



**PROVINCIA  
DI PARMA**

**UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI**

**DECRETO PRESIDENZIALE**

---

**n. 100 del 29/04/2021**

**Oggetto:** COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA A CARATTERE RESIDENZIALE DENOMINATO PUA PORTA DEL CENO -"LA TORRETTA". FORMULAZIONE DELLE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 30/2000 E DELL'ART. 4 COMMA 4 DELLA L.R. 24/17

**IL PRESIDENTE**

**PREMESSO**

che il Comune di Varano de' Melegari è dotato di PSC approvato con delibera di CC n. 33 del 21.6.2008, di RUE approvato con delibera CC n. 34 del 21.6.2008 e di POC approvato con delibera di C.C. n. 69 del 30.12.2009 (scaduto);

che l'area in oggetto risultava classificata nel POC del Comune di Varano de' Melegari, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.69 del 30.12.2009, come Ambito per nuovi insediamenti – Ambito A6;

che con l'istanza presentata in data 26.03.2010, prot.n. 2210 la società "La Torretta Srl" ha richiesto l'autorizzazione alla presentazione del Piano Attuativo di iniziativa Privata - Ambito A6 come sopra individuato;

che con Delibera di Giunta Comunale n°38 del 23.04.2010, la Società "La Torretta S.r.l." è stata autorizzata alla presentazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata" - Ambito A6" denominato "Porta del Ceno";

che in data 20.01.2015 prot.353 la Società "La Torretta S.r.l.", ha presentato domanda di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata denominato "Porta del Ceno";

che con Delibera di Giunta Comunale n°37 del 30.04.2019 è stato approvato il predetto Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata" - Ambito A6" denominato "Porta del Ceno";  
che il predetto PUA, che coinvolgeva una Superficie Territoriale di 287.000 mq (di cui 84.000 destinati agli insediamenti) e prevedeva una capacità insediativa massima di mc 45.000 di cui: max 30.000 mc per gli usi residenziali e min 15.000 mc per la ricettività, pubblici servizi, attrezzature sportive e ricreative, era disciplinato dalla scheda norma A6 del POC approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.69 del 30.12.2009;

che in data 30.05.2019 prot.4173 la ditta LA TORRETTA S.r.l., ha presentato richiesta di variante riduttiva dell'intervento, prevedendo una Superficie Territoriale di circa 90.000 mq (di cui 26.500 destinati agli insediamenti) ed una capacità insediativa massima di 3500 mq di Su per gli usi residenziali, al netto delle capacità edificatorie eventualmente trasferibili dagli interventi A6bis;

che con Delibera di Consiglio Comunale n.24 del 25.05.2020 è stata approvata la "Variante al POC 2019 – POC anticipatore 2019-2020" alla quale si riferisce il PUA in oggetto;

#### PREMESSO INOLTRE

che il PUA in esame è stato trasmesso dal Comune a questo Ente con nota n. 321 del 12.01.2021;

che la Provincia ha richiesto un'integrazione atti, relativa ai pareri Arpae e Ausl con nota 5424 del 1.3.2021;

che il Comune ha inviato la documentazione richiesta con nota n. 2534 del 19.03.2021:

- Parere AUSL prot.15404 del 05.03.2020, acquisito al prot. comunale n.2108 nella stessa data;
- Parere ARPAE prot.42732 del 18.03.2020, acquisito al prot. comunale 2517 in data 19.03.2021;

#### CONSTATATO CHE

l'area oggetto d'intervento è relativa al comparto definito nel POC anticipatore 2019-2020 del Comune di Varano de' Melegari, al quale risulta conforme, come Ambito "Porta del Ceno" ed è situato in località "Boschi di Viazzano". Il progetto si propone di completare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "La Torretta" già realizzato in parte negli anni scorsi. La Superficie territoriale occupa una estensione di circa mq 88.000 di cui mq 26.661 sono destinati agli insediamenti residenziali.

