

VAR RELAZIONE VARIANTE

PSC - RUE
CATTAGNINA-VIAEMILIASUD

ISTANZA PER LA PROMOZIONE E L'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA ED IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVI AL PROGETTO "NUOVO STABILIMENTO LPR SRL "IN ROTTOFRENO LOC. CATTAGNINA SNC PRESENTATO AI SENSI DELL'ART. 53 - L.R. N. 24/2017

ESTRATTO NORME PSC

art 12. Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali

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 pertinentziali.

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.

Si analizza il progetto presentato attraverso l'art 32 del Rue come indicato nell'art 12 del PSC.

ESTRATTO NORME RUE

Art 32 Ambiti produttivi specializzati per attività produttive e commerciali – disposizioni generali

1. Le zone a prevalente destinazione produttiva comprendono le parti del territorio in cui possono insediarsi, anche in modo integrato, sia attività artigianali - industriali, sia attività a prevalente carattere terziario, commerciale e direzionale, in rapporto alle caratteristiche specifiche delle singole zone di cui ai successivi articoli.
2. Nel rispetto degli indici previsti è consentita, in tutte le zone a prevalente destinazione produttiva, l'edificazione di una abitazione con superficie (S.EDI) complessiva non superiore a mq. 200, destinate ai proprietari e/o al personale dipendente di attività avente SL minima di 450 mq. Tali abitazioni non costituiscono entità funzionali autonome dal punto di vista urbanistico e pertanto dovranno essere realizzate in connessione con l'attività produttiva e restare a servizio delle attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità.

Non applicabile al progetto in esame, in quanto non sono proposte residenze.

3. Le funzioni esistenti ma non ammesse nelle singole zone, potranno essere mantenute fino alla cessazione delle attività medesime; autorizzazioni o concessioni per la modifica della destinazione d'uso sono ammesse solo per adeguarsi alle destinazioni della zona specifica.

Non applicabile al progetto in esame.

4. Nelle zone produttive adiacenti a zone residenziali e/o con presenza di insediamenti scolastici, sanitari e socio-assistenziali, debba essere esclusa la presenza di attività insalubri di 1a classe di cui all'art. 216 del R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.), definite dall'elenco approvato con D.M. Sanità 5/09/1994, e di quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non ionizzanti, ecc., possono riuscire di pericolo, danno o molestia alle persone.

Non applicabile al progetto in esame.

5. Prescrizioni normative in materia di pericolosità geologica e sismica

Gli studi geologici e sismici da espletarsi nelle fasi di progettazione definitiva/esecutiva dovranno essere realizzati in ottemperanza alle indicazioni previste dalla specifica normativa di riferimento (DM 14/01/2008 D.G.R. 2193/2015, e L.R. 19/2008).

Tali studi dovranno essere corredati da specifiche indagini geognostiche e geofisiche commisurate all'importanza delle opere di progetto.

Qualora, sulla base degli esiti delle indagini effettuate, venisse rilevata la presenza di depositi sabbiosi o limoso sabbiosi di spessore superiore ad 1 metro dovranno essere effettuate analisi di quantificazione della liquefacibilità basate sulla stima del rapporto CRR/CSR.

Si faccia riferimento all'indagine geologica allegata al progetto.

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

6. Comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva di carattere sovracomunale esistenti che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento preventivo.

Le aree di progetto, attualmente a destinazione Agricola, in virtù del Procedimento Unico varieranno la destinazione urbanistica in "Ambiti specializzati per attività produttive di carattere sovracomunale – AP2".

7. 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.

Il Procedimento Unico ex art. 53 LUR prevede, oltre alla variante urbanistica, il rilascio di PdC convenzionato, ai sensi dei disposti delle norme di RUE.

8. Tipi di intervento edilizio ammessi: fermo restando che sugli edifici di interesse storicoarchitettonico o pregio storico-culturale 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:

- $I_f = 0,50$ mq/mq.
- $SCO < 65\%$ di S_f
- $H = 12,00$ metri esclusi i volumi tecnici
- $A = 1$ albero/100 mq; $Ar = 2$ arbusti/100 mq di SL/ superficie di vendita
- Parcheggi Pr come da art. 48

Il progetto presentato in istanza di PU ha per oggetto un unico corpo di fabbrica uso magazzino e tettoia, con altezza massima pari a 9 metri. L'indice fondiario effettivamente utilizzato è pari a circa 0,38 mq/mq, inferiore allo 0,5 permesso dal RUE.

Per quanto riguarda le dotazioni arboree, in linea con quanto prescritto da AUSL Piacenza in merito alle compensazioni dell'impronta carbonica, si prevede la messa a dimora di 30 esemplari arborei, in aggiunta rispetto alla compensazione attuata con la posa di impianto fotovoltaico a tetto.

Inoltre verranno aggiunti 150 arbusti fronte strada volte a creare una barriera verde non impattante sulla visibilità viaria.

Verranno realizzati parcheggi privati per 5750 mq a fronte di minimo richiesto dall'art 48 del Rue pari a 1863 mq (usi U5.1, U5.2: il numero di posti auto più elevato fra i seguenti:

- 1 posto auto ogni 80 mq di S_u – richiesti minimo 141 posti auto, per circa 1850 mq;
- 1 posto auto ogni 200 mq di S_F – richiesti minimo 149 posti auto, per circa 1863 mq).

Si ritiene che il progetto presentato sia allineato alle prescrizioni del Rue.

9. 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.

Il progetto prevede la cessione di aree per la realizzazione di due nuove fermate del trasporto pubblico, oltre che la realizzazione di nuovo accesso carraio in centro abitato per la regolarizzazione dei flussi veicolari interni e lo sgravio dell'intersezione via Emilia – via Cattagnina.

10. 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.

Non pertinente per l'area di intervento

11. Modalità attuazione: intervento edilizio diretto – per gli interventi di NC e RE (con aumento di S.EDI, SL e SCO) permesso di costruire convenzionato.

Come sopra richiamato, il P.U. ex art 53 LUR comprende anche istanza di PdC convenzionato.

12. 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.

L'uso previsto dell'immobile sarà: U5.2 magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci), deposito e stoccaggio a cielo aperto di materiali e merci;

13. 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.

Come da progetto, verranno messe a dimora n° 30 piante sul perimetro esterno lato sud e est e sempre su questi lati verrà posata la recinzione in rete metallica plastificata colore verde a maglie quadrate. Sul fronte Via Emilia invece non saranno effettuate piantumazioni, in linea con le direttive ANAS. Su tal perimetro verrà posata una recinzione in acciaio a disegno semplice simile a quella esistente, in modo di dare continuità al fronte. Le aree permeabili saranno sistemate a verde o a piazzali di manovra inghiaati.