



Comune di Lesignano de' Bagni

VARIANTE EX ART. 32BIS AL PSC - CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE

23 FEBBRAIO 2017

P.S.C.
Piano Strutturale Comunale



**Relazione di controdeduzione
e approvazione**



**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

Premessa 3

Parere Provincia di Parma 4

Osservazioni dell’Ufficio Tecnico 5

Premessa

Il comune di Lesignano de' Bagni, ha adottato con D.C.C. N° 35 dell'11.10.2016 una variante al PSC 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.

Di seguito si riportano le sintesi del parere pervenuto dalla Provincia di Parma e delle Osservazioni dell'Ufficio Tecnico, in merito alla Variante al PSC in oggetto, nonché le risposte agli stessi.

Parere Provincia di Parma

PARERE PROVINCIALE n. 7 del 12/01/2017

Il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, valutate le analisi e le conclusioni del Rapporto Preliminare elaborato ai sensi dell'art.12 del D.Lgs n.4/2008, preso atto dei pareri di ARPAE-SAC AUSL, ritiene non necessario sottoporre a procedura di VAS la variante al PSC in esame fermo restando quanto segue:

- il nuovo insediamento produttivo risulta essere localizzato in un'area di particolare importanza per la tutela della risorsa idrica sotterranea, in quanto caratterizzata da un assetto litostratigrafico governato dalla presenza di depositi ghiaiosi superficiali (ad alta permeabilità) relazionabili alle strutture idrogeologiche (acquiferi) del territorio di pedecollina-pianura;
- dall'analisi del PTCP - Variante "Approfondimento in materia di Tutela delle Acque (approvata con Del. di C.P. n.118/2008), si evidenzia come l'area di interesse risulti compresa nelle "Aree di ricarica diretta dei gruppi acquiferi" (Tav. 6);
- al fine della tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, si ritiene necessario, in sede esecutiva, il pieno rispetto delle disposizioni definite nella NA della Variante al PTCP sopra richiamata, con particolare riferimento agli artt.6 (scarichi industriali) – 9 (depositi e stoccaggi) – 31 (approvvigionamento idrico nelle aree di ricarica diretta);

Il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, valutati i contenuti e le caratteristiche delle modifiche in esame, decreta

- di non formulare riserve sulla Variante specifica al PSC del Comune di Lesignano Bagni, relativa alla Ditta "Prosciuttificio Real Castello S.p.A", adottata, ai sensi dell'art. 32bis della L.R. 20/2000, con delibera CC 35 dell'11.10.2016; si invita tuttavia il Comune ad integrare l'accordo ex art.18 subordinando, nei tempi già previsti dall'accordo stesso, l'effettivo trasferimento dell'attività alla contestuale demolizione del fabbricato esistente;
- di disporre che, in riferimento alle indicazioni dell'art.12 del D.Lgs. n.4 del 16.01.2008, la Variante in esame non debba essere assoggettata a procedura di VAS, fermo restando il rispetto delle prescrizioni definite dal PTCP - Variante "Approfondimento in materia di Tutela delle Acque (approvata con Del. di C.P. n.118/2008) finalizzate alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica;

RISPOSTA AL PARERE PROVINCIALE n. n. 7 del 12/01/2017

Visto il Parere favorevole espresso dalla Provincia di Parma in merito alla variante al PSC denominata "PROSCIUTTIFICIO REAL CASTELLO S.P.A", ai sensi dell'art. 32 bis della L.R. 20/2000, si specifica che l'Amministrazione Comunale in sede esecutiva dell'intervento si impegna a:

- far rispettare dai soggetti attuatori le disposizioni definite nella NA della Variante al PTCP relativa alla "Tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica", con particolare riferimento agli artt.6 (scarichi industriali) – 9 (depositi e stoccaggi) – 31 (approvvigionamento idrico nelle aree di ricarica diretta);
- far redigere apposita relazione geologico - sismica ai sensi della L.R. n.19/2008 e del D.M. 14 gennaio 2008.

