perseguendo comunque un corretto inserimento nel paesaggio soprattutto in rapporto all'ambito fluviale localizzato sul confine occidentale dell'area di interesse.

Relativamente alle quantificazioni degli ambiti di PSC, si riclassificano 72.000 Mq da Ambiti di trasformazione per attività produttive da attuare tramite PUA – DP1 a:

- Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva di livello comunale per 23.800 Mq,
- Ambito per verde pubblico per 9.000 Mq,
- Ambiti agricoli normali per 19.550 Mq,
- Zona di deflusso della piena per 19.650 Mq

precisando inoltre che il futuro intervento edificatorio verrà realizzato solamente nella porzione di terreno non interessata dalla Zona di deflusso della piena (Ambito A2).

Per quanto concerne la potenzialità edificatoria produttiva della variante, questa non produce alcun incremento in quanto la SU necessaria alla realizzazione del nuovo prosciuttificio - che si svilupperà su due piani con altezza massima di 16 ml. - sarà di 24.000 Mq, corrispondente alla somma della SU del comparto DP1 (15.000 Mq) e dalla SU potenzialmente costruibile nell'area attualmente occupata dal prosciuttificio (9.000 Mq). A seguito della presente variante viene stralciata la Scheda Normativa DP1.

Il progetto d'intervento dovrà inoltre garantire una adeguata accessibilità all'area tramite soluzioni viabilistiche da concertare preventivamente con l'Amministrazione comunale, finalizzate a:

- mantenere distinti il sistema di carico/scarico e movimentazione mezzi dalla viabilità pubblica
- rendere funzionale l'accesso carraio per il passaggio dei mezzi pesanti
- valutare appropriate dimensioni dei raggi di manovra in modo da evitare intersezioni tra i percorsi che conducono ai vari settori di parcheggio mezzi e le aree di carico/scarico

Nel merito dei terreni ubicati nel centro abitato della frazione di Stadirano di pertinenza dell'attuale "Prosciuttificio Real Castello SPA" e di quelli limitrofi, appartenenti alla medesima proprietà, il PSC prevede la riclassificazione in Ambito ACR3 di riqualificazione residenziale da attuare tramite PUA, non soggetto all'inserimento nel POC, per la realizzazione di edifici mono o bifamigliari con Superficie Utile pari a quella dello stabilimento esistente (SU = Mq 3.300 dei quali il 10% da destinare ad edilizia sociale ERS per affrontare il problema casa attraverso risposte adeguate alla domanda di case in affitto e/o a prezzi convenzionati per i ceti sociali meno abbienti, per le giovani coppie e gli anziani.) ed altezza massima di due piani utili fuori terra.

Nel merito delle quantificazioni degli ambiti di PSC, 10.000 Mq ad Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale di trasformazione per attività produttive e 4.150 Mq ad Ambiti urbani consolidati del tessuto residenziale dei centri minori sono riclassificati per la medesima superficie (14.150 Mq) in Ambiti consolidati da riqualificare tramite PUA (ACR3).

Anche la riclassificazione in Ambito di Riqualificazione per usi residenziali risulta essere migliorativa rispetto alla situazione attuale, quindi di pubblico interesse; infatti questa soluzione tende ad attivare gli opportuni percorsi procedurali funzionali a determinare le condizioni di carattere urbanistico ed edilizio per rendere possibile il perseguimento degli obiettivi di recupero e rigenerazione di un contenitore produttivo, attraverso l'attivazione di un percorso virtuoso che incentiva il perseguimento

della qualità edilizia e scongiura un potenziale futuro degrado.

La proposta di variante è quindi rispondente, alla luce delle vigenti disposizioni, al pubblico interesse e all'effettiva incidenza migliorativa dell'assetto urbanistico del PSC.

Si precisa inoltre che essendo oggetto di Accordo ai sensi dell'articolo 18 della legge regionale 20/2000, i soggetti attuatori si impegnano a elaborare un progetto edilizio che dovrà essere improntato al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- Area localizzata nella frazione di Stadirano: miglioramento e riqualificazione della qualità urbana e paesaggistica di un contesto residenziale di pregio;
- Area destinata alla delocalizzazione dello stabilimento produttivo: adeguata valutazione progettuale e planivolumetrica dell'intervento volta ad individuare le migliori soluzioni sotto il profilo funzionale, estetico e ambientale; il progetto dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale attraverso la ricerca di corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture nel paesaggio; valorizzazione del risparmio energetico, del comfort termico e della riduzione delle emissioni inquinanti; riduzione del consumo di suolo agricolo.

Per quanto sopra descritto si ritiene che:

- non sussistano particolari ostacoli di carattere urbanistico al recepimento della proposta di variante;
- la variante non si pone in contrasto con strumenti di pianificazione sovraordinati, non trova ostacoli di carattere geologico e sismico;
- risponde al pubblico interesse, alla luce delle vigenti disposizioni, in quanto propone un miglioramento ambientale in un contesto prevalentemente residenziale (in frazione di Stadirano) e si inserisce in un contesto urbanistico vocato ad usi industriali per il trasferimento del fabbricato produttivo (in località Bassa di Stadirano) riducendo nel contempo il consumo di suolo agricolo;
- risulta inoltre di immediata evidenza l'interesse pubblico dell'Accordo ai sensi dell'art.18 in quanto, contestualmente alla realizzazione del nuovo stabilimento sarà demolito, entro due anni dalla costruzione del nuovo fabbricato produttivo, il contenitore edilizio attualmente occupato dal prosciuttificio.

Per tutto quanto sopra, il provvedimento di variante al P.S.C., viene quindi proposto come Variante Specifica ai sensi del comma 1 lett.d) dell'art. 32 bis della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 modificata e integrata con legge regionale 6/2009, in quanto non modifica le previsioni di cui all'art. 28 comma 2, lettere a), b), c) ed e).

Relativamente alle NTA del PSC, la variante proposta comparta le seguenti modifiche:

- 1) Stralcio della scheda dell'ambito DP1
- 2) Introduzione di un nuovo "Ambito di Riqualificazione Residenziale ACR3" da attuare tramite PUA, la cui normativa viene riportata in una specifica Scheda di PSC,
- 3) Introduzione di un ulteriore 6) comma all'art. 23 "Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale" che viene di seguito riportato:

"6) Nell'area destinata all'esclusiva delocalizzazione della Ditta "Prosciuttificio Real Castello S.P.A." identificata da parte dei mappali 1-15-18-21-24-del foglio catastale 13, è consentita la realizzazione di 24.000 mq di Superficie Utile per la costruzione di un fabbricato con altezza massima di 16 ml da attuare tramite intervento diretto convenzionato in conformità a quanto definito dall'Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000. L'intervento edificatorio, da attuare tramite intervento diretto convenzionato, dovrà essere realizzato solamente nella parte non interessata dalla Zona di

deflusso della piena (Ambito A2).

Dotazioni di qualità richieste in sede attuativa d'intervento:

- *Realizzare un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno*
- *In funzione dell'elevato grado di vulnerabilità, le opere in sotterraneo e quelle in superficie, che potenzialmente possono rilasciare inquinanti, dovranno essere realizzate con tecniche ad elevato presidio ambientale anche con previsione di impermeabilizzazione, dotate di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e dei piazzali*
- *Prevedere idonei sistemi di inserimento ambientale degli scarichi idrici (es. mediante sistemi di fitodepurazione a monte dello scarico)*
- *Prevedere installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua*
- *Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica dell'edificio*
- *Massimizzare gli spazi permeabili (non meno del 20% delle aree di proprietà) da sistemare a verde alberato prevedendo l'inserimento di aree verdi di connessione con l'ecosistema perfluviale e l'utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona*
- *Prevedere opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali), da individuarsi attraverso un progetto unitario che valuti gli elementi di interesse paesaggistico e ambientale presenti nel contesto dove andrà ad inserirsi l'intervento*
- *Cedere gratuitamente al Comune, quando questi ne farà richiesta, le aree di verde pubblico con obbligo della manutenzione da parte dei soggetti attuatori*
- *Prevedere un sistema di accessibilità carrabile con le seguenti caratteristiche:*
 1. *mantenere distinti il sistema di carico/scarico e movimentazione mezzi dalla viabilità pubblica*
 2. *rendere funzionale l'accesso carraio per il passaggio dei mezzi pesanti*
 3. *predisporre appropriate dimensioni dei raggi di manovra in modo da evitare intersezioni tra i percorsi che conducono ai vari settori di parcheggio mezzi e le aree di carico/scarico*
- *Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto al sistema perfluviale."*

La Variante è corredata dalla Relazione di Caratterizzazione e Modellazione Geologico Geotecnica e Sismica che ha sviluppato indagini geognostiche e prospezioni sismiche in sito che portano alla definizione delle prescrizioni necessarie per la progettazione definitiva - esecutiva del fabbricato di progetto, in ottemperanza ai dettati del D.M. 14-01-2008, circ. C.S.LL.PP. n° 617 del 02/02/2009, Delibera della Giunta Regionale E.R. n° 2193 del 21/12/2015, DGR. ER 1661/2009, L.R.E.R. n°19/2008.

La sintesi delle conclusioni generali della Relazione di Caratterizzazione e Modellazione Geologico Geotecnica e Sismica (alla quale si rimanda) viene di seguito riportata:

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica

Le indagini e valutazioni effettuate hanno evidenziato caratteristiche geomorfologiche, idrogeologiche, pericolosità idraulica, parametri geotecnici e della risposta sismica, idonei per l'uso ai fini edificatori dell'area sede della Variante Specifica al PSC e al RUE in località Bassa di Stadirano.

