

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

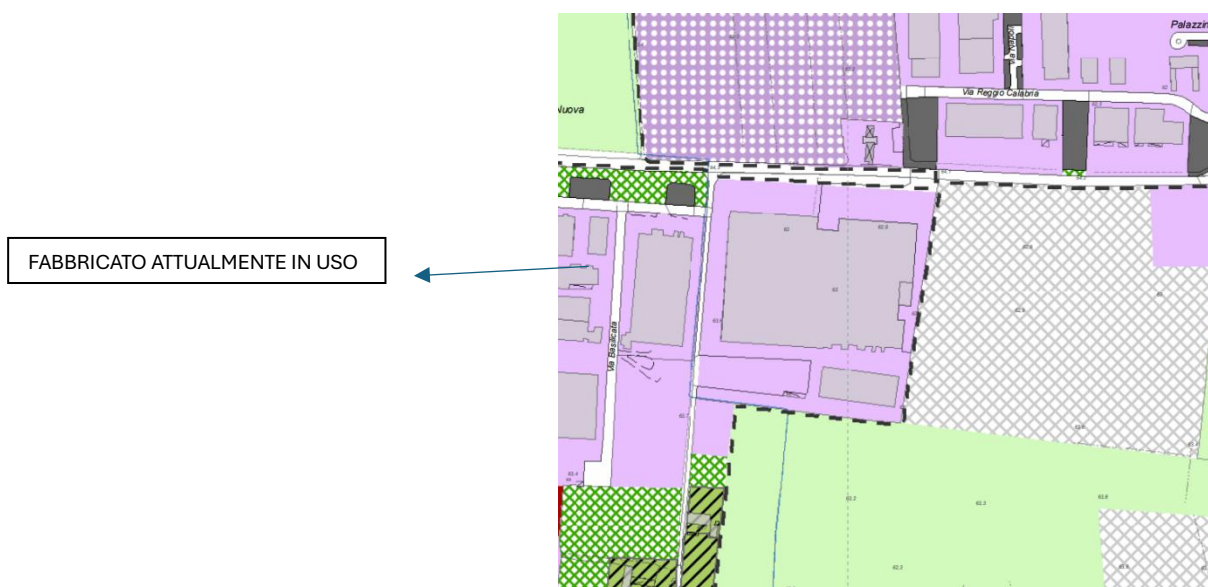
RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA (VARIANTE URBANISTICA)

Proprietà e proponente

Ditta LPR srl con sede Agazzano, Comune di Agazzano (PC), Strada Rivasso 37 C.F. 00270530330, legalmente rappresentata dall'Amministratore, sig. Arici Luciano

Localizzazione

La ditta ha come proprio oggetto sociale l'attività di realizzazione componenti nuovi che attualmente svolge principalmente nello stabilimento di Rottofreno, Loc. Cattagnina snc; l'area occupata da quest'ultimo stabilimento è identificata al C.F. di Rottofreno al foglio 16, mappale 205, ed è classificata nel R.U.E. vigente come "Ambiti AP2 - Ambiti specializzati produttivi di carattere sovracomunale", disciplinati ai sensi dell'art. 32.2 delle N.T. che di seguito si riporta in stralcio:



Quadro legislativo di riferimento

La Legge Regionale n. 24/2017 prevede, all'art. 53 (Procedimento unico) la possibilità di eseguire interventi di nuova costruzione di fabbricati necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività (comma 1 - lettera b). 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; Per l'esame del progetto delle opere e interventi di cui al comma 1 il Comune convoca una conferenza di servizi, che si svolge secondo quanto disposto dagli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della legge n. 241 del 1990 . Alla conferenza di servizi partecipano: il Comune territorialmente interessato dalla localizzazione dell'opera, gli enti titolari dei piani di cui si propone la modifica, l'autorità competente per la valutazione ambientale, la quale esprime il proprio parere sulla sostenibilità ambientale e territoriale dello STUDIO TECNICO FIORANI CHIARA ARCHITETTO varianti nell'ambito della conferenza di servizi ed eventualmente le altre amministrazioni chiamate dalla legge ad esprimere il proprio parere, nulla osta o altro atto di assenso, comunque denominato, per l'approvazione delle varianti proposte. L'espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l'opera o l'intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi. Entro il termine di convocazione della conferenza di servizi l'amministrazione procedente provvede altresì: al deposito del progetto presso la sede degli enti titolari dei piani da variare; alla pubblicazione nel sito web degli enti titolari dei piani da variare e sul BURERT di un avviso dell'avvenuto deposito con i contenuti; alla pubblicazione integrale del progetto sul sito web degli enti titolari dei piani da variare; 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; 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 . Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di deposito chiunque può prendere visione del progetto e formulare osservazioni. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui sopra i soggetti partecipanti alla conferenza di servizi esprimono la propria posizione, tenendo conto delle osservazioni presentate e l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza di servizi, dando specifica evidenza alla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale. Copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza di servizi è pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale ed è depositata presso la sede dell'amministrazione procedente per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi è pubblicato sul BURERT dalle strutture regionali, cui è inviata copia completa dell'atto. La determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza di servizi produce gli effetti indicati dal comma 2 dell'art. 53 dalla data di pubblicazione nel BURERT dell'avviso, a condizione che alla medesima data, ai sensi dell'articolo 39, comma 3, del decreto legislativo n. 33 del 2013 essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente.

