

OGGETTO: Istanza di modifica ad insediamento produttivo esistente – Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017.

PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA
RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA E TABELLA STANDARD URBANISTICI

IDENTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO

La variante urbanistica in esame, interessa un'area posta lungo il limite sud dell'abitato di Pilastro e posta in continuità ad esso.

E' di proprietà della società **GUALERZI S.p.A.**, con sede in Via Torrechiara, 25 – 43013 Langhirano (PR), p.i. 00894500347, legalmente rappresentata dal Sig. Romeo Gualerzi, che svolge attività di lavorazione, stagionatura e disossatura salumi nell'opificio contrassegnato con il civico 25 di Via Torrechiara, nonché di affettamento salumi, nello stabilimento contrassegnato con il civico 25/c.

DATI CATASTALI

L'area di proprietà della ditta, è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Langhirano al Foglio 3, mappali:

- 180 di mq 16.294;
- 332 di mq 1.200;
- 276 di mq 229;
- 254 di mq 21;
- 29 di mq 1.130;
- 430 di mq 91;
- 431 di mq 7.173;
- 432 di mq 8.657;
- 436 di mq 8.837;
- 423 di mq 122;
- 424 di mq 424;
- 435 di mq 13.516;
- 437 di mq 2.482;
- 434 di mq 32.899;

per un totale di mq 93.075.



Una parte dell'area meglio descritta in seguito, è ad uso agricolo.

DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Sull'area di proprietà dell'azienda, sono già stati edificati numerosi fabbricati, in parte ricadenti nella porzione "consolidata" dall'area, posta ad ovest in fregio a Via Torrechiara, ed in parte in quella preposta all'espansione:

- **Edificio "A" - stabilimento principale (mappali 180 e 332) :**
 - sviluppato su cinque livelli, adibito all'esercizio dell'attività. Nell'opificio si eseguono la lavorazione e stagionatura di prosciutti, coppe, pancette e salami. La parte est dello stabilimento è dedicata alla lavorazione dei prosciutti, mentre quella ovest è riservata a salami, coppe e pancette; sul fronte est è presente di un reparto sviluppato al solo piano terreno, collegato con lo stabilimento principale tramite il montacarichi "D", ove i prosciutti stagionati (prodotto semilavorato), vengono disossati;
- **Edificio "B" - deposito (mappale 430):**
 - sviluppato su di un unico piano è adibito al deposito di materiale vario;
- **Edificio "C" - reparto di affettamento (mappale 436):**
 - si sviluppa su di un unico piano (solo in parte è presente un livello ammezzato), ove è allestito il reparto per l'affettamento dei salumi, completo dei necessari locali tecnici e spogliatoi per le maestranze;
- **Edificio "D" - deposito materiale sussidiario (mappale 424):**
 - sviluppato su di un unico piano, è destinato a deposito materiale sussidiario alla lavorazione;

- **Edificio “E” - isola ecologica (mappale 423):**
 - tettoia sviluppata su di un solo piano destinata ad alloggiare i cassoni per i materiali di scarto;
- **Edificio “F” - uffici (mappale 276):**
 - sviluppato su due livelli, vi sono collocati gli uffici amministrativi della ditta;
- **Edificio “G” - cabina Enel (mappale 254):**
 - sviluppato su di un unico piano vi sono collocati gli impianti di trasformazione energia elettrica.

I fabbricati sono dotati di area pavimentata per la circolazione veicolare.

Lungo la Via Torrechiara, sul mappale 431 è stato realizzato un ampio parcheggio per maestranze e visitatori.

Tutta la porzione est e sud della proprietà, è ancora sistemata a verde coltivo e cinta con alberatura di alto fusto.

DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

L'intervento in progetto per il quale si propone variante urbanistica, consiste nella costruzione di n. 2 corpi di fabbrica in ampliamento, posti in aderenza ai fronti est e sud del corpo “C”, capannone adibito all'affettamento salumi, così distinti:

- corpo est sarà un naturale proseguimento delle camere bianche di affettazione, confezionamento e relative celle e magazzino automatico; si svilupperà su di un unico livello, e solo nella porzione centrale (in continuità con l'esistente) sarà realizzato un piano ammezzato ove verranno collocati gli impianti;
- corpo sud sarà destinato al ricevimento e stoccaggio della materia prima semilavorata, da utilizzare nel reparto di affettamento; si svilupperà su di un unico livello ad eccezione di una piccola porzione dove sarà realizzato un piano ammezzato necessario per alloggiare gli impianti.

