



# Comune di Cortemaggiore

Provincia di Piacenza  
UFFICIO TECNICO URBANISTICO

## **VARIANTE AL PRG N. 1/2021**

**Agosto 2021**

***VARIANTE SPECIFICA EX ART. 4, COMMA 4 DELLA L.R. 24/17, ART. 41  
COMMA 2 LETT. B) DELLA L.R. N. 20 DEL 24/3/2000 ED EX ART. 15, 4°  
COMMA, LETT. C) DELLA L.R. 47 DEL 4/12/1978 RELATIVA ALLA  
ELIMINAZIONE DELLA SOLA DESTINAZIONE TERZIARIA DI UNA PORZIONE  
DI AREA DESTINATA A ZONE PRODUTTIVE AD INTERVENTI MISTI E  
AGGIORNAMENTO DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI ESISTENTI  
NELL'AREA***

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA VARIANTE**

**Il Sindaco Gabriele Girometta**

**Il Segretario Comunale Dr.ssa Rosa Regondi**

**Il Tecnico Comunale Arch. Davide Mori**

## **1. PREMESSA**

La variante oggetto della presente relazione viene adottata dall'Amministrazione Comunale di Cortemaggiore successivamente alla entrata in vigore della L.R. n. 6 del 30/1/1995, la quale ha modificato, tra l'altro, gli articoli 14 e 15 della L.R. 47/78 che si occupano delle procedure di approvazione delle varianti al P.R.G.

Essa viene inoltre adottata successivamente anche alla data del 30/8/1995, dalla quale, a seguito della pubblicazione sul BUR dell'Emilia Romagna, dell'avviso di deposito del Decreto Regionale di approvazione del Piano Territoriale Infraregionale della Provincia di Piacenza, hanno preso avvio le nuove competenze e procedure in materia di approvazione dei PRG e delle loro varianti.

Pertanto, per la variante in oggetto, la cui approvazione è in capo all'Amministrazione Comunale di Cortemaggiore, è previsto, per l'Amministrazione Provinciale di Piacenza, il compito, secondo i dettami del 5° comma dell'art. 15 della L.R. 47/78, come modificato, di formulare, nel termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento della variante o delle eventuali integrazioni richieste, osservazioni alle quali il Comune, in sede di approvazione, sarà tenuto ad adeguarsi, ovvero ad esprimere con motivazioni puntuali e circostanziate.

Soprattutto la presente variante viene adottata successivamente all'entrata in vigore della nuova Legge Urbanistica n. 24 del 21/12/2017, la quale, oltre a superare la L.R. 20/2000, per quanto riguarda la procedura di approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali vigenti, in attesa dell'adeguamento complessivo alle nuove disposizioni, prevede una fase transitoria, all'art. 4, che consente di adottare e approvare le varianti ai PRG vigenti, art. art. 15 comma 4 e 7 della L.R. n. 47/78 (ovvero esattamente il caso della presente variante) con le procedure previgenti.

La variante in oggetto viene qualificata quale "variante speciale" al PRG (o meglio "variante specifica minore" come definita dalla Circolare Regionale n. 2 del 20/7/1995), disciplinata dai commi 4° e 5° dell'art. 15 della L.R. 47/78, come sostituito dall'art. 12 della L.R. 6/1995, ed in particolare dalla lettera c) del comma 4°.

Il procedimento di approvazione di tale variante si svolge interamente all'interno dell'Amministrazione comunale secondo le procedure fissate per i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, dall'art. 21 della L.R. 57/78, integrate dalle previsioni di una interlocuzione dell'Amministrazione Provinciale, attraverso la formulazione di osservazioni.

Tale procedimento può trovare applicazione comunque nei soli casi espressamente previsti dal 4° comma dell'art. 15.

All'Amministrazione Provinciale è riservato il solo compito di verificare la completezza dello strumento e di formulare osservazioni.

La variante in oggetto viene adottata facendo esplicito riferimento alla lettera c) del 4° comma dell'art. 15, può essere assunta alla condizione che essa rispetti le tre condizioni limitative indicate dalla norma in parola, ovvero:

- 1) che essa, cumulandosi ad eventuali varianti precedenti approvato anch'esse ai sensi dell'art. 15, non comporti un incremento complessivo della nuova capacità insediativa e delle zone omogenee D, maggiore del 6%;
- 2) che essa non riguardi zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78;
- 3) che essa non vada a modificare la Disciplina particolareggiata della zona omogenea A;

Tali condizioni sono certamente rispettate nella variante in oggetto, in quanto, come di seguito illustrato, essa non riguarda la zona omogenea A e neppure zone di tutela, ed inoltre non incrementa in alcun modo i limiti dimensionali esistenti.

## **2. ASPETTI AMMINISTRATIVI**

### **2.1 Iter amministrativo di approvazione della variante**

Il procedimento di approvazione della variante in oggetto, definita quale “variante speciale” al PRG, è stabilito dal combinato disposto dei commi 4° e 5° dell’art. 15 della L.R. 47/78, nel testo modificato dall’art. 12 della L.R. 6/95 e dell’art. 21 della medesima legge regionale, nel testo modificato dall’art. 16 della L.R. 29/3/1980 n. 23, ed è il seguente:

- 1) adozione della variante da parte del Consiglio Comunale;
  
- 2) deposito presso la segreteria comunale per la durata di 30 giorni; tale deposito deve essere reso noto al pubblico mediante avviso affisso all’albo pretorio comunale e pubblicazione sul sito ufficiale dell’ente;
  
- 3) possibilità per chiunque di prendere visione degli elaborati di variante e presentare osservazioni entro il termine di 30 giorni successivi alla data di avvenuto deposito;
  
- 4) trasmissione, da effettuarsi contemporaneamente al deposito, della variante e degli allegati prescritti alla Giunta Provinciale;
  
- 5) la Giunta Provinciale è chiamata, nel termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento della documentazione di variante, ovvero dalla successiva data di ricevimento degli atti integrativi, a:
  - a) formulare osservazioni, sulla base dell’istruttoria effettuata dagli uffici e rispetto alle quali il comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguarsi, ovvero ad esprimersi con motivazioni puntuali e circostanziate; tali osservazioni dovranno avere riguardo:
    - all’osservanza delle prescrizioni, indirizzi e direttive contenuti negli strumenti di pianificazione e di programmazione territoriale sovraordinati;
    - alla razionale e coordinata sistemazione delle opere e degli impianti di interesse statale, regionale, provinciale;
    - alla tutela del paesaggio e dei complessi storici, monumentali, ambientali ed archeologici, nonché delle zone di tutela;
    - all’osservanza delle prescrizioni regionali relative agli standard urbanistici;
    - al rispetto delle norme igienico sanitarie che abbiano valenza territoriale;
    - all’accertamento dei vizi di legittimità delle previsioni oggetto di variante.

- 6) entro 120 giorni dalla scadenza del termine ultimo per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale, sentito il parere della competente Commissione, decide in merito alle osservazioni presentate ed approva la variante adeguandola contemporaneamente a quanto espresso dalla Giunta Provinciale in sede di osservazioni, ovvero, ove non ritenga di recepire in tutto o in parte i rilievi provinciali, esprimendosi in modo analitico, con motivazioni puntuali e circostanziate, le ragioni del mancato adeguamento;
- 7) aggiornamento, a cura dell'Amministrazione comunale, degli elaborati di piano, attraverso l'adeguamento delle tavole e/o delle norme tecniche alle modifiche approvate;
- 8) trasmissione degli elaborati di piano modificati alla Provincia ed alla Regione, a pena della inapplicabilità attuativa delle previsioni di variante;
- 9) pubblicazione della delibera di approvazione all'Albo Pretorio comunale, entro 30 giorni dalla data della sua esecutività e pubblicazione della stessa anche su BUR.

