



## UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

### DECRETO PRESIDENZIALE

---

**n. 136 del 06/08/2024**

**Oggetto:** PROGETTO PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER REALIZZAZIONE NUOVO SITO PRODUTTIVO NEL COMUNE DI POLESINE ZIBELLO, COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA (PSC - RUE) - VALUTAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.53 DELLA LR 24/2017 ED ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALSAT.

IL PRESIDENTE

VISTI

il DLgs n.152/2006, come modificato dal D.Lgs n.4/2008

la Legge Regionale n. 20 del 24.3.2000 e smi;

la Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Polesine P.se, con Deliberazione di C.C. n. 32 del 27.11.2007, ha approvato il PSC, ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.;

che il Comune di Polesine P.se, con Deliberazione di C.C. n. 33 del 27.11.2007, ha approvato il RUE, ai sensi della L.R. 20/00 e s.m.i.;

che in data 1.1.2016, i Comuni di Polesine Parmense e di Zibello si sono fusi nel Comune di Polesine Zibello e i piani urbanistici vigenti sono tuttora separati;

che il Comune di Polesine Zibello, con nota PEC 30548 del 27.10.2023, ha trasmesso il Permesso di costruire presentato dalla ditta Salumificio Squisito S.r.l. per opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso per realizzazione nuovo sito produttivo in Via Chiarenzana 11, di proprietà

della ditta Greci Industria Alimentare S.p.A., e convocato una Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990 e s.m.i. finalizzata alla valutazione del progetto comportante variante agli strumenti urbanistici comunali (PSC e RUE dell'ex Comune di Zibello) secondo la procedura di cui all'art.53 della LR 24/2017;

che sono state convocate due sedute della Conferenza dei Servizi per l'esame della pratica in oggetto, una seduta in data 22.11.2023 e l'altra in data 09.08.24;

che in data 13.02.24, con nota prot. 1421 del 12.02.24, il Comune ha osservato alla richiedente che la stessa si trovava nella posizione giuridica di affittuario e che tale posizione non è di per sé idonea a legittimare l'attivazione di un procedimento urbanistico come l'art. 53 della L.R. n. 24 del 2017, secondo quanto evidenziato dalla nota Regionale REG PG/2023/557674 del 08/06/2023;

che nella medesima nota il Comune precisava che la ditta "Salumificio Squisito S.r.l." avrebbe potuto legittimare la richiesta conseguendone il diritto mediante acquisizione e restava in attesa di chiarimenti o integrazioni;

che in data 17.04.24 con nota n. 3803 del protocollo comunale, la ditta comunicava al Comune di aver provveduto in data 27.03.2024 all'acquisizione di diritto reale mediante Atto di Vendita, Rep. n. 6144, raccolta n. 3052, registrato a Milano il 04.04.2024 al n. 31213 Serie 1T allegando altresì la relativa documentazione nonché la Relazione economica finanziaria;

che Arpae, con propria nota prot. 82681 del 06.05.24 (Sinadoc 37856/23) ha espresso parere favorevole in merito alla variante urbanistica;

che AUSL, con propria nota prot. n. 77621 del 17.11.23, ha espresso parere favorevole con precisazioni;

che il Comune ha provveduto, nel rispetto della procedura di cui all'art.53 della LR 24/2017, al deposito e alla pubblicazione degli elaborati di progetto e variante urbanistica;

CONSTATATO che il progetto in esame prevede il recupero di una vecchia cascina comprendente una casa padronale con annessa una stalla di antica costruzione, una piccola barchessa ed un'ampia stalla costruita negli anni '80, per trasformarla nella propria sede operativa;

che nello specifico la vecchia stalla sarà convertita in una cantina per stagionatura naturale di salumi e alla stessa sarà affiancato un portico con copertura piana calpestabile di circa 39 mq con la funzione, a piano terra, di movimentare i salumi in fase di carico e di passaggio dal salumificio alla cantina attraverso un percorso coperto e al riparo da inquinanti e, al piano superiore, di via di fuga grazie all'inserimento di una scala esterna;

che la stalla di più recente costruzione sarà oggetto di demolizione e ricostruzione e sarà adibita a salumificio;