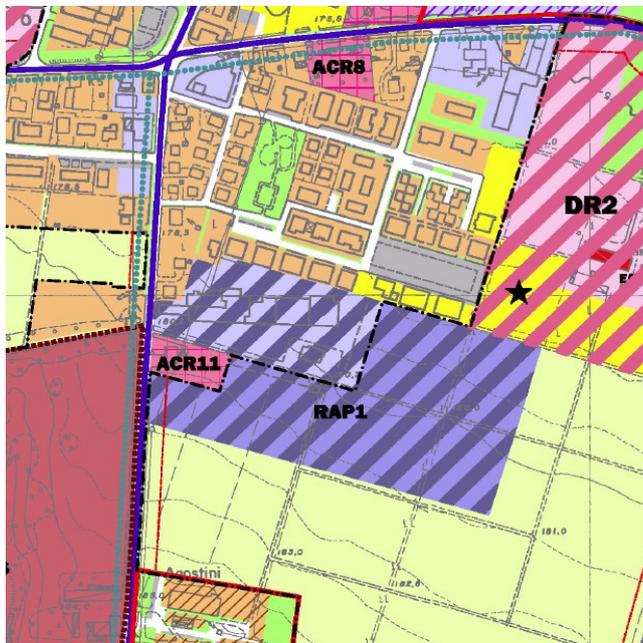
Per il collegamento verticale saranno realizzate due nuove scale, una interna nel corpo sud ed una esterna, che permetterà anche l'accesso alla copertura dell'intero complesso.

STRUMENTI URBANISTICI E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE

L'intervento ricade in una zona classificata dal vigente RUE come “Sub ambito di riqualificazione e ampliamento produttivo da attuare tramite PUA”.

Il sub ambito è individuato nelle NTA del PSC con la sigla “RAP”.

Gli interventi in progetto per questo sub ambito, sono di norma soggetti ad inserimento nel POC, ma poiché il Comune di Langhirano non ne è più dotato, l'iniziativa viene assoggettata al Procedimento Unico di cui all'art. 53 della L.R. n. 24/2017, trattandosi di ampliamento di attività produttiva esistente.



QUADRO CONOSCITIVO

Superficie territoriale ST = circa 78.330 mq

Caratteri morfologici e funzionali: ambito in parte edificato caratterizzato dalla presenza dei fabbricati industriali del prosciuttificio originario, su terreni pianeggianti privi di vegetazione arborea. Localizzato, a ridosso di un tessuto residenziale in parte consolidato e in parte di nuova trasformazione, è destinato ad usi produttivi per l'ampliamento dell'attività di stagionatura prosciutti in essere.

Geomorfologia, idrografia e dissesto: l'ambito, considerata la sua appartenenza alla fascia di alta pianura posta al margine della base delle ultime propaggini collinari, in sinistra dell'ampia valle del T. Parma, presenta morfologia pianeggiante, con quote, tuttavia, degradanti con debole gradiente in direzione NE, ed ottime condizioni di stabilità. La quota media è pari a m. 181.0 s.l.m.. Data la presenza di depositi alluvionali, l'intero ambito è classificabile quale "Area a pericolosità geomorfologica moderata" (Art. 22 bis N.T.A. del P.T.C.P.). La rete drenante di superficie è costituita dalle opere idrauliche di urbanizzazione nonché da fossi irrigui e di scolo.

Geolitologia: l'assetto litostratigrafico medio caratterizzante l'ambito, che insiste su alluvioni continentali ascrivibili al Subsistema di Ravenna (AES8), è rappresentato, al di sotto di uno strato di terreno vegetale e/o riporto eterogeneo avente spessore pari a m. 0.50÷0.70 circa, da un deposito limoso – argilloso inglobante ciottoli alterati e decalcificati passante, alla profondità di circa m. 1.20÷1.60, ad una litozona ghiaioso – ciottolosa poligenica in matrice argilloso - limosa e limoso - argillosa presente almeno fino a profondità dell'ordine di m. 20.00 da piano campagna.