Il Piano Urbanistico Attuativo è caratterizzato da una superficie complessiva di mq 4072 per usi residenziali comprensiva di mq 572 trasferiti all'interno dello stesso ambito ed individuati nella scheda norma EX IEU n.6. Le tipologie sono in prevalenza a carattere monofamiliare e in minima parte (2 lotti) bifamiliare. Inoltre a sud si prevede un'area di interesse paesaggistico e di fruizione ambientale con la creazione di un percorso naturalistico al confine con l'area destinata al residenziale.

E' inoltre prevista un'area di mq 18.000 circa per la realizzazione di una stazione carburanti ubicata sul perimetro sud dell'intervento lungo la strada provinciale che corre parallela al torrente Ceno;

#### CONSTATATO INOLTRE

che il Comune ha inviato la documentazione relativa ai pareri ambientali con nota n. 2534 del 19.03.2021:

- Parere AUSL prot.15404 del 05.03.2020, acquisito al prot. comunale n.2108 inella stessa data;

- Parere ARPAE prot.42732 del 18.03.2020, acquisito al prot. comunale 2517 in data 19.03.2021;

che il parere Ausl, sottolinea l'importanza del consolidamento del versante verso la strada prov.le, l'interramento della linea MT presente sull'area, sul riuso delle acque meteoriche e sulla normativa dei parcheggi per i disabili;

che il parere Arpae risulta favorevole;

che la verifica di assoggettabilità alla Valsat riferisce impatti minimi sulle componenti aria, rumore, suolo e sottosuolo ed evidenzia l'interramento della linea a media tensione che interessa l'area residenziale;

#### CONSIDERATO

che l'istruttoria dell'ufficio ha evidenziato alcune carenze di carattere urbanistico rispetto alle quali il Comune, in fase approvativa, dovrà produrre adeguate integrazioni ed in particolare:

- chiarimento circa la quota di superficie utile aggiuntiva disponibile oltre ai 3500 mq. assegnati; il POC anticipatore 2019 – 2020, infatti, prevedeva la possibilità di fruire di una capacità di SU di max 385 mq. derivante dall'intervento A6bis; il PUA invece, riporta, nella convenzione, una quota aggiuntiva proveniente dallo IEU 6 di 572 mq., mentre nella relazione tecnica si definisce il valore di SU aggiuntiva 872 mq.;

- verificato che il POC anticipatore riferisce una S.T. di 88034mq., di cui 25834 mq. destinati alla residenza, si evidenzia la necessità di allineare, o di evidenziare le motivazioni degli scostamenti numerici di tali superfici presenti nella relazione, nella convenzione e nelle norme;

- circa la durata complessiva del PUA in 15 anni riportati nelle Norme di Attuazione all'art. 1.1, si evidenzia il contrasto con la normativa nazionale che dispone un tempo massimo di 10 anni, nonché il contrasto con le normative regionali; in particolare in base all'art. 4 della LR 24/2017, occorre garantire il rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi, attraverso la stipula della convenzione entro il termine perentorio di 5 anni dall'entrata in vigore della stessa legge regionale e la previsione di *"termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi"* (art. 4, c.5, secondo periodo);

inoltre nella circolare regionale relativa alle prime indicazioni applicative della LR 24/2017 (Prot. n.179478 del 14.03.2018), si specifica la necessità dell'*"avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli interventi da realizzare"*

- riguardo al recepimento delle indicazioni contenute nel rapporto ambientale del POC anticipatore 2019-2020, si evidenzia che le misure di mitigazione per le varie componenti ambientali non sono state in generale assunte dal PUA. Tale considerazione riguarda in particolare:

Suolo e sottosuolo

- valutazione della possibilità dell'utilizzo di materiali di recupero da demolizione in sostituzione degli inerti di cava per parcheggi e strada d'accesso;

- utilizzo pavimentazioni drenanti ove possibile;

Aria

- sistemi di produzione del calore da fonti rinnovabili ( solare termico);

- soluzioni progettuali per gli involucri degli edifici, le superfici trasparenti nonché incentivazione del solare passivo; particolare attenzione all'orientamento degli edifici.