## **2.2. Completezza della documentazione tecnica ed amministrativa di variante**

La documentazione tecnica ed amministrativa che occorre produrre ai fini dell'approvazione della variante è definita innanzitutto dalla Circolare dell'Assessorato Regionale al Territorio, Programmazione e Ambiente n. 2 del 20/7/1995. Al punto 1.1 si precisa che debbono intendersi quali elementi costitutivi di una variante al PRG (indipendentemente dal tipo di procedura adottata, ovvero di variante ordinaria o speciale, come nel caso in oggetto), la cui trasmissione all'Amministrazione Provinciale è per il comune obbligatoria;

- 1) la deliberazione del C.C. di adozione, munita sia degli estremi della pubblicazione mediante affissione all'Albo Pretorio, ai sensi dell'art. 47, comma 1 della Legge n. 142/90, che degli estremi del controllo preventivo di legittimità di cui all'art. 46 della stessa L. 142/90;
- 2) gli elaborati definiti dall'art. 48 della L.R. 47/78 quali elementi costitutivi del PRG, restando inteso che, come nel caso specifico, nell'ipotesi di varianti parziali, sono da considerarsi costitutivi gli elaborati interessati dalle variazioni urbanistiche;

- 3) gli elaborati costitutivi eventualmente previsti dalla normativa nazionale o regionale;
- 4) il parere previsto dall'art. 19, comma 1, lettera h), della L. R. 19/82 come modificato dall'art. 18 della L.R. n. 33/90 in ordine all'accertamento delle compatibilità dello strumento urbanistico con la tutela dell'ambiente e la difesa della salute dei lavoratori, di competenza dell'Unità Sanitaria Locale;
- 5) il parere previsto dalla legge 445/1908 in ordine al vincolo di trasferimento degli abitati, di competenza del Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali (cioè nel solo caso in cui il territorio comunale oggetto della variante fosse interessato dal vincolo, ma non è il caso della variante in oggetto);
- 6) il parere previsto dal R.D.L. 30/12/1923 n. 3267 in ordine al vincolo idrogeologico, competenza del Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali (cioè nel solo caso in cui il territorio comunale oggetto della variante fosse interessato dal vincolo, ma non è il caso della variante in oggetto);
- 7) il parere previsto dall'art. 13 della Legge 2/2/1974 n. 64 in ordine al vincolo sismico e di consolidamento degli abitati, di competenza del Servizio Provinciale Difesa del Suolo Risorse Idriche e Forestali (nel solo caso in cui il territorio comunale oggetto della variante fosse interessato dal vincolo, ma non è il caso della variante in oggetto);
- 8) il parere previsto dall'art. 14-quinques della L.R. 11/1988 come integrata dalla Legge Regionale n. 40/92, in ordine alla conformità della variante alle previsioni del Piano Territoriale del Parco, di competenza dell'Ente gestore del Parco (si tratta di una fattispecie che comunque non riguarda il Comune di Cortemaggiore);
- 9) la dichiarazione con la quale il sindaco attesta che, al momento della pubblicazione della variante è stata inviata comunicazione della sua adozione alle seguenti autorità militari:
  - VII Comando Militare Territoriale – Firenze
  - I Regione aerea – direzione demanio – Milano
  - Genio Militare – sottodirezione lavori – Bologna
- 10) in assenza ed in luogo dei pareri di cui ai precedenti punti 5), 6), 7) occorre produrre una dichiarazione del Sindaco ove si dichiari l'assenza sul territorio

comunale, o sulla parte che interessa la variante, del vincolo idrogeologico, sismico e di consolidamento o di trasferimento degli abitati.

Oltre a quanto sopra, occorre tenere presente quanto contenuto nel documento dell'Assessorato Regionale al Territorio, Programmazione e Ambiente, denominato "ulteriore documentazione tecnico-urbanistica richiesta ai fini istruttori", del 21/7/1995 n. 7816, che richiede ai Comuni di presentare, per il caso di varianti specifiche al PRG adottate ai sensi dell'art. 15, 4° e 5° comma, della L.R. 47/78, come quella in oggetto, quale allegato alla relazione illustrativa di variante, la seguente documentazione, sottoscritta dal tecnico estensore della variante stessa:

- Tabella del dimensionamento di cui all'allegato 4 del documento regionale.

L'Amministrazione Provinciale di Piacenza. Servizio Territorio e Urbanistica, sviluppo e Trasporti, sistemi informativi, Assistenza agli Enti Locali, ha diramato successivamente delle disposizioni in relazione alla completezza degli atti, che, per quanto attiene alle varianti specifiche al PRG, ex art. 15, 4° e 5° comma, della L.R. 47/78, ha precisato che occorre inviare tutta la documentazione all'Amministrazione Provinciale, ai fini di consentire ad essa l'espressione delle eventuali osservazioni, tramite lettera di trasmissione, contenente:

1) l'elenco degli atti trasmessi

2) l'indicazione della lettera a), b), c), d) ovvero e) se trasmessa ai sensi del comma 4° dell'art. 15 della L.R. 47/78;

ed inoltre che gli atti da allegare sono i seguenti, da trasmettere in 3 copie di cui 1 originale e n. 2 conformi:

a) la deliberazione di cui al precedente punto 1), con la specificazione che, nella parte narrativa la delibera illustri, in modo sintetico, l'esistenza dei presupposti e dei requisiti richiesti dal 4° comma dell'art. 15 della L.R. 47/78;

b) il certificato di cui al precedente punto 9);

c) i pareri di cui ai precedenti 4), 5), 6), 7) e 8) ovvero la dichiarazione sostitutiva questi resi dal sindaco, qualora non esistono i vincoli di cui ai precedenti punti 5), 6) e 7);

d) relazione illustrativa;

e) tavole di progetto del PRG vigente (allegate alla relazione illustrativa) con la individuazione grafica e puntuale dell'area oggetto di variante;

f) tavole di progetto del PRG modificate in seguito alla adozione della variante in oggetto;

g) norme tecniche di attuazione, con i testi degli articoli vigenti oggetto di variante ed i testi degli articoli modificati in adozione;

- h) tabelle di dimensionamento della variante, secondo lo schema di cui all'allegato 4 del documento dell'Assessorato Regionale al Territorio, Programmazione e Ambiente denominato "ulteriore documentazione tecnico-urbanistica richiesta ai fini istruttori, del 21/7/1995 n. 7816.



### **3. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PRG N. 1 2021**

La variante in oggetto è riferita essenzialmente alle fattispecie previste dall'art. 15, 4° comma, lettera c) della L.R. 47/78, ossia riguarda:

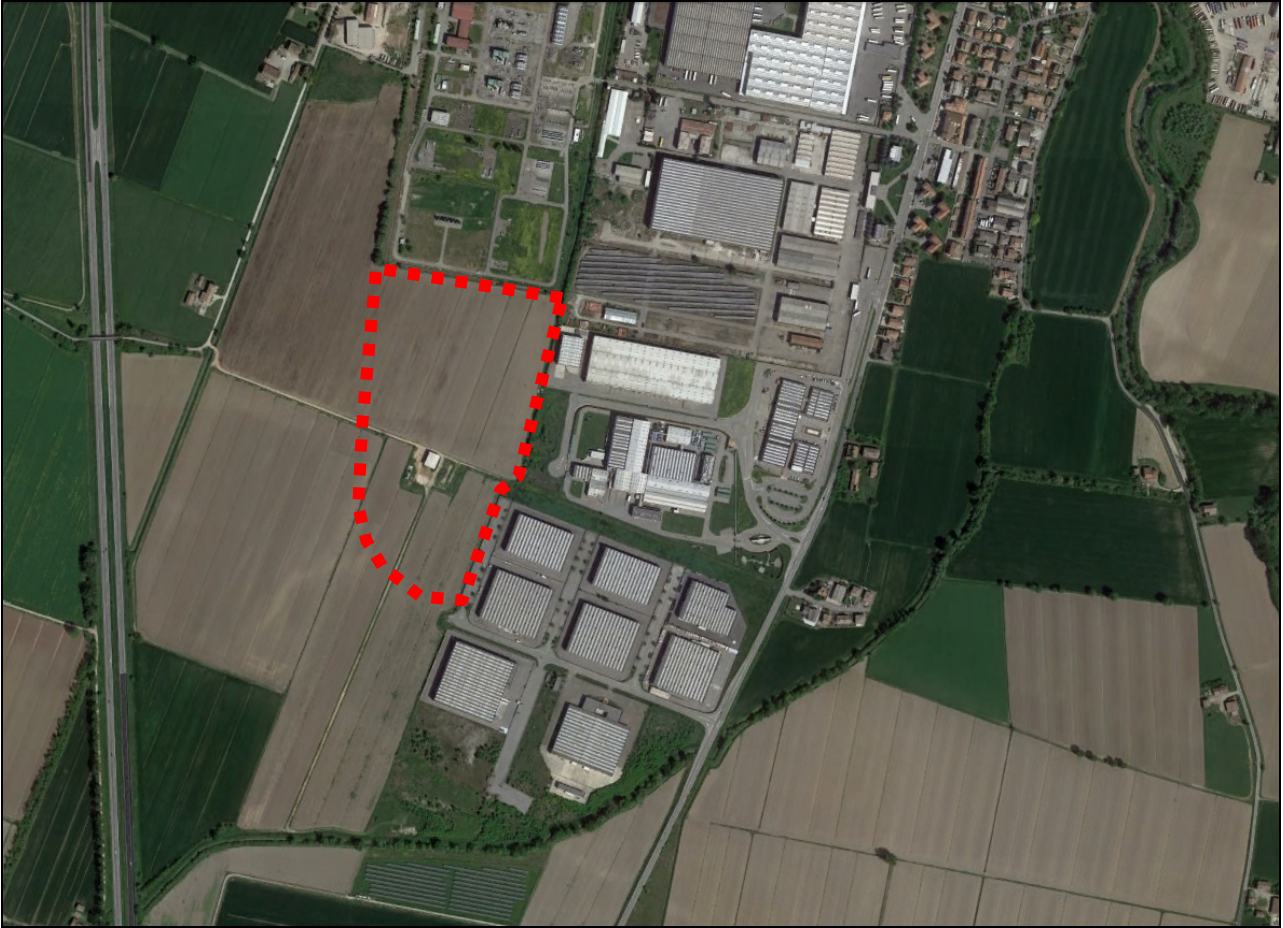
*“la modifica delle previsioni del PRG vigente, a condizione che dette varianti:*

*Non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della nuova capacità insediativa incrementi delle zone omogenee D maggiori del 3% per i comuni con abitanti teorici superiori ai 30.000 abitanti e dei 6% per i restanti comuni e garantiscano nel contempo il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici previsti dalla Legge Regionale”.*

#### **3.1. Illustrazione della proposta di variante**

Vista la richiesta registrata in data 31 maggio 2021 prot. 5957 dal Sig. Tonoli Stefano in qualità di rappresentate dei comproprietari dei terreni posti in Comune di Cortemaggiore in fregio all'area industriale esistente (area Doppel, Stogit, ecc.) relativa alla trasformazione urbanistica dei suddetti terreni al fine di poter insediare nel sito, avente una superficie paria circa 130.000 mq, nuove attività produttive e/o logistiche ad alto valore aggiunto con il conseguente incremento della capacità occupazionale del Comune di Cortemaggiore.