Permeabilità / Vulnerabilità della Falda Idrica: per la realizzazione delle opere in sotterraneo, quali condotti fognari e/o destinati al convogliamento di fluidi potenzialmente inquinanti, cisterne interrato, ecc., necessita prevedere l'utilizzo di tecnologie e materiali a perfetta tenuta che evitino infiltrazioni di potenziali inquinanti nel sottosuolo. Detti presidi sono da prevedere anche per le aree piazzali, zone parcheggi, eventuali aree destinate a stoccaggio anche temporaneo di materiali potenzialmente inquinanti; queste ultime dovranno essere dotate di adeguato sistema di raccolta delle acque e convogliamento ad assi fognari dotati di pozzetti di ispezione e controllo.

Portanza dei terreni: i valori di portanza e resistenza dei terreni saranno da definire nelle successive fasi in funzione delle caratteristiche delle strutture in elevazione nel contesto dell'interazione terreno/struttura, stima dei cedimenti totali e differenziali ed in base ad un adeguato numero e tipologia di indagini geognostiche ad integrazione di quelle eseguite.

I caratteri geotecnici dei terreni, desunti da quattro prove penetrometriche dinamiche superpesanti DPSH, in funzione del tipo di variabilità laterale e verticale del grado di compressibilità dei terreni dei primi 10/15 m del sottosuolo e delle caratteristiche generali delle opere in elevazione che potranno essere costituite, evidenziano adottabili fondazioni di tipo diretto a plinti tra loro collegati e/o continue.

Portanza terreni allo stato limite ultimo in condizioni statiche e sismiche: nelle analisi delle progettazioni definitive esecutive i valori esposti in relazione dovranno essere rideterminati in funzione delle caratteristiche delle opere in elevazione, stime dei cedimenti totali e differenziali nel contesto dell'interazione terreno/struttura e di un adeguato numero e tipologia di indagini geognostiche ad integrazione di quelle già eseguite.

Nel contesto delle fasi di progettazione successiva saranno da effettuare:

- Indagini geognostiche di idonea tipologia in adeguamento numero di punti di indagine per una definizione più dettagliata della variabilità laterale e verticale delle litozone geotecniche individuate.
- Definizione dei valori di portanza e di resistenza dei terreni in funzione delle caratteristiche strutturali delle opere in elevazione in rapporto all'interazione terreno/struttura.
- Accertare con attenzione l'assenza o la presenza di materiali di riporto e/o rimaneggiati e nell'eventualità di riscontro di questi ultimi adottare idonee tecniche di risanamento e/o consolidazione.

Contributo degli Enti

1) PROVINCIA DI PARMA Delibera n. 179 SEDUTA DEL 28/09/2016

CONSIDERATO:

1. che non si rilevano contrasti con il PTCP né con la legislazione urbanistica regionale vigente;
2. che la variante è conforme all'art. 36 del PTCP, modificato con la Variante parziale approvata con Delibera di C.P. n. 31/2013 "Piano d'Area del Distretto Agro-Alimentare del Prosciutto di Parma";
3. che, vista la sensibilità paesaggistica della zona (presenza di un crinale principale di PTCP e viabilità panoramica relativa alla SP degli Argini), si invita il Comune a formulare una norma che garantisca la demolizione dell'attuale immobile di Stadirano da parte della proprietà, minimizzando il rischio di un suo mancato abbattimento, valutando altresì (attraverso una integrazione paesaggistica del rapporto preliminare per la assoggettabilità a VAS) la possibilità di una riduzione della capacità insediativa massima dell'area residenziale ACR3 prevista in luogo del prosciuttificio nonché le altezze massime degli alloggi previsti in relazione alla loro ubicazione;
4. che, ai sensi dell'art. 5 L.R. 20/2000 s.m.i., il Comune dovrà provvedere all'acquisizione dei contributi di ARPAE e AUSL inerenti le valutazioni ambientali effettuate (verifica di assoggettabilità a VAS), unitamente alle eventuali osservazioni pervenute sugli stessi elaborati di analisi in merito a possibili criticità ambientali connesse alle azioni di piano proposte;
5. che nel rispetto di quanto definito nella stessa Relazione di Variante, con particolare riferimento ai "limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica", si rende necessario, in sede di adozione, provvedere alla valutazione della compatibilità dell'azione di trasformazione urbanistica dell'ambito "DP1" con gli aspetti geologici e sismici (L.R. n.19/2008 e Del. A.L. RER n.112/2007) del territorio interessato, attraverso le analisi di II livello previste dagli indirizzi regionali vigenti.

1) RISPOSTA

Si prende atto di quanto espresso ai punti 1, 2 e 4.

Si accoglie la richiesta del punto 3 in merito alla mitigazione/valorizzazione paesaggistico-ambientale del comparto prescrivendo in sede di PUA:

- il mantenimento e il potenziamento della vegetazione arboreo-arbustiva attualmente presente, in modo da attribuirle una valenza paesaggistica e parallelamente una funzione di connettività ecologica;
- la progettazione del verde unitario e coordinato tra tutti i lotti privati con essenze autoctone;
- la progettazione dei parcheggi pubblici tramite l'utilizzo di materiali che garantiscano l'inserimento paesaggistico e la massima permeabilità: pavimentazioni "inerbite", pavimentazioni con inerti a vista o che richiamano le pavimentazioni tradizionali (calcestruzzo, ghiaia);
- l'utilizzo di materiali per i paramenti esterni degli edifici a massimo inserimento paesaggistico, con particolare attenzione all'uso di cromatismi non dissonanti nel contesto e tessiture che richiamano gli elementi naturali.
- mantenimento dei conigli visivi da e verso la collina.

In merito alla possibilità di una riduzione delle altezze massime degli alloggi si specifica nella scheda norma l'altezza massima realizzabile in 7,50 m, in armonia con le altezze degli edifici presenti nel

contesto, mentre, per un corretto inserimento della capacità insediativa prevista nel comparto, si prescriverà in sede di PUA la necessità di corredare la proposta di intervento della simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto.

Per quanto concerne l'invito a formulare una norma che garantisca la demolizione dell'attuale immobile di Stadirano da parte della proprietà, minimizzando il rischio di un suo mancato abbattimento, si ritiene che la richiesta sia già ottemperata in quanto negli obblighi previsti per il privato, sottoscritti nell'Accordo ai sensi dell'art.18 della Lg. Rg. 20/2000, vi è l'obbligo di "trasferire nel nuovo edificio l'attività in essere mediante delocalizzazione della stessa entro 24 (ventiquattro) mesi dalla data di completamento anche parziale del nuovo fabbricato ed entro la data stessa a demolire l'attuale Salumificio in Stadirano con ripristino dei suoli".

Si accoglie infine la richiesta di cui al punto 5 inserendo tra i documenti della variante la Relazione di Caratterizzazione e Modellazione Geologico Geotecnica e sismica (ai sensi della L.R. n.19/2008 e della Delibera della Giunta Regionale E.R. n° 2193 del 21/12/2015) con le analisi di II livello, redatta dal Dott. Geol. Gian Pietro Mazzetti dello Studio Centrogeo Survey di Correggio (RE).

2) ARPAE SEZIONE DI PARMA Prot n. 2016/12836

Ritenendo che la modifica urbanistica in esame non determini particolari effetti sulle componenti ambientali coinvolte, si esprime parere favorevole a quanto valutato.

2) RISPOSTA

Si prende atto del parere favorevole

3) AUSL DI PARMA DISTRETTO SUD EST Prot n. 52260/2016

Dal momento che l'area adiacente a quella in cui si propone di realizzare il nuovo salumificio risulta essere attualmente utilizzata come Stazione Ecologica attrezzata, si chiede un approfondimento che valuti la compatibilità dell'intervento proposto in adiacenza a tale area e degli eventuali interventi di mitigazione che si intende mettere in atto per evitare problematiche di tipo sanitario.

3) RISPOSTA

Si precisa che nell'area della Stazione Ecologica attrezzata, ubicata ad oltre 100 m rispetto all'area di sedime del nuovo fabbricato produttivo, non vengono raccolti rifiuti urbani e/o inquinanti per l'atmosfera ed inoltre, la parte più prossima al sito in cui verrà edificato lo stabilimento, è occupata dalle gramaglie della potatura che vengono portate via settimanalmente dal gestore dell'impianto.

Relativamente alla possibilità di effettuare eventuali interventi di mitigazione, già ora il sistema arboreo esistente non rende percepibile visivamente i due contesti della Stazione Ecologica e dell'area produttiva.

Per quanto sopra si ritiene accolta la richiesta di AUSL in quanto non sussistono problematiche di tipo sanitario alla realizzazione del nuovo insediamento produttivo.

Verifica di assoggettabilità a VAS

La normativa vigente prevede che ogni piano o sua variante al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile prenda in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani, provvedendo alla VAS/VALSAT degli stessi.

A tal fine in un apposito documento di VAS/ALSAT costituente parte integrante del piano adottato ed approvato sono individuati descritti e valutati i potenziali impatti delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli e compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo e degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti con il medesimo piano (art 13 LR 6/2009 comma 1 e 2).

