



**PROVINCIA  
DI PARMA**

**UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI**

**DECRETO PRESIDENZIALE**

---

**n. 100 del 21/04/2022**

**Oggetto:** OGGETTO: COMUNE DI SALA BAGANZA - VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "P.P.20". ADOZIONE. DELIBERAZIONE C.C. N. 61 DEL 16/12/2021. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 MOD. E DELL'ART 4 DELLA L.R. 24/17.

**PREMESSO**

- che il Comune di Sala Baganza è dotato di PSC approvato con atto di C.C. n.39 del 24.9.2015 e di RUE approvato con atto di C.C n. 70 del 13.12.2017;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 30.04.2014 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato P.P.20;
- in data 08.08.2014, è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica;
- che ad oggi le opere di urbanizzazione risultano ad oggi in buona parte realizzate;

**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, all'art. 4 dispone che i Comuni, in attesa di adeguare la propria strumentazione urbanistica alla nuova disciplina regionale del territorio, possono avviare e approvare varianti specifiche secondo la procedura previgente della L.R. 20/2000, al fine di dare attuazione agli strumenti urbanistici vigenti;

**CONSTATATO**

- che il Comune ha adottato una variante al suddetto piano con atto di C.C. n. 61 del

16/12/2021;

- che lo stesso comune inviava alla Provincia il citato PP20 in data 31.01.2022;
- che la Provincia con prot. 4372 del 18/02/2022 inviava al Comune una richiesta di integrazione atti relativa ai pareri degli enti ARPAE e AUSL nonché le osservazioni pervenute aventi valore ambientale;
- che il Comune trasmetteva in data 8.4.2022 ns. prot. 11245 la documentazione richiesta precisando inoltre che durante il periodo di deposito sul sito comunale, dal 07.01.2022 al 08.03.2022, non sono pervenute osservazioni allo strumento urbanistico attuativo in oggetto;

#### CONSTATATO INOLTRE

L'area è disciplinata dal vigente PSC quale "Ambito per i nuovi insediamenti già previsti dal PRG previgente e confermati ANC", attraverso l'art. 7.1 delle NdA e la relativa scheda norma, e dal RUE con l'art. 9.2 delle norme.

Il Piano Urbanistico Attuativo approvato risultava così articolato:

Sup. Territoriale mq.80.940;

Sup. fondiaria mq.27.678;

mq 7.067 per urbanizzazioni primarie: viabilità e pedonali (S1);

mq 1.549 per urbanizzazioni primarie: parcheggi pubblici (P1);

tot. mq. 8.616

U2 mq 44.769 verde e ciclopedonale

mq 27.678 di Superficie fondiaria (Sf) per intervento privato, sulla quale si prevedeva la realizzazione di mq 3.000 di SU con destinazione d'uso residenziale.

- che la presente variante viene presentata a conclusione dell'intervento, e intende rappresentare i minimi adattamenti effettuati in corso d'opera per consentire i necessari adeguamenti alle progettazioni dei singoli lotti, con particolare riferimento alla posizione degli accessi e al tracciato della pista ciclabile ai margini sud e ovest dell'area, ridisegnata in conseguenza dello stato di fatto rilevato del rio delle Valline, non coincidente con la rappresentazione catastale.

Il disegno di piano non viene modificato, se non per la divisione dell'originario lotto n.14, in due lotti, ora denominati lotto 14 e lotto 14bis, idonei ciascuno alla realizzazione di abitazioni monofamiliari.

La suddivisione dei lotti così ridefinita, a seguito della distribuzione della SU disponibile, ha consentito la realizzazione di edifici esclusivamente mono o bi-familiari, con un importante decremento di carico urbanistico; infatti, l'originaria previsione di 40 alloggi complessivi nel comparto, con costruzioni anche tri-familiari e, in un lotto, condominiale, si è concretizzata in effettivi massimi 34 alloggi.

Si è provveduto poi all'integrale revisione delle superfici, utilizzando le superfici catastali in luogo delle superfici rilevate utilizzate in sede di progetto di PUA; La revisione ha anche escluso dal perimetro del PUA le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 13, mappali 445 e 446, estese complessivamente mq 2.000,00, inizialmente ricomprese.