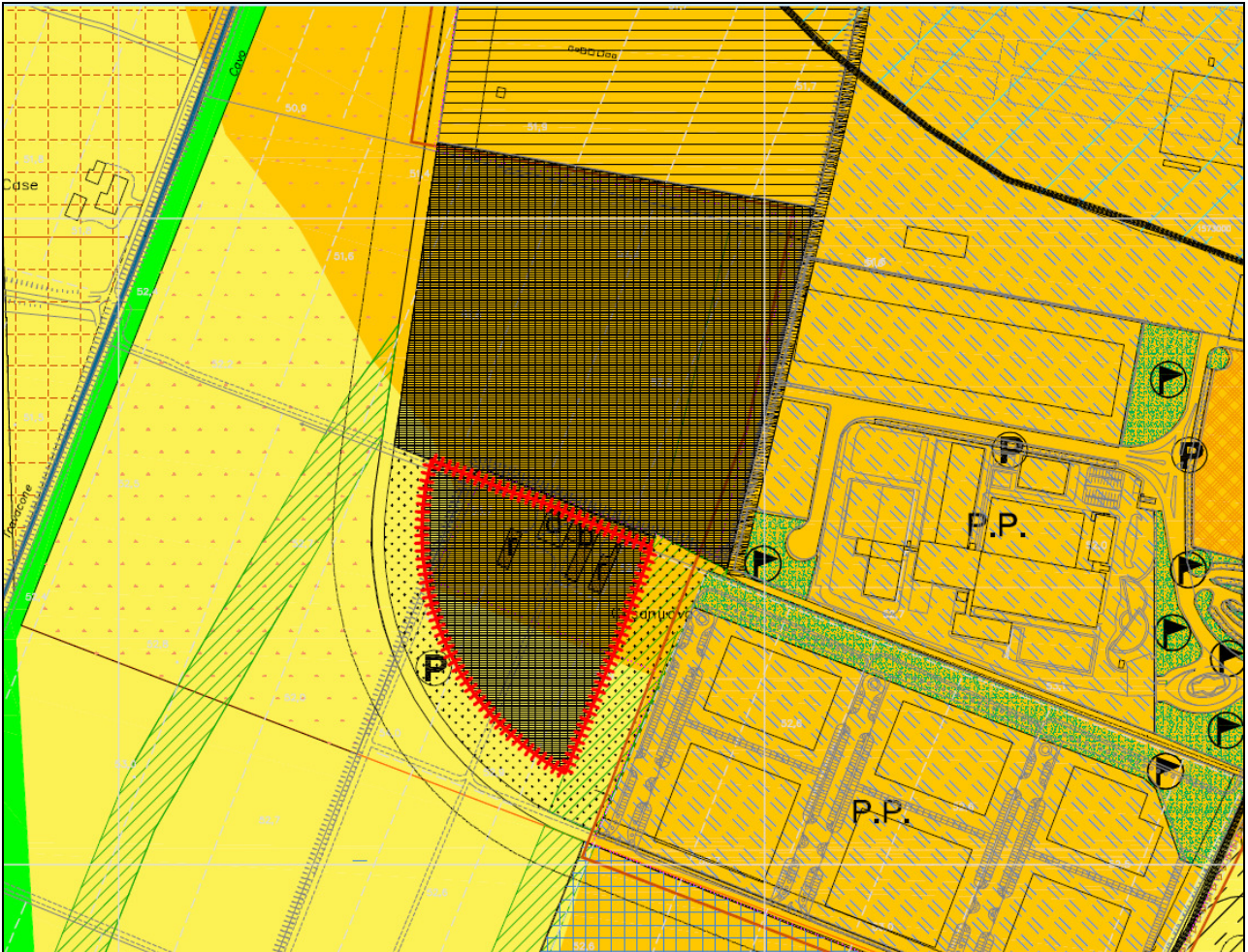
La foto area che si riporta in seguito individua l'area oggetto della richiesta avanzata.



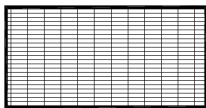
Premesso che il Piano Regolatore Generale vigente classifica le aree sopraindicate con destinazione in parte come “*ZONA PRODUTTIVA DI NUOVO IMPIANTO*” (art. 90 NTA) ed in particolare “*ZONE PRODUTTIVE AD INTERVENTI MISTI*” (art. 90.08 NTA) ed in piccola parte, seppur ricadenti nella zona di cui sopra, con specifica destinazione a “*INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO*” (art. 90.08.01 NTA).

Di seguito si riporta l'estratto della zonizzazione PRG vigente Tav. P1 e P1-4 Zonizzazione (in allegato gli elaborati completi PRG vigente).

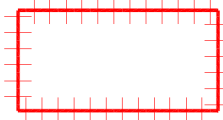




TESSUTO INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO



ART. 90- ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO  
p. 90.08 - zone produttive ad interventi misti



INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO  
p. 90.08.01 - interventi a carattere terziario

Inoltre nella porzione a destinazione *terziaria* il PRG individuava alcuni fabbricati classificati come “EDIFICI NON PIU’ CONNESSI ALL’ATTIVITA’ AGRICOLA DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E/O TESTIMONIALE”, che però alla data attuale non sono più esistenti in quanto soggetti a due incendi avvenuti in data 14/08/2013 e in data 14/08/2016 che hanno provocato danni alle strutture del complesso immobiliare nonché la demolizione del fabbricato esistente di maggior valore (classificato come “B - EDIFICI SOTTOPOSTI A RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO “B”); i restanti edifici classificati “R - EDIFICI SOTTOPOSTI A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA” sono stati demoliti e non ricostruiti da parte della proprietà in considerazione della loro mancanza di funzionalità ai fini agricoli e dello stato di profondo degrado in cui



versavano. Allo stato attuale rimane edificato solo un portico in struttura prefabbricata di calcestruzzo.

La documentazione fotografica che segue descrive lo stato attuale del complesso edilizio sopra descritto.



Accertato quindi che suddette destinazioni sono solo in parte compatibili con le esigenze espresse dalla proprietà in quanto la porzione destinata a “*INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO*” e il mancato aggiornamento della situazione relativa agli edifici ex agricoli esistenti limitano lo sfruttamento edilizio dell’area.

Visto che nell’area destinata a “*INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO*” erano previsti una serie di servizi legati al trasporto su gomma ma che tale previsione negli anni non ha trovato attuazione a causa della mancanza di richiesta da parte del mercato sia locale che esterno restando di fatto ineditata.

Stante la suddetta situazione alla luce della richiesta pervenuta dalla proprietà, visto il rilevante interesse pubblico legato all’insediamento sul territorio di nuove attività con la presente variante il Comune di Cortemaggiore intende:

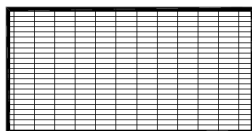


- Eliminare l'obbligo di realizzare "INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO" (art. 90.08.01 NTA) su una porzione dell'area mantenendo la destinazione "ZONE PRODUTTIVE AD INTERVENTI MISTI" (art. 90.08 NTA);
- Aggiornare allo stato attuale la situazione relativa agli immobili ex agricoli un tempo presenti sull'area ma oggi demoliti e quindi non più recuperabili.

Pertanto la situazione della zonizzazione del PRG vigente (Tav. P1 e P1-4 Zonizzazione) viene aggiornata come segue (in allegato gli elaborati completi PRG modificato).



#### TESSUTO INDUSTRIALE DI NUOVO IMPIANTO



ART. 90- ZONE PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO  
p. 90.08 - zone produttive ad interventi misti

Alla modifica cartografica di cui alla presente variante fa seguito anche un adeguamento del testo delle NTA dalle quali verrà eliminato il comma 90.08.01 in quanto, a seguito della modifica proposta dall'Ente, dal territorio vengono eliminati tutti gli "INTERVENTI A CARATTERE TERZIARIO" facendo decadere la necessità dell'esistenza di tale comma.