Per evitare duplicazioni della valutazione, inoltre, sono utilizzati se pertinenti gli approfondimenti e le analisi già effettuati e le informazioni raccolte nell'ambito degli livelli di pianificazione (art 13 LR 6/2009 comma 3).

Per questo motivo visto e considerato che:

- il PSC e il RUE approvati e vigenti contengono al loro interno specifico elaborato di VAS,

- la variante proposta non incide significativamente sul carico urbanistico del PSC in quanto:

1. non prevede incremento di SU produttiva

2. incide limitatamente in merito alla SU residenziale (3.300 Mq di SU corrispondente a 33 alloggi) pari al 4,3% rispetto ai 770 alloggi previsti dal dimensionamento del PSC,

- determina una riduzione di consumo di suolo agricolo per 39.100 Mq,

si ritiene che la stessa possa rientrare tra i casi esclusi dalla procedura di VAS in quanto non incide in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti (art. 5 comma 5 lett. b) L.R. 20/2000 come sostituito dall'art 13 LR 6/2009 comma 5 lettera b).

VINCA

La VAS prevede al suo interno la stesura della Valutazione di Incidenza ambientale al fine di verificare l'incidenza che le previsioni urbanistiche possono comportare sulle aree afferenti alla Rete Natura 2000, ovvero i siti di particolare pregio naturalistico e con importante funzione ecosistemica soggetti a particolare tutela a livello europeo, denominati rispettivamente SIC (Siti di Importanza Comunitaria) e ZPS (Zone di Protezione Speciale).

La valutazione della potenziale incidenza sulle aree protette e/o di pregio naturalistico è riferita alla localizzazione delle aree di variante, in particolare per quanto riguarda gli aspetti che possono influenzare l'ecologia del paesaggio e la biodiversità. Il SIC/ZPS che insiste nel territorio comunale è il SIC – IT4020023 denominato "Barboj di Rivalta".

Considerato che la Variante Specifica al PSC interviene all'interno delle linee strategiche del PSC e non prevede nuove trasformazioni del territorio che interferiscono con la zona SIC, si ribadisce quanto già esposto nella VALSAT del PSC, che di seguito si riporta:

<<La valutazione della potenziale incidenza su aree protette e/o di pregio naturalistico è stata specificamente riferita alla localizzazione degli insediamenti residenziali, turistico-residenziali e produttivi degli ambiti di espansione previsti dal PSC sulla scorta delle risultanze relative alla valutazione ambientale e territoriale della VALSAT, in particolare per quanto riguarda gli aspetti che possono influenzare l'ecologia del paesaggio e la biodiversità.>>

Per la valutazione di incidenza sul sito di interesse comunitario emerge che gli interventi relativi alle modifiche di variante proposte sono ininfluenti e non determinano impatti con la vita biotica e abiotica, se attuati seguendo le norme di legge, in quanto, uno collocato all'interno del tessuto edificato della frazione di Stadirano (comparto ACR3) e l'altro, relativo alla previsione produttiva, già valutato non interferente in sede di PSC, quando era classificato come nuova direttrice produttiva identificata dalla sigla DP1.

Modifiche cartografiche di variante al P.S.C.

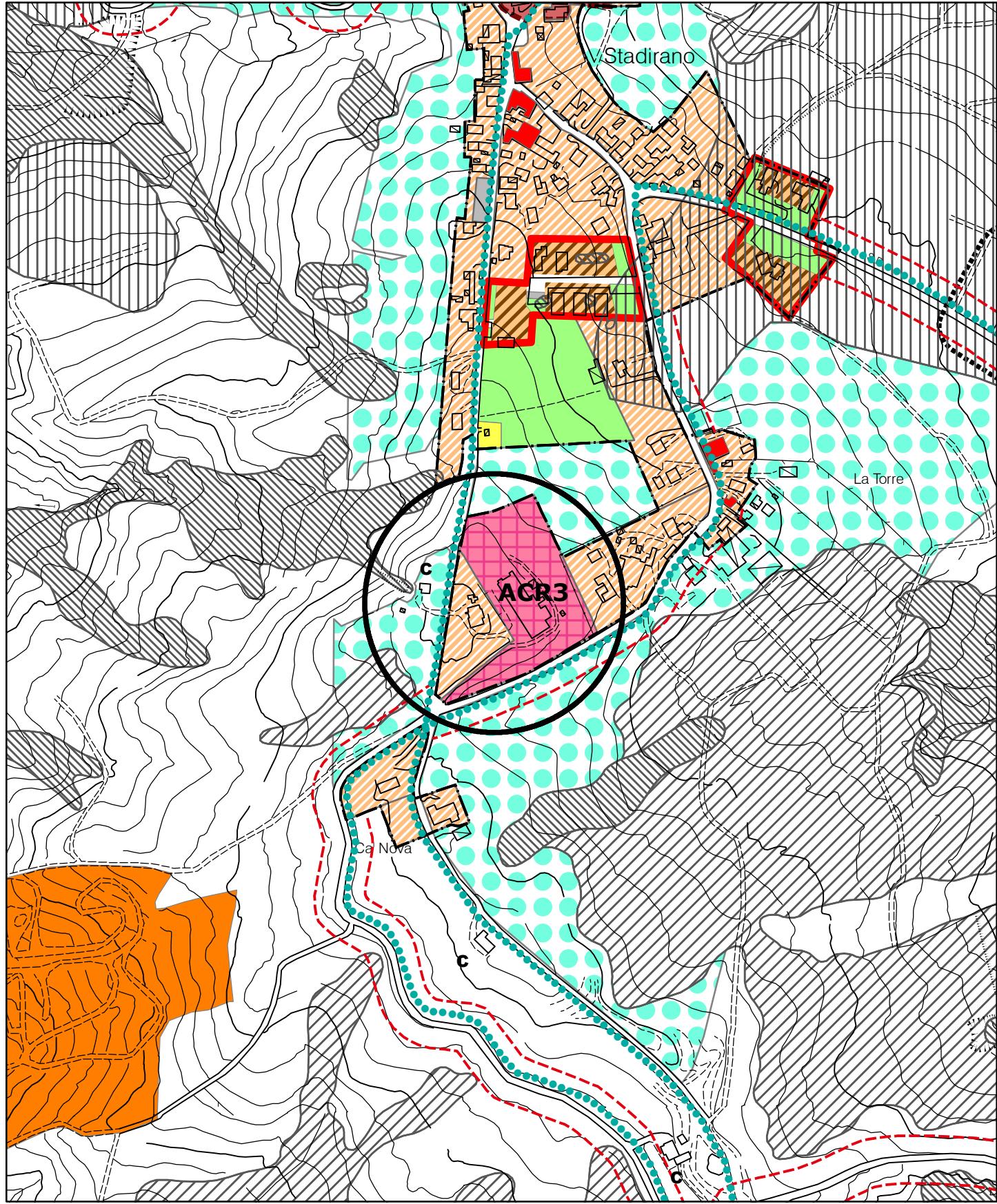
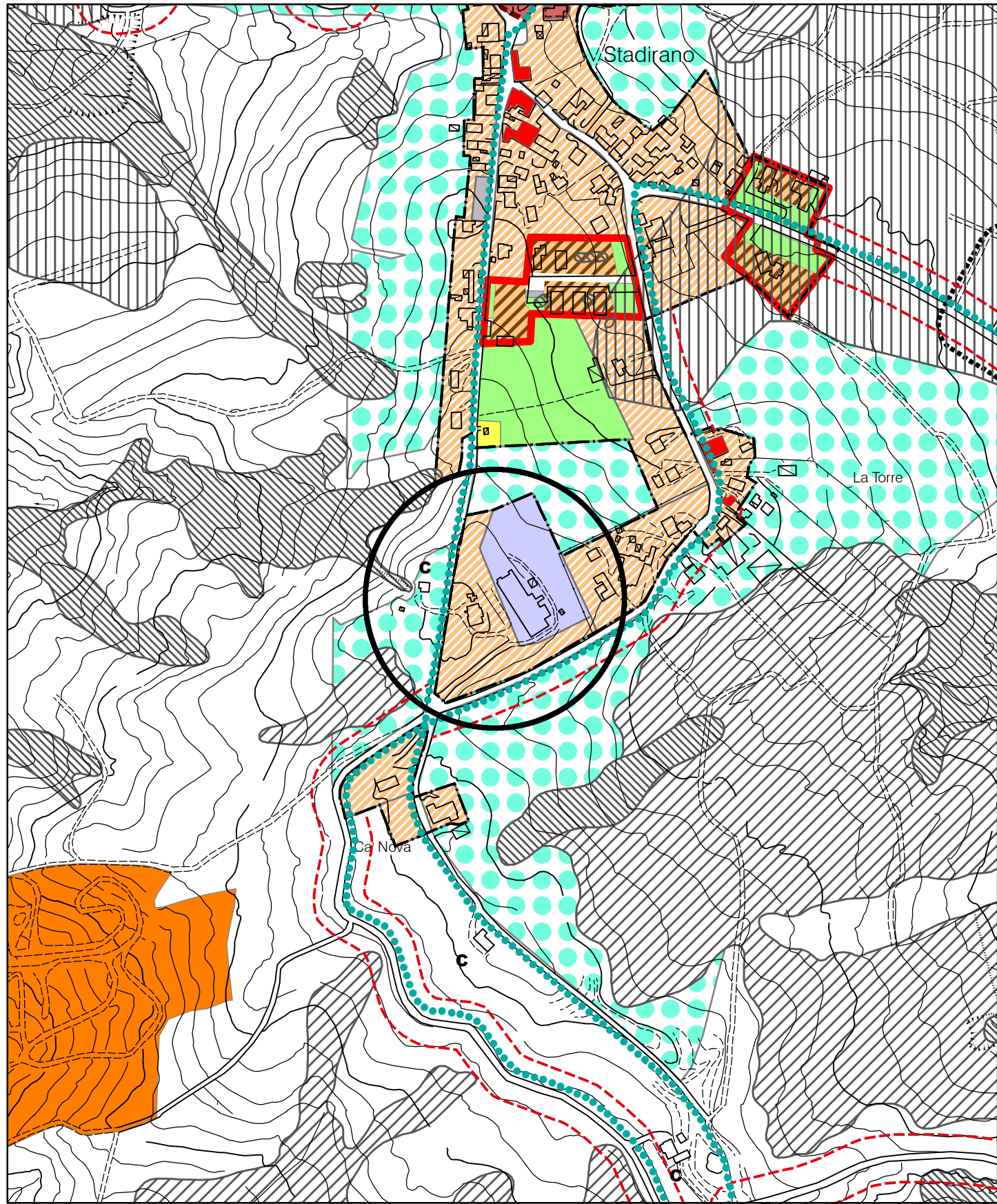


