



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

DECRETO PRESIDENZIALE

n. 99 del 21/04/2022

Oggetto: COMUNE DI LANGHIRANO - OGGETTO: PUA DI INIZIATIVA PRIVATA PER ATTUAZIONE "AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTO COMMERCIALE DP1 - PILASTRO" AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART 4, COMMA 4 DELLA L.R. 24/17. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI.

IL PRESIDENTE

PREMESSO:

che il Comune di Langhirano è dotato di un Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione di C.C. n. 40 del 04.07.2011, di un Piano Operativo Comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 07.04.2014 (non più efficace), nonché di un Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 28.11.2011;

che il Comune di Langhirano, con nota ns. prot. 31004, del 19/11/2021 ha trasmesso il PUA in oggetto;

che con nota ns. prot. 34514 del 24/12/2021 la Provincia richiedeva un'integrazione atti relativa ai pareri Arpae e Ausl;

che con nota n. 2469 del 02/02/2022 il Comune provvedeva all'invio di detti pareri specificando altresì di non avere ricevuto alcuna osservazione durante il periodo del deposito;

CONSTATATO:

che il piano in oggetto, inserito nel POC con atto di C.C. n. 1 del 27.2.2018, prima della sua scadenza (7.4.2019), assume i contenuti di un accordo ex art 18 sottoscritto tra il proponente e il

Comune di Langhirano, in data 28/11/2017;

che il PUA in esame discende principalmente dalla scheda norma di PSC che prevede:

- *S.T. 22.355 mq.*
- *UT max: UT = 4500 mq./ha*
- *H max: H max = 10,5 m (esclusi particolari volumi tecnici);*
- *Modalità di attuazione: Intervento unitario soggetto ad inserimento nel POC e a PUA di iniziativa pubblica o privata destinabile ad usi commerciali, terziari e produttivi artigianali-industriali per cicli di lavorazione non nocivi o inquinanti secondo parametri da concordare con i competenti Uffici ARPA e AUSL in sede di POC, nel rispetto della vigente legislazione in materia, compresi eventuali alloggi di custodia.*

che le dotazioni territoriali e prestazioni di qualità richieste risultano essere:

- *Miglioramento e completamento del sistema di accessibilità carrabile e ciclo pedonale;*
- *Realizzazione delle reti tecnologiche richieste dalla L.U.R. e di reti di fognatura separate e messa in atto di sistemi di depurazione dei reflui in conformità ai precedenti pareri ARPAE e AUSL; - eventuali opere di compensazione ambientale e di interesse pubblico, anche fuori comparto, da concordare con l'Amministrazione Comunale in sede di convenzione attuativa;*
- *Massimizzazione degli spazi permeabili (non meno del 40% della St) da sistemare a verde alberato profondo. Utilizzo di essenze compatibili con la flora autoctona per la dotazione del verde urbano; mantenimento, per quanto possibile, di un'adeguata copertura vegetale in connessione con l'agroecosistema esterno;*
- *Nelle aree a verde, che dovranno essere prevalentemente ricavate in modo da garantire il minor impatto visivo dei nuovi fabbricati in rapporto al territorio rurale, dovranno essere piantumate alberature d'alto fusto di specie autoctona, disposte a filare o a formare siepi schermanti nella misura di 1 pianta con altezza minima di m.3 ogni 250 mq di St e di arbusti altezza minima di m.0,50 nella misura di almeno 60 arbusti/ha;*
- *Tutte le strade dovranno avere sezione maggiore o uguale m.10 più percorsi pedonali ed aiuole alberate su entrambi i lati;*

CONSTATATO INOLTRE

che il progetto prevede la realizzazione di due medio – grandi strutture di vendita (alimentare e non alimentare) e delle relative aree destinate al parcheggio, la viabilità, i sottoservizi, la cabina elettrica e la sistemazione delle aree verdi che saranno realizzati a seguito di presentazione di idoneo titolo edilizio.