Si prevede, inoltre, un minimo incremento della SU complessiva del PUA, pari a mq. 90, che porta a mq. 3090 la SU complessiva. Tale incremento punta a garantire a tutti i lotti una dotazione minima di SU tale da consentire la realizzazione di abitazioni complete e funzionali, mantenendo comunque la UF media pari a 0,12 mq/mq. Che a seguito della presente variante si evidenziano, oltre a quelli citati, alcuni scostamenti tra i dati di progetto e quelli di variante:

Sup. territoriale	progetto mq.80940	variante mq.78960	-1980 mq.
Sup. fondiaria	progetto mq.27678	variante mq.26693	- 985 mq.
Opere U1	progetto mq.8616	variante mq. 8060	- 556 mq.
Opere U2	progetto mq.44769	variante mq. 44207	- 652 mq.

Infine si propone, con la presente variante, la realizzazione di una area gioco bimbi nell'area verde posta a sud-est, facilmente accessibile dai percorsi pedonali e ciclabili, e limitrofa ad un ampio parcheggio;

che ARPAE ( Rif. Arpae 14812 del 31/01/2022 Cod. Sinadoc 6898/2022) ha espresso un parere favorevole

che AUSL ( n. 23328 del 6.4.2022) nell'ambito di un parere favorevole ha ritenuto di evidenziare alcune prescrizioni:

- *l'illuminazione dovrà essere tale da garantire buoni livelli di illuminamento ed impedire fenomeni di abbagliamento;*
- *le recinzioni dovranno essere prive di elementi appuntiti o taglienti che possono essere causa di possibili traumatismi;*
- *nella piantumazione delle aree a verde dovranno essere utilizzate essenze arboree non allergeniche;*
- *i certificati di agibilità ovvero la richiesta del certificato di conformità edilizia relativo a ciascun edificio costruito dovrà essere formulata successivamente all'ultimazione delle opere di urbanizzazione, in particolare oltre alle reti tecnologiche necessarie per l'utilizzo del fabbricato stesso, dovrà essere garantita la sicurezza del transito pedonale ed automobilistico, pertanto dovranno essere realizzati i marciapiedi raccordati, il manto stradale così da evitare la presenza di pozzetti emergenti rispetto alla quota di transito e l'illuminazione stradale;*

che valutati i pareri positivi di ARPAE e AUSL si ritiene non necessario sottoporre la stessa a procedura di Valsat come peraltro indicato nella delibera di adozione;

#### CONSIDERATO:

che l'istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, in generale non ha rilevato contrasti con la Pianificazione sovraordinata vigente; tuttavia occorre rilevare che l'incremento della SU complessiva di 90 mq. applicato alla SU predefinita di PSC ed evidenziata nella tav. TAV 6-V1 - PLANIMETRIE DI PROGETTO, non risulta attuabile a mezzo di piano attuativo e peraltro non risulta in linea con il parere del Responsabile del servizio giuridico del territorio, disciplina dell'edilizia, sicurezza e legalità (reg. pg/1190211/2021 del 29/12/2021).

che nel periodo del deposito non sono pervenute osservazioni;

che, presa visione degli elaborati trasmessi, non ha evidenziato significative criticità in merito ai

principali aspetti ambientali e di compatibilità geologica e sismica connessi all'attuazione del piano in oggetto;

SENTITO il Consigliere Delegato ing. Daniele Friggeri;

ACQUISITO il parere favorevole del Dirigente Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 della 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 della 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 osservazioni, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, sulla variante al PP 20 del Comune di Sala Baganza così come evidenziato nel precedente CONSTATATO;

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 dare atto che il presente provvedimento sia da intendersi esecutivo al momento della sua sottoscrizione;

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

Il Presidente  
(MASSARI ANDREA)  
con firma digitale



**PROVINCIA  
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

**PARERE di REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. **1364 /2022** ad oggetto:

" OGGETTO: COMUNE DI SALA BAGANZA - VARIANTE N. 1 AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "P.P.20". ADOZIONE. DELIBERAZIONE C.C. N. 61 DEL 16/12/2021. FORMULAZIONE OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART.35 DELLA L.R. 20/2000 MOD. E DELL'ART 4 DELLA L.R. 24/17. "

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