Tavola P1b

P.S.C. vigente

P.S.C. variante

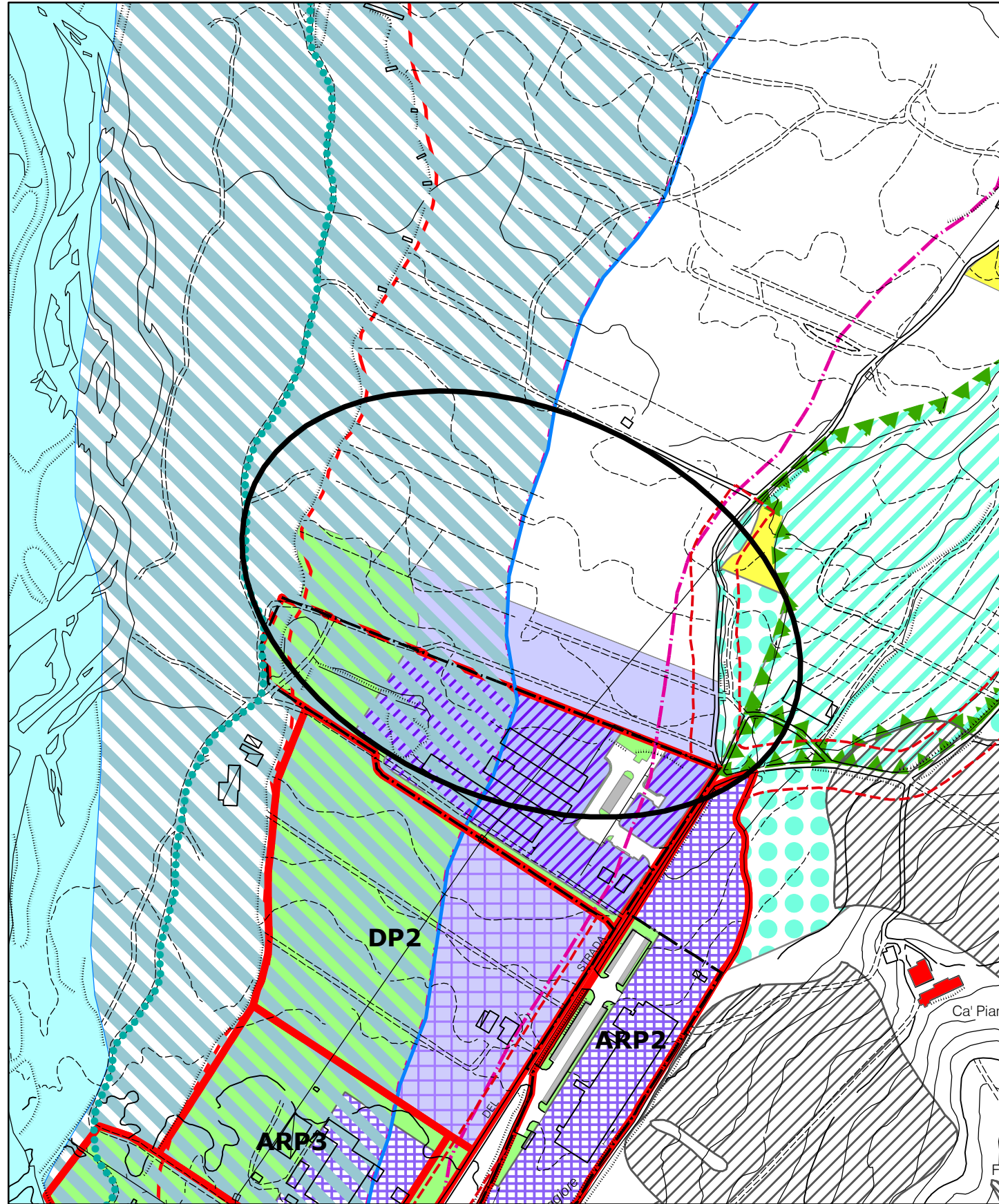
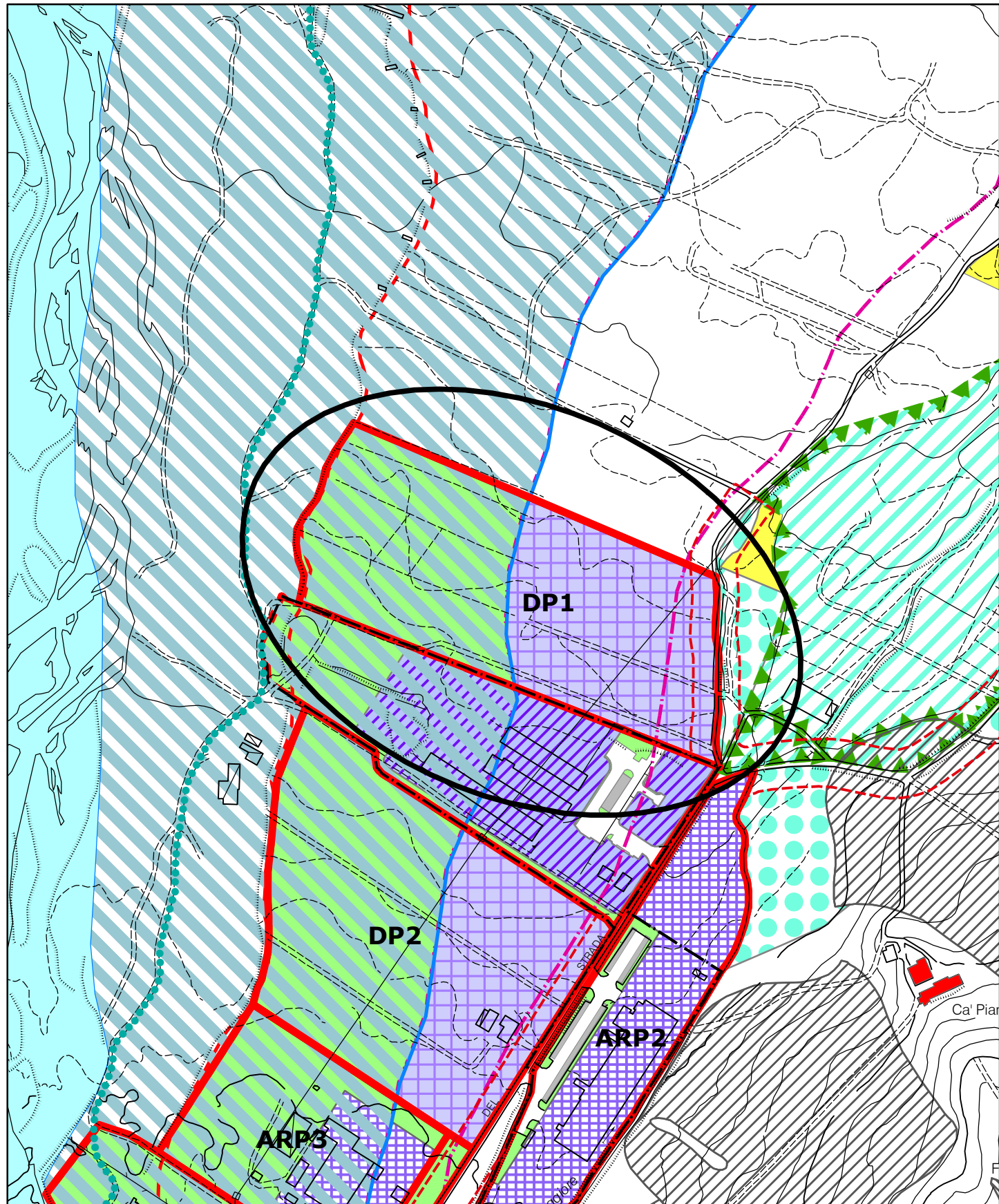


Tavola P1a

P.S.C. vigente

P.S.C variante

Modifiche normative di variante al P.S.C.

Art. 23 - Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Corrispondono alle aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi artigianali ed industriali, commerciali – direzionali o ricettivi – alberghieri e per attività di stagionatura prosciutti quasi tutti di costruzione relativamente recente tramite interventi diretti su lotti di pertinenza esclusiva, che in alcuni casi denunciano carenza di parcheggi pubblici e di aree verdi.