In merito all'invito ad integrare l'accordo ex art.18, al fine di effettuare l'effettivo trasferimento dell'attività alla contestuale demolizione del fabbricato esistente, a questo proposito si rimanda al 2° punto della delibera di adozione della variante che di seguito si riporta integralmente:

“Oltre a quanto sopra specificato, l'amministrazione comunale come già indicato nelle premesse, ritiene essenziale e non rinunciabile la demolizione dell'attuale salumificio in Stadirano ed il conseguente ripristino dei suoli. Tale previsione si considera pertanto assoluta e determinante al fine dell'efficacia e della validità dell'accordo. A tal fine si specifica che oltre a quanto dettagliato nell'accordo con il privato ai punti 5 e 6 la delocalizzazione dell'attuale salumificio prevede il venir meno delle attuali autorizzazioni allo svolgimento delle attività nel salumificio sito in Stadirano. A tal proposito l'Amministrazione Comunale ribadisce che nessuna autorizzazione allo svolgimento di attività imprenditoriali, nemmeno di stoccaggio e più in generale di alcun genere, potrà essere concessa in merito all'immobile sito in Stadirano il quale dovrà essere demolito nel rispetto delle tempistiche individuate nell'accordo con il privato. Qualora tale prescrizione non dovesse verificarsi nei modi e nei tempi individuati sarà cura dell'Amministrazione Comunale intervenire prontamente attraverso gli strumenti previsti dalla normativa vigente, compresa la tutela legale dei propri interessi, affinché il privato rispetti pienamente quanto concordato e demolisca la struttura indicata in convenzione ripristinando i luoghi a regola d'arte.”

Per quanto sopra, si ritiene ottemperato quanto evidenziato nel parere Provinciale.

Osservazioni dell'Ufficio Tecnico

OSSERVAZIONE N° 1

Vista la proposta di variante all'art. 23 – Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale, in particolare il punto 6), comma 7 - “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.”

chiede

la sostituzione del comma sopra riportato con il seguente testo: “Preventivamente alla presentazione del progetto edilizio dovrà essere inoltrato Progetto di inserimento e compatibilità paesaggistica completo di foto inserimento, individuazione delle opere di mitigazione e relazione paesaggistica, progetto che dovrà ottenere il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio a cui sarà obbligatoriamente sottoposto.”

RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE N° 1

Si accoglie l'osservazione, modificando le NTA del PSC ed in particolare il 6° comma del punto 5 PRESCRIZIONI PARTICOLARI dell'Art. 23 – “Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria di rilievo comunale” come di seguito riportato:

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 perfluviale e l'utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona
- ~~Prevedere eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visivo e ambientale) da individuarsi attraverso un progetto unitario che valuti gli elementi di interesse paesaggistico e ambientale presenti nel contesto dove andrà ad inserirsi l'intervento~~
- Preventivamente alla presentazione del progetto edilizio dovrà essere inoltrato Progetto di inserimento e compatibilità paesaggistica completo di foto inserimento, individuazione delle opere di mitigazione e relazione

paesaggistica, progetto che dovrà ottenere il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio a cui sarà obbligatoriamente sottoposto.”

- Si richiede la fotosimulazione dei luoghi sui quattro lati del fabbricato in modo da poter meglio giudicare l'intervento, ponendo particolare attenzione alla vista della nuova struttura dalla viabilità ed evidenziando anche le recinzioni, il verde, le pavimentazioni dell'area cortiliva e l'illuminazione.
- In particolare il progetto del verde dovrà indicare le essenze, privilegiando quelle autoctone, anche con aggiunta di alcune essenze alloctone che però, sia dal punto di vista fitoclimatico che dal punto di vista paesaggistico, ben si inseriscano nella zona; si dovrà prevedere la fornitura delle essenze vegetali con le chiome integre e la messa a dimora progettata a distanze giuste tra loro per ottenere siepi rustiche a forma naturale che non necessitino di ulteriori potature successive all'impianto. Questo permetterà la miglior salute dell'essenza stessa e la minor spesa di manutenzione.
- 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:
 - mantenere distinti il sistema di carico/scarico e movimentazione mezzi dalla viabilità pubblica
 - rendere funzionale l'accesso carraio per il passaggio dei mezzi pesanti
 - 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

OSSERVAZIONE N° 2

Considerato:

- che nella descrizione contenuta nella Relazione viene citata la variante quale modifica al Piano Strutturale Comune (PSC) e al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE);
- che la variante proposta comporta lo stralcio della Scheda d'Ambito DP1 e l'introduzione della nuova Scheda “Ambito di riqualificazione Residenziale ACR3” entrambe normate dal PSC;

chiede

l'eliminazione, nella Relazione di variante, dei riferimenti al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) in quanto non pertinente con la variante in oggetto.

RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE N° 2

Si prende atto dell'errore materiale riportato nel testo della variante adottata, precisando che non occorre ripresentare in sede di controdeduzione la “Relazione Illustrativa” della variante modificata, bensì è necessario specificare nella Delibera di approvazione della Variante che sono da cassare i refusi inerenti le parole <<Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)>> riportati nel testo adottato.