Di seguito stralcio del comma che verrà eliminato (in allegato corpo completo NTA vigenti e modificate).

~~90.08.01 Nelle aree delimitate con apposita simbologia per “interventi a carattere terziario” potranno essere insediate solo le Destinazioni d’uso –U5\_ Funzioni alberghiere e turistiche.~~

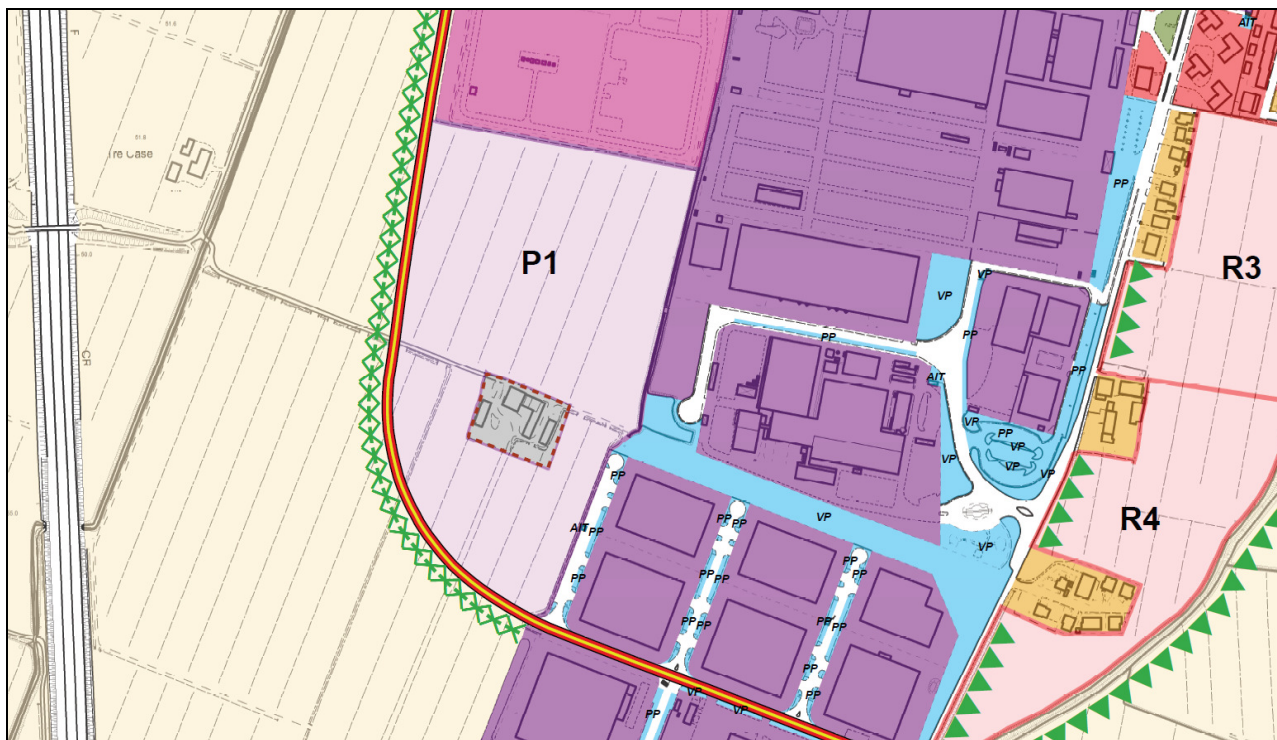
Inoltre si fa presente che sull’area suddetta sono altresì presenti n. 2 aree destinate a “verde privato” e a “parcheggio”

La presente variante conferma la presenza delle suddette aree che verranno integrate nel progetto generale di urbanizzazione dell’area sottoposto ad approvazione e che verrà regolata da apposita convenzione.

Infine che lungo i confini sud e ovest dell’area è presente una “zona destinata alla viabilità” che rappresenta lo sviluppo del tracciato della futura tangenziale ovest all’abitato di Cortemaggiore già individuata come priorità sia dal Comune che dalla Provincia (ed inserita anche nel vigente PTCP).

Tale previsione, di primaria importanza per il Capoluogo e per l’intero Comune, potrà trovare una parziale attuazione grazie all’auspicato intervento di trasformazione dell’area produttiva sita in località Tra Case e in parte oggetto della presente variante.

Per completezza si segnala che l’area oggetto di modifica è stata confermata anche dal PSC adottato nel 2015 (ma successivamente non approvato) con destinazione di tipo produttivo a conferma della vocazione dell’area. Anche nel caso del PSC la situazione relativa agli immobili esistenti risulta non aggiornata rispetto allo stato attuale.



#### **4. VERIFICA DELLA COMPATIBILITA' CON LE DISPOSIZIONI DELLE LL.RR. N. 47/78 E N. 24/17**

La Variante in oggetto si configura come "variante speciale" al PRG secondo la definizione in proposito fornita dalla Circolare dell'Assessore Regionale al Territorio, Programmazione ed Ambiente, n. 2 del 20/7/1995.

Vista la L.R. 24/2017, si presenta la possibilità di procedere alla modifica degli strumenti vigenti, in applicazione dell'art. 4 comma 3, per il quale, "*entro il termine di cui al comma 1 possono altresì essere adottati i seguenti atti (...):*

*a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente (...)"*.

Essa ricade pertanto nella fattispecie previste dal 4° e 5° comma lettera c) (variante specifica minore), dell'art. 15 della L.R. 47/78.

Tale disposizione, per poter essere applicata, impone il contemporaneo rispetto di alcune condizioni limitative e precisamente:

1. che la variante non preveda, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi della capacità insediativa o incrementi della zona omogenea D, maggiori del 6%, garantendo comunque nel contempo il rispetto delle dotazioni di standard urbanistici previsti dalla L.R. 47/78;
2. che la variante non riguardi zone sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78;
3. che la variante non inerisca alla disciplina particolareggiata della zona omogenea A, salvo che per la ridefinizione delle unità minime di intervento e la modifica delle destinazioni d'uso che non abbiano incidenza sugli standard urbanistici di aree per i servizi pubblici.

Si rileva che la variante in oggetto è perfettamente conforme alla disposizione legislativa regionale, in quanto:

1. NON VI E' NESSUN INCREMENTO delle aree produttive, in quanto già attualmente le aree in oggetto sono comprese nelle zone aventi destinazione produttive e che pertanto non vi è nessun incremento di aree e che conseguentemente non vengono modificati gli standard urbanistici attuali.

Ad ogni buon conto si allega il prospetto allegato alla variante al P,R,G, adottata con delibera del C.C. n. 25 del 30/07/2021 e approvata con delibera del C.C. n. 9 del 04/05/2021.

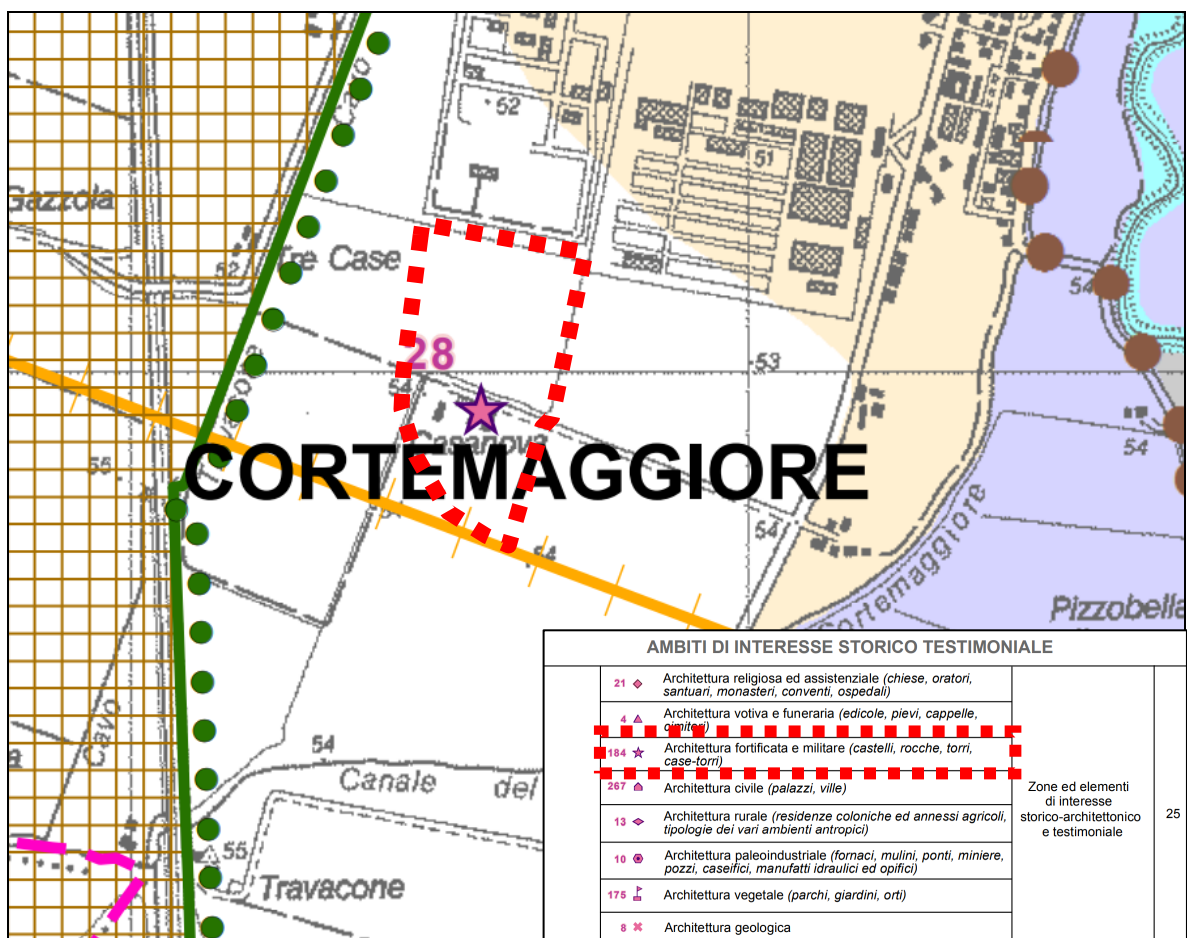
LOCALITA'		ST (mq)
Via Besenzone	Produttivo esistente	82.690,64
	RDB	60.752,25
Via Galluzzi	Ex centrale Snam	11.358,90
Via Mattei	IMLOG	76.744,00