5. Prescrizioni particolari

Il RUE disciplina e specifica la disciplina attuativa in corrispondenza di casi particolari, tenendo conto delle norme del PRG previgente con riguardo alla regolamentazione delle aree e degli edifici a destinazione alberghiera e turistico-ricettiva, a destinazione commerciale – direzionale immersi nel tessuto urbano consolidato a prevalente funzione residenziale od eventualmente localizzati in territorio rurale.

Tutti i casi di insediamento, sia per nuova costruzione che per riuso di contenitori edilizi esistenti, di attività turistico-ricettive, direzionali e commerciali per strutture di vendita superiori all’esercizio di vicinato, sono subordinati a convenzione attuativa o a PUA al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui.

Tutti detti interventi, così come gli interventi di riuso, ampliamento, nuova costruzione di manufatti e strutture per attività produttive, dovranno essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.

In particolare per gli ambiti produttivi consolidati di Mulazzano Ponte sottoposti a “PUA di riqualificazione urbanistica ed ambientale”, tutti gli interventi di trasformazione dell’esistente che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria o il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla redazione e alla approvazione, nei modi di legge, di uno strumento preventivo (P.U.A. d’iniziativa pubblica o privata, Piano di recupero, Programma integrato d’intervento) esteso a due o più proprietà finalizzato alla riqualificazione architettonica e paesaggistica degli immobili esistenti (edifici ed aree libere). Detti strumenti preventivi dovranno essere orientati prioritariamente alla estensione delle aree a verde pubblico o di pertinenza esclusiva, al miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare e ciclopedonale, alla valorizzazione dei con i visivi liberi sulle quinte collinari, al recupero e alla valorizzazione dei canali storici. A tali fini è prescritto in particolare il contenimento delle altezze massime e l’accorpamento delle potenzialità edificatorie sancite per ciascuna zona omogenea dal vigente PRG e la messa in atto di opere ed interventi di mitigazione degli impatti ambientali da concordare con l’Amministrazione Comunale in sede di stipula delle convenzioni attuative. In

attesa dell’approvazione degli strumenti preventivi in parola sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente.

N.T.A.

P.S.C. vigente

P.S.C. vigente

Art. 23 - Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale

1. Definizione, strategie ed obiettivi

Corrispondono alle aree edificate dei centri urbani sulle quali insistono capannoni ad usi artigianali ed industriali, commerciali – direzionali o ricettivi – alberghieri e per attività di stagionatura prosciutti quasi tutti di costruzione relativamente recente tramite interventi diretti su lotti di pertinenza esclusiva, che in alcuni casi denunciano carenza di parcheggi pubblici e di aree verdi.

5. Prescrizioni particolari

Il RUE disciplina e specifica la disciplina attuativa in corrispondenza di casi particolari, tenendo conto delle norme del PRG previgente con riguardo alla regolamentazione delle aree e degli edifici a destinazione alberghiera e turistico-ricettiva, a destinazione commerciale – direzionale immersi nel tessuto urbano consolidato a prevalente funzione residenziale od eventualmente localizzati in territorio rurale.

Tutti i casi di insediamento, sia per nuova costruzione che per riuso di contenitori edilizi esistenti, di attività turistico-ricettive, direzionali e commerciali per strutture di vendita superiori all’esercizio di vicinato, sono subordinati a convenzione attuativa o a PUA al fine di garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti nello stato di fatto, di mitigazione degli impatti ambientali, di adeguamento delle reti tecnologiche con particolare riferimento al sistema di accessibilità carrabile e pedonale e al sistema di smaltimento dei reflui.

Tutti detti interventi, così come gli interventi di riuso, ampliamento, nuova costruzione di manufatti e strutture per attività produttive, dovranno essere verificati dal punto di vista della fattibilità geologica e della compatibilità ambientale alla luce della legislazione vigente in materia.

In particolare per gli ambiti produttivi consolidati di Mulazzano Ponte sottoposti a “PUA di riqualificazione urbanistica ed ambientale”, tutti gli interventi di trasformazione dell’esistente che eccedono la manutenzione ordinaria e straordinaria o il restauro e risanamento conservativo sono subordinati alla redazione e alla approvazione, nei modi di legge, di uno strumento preventivo (P.U.A. d’iniziativa pubblica o privata, Piano di recupero, Programma integrato d’intervento) esteso a due o più proprietà finalizzato alla riqualificazione architettonica e paesaggistica degli immobili esistenti (edifici ed aree libere). Detti strumenti preventivi dovranno essere orientati prioritariamente alla estensione delle aree a verde pubblico o di pertinenza esclusiva, al miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare e ciclopedonale, alla valorizzazione dei con i visivi liberi sulle quinte collinari, al recupero e alla valorizzazione dei canali storici. A tali fini è prescritto in particolare il contenimento delle altezze massime e l’accorpamento delle potenzialità edificatorie sancite per ciascuna zona omogenea dal vigente PRG e la messa in atto di opere ed interventi di mitigazione degli impatti ambientali da concordare con l’Amministrazione Comunale in sede di stipula delle convenzioni attuative. In

attesa dell’approvazione degli strumenti preventivi in parola sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente.

6) In particolare, nell’area destinata all’esclusiva delocalizzazione della Ditta “Prosciuttificio Real Castello S.P.A.” identificata da parte dei mappali 1-15-18-21-24-del foglio catastale 13, è consentita la realizzazione di 24.000 mq di Superficie Utile per la costruzione di un fabbricato con altezza massima di 16 ml da attuare tramite intervento diretto convenzionato in conformità a quanto definito dall’Accordo con i privati ai sensi dell’art.18 della Lg.Rg.20/2000. L’intervento edificatorio, da attuare tramite intervento diretto convenzionato, dovrà essere realizzato solamente nella parte non interessata dalla Zona di deflusso della piena (Ambito A2).

Dotazioni di qualità richieste in sede attuativa d’intervento:

- Realizzare un adeguato sistema di protezione idraulica del terreno
- In funzione dell’elevato grado di vulnerabilità, le opere in sotterraneo e quelle in superficie, che potenzialmente possono rilasciare inquinanti, dovranno essere realizzate con tecniche ad elevato presidio ambientale anche con previsione di impermeabilizzazione, dotate di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e dei piazzali
- Prevedere idonei sistemi di inserimento ambientale degli scarichi idrici (es. mediante sistemi di fitodepurazione a monte dello scarico)
- Prevedere installazione di centrali termiche/caldaie ad alta efficienza energetica, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell’acqua
- Prevedere l’applicazione del sistema di certificazione energetica dell’edificio
- Massimizzare gli spazi permeabili (non meno del 20% delle aree di proprietà) da sistemare a verde alberato prevedendo l’inserimento di aree verdi di connessione con l’ecosistema periferuale e l’utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona
- Prevedere opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali), da individuarsi attraverso un progetto unitario che valuti gli elementi di interesse paesaggistico e ambientale presenti nel contesto dove andrà ad inserirsi l’intervento
- Cedere gratuitamente al Comune, quando questi ne farà richiesta, le aree di verde pubblico con obbligo della manutenzione da parte dei soggetti attuatori
- Prevedere un sistema di accessibilità carrabile con le seguenti caratteristiche:
 - 1. mantenere distinti il sistema di carico/scarico e movimentazione mezzi dalla viabilità pubblica
 - 2. rendere funzionale l’accesso carraio per il passaggio dei mezzi pesanti
 - 3. predisporre appropriate dimensioni dei raggi di manovra in modo da evitare intersezioni tra i percorsi che conducono ai vari settori di parcheggio mezzi e le aree di carico/scarico
- Il progetto d’intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l’obiettivo della massima qualità architettonica, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove architetture rispetto al sistema periferuale.

N.T.A.

P.S.C. variante

P.S.C variante

PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO
Comuni di Langhirano e Lesignano de' Bagni Provincia di Parma
SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE
COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI



STADIRANO – AMBITO ACR3

ACR 3	AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE TRAMITE PUA
Localizzazione	Stadirano – settore meridionale dell’abitato
1) QUADRO CONOSCITIVO	
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali	
Superficie territoriale	ST = circa 14.150 mq. S. Coperta = 1.400 mq
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito edificato inglobato nel tessuto consolidato a funzioni residenziali, utilizzato a prosciuttificio in via di dismissione.L’ambito è destinato dalla variante al PSC ad usi residenziali e parcheggi, per il miglioramento della qualità urbana
2) OBIETTIVI SOCIALI	
Realizzazione di edilizia residenziale per favorire e assicurare la tenuta demografia e creare funzioni di presidio territoriale nel sottosistema insediativo dei centri minori con reperimento di quote di ERS per affrontare il problema casa attraverso risposte adeguate alla domanda di case in affitto e/o a prezzi convenzionati per i ceti sociali meno abbienti, per le giovani coppie e gli anziani.	
3) PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA'	
Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale	▪ Demolizione del contenitore edilizio esistente e nuova costruzione di fabbricati residenziali ▪ Previsione di aree a verde permeabile in misura non inferiore al 50% della ST ▪ Sistema idrico: È presente un impianto di depurazione comunale con capacità residua di depurazione di circa 700 AE, ed è previsto in previsione futura il collettamento al depuratore di Monitcelli Terme ampliato, il quale presenta una capacità depurativa residua di circa 20.000 AE. Il sistema fognario risulta di tipo misto per la maggior parte della rete. ▪ Sistema ecologico e Parchi: Non si evidenziano criticità ▪ Sistema agricolo: Non si evidenziano criticità ▪ Sistema antropico: Valutare la necessità di bonificare l’area e Verificare la presenza di amianto preliminarmente alla demolizione degli edifici esistenti
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Si dovrà elaborare la Relazione di fattibilità geologico – sismica al momento della presentazione del PUA
4) DIRETTIVE	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L’assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di edifici residenziali con coperture a falda in coppi ed utilizzo di tecnologie costruttive e materiali propri della tradizione locale, perseguendo obiettivi di risanamento ambientale e di corretto inserimento delle architetture nel paesaggio. Le opere di urbanizzazione a servizio dell’intervento quali parcheggi dovranno trovare collocazione all’interno del perimetro della zona di recupero senza interessare ulteriori zone agricole. Il progetto d’intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l’obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove

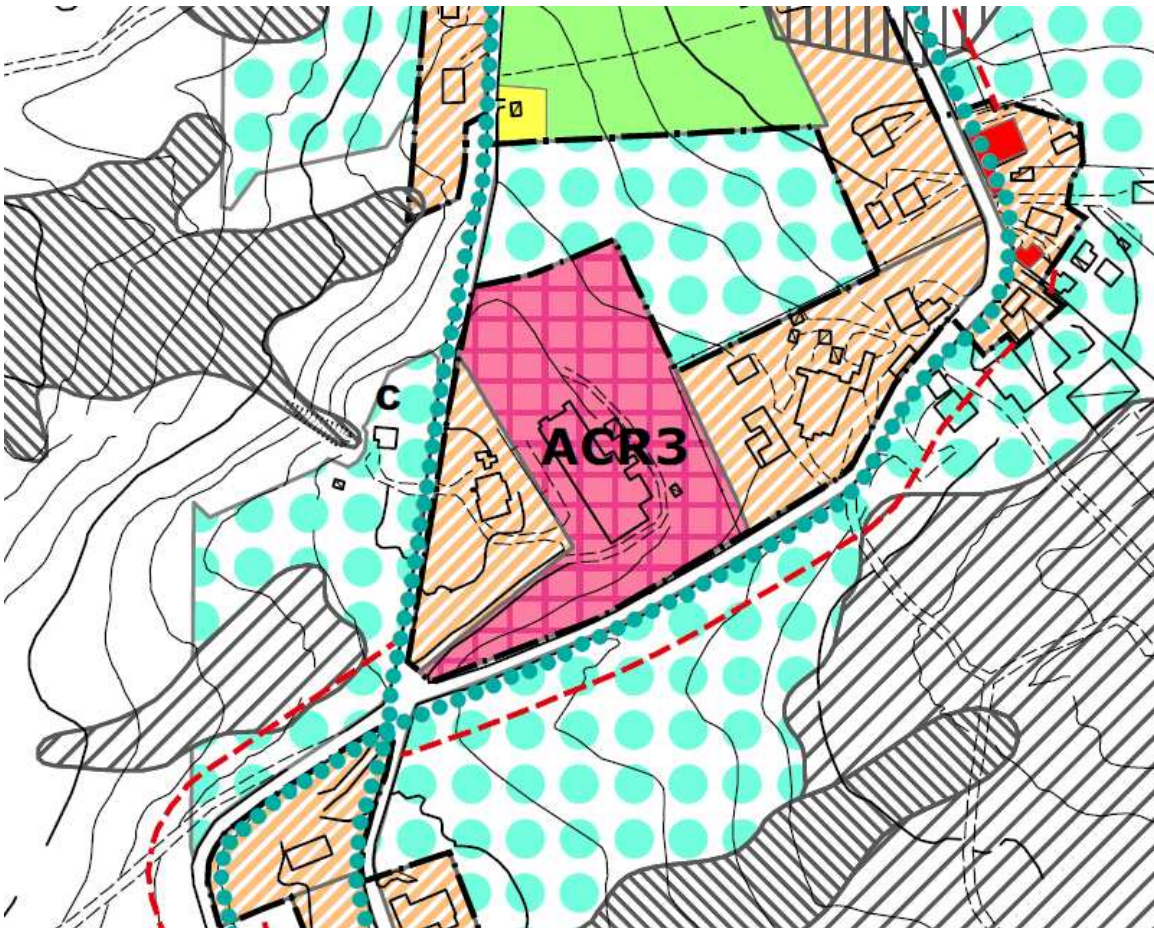
P.S.C. variante

SCHEDA NORMATIVA
ACR3

P.S.C variante

	architetture nel paesaggio, soprattutto in rapporto al profilo naturale dei terreni, salvaguardando il verde alberato esistente.
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
SU costruibile max	SU costruibile max corrispondente alla SU del fabbricato da demolire comprensiva del 10% di edilizia ERS = 3.300 mq (di cui 330 mq per ERS)
H max	2 piani utili con altezza massima di m 7,50
Modalità di attuazione	Intervento unitario attuabile tramite PUA di iniziativa privata non soggetto ad inserimento nel POC. I soggetti attuatori dovranno demolire l'immobile esistente entro due anni dall'adozione della presente specifica variante al PSC e dovranno eseguire il risanamento ambientale dell'area. In sede attuativa la proposta di intervento dovrà essere corredata da previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali)
Possibilità di suddivisione in sub ambiti	Intervento unitario con possibilità di attuazione per stralci funzionali
Funzioni ammesse e capacità insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi residenziali per una capacità insediativa massima di 3.300 mq di SU corrispondenti a 33 alloggi (con 100 mq/SU alloggio) dei quali 3 da destinare ad edilizia ERS. (Ab. teorici con 37 mq/ab = 81)
Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste	▪ Verificare la necessità di bonificare l'area ▪ Reperimento di aree di parcheggio pubblico secondo le quantità minime stabilite in sede di PUA ▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; ▪ di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità alla vigente legislazione; ▪ di eventuali opere di compensazione ambientale o di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctona e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano
Interventi ammessi prima dell'attivazione del PUA	Demolizione, Bonifica dell'area, Manutenzione ordinaria del fabbricato esistente, Manutenzione del verde, Realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopeditoni, strade e parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:5000)



PSC-PIANO STRUTTURALE COMUNALE ASSOCIATO
Comuni di Langhirano e Lesignano de' Bagni Provincia di Parma
SCHEDE NORMATIVE RELATIVE AGLI AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO, DA RIQUALIFICARE, DA TRASFORMARE
COMUNE DI LESIGNANO DE' BAGNI



BASSA DI STADIRANO – AMBITO DP1

DP 1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI A PREVALENZA DI FUNZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA DI RILIEVO COMUNALE
Localizzazione	Frazione - Bassa di Stadirano – settore settentrionale
1) QUADRO CONOSCITIVO	
a) dati metrici e caratteri morfologici e funzionali	
Superficie territoriale	ST = circa 72.000 mq.
Caratteri morfologici e funzionali	Ambito ineditato, confinante con ambiti produttivi esistenti e di progetto del previgente PRG, localizzato lungo l'arteria di mobilità di livello comunale Via della Parma. È caratterizzato da terreni pianeggianti con rada presenza di vegetazione arbustiva nel settore fronteggiante il Torrente Parma. L'ambito è destinato alla trasformazione in aree produttive e terziarie e di una vasta zona di verde pubblico per la fruizione del parco fluviale.
b) caratteristiche e vulnerabilità delle risorse naturali e ambientali	
Carta geomorfologica e del dissesto	L'area si colloca nell'ambito dei depositi alluvionali del T. Parma (vd. "Carta del dissesto" del P.T.C.P. comunale) e, come tale, è classificata come "Area a pericolosità geomorfologica moderata" (Art. 22 bis delle N.T.A. del P.T.C.P.). A favore di generali condizioni di stabilità geomorfologica risulta, oltre all'assetto litomorfologico, il luogo caratterizzato dall'assenza di fenomeni morfoevolutivi di tipo gravitativo nell'area di intervento ed in un congruo intorno anche da una morfologia sub-pianeggiante, lo stato attuale delle opere ed infrastrutture di recente costruzione esistenti nell'immediato intorno.
Geolitologia	L'area in questione si fonda su depositi alluvionali riconducibili all'Unità di Modena (AES8) caratterizzata da ghiaie e ciottoli sub-affioranti (potenza per lo più circa 5,0 metri), mascheranti un substrato presumibilmente argilloso marnoso (Flysch di M.Sporno).
Vulnerabilità all'inquinamento	In relazione all'elaborato cartografico sovraordinato allegato alla Variante al P.T.C.P., approvata con Del. C.P. n°118 del 22/12/2008, in materia di tutela delle acque, per quanto riguarda la vulnerabilità dell'intero territorio principale all'inquinamento, in prima analisi può essere considerata l'area in esame una classe di vulnerabilità estremamente
Rete fognaria	Prevedere in conformità alla vigente legislazione e ai pareri dei competenti Uffici ARPA e AUSL
2) OBIETTIVI GENERALI	
Realizzazione di area produttiva per il sostegno occupazionale del settore secondario e terziario in territorio	
3) PREVISIONI DI SOSTENIBILITA'	
Condizioni di sostenibilità ecologico - ambientale	▪ Vicinanza alla strada di interesse comunale Via della Parma ▪ Previsione di aree permeabili in misura non inferiore al 50% della ST ▪ Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito periurbano ▪ Sistema ecologico e Parchi: Potenziale interferenza nell'area periurbana di sfregiamento verso il tessuto dell'agroecosistema per effetto di ostacolo/interferenza. ▪ Presenza di elettrodotto linea aerea in alta tensione ▪ Sistema idrico: È presente impianto di depurazione comunale con