Vulnerabilità all'inquinamento: l'ambito è interessato dalla presenza sia del Gruppo Acquifero A che, nella zona apicale della conoide alluvionale maggiore Parma – Baganza, presenta uno spessore pari a m. 10.0÷15.0 circa, sia dei Gruppi Acquiferi B e C aventi, localmente, spessori pari, nell'ordine, a m. 30.0 ed a m. 100.0 circa. L'amalgamazione senza soluzione di continuità dei depositi grossolani del Gruppo Acquifero A, fa sì che lo stesso sia sede di un acquifero monostrato in condizioni di falda libera con ricarica diretta legata essenzialmente all'infiltrazione efficace e ad apporti idrici derivanti dal T.Parma; non sono, tuttavia, da trascurarsi i flussi laterali provenienti dai settori delle conoidi pedemontane. Il livello statico della falda riferibile al Gruppo Acquifero A è localmente superiore a m. 10.0 circa da piano campagna. Quanto sopra esposto unitamente sia all'assetto litostratigrafico medio della zona cui l'ambito appartiene sia all'inserimento dello stesso in "zone soggette a rischio di inquinamento degli Acquiferi principali in quanto aree di ricarica delle falde acquifere" induce ad attribuire all'areale in esame una vulnerabilità molto elevata.

OBIETTIVI SOCIALI PREVISTI DAL PSC

Il PSC persegue la realizzazione di edilizia produttiva per il sostegno occupazionale del settore agroalimentare in territorio pedecollinare.

L'intervento non è direttamente volto alla produzione di sostegno occupazionale, ma si propone di ottimizzare l'attività esistente e di conseguenza, concorre al perseguimento dell'obiettivo principale, mediante il consolidamento dell'azienda.

PRESCRIZIONI DI SOSTENIBILITA' PSC

Limiti e condizioni di fattibilità ecologico – ambientale:

- Previsione di aree a verde pubblico e privato in misura non inferiore al 30% della ST;
 - nei capitoli seguenti, sarà verificato il mantenimento di verde privato in misura superiore al 30% della ST;
- Ambito interessato da una linea elettrica di media tensione interrata;
 - l'intervento in progetto non interferisce con detta linea elettrica;
- Zona di particolare interesse paesaggistico – ambientale del PTCP;

- l'intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica; in allegato al presente procedimento, la relativa domanda;
- Sistema idrico: L'impianto di approvvigionamento acque comunale non presenta specifiche criticità. È presente depuratore comunale con capacità residua di depurazione di circa 2000 AE, ed è previsto in previsione futura il collegamento al depuratore di Felino, il quale presenta una capacità depurativa residua di circa 14.000 AE;
 - l'intervento in progetto comporta nuovi volumi di scarico, similmente all'edificio ampliato, da cui proverranno sia quelle meteoriche che scoleranno direttamente sull'area cortilizia esistente, già pavimentata e dotata di caditoie recapitanti in acque superficiali, sia quelle di lavorazione;
- Sistema ecologico e Parchi: Ambito rientrante all'interno del perimetro della zona vincolata dal D.Lgs.42/2004 delle aree contermini al Castello di Torrechiara: Applicazione di piani e strategie atte a regolare e tutelare le trasformazioni del suolo e degli aspetti paesaggistici;
 - l'intervento è soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica; in allegato al presente procedimento, la relativa domanda;
- Sistema agricolo: Sottrazione di SAU concentrata in ambito adiacente al territorio urbanizzato;
 - l'intervento in progetto, si colloca nell'area adiacente al fabbricato esistente "C", già parzialmente edificata e utilizzata per area cortilizia, ma comunque comporterà la sottrazione all'uso agricolo;
- Sistema antropico: Interferenza sensibile su matrici ambientali, in particolare per quanto riguarda impatti su atmosfera, rumore e traffico indotto. Prevedere opportuni accorgimenti costruttivi per far rientrare i nuovi edifici entro le soglie di tollerabilità acustica previste dalla vigente legislazione in materia di clima acustico, soprattutto in rapporto al limitrofo ambito ACR11:
 - in relazione all'interferenza su matrici ambientali, si allega alla presente "Comunicazione di variante sostanziale AUA"; dai nuovi corpo di fabbrica in ampliamento proverranno sia nuovi scarichi idrici, sia nuove emissioni atmosferiche. Per quanto concerne la matrice "rumore", si allega valutazione di impatto acustico, relativa all'intervento in oggetto.