	Tec/ec Com.	7.600,00
	SAIPEM	167.576,00
	DOPPEL	131.670,00
	P.P TONOLI	98.372,48
	NUOVA BRETELLA	4.500,00
	DITTA FERRO	11.236,85
	Strutture tecniche speciali	238.995,56
Artigianato nell'abitato		9.530,00
CARECO	Produttivo esistente	192.043,33
	P.P. N.2 Monte dei Poveri	23.168,84
Chiavenna Landi	Produttivo esistente	13.115,32
	residuo	4.232,00
San Martino	Strutture tecnologiche speciali	89.124,09
	TOTALE	1.232.730,26

2. relativamente alla presenza di vincoli relativi alla presenza di zone di tutela ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/78, si attesta che la presente variante non riguarda zone di tutela come attesta lo stralcio della tavola A1 "Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale" del PTCP vigente.

L'unico elemento segnalato riguarda l'edificio di interesse testimoniale identificato come "architettura fortificata - militare" da anni non più esistente come già descritto nel capitolo precedente.



Estratto PTCP A.1.6 "Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale",



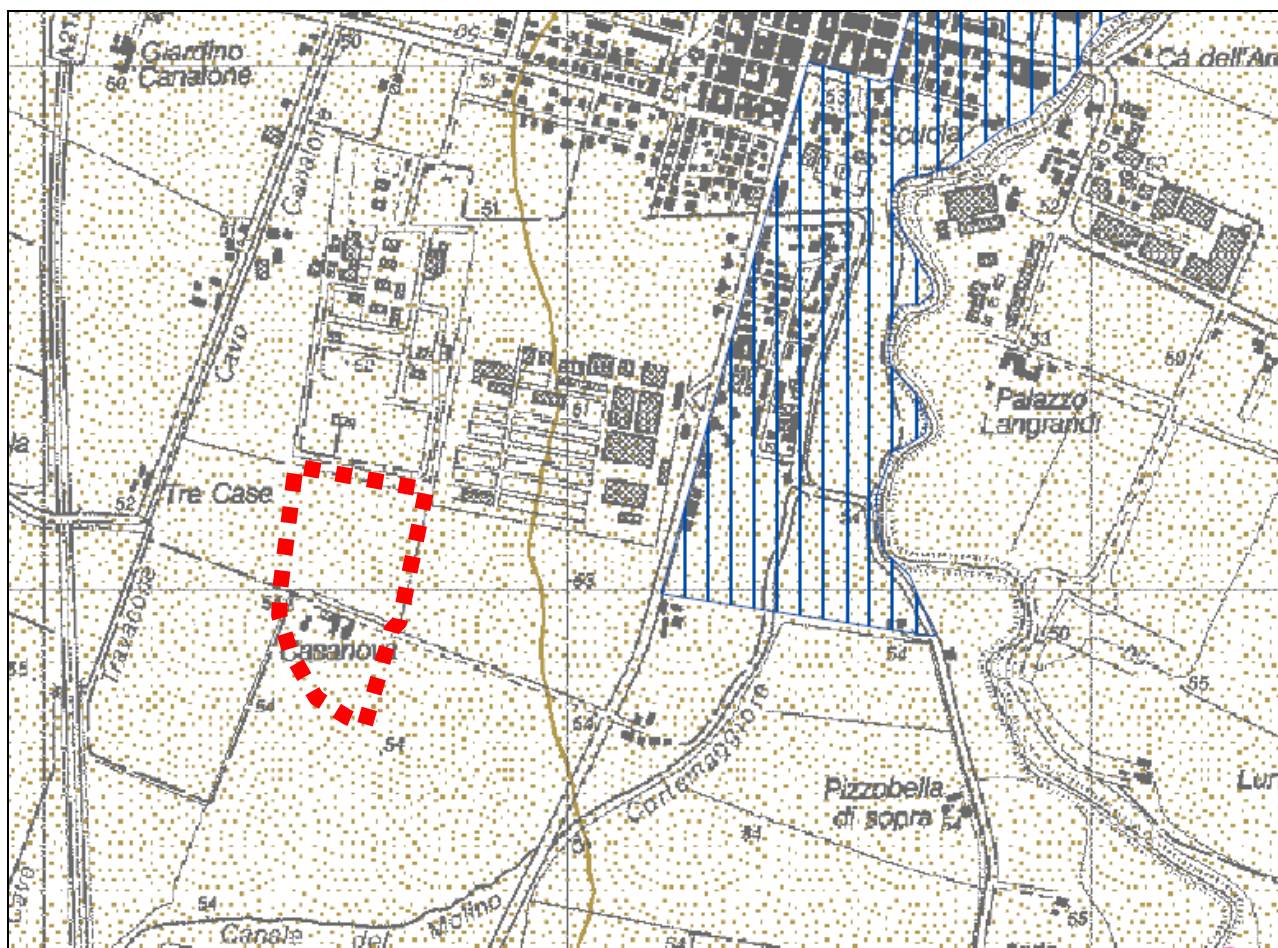
3. La variante in commento infine non riguarda le zone omogenee A.
  
4. per quanto attiene invece al rispetto delle dotazioni degli standard urbanistici previsti dalla L.R. 47/78, ulteriore condizione che deve essere rispettata dalla variante, a norma del dettato dell'art. 15, comma 4 lettera c), punto 1), il risultato della verifica è automaticamente positivo, in considerazione della attuale classificazione delle aree ed in quanto comunque condizione per l'attuazione di dette aree è il reperimento degli standard secondo le rispettive norme di PRG, vale a dire il soprarichiamato art. 90.08 delle NTA e articoli ad esso correlati.


## 5. VERIFICA COMPATIBILITA' CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

La verifica di compatibilità della proposta rispetto al quadro della pianificazione sovraordinata viene effettuata rispetto alle previsioni del PTCP vigente che rappresenta la sintesi dei piani di settore aventi ricadute sul territorio provinciale e lo strumento urbanistico di indirizzo delle politiche di trasformazione a scala vasta.