	capacità residua di depurazione di circa 700 AE, ed è previsto la previsione futura il collettamento al depuratore di Monitcelli Terme, ampliando, il quale presenta una capacità depurativa residua di circa 20.000 AE. Il sistema fognario risulta di tipo misto per la parte della rete. ▪ Sistema antropico: Interferenza sensibile su matrici ambientali in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto.
Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica	Fatta salva la compatibilità idraulica e paesaggistica dell'intervento, ricadendo parzialmente la stessa sia entro il limite di 150 metri dai corsi d'acqua pubblici (vd. Art. 142 del Codice Urbani D.Lgs. 42/2004) e successive modifiche ed integrazioni ed Art. 34 del P.T.P.R. - (M) sia entro il limite di Fascia fluviale B del P.T.C.P. provinciale, si esprime parere favorevole alla fattibilità geologica nell'ambito DP1, in ottemperanza alle prescrizioni indicate nello studio geologico di fattibilità ed a quanto di seguito indicato: - realizzazione, ai fini della valutazione dell'effettivo grado di pericolosità sismica locale, ricadente l'area in esame nell'ambito del SISTEMA DI EFFETTI ATTENTI, LIVELLO, di un'analisi semplificata estesa all'intero ambito. Detta analisi dovrà prevedere l'acquisizione di dati geostatimetrici di dettaglio, di parametri geotecnici stabiliti e del valore della velocità di propagazione delle onde di taglio $V_{s,30}$ sulla base del quale dovranno essere valutati eventuali fenomeni di amplificazione; - valutazioni in merito alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione su cui basare oggettivamente la progettazione, dovranno essere acquisite, nelle successive fasi di progettazione, in ottemperanza ai disposti di cui al Decreto Ministeriale 17/08/2008 "Norme tecniche per le costruzioni".
4) DIRETTIVE	
Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica	L'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito da progetto unitario per la realizzazione di capannoni a basso impatto ambientale di altezza massima di 7.00ml., su terreni urbanizzati dotati di verde e di parcheggi pubblici. Il progetto d'intervento a carattere planivolumetrico dovrà essere elaborato perseguendo l'obiettivo della massima qualità architettonica ed ambientale, ricercando corrette soluzioni di inserimento delle nuove costruzioni nel paesaggio, soprattutto in rapporto all'ambito fluviale. L'accessibilità è consentita esternamente alla fascia B del PAI.
5) PRESCRIZIONI URBANISTICHE	
SU costruibile	SU costruibile max = 15.000 mq
Modalità di attuazione	Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata
Possibilità di suddivisione in sub-ambiti	Da valutare in sede di richiesta di inserimento nel POC
Finalità ammesse e insediativa massima	L'ambito è destinato ad usi produttivi per una capacità massima di 15.000 mq di SU, compresi gli eventuali alloggi di custodia
Interventi territoriali e prestazioni di qualità	▪ Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale.

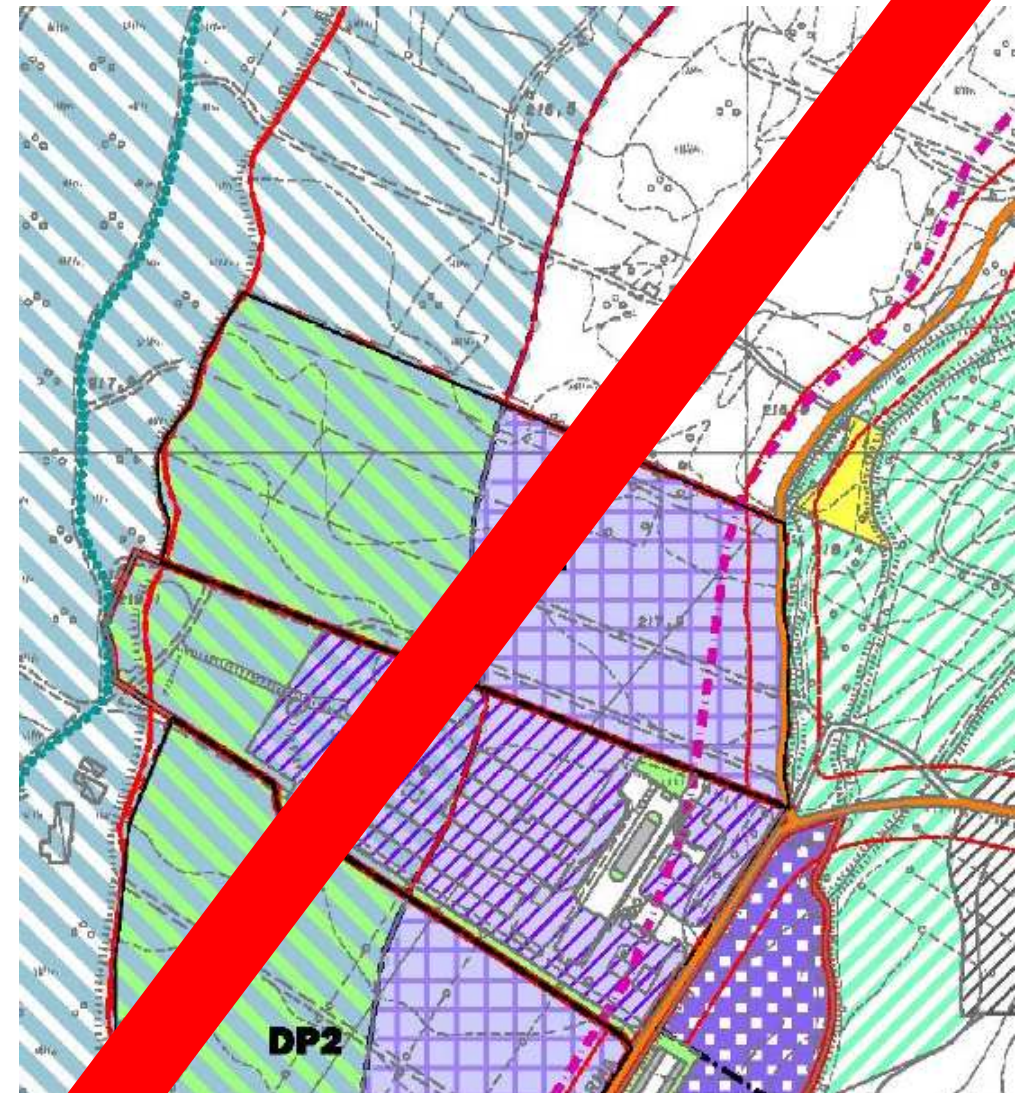
richieste	▪ Realizzazione: delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.; ▪ di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL; ▪ di eventuali opere di compensazione ambientale e di verde pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Ampio Territoriale Comunale in sede di convenzione attuativa ▪ Reperimento di aree di verde permeabile e di ambiente stradale secondo le quantità minime stabilite in convenzione ▪ Osservare, nell'intervento edificatorio, le norme tecniche relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche esistenti ▪ In funzione dell'elevato grado di vulnerabilità delle opere in sotterraneo e quelle in superficie, che potenzialmente possono rilasciare inquinanti, dovranno essere realizzate tecniche di elevato presidio ambientale con previsione di sistemi di impermeabilizzazione, dotate di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche di dilavamento delle aree cortilive e pedonali. ▪ Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 50% della ST) da sistemare a verde alberato, con obbligo di conservazione delle alberature di specie autoctone e di pregio sulla base di un rilievo puntuale delle alberature esistenti. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione di verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno.
Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC	Coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopeditoni, stradali, parcheggi, esclusivamente per motivi di pubblica utilità.

SCHEDA NORMATIVA
DP1

P.S.C. variante

P.S.C variante

Stralcio di PSC e visualizzazione dell'ambito su base CTR (scala 1:5000)
(lo schema di assetto del comparto dovrà essere precisato in sede di PO)