che la cascina sarà riconvertita per ospitare a pian terreno gli uffici aziendali e uno spaccio aziendale e, a piano primo, verrà effettuato un cambio di destinazione d'uso e la riconversione in locali commerciali ad uso promozione e degustazione dei salumi prodotti in azienda;

che la barchessa, infine, sarà riconvertita per ospitare i locali tecnici a servizio del nuovo sito produttivo;

che la ditta è insediata sul territorio con un piccolo magazzino posto nella frazione di Pieveottoville;

che l'intervento risulta necessario alla ditta al fine di ampliare la propria azienda;

che, ad oggi, l'area di intervento è classificato all'interno del PSC dell'ex Comune di Zibello come "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" disciplinati dall'art. 38 delle NTA in cui non è ammessa la destinazione d'uso produttivo;

che la Ditta richiede una variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 53 della L.R. che preveda l'inserimento dell'area di progetto, di superficie paria a mq 9.410, in "Ambito per Attività produttive di rilievo comunale" disciplinato dall'art. 23 delle NTA con l'inserimento dell'uso UP3 (Art. 4.3 – Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero) e l'uso UC4 (Art.3.4 – Attività commerciali al dettaglio – Medio piccole strutture di vendita alimentari);

che pertanto sono stati modificati la scheda di comparto P06 del PSC inserita nell'elaborato "schede comparti", la tavola di progetto del PSC inserendo l'area in "Ambito per Attività produttive di rilievo comunale" ed individuando altresì l'art. 53 con un apposito simbolo;

che gli elaborati di variante urbanistica prodotti prevedono coerentemente la modifica del RUE con il passaggio dell'area in oggetto da "ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" a "ambiti per attività produttiva esistenti di rilievo comunale" e la modifica della scheda n. 49 inserita nell'allegato E: schede degli insediamenti esistenti in territorio rurale del RUE;

CONSIDERATO che sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti in materia ambientale e che in particolare:

- AUSL, con propria nota prot. n. 77621 del 17.11.23, ha espresso parere positivo con le seguenti prescrizioni richieste dai singoli Servizi coinvolti nella procedura:
  - il Servizio Igiene Alimenti e Nutrizione ha richiesto che sia ottemperato a quanto previsto dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i;
  - il Servizio Veterinario Igiene Alimenti O.A. ha esplicitato il proprio parere favorevole per l'attività di deposito prodotti di salumeria tradizionale stagionata collegata alla vendita al dettaglio a norma del Reg. 852/2006 e successive modifiche ed integrazioni, segnalando che il progetto del deposito non presenta tutti i requisiti definiti per impianti riconosciuti a norma del Reg. 853/2006 e smi, pertanto la ditta dovrà tenerne conto nella fase di realizzazione dell'impianto di produzione adiacente all'attuale deposito, come dichiarato nella relazione tecnica associata;
  - il Servizio Igiene e Sanità Pubblica ha constatato la completezza del progetto senza richiedere prescrizioni;
- ARPAE, con propria nota prot. 82681 del 06.05.24 (Sinadoc 37856/23), fatto salvo quanto verrà indicato nell'endoprocedimento di rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale (AUA), ha espresso parere favorevole in merito alla variante urbanistica ritenendola coerente con gli obiettivi della normativa;

che l'Area Territorio, Città, Paesaggio della Regione, in seguito alla convocazione alla conferenza dei servizi in oggetto, con nota prot. 1107759 del 08.11.2023, ha risposto che non avrebbe presenziato e non si sarebbe espressa in quanto la sua partecipazione alle procedure di cui all'art. 53 della LR 24/17 è prevista solo se il progetto comporta variante alla pianificazione provinciale e sovraordinata o a piani regionali e che tale condizione non era soddisfatta in questo procedimento;

che la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, con nota prot. 11798 del 13.11.23, ha esplicitato che non sussistono gli estremi per l'espressione del proprio parere di competenza in relazione al profilo paesaggistico, in quanto non sono presenti nell'area in questione beni tutelati ai sensi della Parte Terza ("Beni Paesaggistici") del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. né beni culturali tutelati ai sensi della Parte Seconda del citato Codice; sotto il profilo della tutela archeologica, invece, in considerazione del fatto che gli scavi previsti interesseranno aree già attualmente occupate dagli edifici destinati alla demolizione, non si rilevano elementi ostativi alla realizzazione delle opere, fermo restando il richiamo al disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004;

che, a seguito del previsto periodo di deposito, non risultano pervenute e trasmesse specifiche osservazioni al progetto e alla proposta di variante urbanistica;

che dall'analisi del contesto programmatico\pianificatorio di competenza del Servizio Pianificazione per l'area oggetto dell'intervento, si evidenzia che, con riferimento al sistema territoriale ambientale definito dal PTCP, l'area oggetto di studio ricade all'interno delle seguenti tutele:

- zone di tutela della struttura centuriata ai sensi dell'art. 16 delle NA del PTCP, come individuata dalla Tav. C.1 del PTCP;
- zone interessate da bonifiche storiche di pianura ai sensi dell'art.18 delle NA del PTCP, come individuata dalla Tav. C.1 del PTCP;
- Area di inondazione per piena catastrofica, fascia C del PAI, come individuata dalla Tav. C.1 del PTCP;
- Progetto di tutela, recupero e valorizzazione PO FIUME D'EUROPA di cui all'art. 27 delle NA del PTCP, come individuata dalla Tav. C.5 del PTCP; di cui all'art. 27 delle NA del PTCP, come individuata dalla Tav. C.5 del PTCP;

che l'area in oggetto è riconosciuta all'interno di una classe di vulnerabilità "poco vulnerabile" sotto il profilo idrogeologico (PTA Tav.6 – *Classi di Vulnerabilità*);

che, preso atto degli elaborati trasmessi, si ritiene che non sussistano elementi ostativi, attinenti la pianificazione provinciale di competenza dello scrivente Servizio, alla realizzazione del progetto in esame, limitatamente agli aspetti di competenza relativi alla verifica di compatibilità di quanto richiesto con le previsioni e le disposizioni di tutela contenute negli strumenti di pianificazione provinciale di valenza territoriale;

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

che, valutati i contenuti del Rapporto Ambientale di ValSAT, si ritiene di poter esprimere parere motivato favorevole ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e smi, fermo restando che, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs 152/06, il Comune dovrà provvedere a rendere pubblica la decisione finale in merito all'approvazione della variante, nel rispetto della procedura di cui all'art.53 L.R. 24/17, nonché il parere motivato, la Dichiarazione di sintesi e le misure adottate in merito al monitoraggio degli effetti connessi all'attuazione delle stessa variante;

SENTITO il Consigliere Delegato Daniele Friggeri;

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;

DECRETA

di esprimere parere favorevole sulla variante urbanistica al PSC e al RUE dell'ex Comune di Zibel-

lo nell'ambito della procedura di cui all'art. 53 della LR 24/2017 per l'approvazione del progetto della ditta Salumificio Squisito S.r.l. (riferimento Comune Polesine Zibello pratica SUAP N° 25/2023 del 26.09.2023) per l'ampliamento dell'attività insediata nel territorio comunale, per le valutazioni espresse nel precedente CONSIDERATO e nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'Azienda USL;

di esprimere parere motivato favorevole ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e s.m.i., fermo restando che, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs 152/06, il Comune dovrà provvedere a rendere pubblica la decisione finale in merito all'approvazione della variante, nel rispetto della procedura di cui all'art.53 L.R. 24/17, nonché il parere motivato, la Dichiarazione di sintesi e le misure adottate in merito al monitoraggio degli effetti connessi all'attuazione della stessa variante;

di trasmettere al Comune di Polesine Zibello copia del presente atto per l'assunzione dei provvedimenti conseguenti;

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;

che il presente provvedimento sia da intendersi esecutivo all'atto della sua sottoscrizione.

Il Presidente  
(MASSARI ANDREA)  
con firma digitale



**PROVINCIA  
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

**PARERE di REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. **2785 /2024** ad oggetto:

" PROGETTO PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PER REALIZZAZIONE NUOVO SITO PRODUTTIVO NEL COMUNE DI POLESINE ZIBELLO, COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA (PSC - RUE) - VALUTAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART.53 DELLA LR 24/2017 ED ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALSAT. "

Viste le motivazioni espresse nel testo della proposta di atto in oggetto, formulate dal sottoscritto Dirigente, 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 , 06/08/2024

Sottoscritto dal Responsabile  
(RUFFINI ANDREA)  
con firma digitale