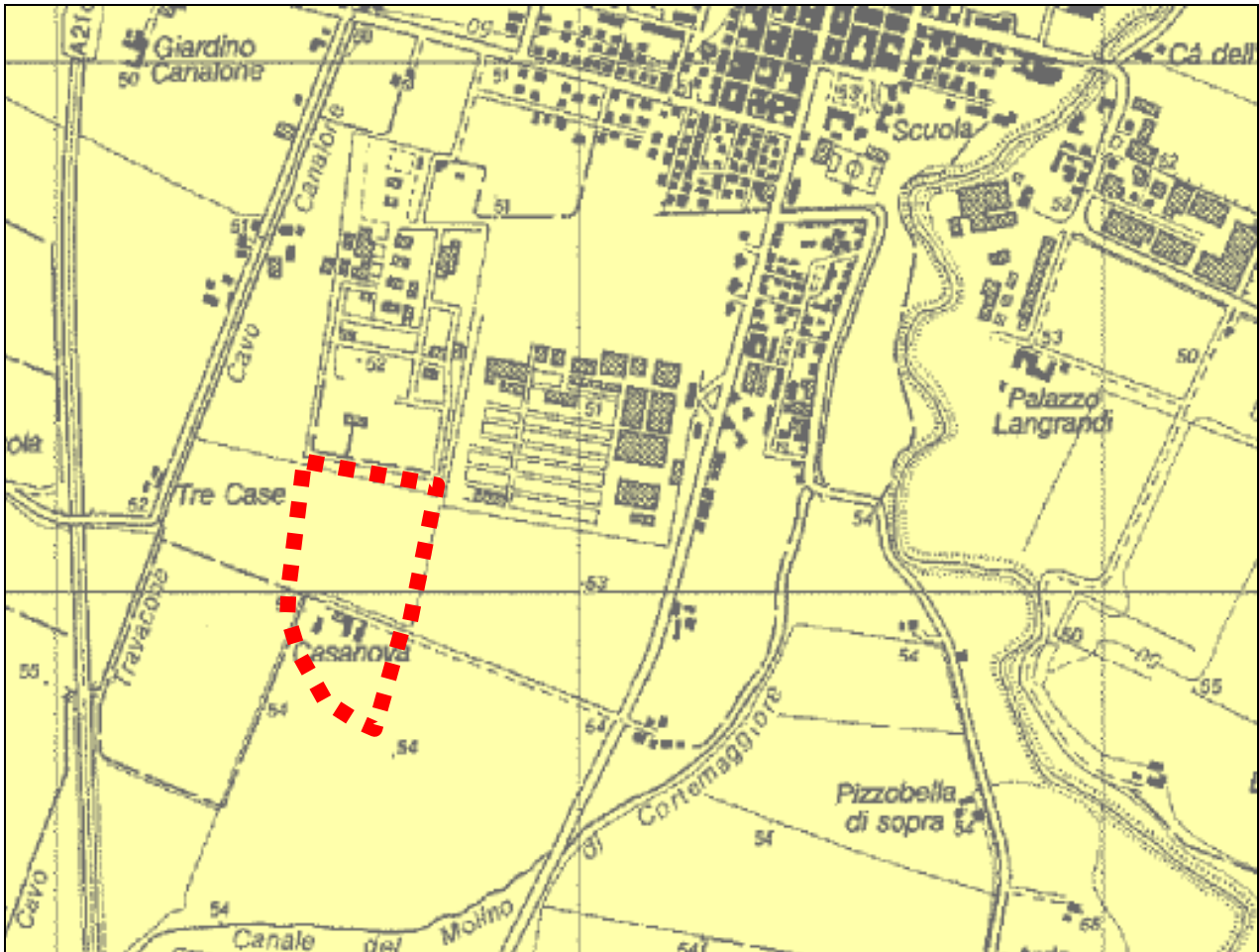
In particolare la verifica è stata effettuata partendo dall'analisi dell'elaborato A1.6 "Tutela ambientale, paesaggistica e storico culturale", riportato in estratto al paragrafo precedente, da cui si evince che l'area in oggetto non presenta vincoli alla trasformazione (l'area come detto è peraltro già inserita nel PRG come "edificabile").


Inoltre si è provveduto a verificare le condizioni di compatibilità del sito mediante l'analisi degli elaborati A.3.6 "Carta del Dissesto" e A.4.6 "Carta delle aree suscettibili di effetti sismici locali" che non evidenziano criticità di alcun tipo.



 Deposito alluvionale terrazzato

**Estratto elaborato PTCP A.3.6 "Carta del Dissesto"**



 D Depositi detritici, depositi alluvionali ghiaiosi, limosi o indifferenziati, substrato roccioso con Vs30 < 800 m/s e assimilati

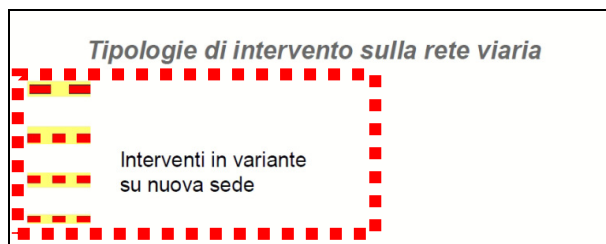
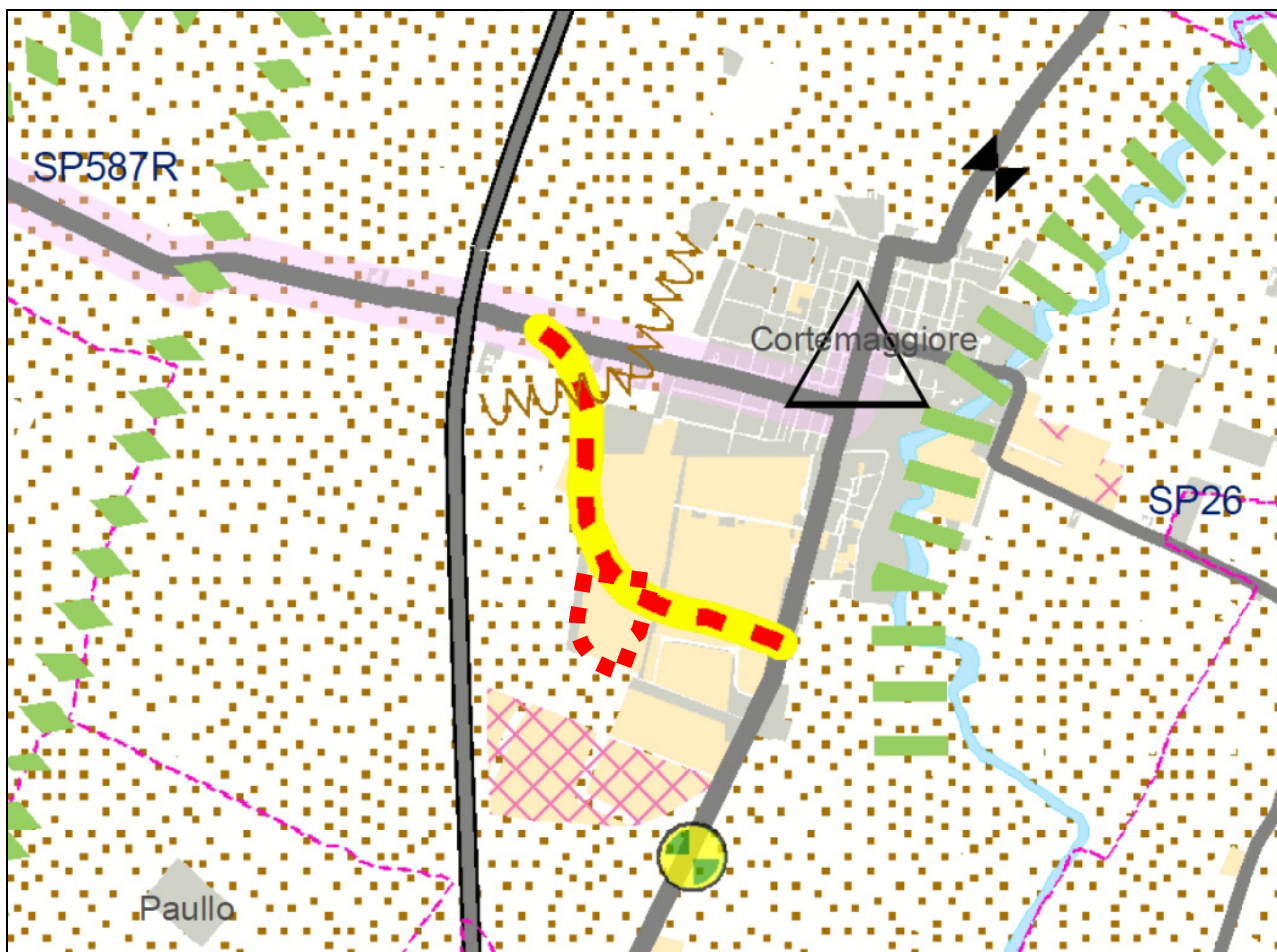
#### **Estratto elaborato PTCP A.4.6 “Carta delle aree suscettibili di effetti sismici locali”**

Dal punto di vista della progettualità relativa all’ambito in oggetto il PTCP individua l’area come tessuto produttivo consolidato (benchè il comparto non sia ancora attuato). Le politiche del piano provinciale privilegiano inoltre lo sviluppo delle aree produttive negli ambiti collocati lungo le principali vie di comunicazione e i nodi infrastrutturali primari ovvero lungo le aree della cosiddetta Y rovesciata. La porzione sud del territorio di Cortemaggiore, dove si colloca l’area oggetto della variante, è situata in stretta connessione con tale areale essendo posta a breve distanza dal casello dell’autostrada A1 “Fiorenzuola d’Arda”.

Il PTCP nell’individuazione delle politiche per i diversi ambiti territoriali individua come priorità per il Comune di Cortemaggiore “gli interventi devono essere concentrati sulla realizzazione della nuova tangenziale, che permetterà di risolvere i problemi di circolazione del traffico all’interno dell’abitato”.

Tale intervento risulta senza dubbio prioritario per il miglioramento della viabilità locale e l’eliminazione dell’attraversamento dei mezzi pesanti del capoluogo soprattutto in un’ottica di valorizzazione e sfruttamento a scopo turistico del centro storico.

La presente variante ha tra i suoi obiettivi primari quello di agevolare la fattibilità della trasformazione dell'area produttiva residua del PRG posta in Località Tre Case consentendo quindi la realizzazione del primo tronco della suddetta tangenziale.