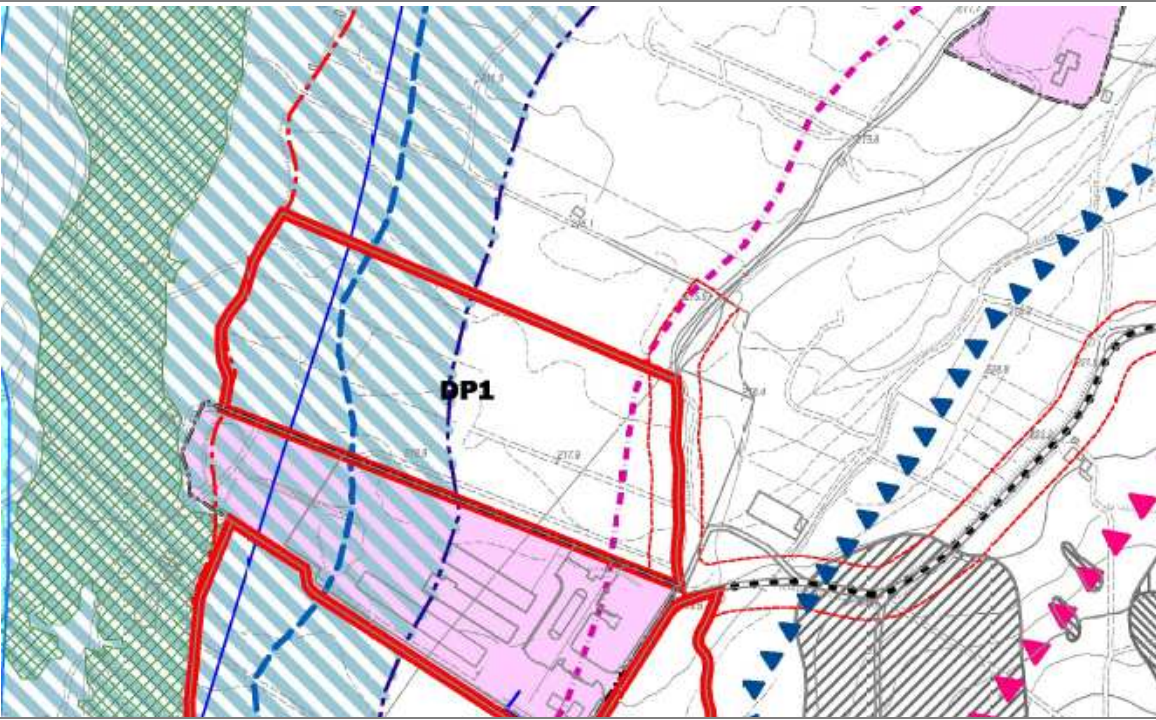


P.S.C. variante

SCHEDA NORMATIVA
DP1

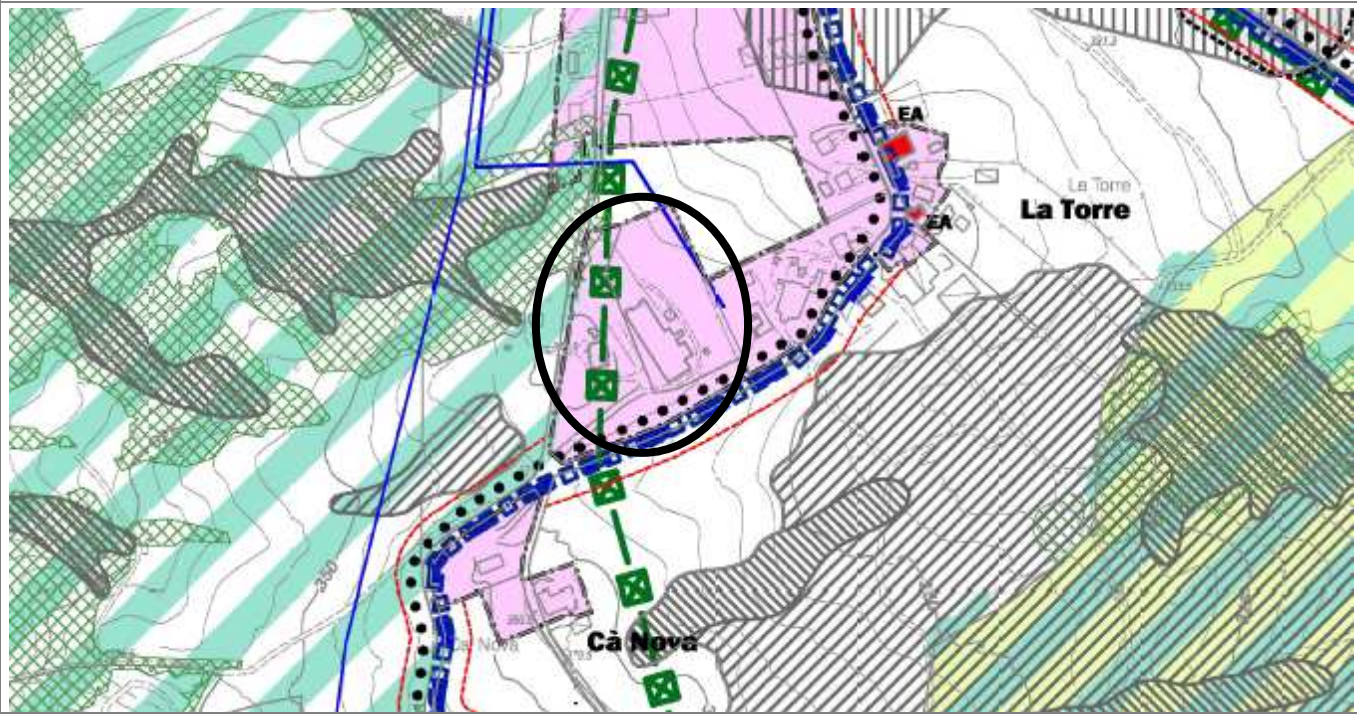
P.S.C variante

Schede dei Vincoli

ESTRATTO TAV. P6a dei Vincoli – BASSA DI STADIRANO	
	
SCHEDA DEI VINCOLI	
Fascia laterale di 150 mt dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico	AREE TULATE PER LEGGE Parte III del D. Lgs. 42/2004 - Art. 142 lett. c - Aree tutelate per legge (recepite da L. 431/1985 cd. "Legge Galasso"): Procedure previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio relative all'autorizzazione paesaggistica. Per l'esatta individuazione della fascia dei 150 m. del vincolo si ritiene che "le fasce laterali ai fiumi, per la lunghezza di 150 m., vadano calcolate con riferimento alla delimitazione effettiva del corso d'acqua, cioè a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine, quando quest'ultimo espliciti una funzione analoga alla sponda nel contenere le acque di piena ordinaria. Le Fasce laterali di 150 m. dalle acque pubbliche sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC, secondo l'individuazione di zone, sistemi ed elementi in esse ricadenti. Le disposizioni relative alla presente tutela, non si applicano alle aree che alla data del 6 settembre 1985, ricadevano nella aree indicate al comma 2 lettere a) e b) dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004
Ambiti di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua integrata con zone di tutela idraulica	Recepimento del PTCP (art. 12) Tutela della regione fluviale, intesa quale porzione del territorio contermina agli alvei e caratterizzata da fenomeni morfologici, idraulici, naturalistico-ambientali e paesaggistici connessi all'evoluzione attiva del corso d'acqua o come testimonianza di una sua passata connessione. Coincide con le medesime zone individuate nella tavola C.1 «Tutela ambientale, paesistica e storico culturale» della variante al PTCP. Essa costituisce la definizione cartografica e l'articolazione integrata delle zone di tutela dei caratteri ambientali, individuate ai sensi dell'art.17 del PTPR, nonché della fascia B di esondazione, così come definita dall'art 28 del PAI. Le Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua integrate con zone di tutela idraulica sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC (art.32)

Zone di deflusso della piena Ambito A2	Recepimento del PTCP (art. 13) Con riferimento agli obiettivi perseguiti, le zone di cui al presente articolo costituiscono la definizione cartografica e l'articolazione integrata delle zone di cui agli articoli 17 e 18 del PTPR e della fascia A di deflusso della piena, così come definita dall'articolo 28 del PAI. Nella zona di deflusso di piena, l'ambito A1 è costituito dall'alveo, così come individuato all'art 18 del PTPR; l'ambito A2 interessa la restante area sede del deflusso della corrente, sino al limite esterno della zona stessa. Le Zone di deflusso sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PRG (art.34).
Area di ricarica delle falde acquifere	Recepimento del PTCP (art. 37 NA PTCP). All'interno delle "aree di ricarica delle falde acquifere", ovvero le aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi a, b e c, si applicano le disposizioni di cui all'allegato 4 delle NA del PTCP.
Progetti di tutela, recupero e valorizzazione Progetto di tutela, recupero e valorizzazione degli ambiti fluviali territoriali ambientali di paesaggio dei Torrenti Parma e Baganza" (approvato con Delibera G.P. n. 1055 del 16/12/1999)	Recepimento del PTCP (art. 27 NA PTCP) Strumenti per favorire l'attuazione delle azioni strategiche, degli indirizzi e delle direttive definiti nelle schede per i diversi ambiti di paesaggio e contesti di rilevanza paesaggistica del PTCP.
Linee elettriche	Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008
Rispetto stradale	Rispetto stradale: D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada) Le aree ricomprese all'interno del limite di rispetto stradale sono soggette a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC e del RUE in conformità ai disposti di cui all'articolo 3 del D.M. 1/4/1968 N. 1404, del D.L. 30.4.1992 N. 285 (Nuovo Codice della Strada), del D.P.R. 16.12.1992 N. 495 e s.m.i. I limiti minimi di arretramento delle strade sono diversificati a seconda della classificazione delle stesse.

ESTRATTO TAV. P6b dei Vincoli - STADIRANO



SCHEDA DEI VINCOLI

Linee elettriche	Legge Quadro 36/2001 e relativi D.P.C.M. 08/07/2003 e DD.MM. 29/05/2008
Sistema dei crinali principali	Recepimento del PTCP (art. 9 NA PTCP) Tutela delle componenti geologiche, morfologiche, vegetazionali, storico-insediative e delle loro reciproche interrelazioni che, nel loro insieme, definiscono la struttura e la caratterizzazione di tali sistemi di paesaggio. Il Sistema dei crinali è soggetto a prescrizioni, direttive ed indirizzi di tutela dettati dalle Norme del PSC (art. 52) e del RUE