La superficie di vendita insediabile, per entrambi gli edifici di progetto, è pari a mq.5.170,00, così divisi:

- *Vendita alimentari mq.2.000,00*
- *Vendita non alimentari mq.2.500,00*

- *Vendita alimentari mq.300,00*
- *Vendita alimentari mq.100,00*
- *Vendita alimentari mq.30,00*
- *Pubblico esercizio mq.40,00*
- *Vendita non alimentari mq.100,00*

La pavimentazione adottata, fatta eccezione per le aree di transito mezzi pesanti, garantirà un indice di permeabilità minima del 60%; tale percentuale, unitamente alle aree verdi di progetto, sarà sufficiente a garantire il rispetto della superficie permeabile prevista dalla scheda di PSC; il progetto prevede inoltre la creazione di una vasca di laminazione di mq.3.000,00, posta in fregio alla Strada Statale n°665 variante di Pilastro, individuata con apposita simbologia nelle tavole. Si prevede altresì la piantumazione di n.88 alberi ad alto fusto e di 142 arbusti.

Per quanto attiene la cessione degli standard di legge si ha:

Permeabilità

- *St: mq. 23717,00*
- *Sup. Catastale: mq. 32000,00*
- *Sp 40%*St mq. 9486,80*
- ***Sp: mq. 13642,32 verificato***

Parcheggi di progetto

- *Parcheggi auto necessari: posti n° 430*
- *Parcheggi auto di progetto: posti n° 434 verificato*
- *Parcheggi moto/bici necessari: posti n° 86*
- *con la specifica contenuta nell'accordo ex art 18 all'art 5.*
- *Posti moto/bici per n° posti auto realizzati: posti n° 86 verificato*
- *(1 ogni 5 posti auto)*
- *Posti quota DM 236/89 per posti auto da realizzare: posti n° 15*
- *(1 ogni 50 posti auto)*
- *Posti quota DM 236/89 di progetto: posti n° 15 verificato*

Alberi

- *n°1 albero di alto fusto / mq.250 di St:*
- *Numero di alberi necessari: 95*
- *Alberi di 3 grandezza (altezza < a m.20,00), 88*
- *Da piantumare altrove o monetizzare: 7*

Arbusti

- *n°60 arbusti ogni HA di St:*
- *Numero di arbusti necessari: 142*
- *Numero arbusti di progetto: 143 verificato*
- *soluzione tecnica con pavimentazione permeabile;*
- *indice di permeabilità 70% (minimo)*

DATO ATTO

che in data 1.1.2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24 del 21.12.2017, che detta la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, e che pur abrogando la L.R. 20/2000, agli artt. 3 e 4 dispone che la conclusione dei procedimenti in corso e l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti avvenga secondo la procedura previgente della stessa L.R. 20/2000;

che in particolare ai sensi del citato art. 4, 4° comma della citata legge regionale, e della circolare

regionale n. prot. 179478 del 14.3.2018, che detta le prime indicazioni applicative della stessa L.R. 24/2017, gli strumenti urbanistici vigenti possono essere attuati anche attraverso l'adozione o la conclusione del procedimento di approvazione di varianti specifiche alla pianificazione vigente (tra cui le varianti al POC vigente) secondo le procedure della L.R. 20/2000 art. 34;

CONSTATATO INOLTRE che successivamente il Comune ha provveduto con nota n. 27953 del 21.10.2021 anche alla trasmissione dei pareri ARPAE e AUSL dichiarando altresì il mancato ricevimento di osservazioni aventi contenuti di carattere ambientale;

che Arpae Rif. PGPR 178533/2021 - Sinadoc 31849/2020 ha espresso un parere favorevole. Pertanto si esprime parere favorevole con prescrizioni relative agli impianti LED che dovranno emanare luce ad una temperatura di colore (CCT) minore o uguale a 3000K e con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambra);

che il parere AUSL prot.0085772 del 18/12/2021 evidenzia una valutazione favorevole vincolata al rispetto di condizioni legate soprattutto alla disabilità (quota min. di parcheggi, percorsi, attraversamenti, raccordi tra marciapiedi..), alla corretta messa in opera delle opere di urbanizzazione e allo studio di impatto acustico che rappresenterà requisito vincolante per l'approvazione dei progetti stessi;

che la verifica di assoggettabilità alla Valsat non rileva criticità in termini di sostenibilità ambientale;