**Estratto elaborato PTCP T2.1 "Vocazioni territoriali - scenari di progetto"**



## 6. VERIFICA COMPATIBILITA' IDRAULICA

La verifica di compatibilità della variante rispetto alle questioni idrauliche è effettuata rispetto al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni, recentemente approvato dall'Autorità di bacino del Fiume Po.

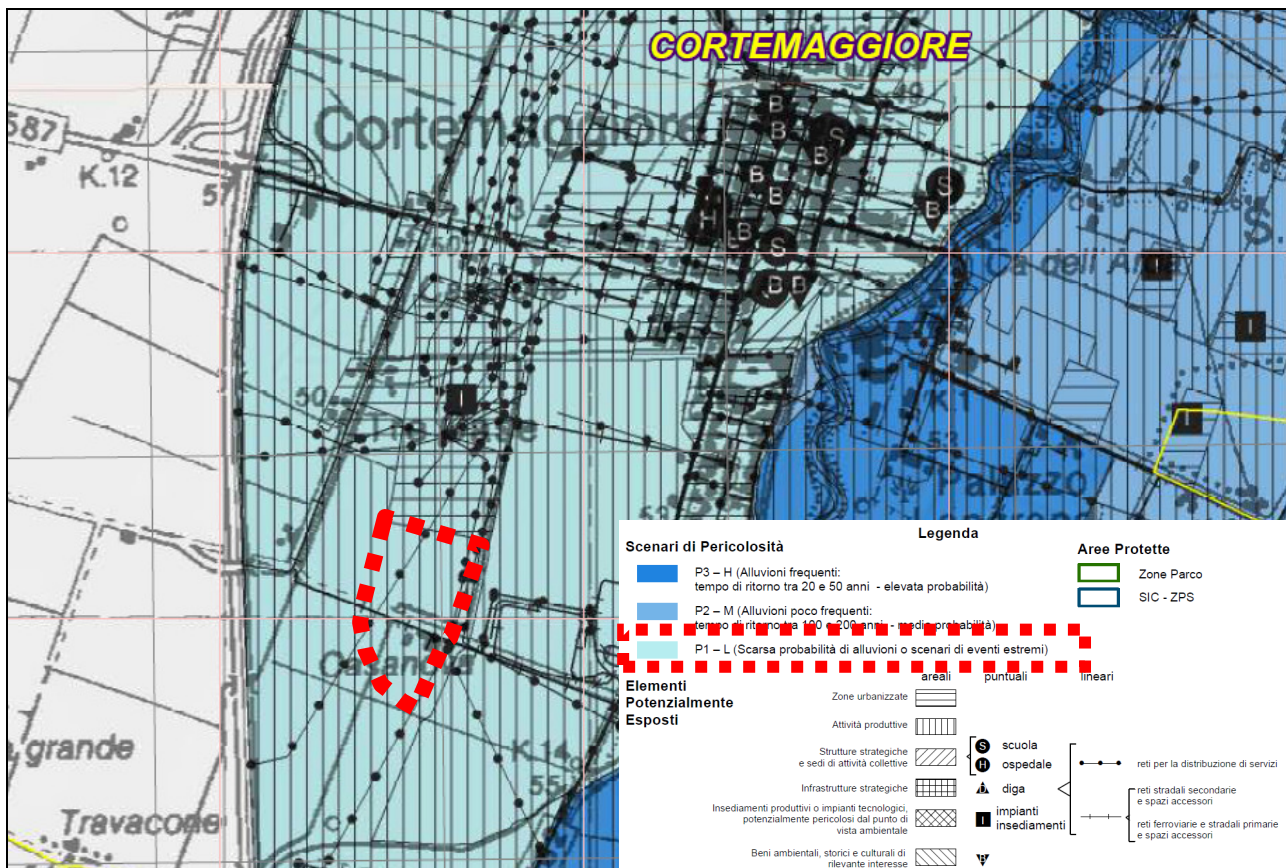
In particolare il suddetto PGRA si occupa di individuare le aree soggette a pericolo di allagamento e di definire le classi di rischio in relazione agli elementi potenzialmente esposti. Tale operazione è svolta nel suddetto strumento sia in relazione al reticolo idrico naturale principale che rispetto a quello secondario

Gli estratti degli elaborati di PGRA sotto riportati individuano i livelli di pericolosità e le classi di rischio.

Come si evince dall'analisi di quanto sotto riportato l'area interessata dalla variante presenta livelli di pericolosità rispetto al rischio alluvioni molto bassi e livelli di rischio potenziale moderati sia rispetto al reticolo naturale principale che a quello secondario.

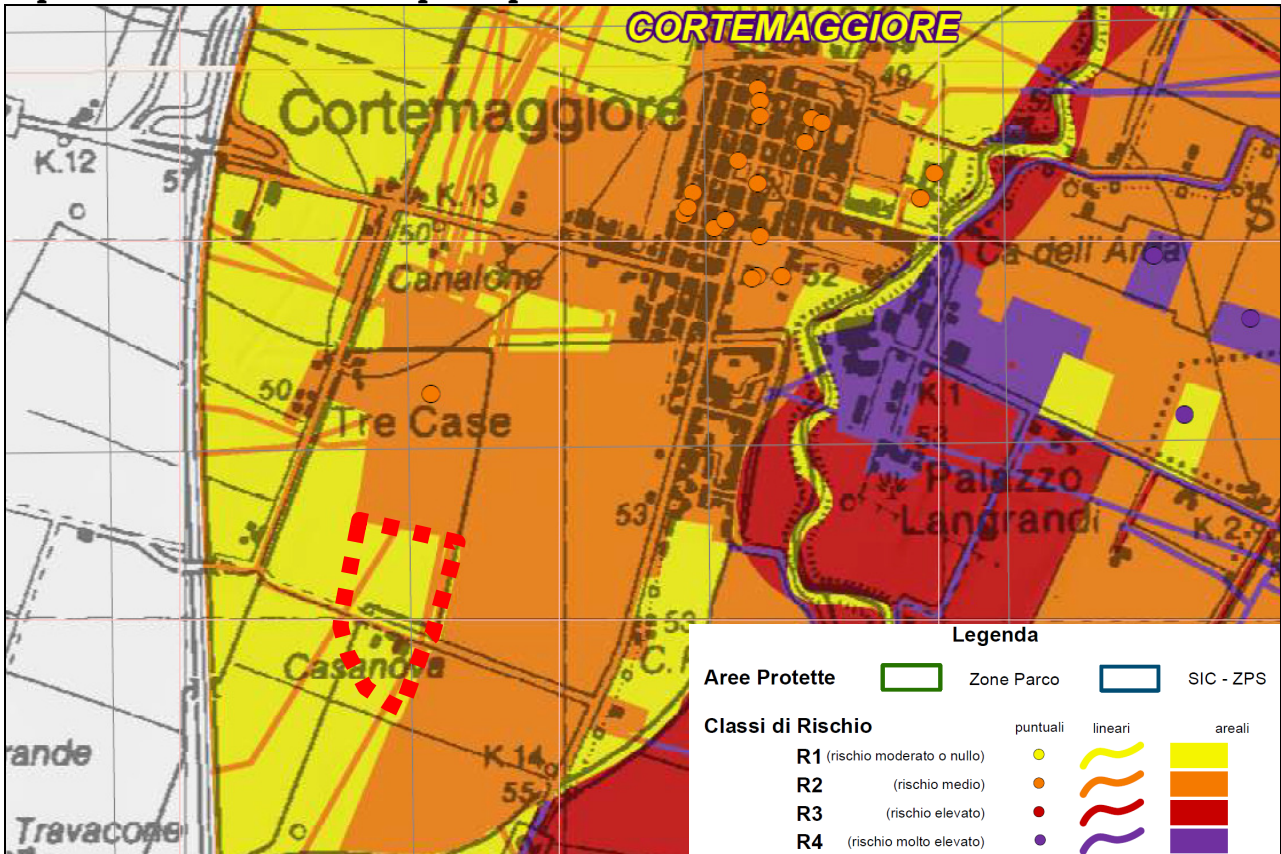
Rispetto al tema della compatibilità idraulica si segnala che nell'ambito della precedente e recente variante al PRG del 2019 (approvata nel 2020) è già stato prodotto uno studio idraulico di dettaglio che, seppur riferito ad un altro ambito limitrofo, tiene conto di un'area più estesa interessando quindi anche le aree oggetto della presente variante.

Tale studio, che si allega alla presente relazione, dimostra come le aree oggetto di variante risultino prive di criticità sotto il profilo idraulico.