Contenuti Istanza

La ditta LPR srl nel corso di questi ultimi anni ha avuto una forte crescita e di conseguenza ha dovuto modificare e potenziare considerevolmente gli impianti produttivi, sviluppando direttamente molte lavorazioni precedentemente terziarizzate all'esterno; per poter affrontare i nuovi sviluppi di mercato è fondamentale però per l'azienda riuscire a realizzare l'intero ciclo di lavorazione all'interno della propria struttura, garantendo un prodotto di alto livello qualitativo con tempi e procedure programmabili e sicuri.

La ditta dispone di due terreni censiti al C.T. di Rottofreno al foglio 16, mappali 688-708, di superficie pari a 68335 m2 a destinazione residenziale, adiacenti all'area attualmente occupata e classificati nel R.U.E. vigente come "AMBITI DISCIPLINATI DAL POC" .

Le ricadute pubbliche della proposta

Due sono le principali e specifiche ricadute pubbliche indotte dall'intervento proposto:

1) la realizzazione di un'area produttiva che permetterà lo sviluppo di una azienda locale fortemente radicata sul territorio ed in fase di espansione che difficilmente potrebbe localizzarsi in un'altra zona, se non a costo di rilevanti investimenti (che verrebbero trasferiti dagli attuali indirizzi aziendali identificati nell'innovazione tecnologica degli impianti e nella ricerca, al finanziamento dell'acquisto di aree) e dell'interruzione per un lungo periodo dell'attività;

2) la creazione di nuovi posti di lavoro di alta specializzazione:

L'Istanza chiede di promuovere ed approvare ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 il progetto presentato, tra tutte le amministrazioni competenti, che costituisca variante del R.U.E. del Comune di Rottofreno e comporti la ridefinizione urbanistica i cui contenuti sono di seguito specificati.

RUE: Al soggetto privato "LPR s.r.l." viene permesso di realizzare nelle aree indicate attualmente come "ambiti disciplinati dal POC" l'ampliamento classificando detta area ai sensi dell'art. 32.2 delle N.T. di R.U.E. come "Ambiti specializzati per attività produttive di carattere sovracomunale";

PSC: Al soggetto privato "LPR s.r.l." viene permesso di realizzare nelle aree indicate attualmente come "ambiti per nuovi insediamenti specializzati produttivi e commerciali" l'ampliamento classificando detta area ai sensi dell'art. 12 delle N.T. di P.S.C. come "Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali sovracomunali";

Si precisa che la presente area è attualmente indicata nel PUG come area di "potenziamento aree produttive".

La società LPR srl a supporto dei benefici pubblici, desidera cedere al comune due aree contrapposte, poste all'interno del proprio lotto per poter permettere al comune di Rottofreno di creare due fermate del bus a servizio delle attività esistenti. (vedi tavola 12 – tavola aree

cessione). Per le presenti cessioni si attendono metrature richieste per la creazione delle fermate da parte del Comune e successivamente il proponente effettuerà frazionamento.

Il Progetto

L'intervento in oggetto prevede l'ampliamento del sito produttivo esistente mediante la trasformazione di un'area a destinazione agricola adiacente al fabbricato attualmente in uso dalla società LPR srl.

Più precisamente l'intervento prevede la costruzione di una tettoia di collegamento con il fabbricato esistente; si è deciso di installare una tettoia in modo di garantire l'accesso da parte di ireti alla fognatura esistente che attraversa il lotto in oggetto.

Collegato alla tettoia verrà edificato un prefabbricato di altezza 7.5 mt sotto trave di 11299 mq con destinazione magazzino, corredato da impianto elettrico, impianto antincendio con sprinkler, impianto termico a soffitto e impianto fognario volto allo spostamento della merce presente attualmente nel fabbricato in uso.

Il fabbricato avrà cinque baie di carico utilizzate per lo scarico e il carico della merce; il mezzo pesante che dovrà accedere a questo fabbricato entrerà sempre dall'accesso attualmente in uso dell'azienda (lato ovest); questo in quanto il presente ampliamento non aumenterà il traffico su gomma perché i mezzi rimarranno invariati.