Limiti e condizioni di fattibilità geologica e sismica: non sussistono problematiche relativamente alla fattibilità geologica dell'ambito in ottemperanza alle seguenti prescrizioni:

- realizzazione, ai fini della valutazione dell'effettivo grado di pericolosità sismica locale essendo l'areale in esame interessato da un SISTEMA EFFETTI ATTESI DI 2° LIVELLO, di un'analisi semplificata con acquisizione di dati litostratimetrici di dettaglio, di parametri geotecnici standard e del valore della velocità di propagazione delle onde di taglio VS,30

sulla base del quale dovranno essere valutati i fenomeni di amplificazione;

- il progetto in esame è assoggettato al deposito del progetto strutturale di cui all'art. 13 della L.R. n. 19/2008 (prima dell'inizio lavori);
- si allega relazione geologica;
- si allegano asseverazione, relazione e schemi preliminari;
- rispetto, data la vulnerabilità molto elevata dell'ambito, di quanto previsto dalle N.T.A. del P.T.C.P. a tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei;
 - l'intervento in progetto non comporta la realizzazione di piani interrati o seminterrati, per cui gli scavi saranno solo quelli necessari per le opere fondali (vedere anche relazione geologica).

DIRETTIVE PSC

Obiettivi e indirizzi per la progettazione planivolumetrica: l'assetto urbanistico di comparto dovrà essere definito attraverso la predisposizione di un progetto unitario che preveda la massimizzazione dell'utilizzo della luce naturale all'interno degli edifici e l'ottimizzazione dell'energia solare passiva. In fase di POC e di progetto prevedere un adeguato inserimento architettonico e del verde considerando la particolare localizzazione dell'intervento, in adiacenza ad ambiti residenziali e per attrezzature scolastiche e sportive. Nella realizzazione delle opere di urbanizzazione andrà incentivato l'uso di materiali alternativi, purché non inquinanti, così come nelle costruzioni andranno utilizzati materiali e tecnologie improntate al contenimento degli impatti e al risparmio energetico;

- l'intervento in progetto è la costruzione di n. 2 corpo di fabbrica in ampliamento ed aderenza sui fronti est e sud di edificio esistente "C"; le caratteristiche costruttive saranno simili a quelle dell'edificio originario, di cui ne sarà una naturale continuità, sfruttandone anche le opere di urbanizzazione.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE DA PSC

Uf max:

- Uf max da applicare sulle aree consolidate = 0,90 mq/mq;
- UT max da applicare sulle aree oggetto di ampliamento = 4.500 mq/ha;
 - Uf esistente aree consolidate (come da progetti depositati presso il SUE del Comune di Langhirano – vedi anche allegata "Tabella standard urbanistici):
 - Superficie Fondiaria: mq 78.330 – mq 55.000 = mq 23.330;
 - Superficie Utile esistente:
 - edificio A (stabilimento principale): mq 15.898,97;
 - edificio B (deposito): mq 84,70;

- edificio F (corpo uffici): mq 252,88;
per complessivi mq 16.253,55;
- $U_f = \text{mq } 16.253,55 / \text{mq } 23.330 = 0,69 \text{ mq/mq} < 0,90 \text{ mq/mq}$;
- UT aree di ampliamento:
 - Superficie Territoriale mq 55.000;
 - Superficie Utile già edificata:
 - edificio C (affettamento): mq 2.704,87;
 - edificio D (deposito materiale sussidiario): mq 366,82;
 - edificio E (isola ecologica): mq 119,46;
 - Superficie Utile in ampliamento, oggetto del presente procedimento: mq 3.632,83
 - Superficie Utile globale (esistente + progetto): mq 6.823,98;
 - $UT: \text{mq } 6.823,83 / \text{mq } 55.000 (5,5 \text{ Ha}) = 1.240,72 \text{ mq/Ha} < 45.000 \text{ mq/Ha}$;
- H max: 10,50 m (esclusi particolari volumi tecnici);
 - H max ampliamento in progetto: m 10,10 < m 10,50;
- SU costruibile max aree in ampliamento = mq 55.000 x 0,45 = 24.750 mq;
 - SU costruita + progetto aree in ampliamento: mq 6.823,98 < mq 24.750;
- Modalità di attuazione: Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa privata In sede attuativa;
 - in alternativa all'inserimento nel POC, strumento non più disponibile nel Comune di Langhirano, si ricorre al Procedimento Unico di cui dall'art. 53 della L.R. n. 24/2017;
- la proposta di intervento dovrà essere corredata da:
 - Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto;
 - allegata;
 - Previsione di eventuali opere di mitigazione/integrazione paesaggistica (visive e ambientali);
 - in considerazione della cortina alberata esistente lungo l'intero perimetro del lotto, non si prevede alcun'altra opera di mitigazione;
 - Possibilità di suddivisione in sub – ambiti PUA esteso all'intero ambito;
 - vista la modestissima entità dell'intervento, non necessita;
 - Funzioni ammesse e capacità insediativa massima: l'ambito è destinato ad usi produttivi industriali per cicli di lavorazione di stagionatura prosciutti e attività complementari alla produzione esclusivamente per l'ampliamento dello stabilimento esistente e la prosecuzione dell'attività in atto, secondo parametri da concordare con i competenti Uffici ARPA e AUSL in sede di POC, nel rispetto della vigente legislazione in materia, compresi gli eventuali alloggi di custodia;
 - l'uso in progetto è di servizio pertinenziale al reparto affettamento salumi esistente;
 - Dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste:
 - realizzazione:

- del sistema di accessibilità carrabile e ciclo-pedonale;
 - già presente;
- di parcheggi pubblici;
 - già reperiti per gli edifici esistenti;
 - da monetizzare per l'ampliamento:
 - art. 94.1 - parcheggi privati di uso pubblico PU1: 5% della SF;
 - SU ampliata 3.632,83 mq;
 - quantità di parcheggi richiesti proporzionalmente all'interno intervento:
 - SU ampliata: mq 3.632,83;
 - potenzialità lotto equivalente: $3.632,83 / 0,45 = \text{mq } 8.072,95$;
 - PU1 da reperire: $\text{mq } 8.072,95 \times 5\% = \text{mq } 403,65$;
 - se ne prevede la monetizzazione;
- di verde pubblico;
 - non previsto;
- delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.;
 - in relazione al tipo di intervento, non necessita la realizzazione di reti tecnologiche supplementari a quelle già esistenti;
- di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai pareri ARPA e AUSL;
 - dai nuovi corpi di fabbrica in progetto proverranno acque meteoriche, immesse nei collettori acque bianche esistenti e reflui neri, immessi nei collettori acque nere esistenti; lo stabilimento è già dotato di rete fognaria con reti separate;
- delle necessarie opere di mitigazione degli impatti ambientali;
 - in relazione al tipo di intervento, non si ritiene necessita la realizzazione di opere di mitigazione integrative a quelle esistenti;
- rispettare quanto sottoscritto tra Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore nell'Accordo ai sensi dell'art.18 della Lg.Rg.20/2000;
 - non è stato sottoscritto alcun accordo;
- osservare, nell'intervento edificatorio, le norme di tutela relative al rispetto degli obiettivi di qualità nei confronti delle reti elettriche interrato esistenti;
 - l'ampliamento previsto non interferisce con le reti elettriche interrato esistenti;
- prevedere idonei sistemi di inserimento ambientale degli scarichi idrici;
 - la rete fognaria è esistente e non necessita di potenziamenti;
- prevedere installazione di centrali termiche/caldaje al alta efficienza energetica, privilegiando combustibili a basso impatto (metano) e/o impianti ad energia solare per il riscaldamento dell'acqua;

- è previsto un nuovo impianto termico, con caratteristiche del tutto simili a quello esistente che non subirà alcuna modifica;
- Prevedere l'applicazione del sistema di certificazione energetica degli edifici;
 - l'intervento in progetto prevede la realizzazione di nuovi volumi destinati alla produzione, in cui sarà prevista la climatizzazione necessaria per il cicloproduttivo;
- Rispettare i limiti di esposizione al rumore in conformità alla vigente legislazione in materia;
 - si allega valutazione di impatto acustico;
- tutte le strade dovranno avere sezione ≤ 10.00 m più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati;
 - non è prevista la realizzazione di nuove strade;
- massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 30% della ST), da sistemare a verde alberato profondo pubblico e privato, a mitigazione degli impatti ambientali nei confronti delle aree per dotazioni territoriali e residenziali limitrofe al comparto, utilizzando essenze compatibili con la flora autoctona;
 - a fronte di una superficie complessiva di mq 78.330, è richiesta una superficie a verde pari a mq 23.499; l'area verde che verrà preservata ha una superficie di molto superiore;
- Interventi ammessi prima dell'inserimento nel POC: manutenzione ordinaria e straordinaria e ampliamento dei fabbricati esistenti, coltivazione del terreno, manutenzione del verde, opere di regimazione idraulica, realizzazione di reti tecnologiche, verde pubblico, percorsi ciclopedonali, strade e parcheggi esclusivamente per motivi di pubblica utilità;
 - in luogo all'inserimento nel POC, viene avviato il presente Procedimento.

Parma, lì 02 agosto 2021

IL TECNICO

Il Tecnico

Dott. Ing. Daniele Pellicelli
documento firmato digitalmente

Geometra Costantino Simonini
documento firmato digitalmente