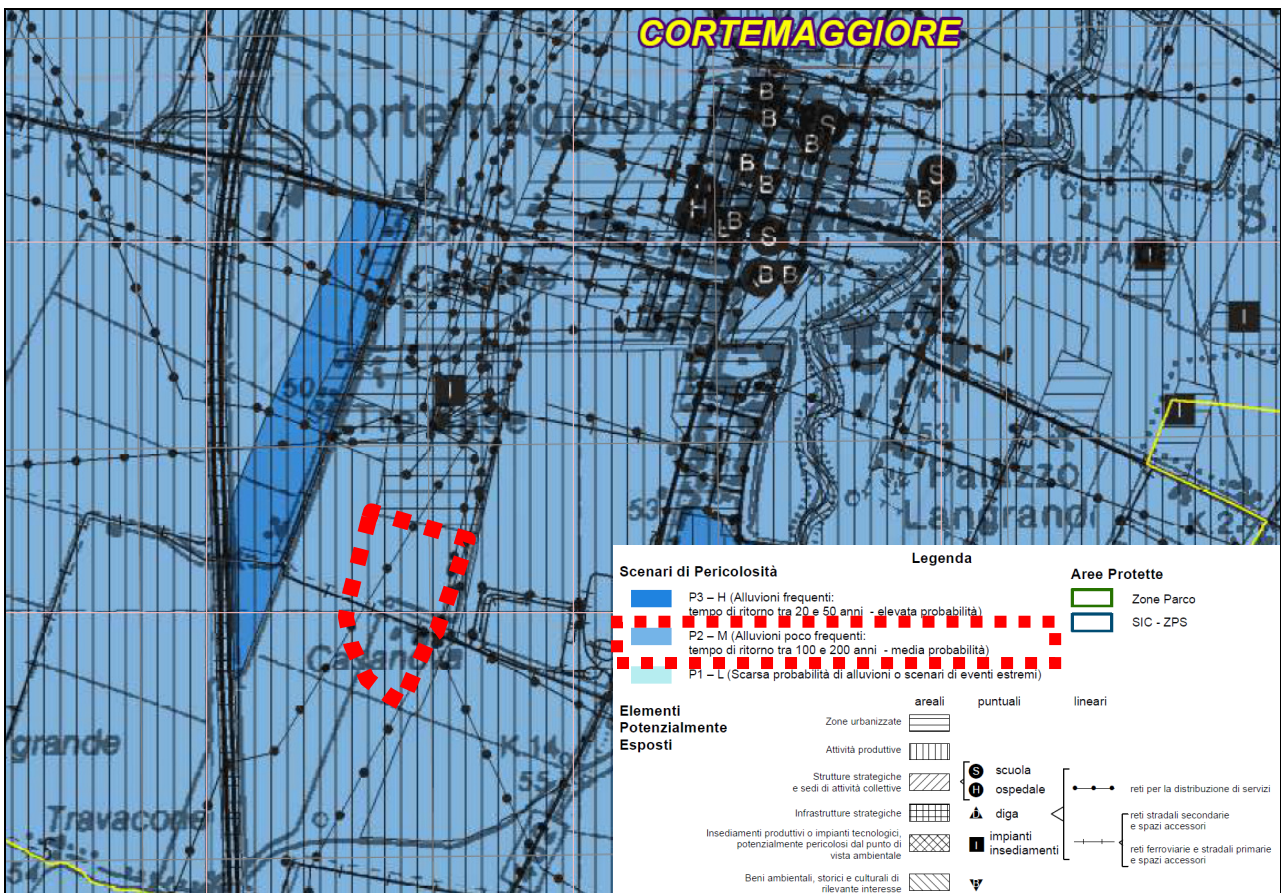




**Estratto elaborato PGRA "Mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti - Reticolo naturale principale e secondario"**

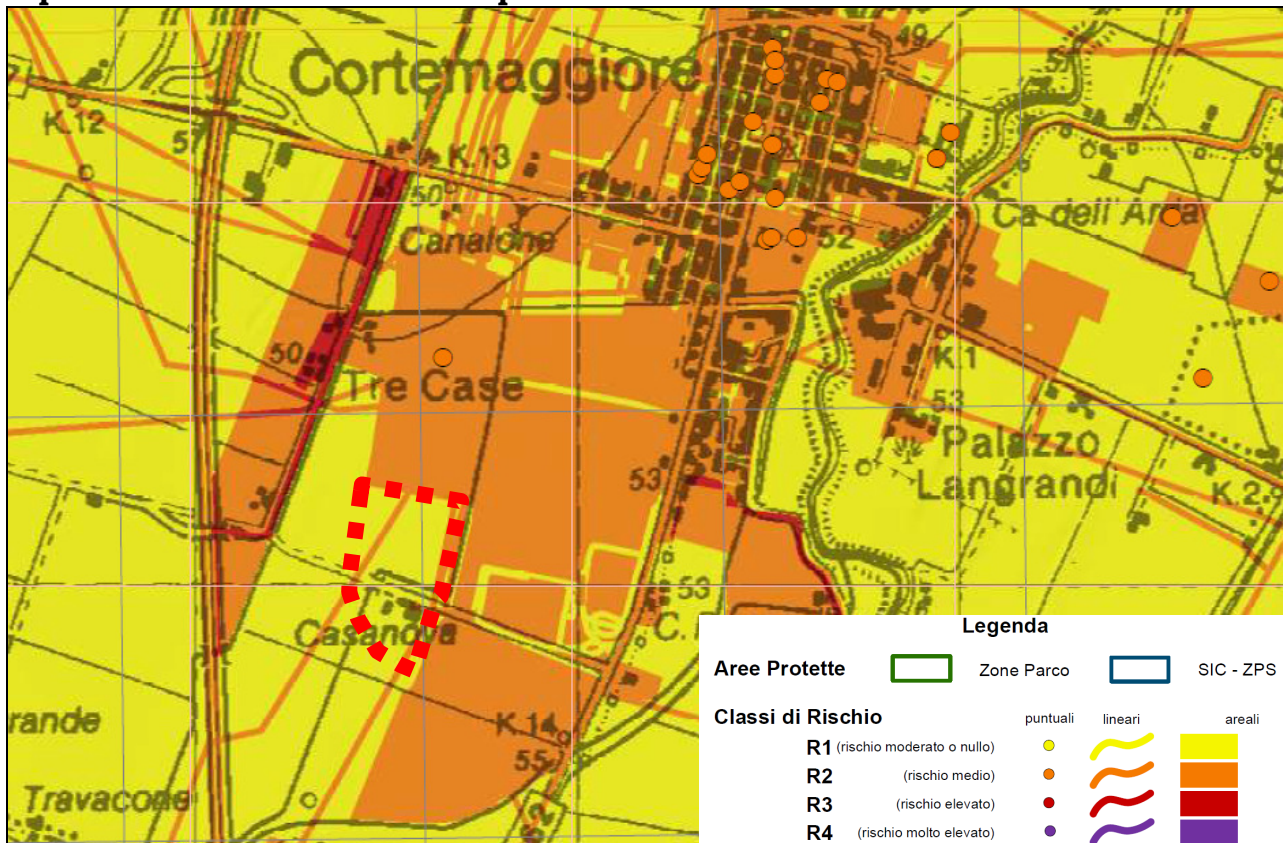


**Estratto elaborato PGRA "Mappa del rischio potenziale- Reticolo naturale principale e secondario"**





**Estratto elaborato PGRA “Mappa della pericolosità e degli elementi potenzialmente esposti - Reticolo secondario di pianura”**



**Estratto elaborato PGRA “Mappa del rischio potenziale “Reticolo secondario di pianura”**

Stante quanto precedente esposto e valutata la compatibilità idraulica degli interventi previsti tuttavia in sede di pianificazione di dettaglio e di edificazione saranno da prevedere idonei accorgimenti tecnici al fine per evitare il manifestarsi di problemi idraulici.

In particolare i piazzali che verranno realizzati dovranno essere rialzati rispetto al piano campagna, non dovranno essere realizzati locali interrati e sarà necessario prevedere idonei sistemi di limitazione delle acque di scarico.

## **7. CONCLUSIONI**

In conclusione, visto quanto evidenziato dall'inquadramento sopra esposto, l'assenza di vincoli oggettivi alla trasformazione e valutate le condizioni oggettive dell'area si ritiene che la variante proposta non presenti alcuna criticità in quanto le modifiche proposte:

- non comportano inserimento di nuove aree ma solo specifici adeguamenti normativi che agevolino l'attuazione degli interventi di trasformazione;
- riguardano un'area già stata identificata dai vigenti (e datati) strumenti urbanistici come idonea allo sviluppo di tipo produttivo - logistico in quanto essa si localizza in un tessuto già a vocazione produttiva;
- non hanno incidenza su zone residenziali e ricettori sensibili;
- riguardano un ambito situato in un'ottima posizione sia per sfruttare il nodo autostradale di Fiorenzuola d'Arda che la futura tangenziale di Cortemaggiore (una volta che questa verrà completata); inoltre il traffico di accesso all'area in ogni caso non grava sul capoluogo.

Infine si specifica che la modifica proposta mira a stimolare l'attuazione di un intervento di trasformazione che può portare ad uno stimolo socio-economico del territorio in quanto lo sviluppo comporta un potenziale sviluppo occupazionale che può contrastare il costante calo demografico al quale è sottoposto il territorio della val d'Arda - val d'Ongina.