Il progetto prevede di trasformare solo una piccola parte dei lotti in produttivo per poter mantenere il più possibile area verde; a tal riguardo si realizzerà una vasca di laminazione per la raccolta delle acque piovane posta sul lato est dell'ampliamento e sulla restante parte di area verde verrà posizionato un impianto fotovoltaico volto al sostenimento dei consumi elettrici aziendali.

Frontalmente verrà realizzato un parcheggio per i dipendenti, i quali continueranno ad accedere al fabbricato dall'accesso attualmente in uso; il nuovo fabbricato non prevede accessi diretti ma risulta essere esclusivamente un magazzino merce.

All'interno del nuovo fabbricato verrà posizionato un blocco servizi igienici, collegati alla fogna esistente mediante fossa biologica di 10 abitanti equivalenti all'interno dell'attuale stabilimento con un impianto di areazione forzata pari a 8 vol/h.

Si precisa che all'interno del magazzino non vi sarà permanenza di persone in quanto trattasi esclusivamente di un magazzino.

Il fabbricato, composto da struttura prefabbricata travi e pilastri innestati in plinti realizzati in opera, sarà chiuso perimetralmente da pannelli prefabbricati a taglio termico, esternamente sarà di colore grigio (effetto cassero) in modo da creare continuità con il fabbricato esistente.

Come si evince dalle tavole allegate, verrà previsto impianto sprinkler sull'intero fabbricato e rete ad anello esterna, collegati ad un serbatoio di riserva idrica posto fuori terra insieme alle pompa antincendio; il fabbricato sarà dotato di uscite d'emergenza ogni 25/30 metri e la struttura sarà REI120.

Si precisa sul perimetro del lotto verranno create delle piccole sponde di terra sul quale piantumare vegetazione a medio fusto volto a creare una barriera verde.

Il progetto prevede l'apertura di un'uscita carrabile sulla statale per permettere l'uscita dei mezzi; più precisamente, in vista della futura realizzazione della rotonda sulla statale verso il centro abitato, si richiede anche l'apertura di un varco di sola uscita largo 14 metri per permettere l'uscita dei mezzi con l'obbligo di svolta a destra. (vedi tavola 14).

Inoltre, per permettere al Comune di poter realizzare delle baie per i pulman la ditta LPR cederà due aree contrapposte per permettere la realizzazione di baie a servizio della fermata del pulman; le aree in oggetto verranno frazionate e cedute al Comune.

ANALISI NORMATIVA PTAV

Si specifica che all'interno della relazione tecnica di Rapporto Ambientale di ValSAT (rev. 02 del 06/05/2024), pur non essendo citato il Piano Territoriale di Area Vasta della provincia di Piacenza in quanto non ancora in vigore, sono stati valutati i fattori ambientali, durante la verifica di coerenza interna (paragrafo 8), ed adottate adeguate soluzioni progettuali, in riferimento a quanto indicato dalla scheda di ambito specifica APP2 del PSC e di quanto contenuto nella specifica Scheda di PTCP di cui all'Allegato N7 alle Norme dello stesso Piano.

Relativamente al comma 3 dell'art 24 si precisa che il progetto porta ad un miglioramento rispetto alle condizioni del contesto, più precisamente:

- il contorno del lotto rimarrà a verde per poter garantire un'adeguata permeabilità, piantumato e verranno raccolte le acque mediante vasca di laminazione;
- il capannone sarà alimentato mediante fotovoltaico che verrà installato sull'intera copertura in modo da poter sopperire ai consumi energetici del fabbricato;
- per quanto riguarda il traffico, il progetto prevede la realizzazione di un'uscita sulla via Emilia con obbligo di svolta destra per poter limitare il traffico in uscita e per renderlo più sicuro e la cessione di due aree da destinare a fermata del pulman che attualmente non è presente in quest'area in modo da fornire un servizio ai lavoratori;
- all'interno del capannone verranno utilizzati macchinari di nuova generazione collegati alla rete informatica in modo da poter programmare le lavorazioni;
- il capannone è stato spostato dalla linea dell'elettrodotto esistente proprio per minimizzare l'inquinamento elettromagnetico anche se all'interno di questo capannone non vi sarà presenza costante di persone;
- per quanto riguarda il sistema illuminotecnico è stato progettato un sistema illuminotecnico antiabbagliamento a sensori di passaggio interno in modo da poter limitare il consumo e in modo da agevolare il personale addetto;
- per quanto riguarda la garanzia di buon clima acustico si precisa che l'attività non produrrà un peggioramento di acustico in quanto sarà esclusivamente un magazzino e non avverranno lavorazioni ma verranno piantumate delle barriere verdi sul perimetro del lotto.