Risorse idriche

- Obbligo della redazione di un approfondimento idraulico in linea con lo studio della rete idrica

superficiale; verifica del principio dell'invarianza idraulica di cui all'4 del PTCP e del PTA regionale;  
- laminazione delle acque meteoriche e stoccaggio di una parte di esse per usi irrigui e domestici( es. scarichi wc); impiego di dispositivi a basso consumo idrico in impianti termoidraulici e recupero acque scarichi e wc.;

Paesaggio e biodiversità

- previsione di parcheggi alberati; previsione di siepi arboreo arbustive lungo i margini dell'ambito; impianti di illuminazione pubblica e privata a basso consumo e con sistemi idonei di riduzione dei flussi;

- previsione di spazi per la raccolta differenziata;

Mobilità: si prevede un approfondimento del traffico indotto;

Radiazioni

-posizionamento cabine lontano da zone di permanenza persone per più di 4 ore giornaliere.

che il Comune dovrà pertanto effettuare un'integrazione del PUA con la definizione delle misure di mitigazione sopracitate, da recepire nelle norme di attuazione e nella convenzione, e con la redazione di una tavola planimetrica nella quale risultino le indicazioni sopracitate;

che a tale proposito si ritiene necessaria una miglior definizione grafica oltre che normativa e convenzionale anche per l'area destinata a distributore carburanti lungo la Strada Prov.le n 28 e il percorso naturalistico indicato nelle tavole progettuali e nella relazione tecnica. Parimenti si dovrà fornire un'adeguata documentazione circa la richiesta dell'AUSL relativa alle opere per l'area a tutela ambientale parallela alla citata SP 28;

CONSIDERATO altresì

che il Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, esaminati i contenuti della Verifica di assoggettabilità alla ValSAT elaborato dal Comune, preso inoltre atto dei pareri di ARPAE e AUSL, ritiene di poter esprimere parere favorevole, condizionato alle integrazioni richieste nel precedente CONSIDERATO ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e smi e dell'art.17 del DLgs 152/2006, come modificato dal DLgs n.4/2008;

che, preso atto dei contenuti del PUA in esame, si ritiene altresì di poter esprimere parere favorevole in merito alla compatibilità della stessa con gli aspetti geologici e sismici del territorio, fermo restando gli approfondimenti necessari in fase esecutiva degli interventi ai sensi della L.R. n. 19/2008 e D.M. 14 gennaio 2008;

DATO ATTO

che in data 1.1.2018 è entrata in vigore la L.R. 24 del 21.12.2017, che detta la nuova disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio, e che, pur abrogando la previgente L.R. 20/2000, ne fa salve le procedure consentendo ai Comuni, nel periodo transitorio, di dare attuazione alla pianificazione urbanistica vigente e di apportare alla stessa variazioni indispensabili, applicando la normativa previgente;

SENTITO il Consigliere delegato Gian Paolo Cantoni;

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 formulare le osservazioni sul PUA Porta del Ceno - "La Torretta" del Comune di Varano de' Melegari, contenute al precedente CONSIDERATO, ai sensi 35 della L.R. 20/2000 e dell'art. 4 comma 4 lett. a) della L.R. 24/2017;

di trasmettere al Comune di Varano de' Melegari copia del presente atto per i provvedimenti conseguenti;

che il presente provvedimento è esecutivo all'atto della sua sottoscrizione.

Il Presidente  
(ROSSI DIEGO)  
con firma digitale



**PROVINCIA  
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

**PARERE di REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. **1388 /2021** ad oggetto:

" COMUNE DI VARANO DE' MELEGARI - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA A CARATTERE RESIDENZIALE DENOMINATO PUA PORTA DEL CENO -"LA TORRETTA". FORMULAZIONE DELLE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA L.R. 30/2000 E DELL'ART. 4 COMMA 4 DELLA L.R. 24/17 "

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 , 27/04/2021

Sottoscritto dal Responsabile  
(RUFFINI ANDREA)  
con firma digitale