CONSIDERATO

che l'istruttoria dell'ufficio non ha rilevato problematiche di ordine urbanistico ed ambientale né contrasti con il PTCP e la LUR vigente, si rileva comunque quanto segue;

A) si ritiene comunque di sottolineare come i tempi di attuazione dell'intero intervento contenuti nella convenzione debbano adeguarsi ai contenuti dell'Art.4 comma 5 della L.R. 24/17, che indica in cinque anni dall'entrata in vigore della legge stessa il termine per la stipula della convenzione urbanistica. La stessa convenzione dovrà "... prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi".

B) Si rileva altresì la mancanza delle NTA del PUA sulle quali peraltro dovrebbero essere indicate anche le azioni di mitigazione previste dalla Valsat nonché le soluzioni proposte in risposta ai pareri ARPAE e AUSL;

C) non risulta acquisito il parere Anas per l'ingresso previsto nella rotatoria sulla pedemontana;

D) l'ambito in oggetto ricade entro il l'area di tutela dell'Osservatorio Barnard di Neviano degli Arduini, ed in tal senso occorre una verifica tecnica in ordine alla non interferenza dei raggi illuminanti del progetto con tale tutela;

che l'istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, non ha evidenziato significative criticità inoltre in merito ai principali aspetti ambientali e di compatibilità geologica connesse alla proposta di variante urbanistica in oggetto;

che, valutati i contenuti verifica di assoggettabilità, visti altresì i pareri positivi di AUSL e ARPAE, si ritiene che le stesse varianti non siano da assoggettare a specifica procedura di VAS\ValSAT, fermo restando la necessità di prestare particolare attenzione alla fase di approntamento del cantiere ed esecutiva delle opere;

ACQUISITO il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

DATO ATTO che non viene acquisito il parere del Ragioniere Capo in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, in quanto il presente provvedimento non ha alcuna rilevanza contabile;

DATO ATTO che il soggetto responsabile del parere di regolarità tecnica autorizza la Segreteria ad apportare al presente provvedimento le rettifiche necessarie, dovute ad eventuali errori materiali, che non comportino modifica del contenuto volitivo dell'atto medesimo;

SENTITO il Consigliere Delegato Ing. Daniele Friggeri;

DECRETA

di formulare le osservazioni sul PUA del Comune di Langhirano, "Ambito di trasformazione per insediamento commerciale DP1 – Pilastro" ai sensi dell'art. 4, comma 4 della L.R. 24/2017, contenute nel precedente CONSTATATO ai punti A) ,B), C) e D);

di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web della Provincia di Parma ai sensi dell'art. 9 del Dlgs. 33/2013 e s.m.i. riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;

di trasmettere altresì al Comune copia del presente atto per l'assunzione dei provvedimenti conseguenti.

di rendere esecutivo il presente provvedimento all'atto della sua sottoscrizione.

Il Presidente
(MASSARI ANDREA)
con firma digitale



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

PARERE di REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. **1366 /2022** ad oggetto:

" COMUNE DI LANGHIRANO - OGGETTO: PUA DI INIZIATIVA PRIVATA PER ATTUAZIONE "AMBITO DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTO COMMERCIALE DP1 - PILASTRO" AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART 4, COMMA 4 DELLA L.R. 24/17. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI. "

Viste le motivazioni espresse nel testo della proposta di atto in oggetto, ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' tecnica.

Note:

Parma , 20/04/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(RUFFINI ANDREA)
con firma digitale