Relativamente al comma 4 dell'art 24 si precisa che il progetto prevede sistemi per la gestione delle acque e del drenaggio, più precisamente come indicato nel progetto della vasca di laminazione è stata dimensionata una vasca per la raccolta delle acque.

Relativamente al comma 5 dell'art 24 si precisa che il progetto prevede l'inserimento di verde permeabile tutto attorno al fabbricato; per migliorare il contenimento delle isole di calore si è valutato di asfaltare il minimo indispensabile (si asfalta esclusivamente nelle aree di passaggio di mezzi pesanti e auto per poter garantire una miglior gestione di manutenzione), di realizzare il marciapiede attorno al fabbricato in cemento scopato in modo che non assorba il calore e tutto la restante parte del lotto sarà destinata a verde.

Il fabbricato sarà in pannelli prefabbricati effetto cemento a taglio termico limitando l'irraggiamento delle superfici, così come la copertura.

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 originari 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:

"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.

"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.

"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 LPR s.r.l., impresa del territorio operante nel settore della produzione di componenti per autoveicoli, ha intenzione di ampliare la sede principale dell'attività produttiva, localizzata in frazione San Nicolò nella zona industriale Cattagnina. La sede principale dell'attività è collocata sul mappale 205 del foglio 29 del Catasto Terreni di Rottofreno, il progetto di ampliamento interessa invece i mappali 688 e 708 del medesimo foglio, direttamente confinanti con il mappale 205.

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 il citato immobile;

il terreno su cui è proposto l'ampliamento, di piena proprietà della proponente, è collocato in diretta adiacenza della principale sede dell'azienda sul territorio comunale, in area extraurbana ma precedentemente individuata al PSC comunale quale area di espansione produttiva, ragionevole opzione per l'ampliamento dell'attività in quanto:

il progetto è proposto per ovviare alla già saturata situazione edilizia e logistica del mappale 205, sul quale non sarebbe ad oggi possibile realizzare il magazzino in progetto, anche in base alle problematiche da tempo segnalate dagli enti coinvolti nella Conferenza dei Servizi;

non sono presenti sul territorio comunale altre aree già incluse nel territorio urbanizzato che possano consentire l'espansione in progetto, in prossimità alla sede esistente.

la proponente è diretta intestataria sia degli immobili che dell'attività in essi insediata.

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

AMMISSIBILITÀ DELLA VARIANTE URBANISTICA

Come riportato ai precedenti punti, la società LPR s.r.l. ha intenzione di ampliare la sede principale dell'attività produttiva, localizzata in frazione San Nicolò nella zona industriale Cattagnina, Via Emilia Est angolo Via Cattagnina, su area catastalmente identificata al foglio 29 mappali 688 e 708, in aderenza al mappale 205 di proprietà (già edificato).

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

Deposito/zona magazzino automatizzato, Hmedia m 7,75 superficie mq 11.080 circa;

Tettoia aperta di collegamento con preesistenze, H m 7,50 superficie mq 315 circa;

aree esterne: piazzali di manovra, parcheggi, aree verdi e vasca di laminazione.

L'intervento in progetto, localizzato su di un lotto di superficie pari a circa 24.000 mq, corrispondente a buona parte del mappale 688 e circa un terzo del mappale 708, determina l'esigenza della variante agli strumenti urbanistici vigenti (PSC e RUE).

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

Area produttiva ecologicamente attrezzata (Art. 13 delle Norme);

Ambiti per nuovi insediamenti specializzati produttivi e commerciali (art. 14 delle Norme);

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

Ambiti disciplinati dal POC (art. 42 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 "Direttrici di Sviluppo Urbano" (art. 12 Disciplina PUG).

L'area di intervento, con l'approvazione della variante, verrà parzialmente zonizzata quale:

Ambiti specializzati per attività produttive e commerciali sovracomunali (PPC N. 13 Cattagnina (PSC - art. 12 e RUE art. 32.2 delle norme)

mentre le porzioni non soggette all'ampliamento manterranno le destinazioni di piano.

L'intervento prevede il mantenimento della permeabilità dei parcheggi e delle porzioni dei mappali di proprietà non interessati dall'intervento, con costituzione in queste ultime porzioni di vasca di laminazione e area di rinaturazione, con posa di vegetazione a compensazione dell'impatto ambientale prodotto dall'ampliamento.

Si evidenzia come l'intervento comporti variazione della destinazione urbanistica ma non presenti contrasto alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e approvandi, in quanto in tutti i casi la volontà espressa del pianificatore prevedeva lo sviluppo ai fini produttivi delle aree, in espansione alla zona industriale esistente. 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.

Rottofreno 29/08/2024