



**PROVINCIA  
DI PARMA**

**UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI**

**DECRETO PRESIDENZIALE**

---

**n. 180 del 14/07/2022**

**Oggetto:** PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 E S.M.I. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO IMMOBILE AD USO DEPOSITO/MAGAZZINO, RELATIVI UFFICI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE, SITO NEL COMUNE DI FIDENZA IN LOCALITÀ CHIUSA FERRANDA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE - PSC. VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI URBANISTICI ED ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALSAT AI SENSI DELL'ART. 15 DEL D.LGS. N. 152 DEL 2006, COME MODIFICATO DAL D.LGS. N. 4/2008.

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 21.12.2017;

il D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010

PREMESSO

che le ditte Caroleo Lorenzo legale rappresentante Cromwell Property Group Italy S.r.l. asset manager di BCC Galileo Aggregator LP, quale promissario acquirente, e Marconi Giuliana, presidente Consiglio di Amministrazione Marconi Freddeuropa S.r.l., quale promissario alienante, hanno presentato Permesso di Costruire n. 54/2021 del 22/11/2021 e contestuale istanza di

variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 e s.m.i., per il progetto di realizzazione di un nuovo immobile ad uso deposito/magazzino, relativi uffici ed opere di urbanizzazione, sito nel comune di Fidenza in località Chiusa Ferranda;

che il Comune di Fidenza ha convocato, con nota PEC n. 2143 del 31.01.2022, la prima conferenza di servizi decisoria per l'esame della pratica in oggetto che si è svolta in data 10/02/2022 in modalità videoconferenza;

che durante la Conferenza dei servizi, al fine della legittimazione della procedura, il settore Pianificazione Territoriale della Provincia ha richiesto, ad integrazione della documentazione prodotta, l'attestazione del Comune dell'insussistenza di aree adeguate per l'edificazione di insediamenti produttivi nelle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti;

che tale integrazione è stata fornita dal Comune con nota protocollo n. 13510 del 03.05.2022;

che, a seguito di tale conferenza dei servizi, è stato trasmesso il relativo verbale con nota PEC n. 12054 del 26.04.2022 e con la medesima nota è stata convocata una seconda seduta della conferenza dei servizi per il giorno 10.05.2022 svoltasi in modalità videoconferenza;

che il Comune di Fidenza ha provveduto al deposito e alla pubblicazione degli elaborati di progetto e, nel termine di 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul Burel ed all'Albo Pretorio del Comune, non sono pervenute osservazioni da parte di soggetti interessati, nè relativamente alla procedura urbanistica, nè relativamente alla Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale, mentre è stata presentata un'osservazione da parte di un gruppo di soggetti privati, avente ad oggetto la procedura espropriativa relativa al progetto della rotatoria extra comparto, all'incrocio tra la S.P.12 e la diramazione per Chiusa Viarola/Bastelli;

che con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 07.06.22 avente ad oggetto: "Area perimetrata quale scheda di comparto n. "02" del Piano Strutturale Comunale (PSC). Procedimento unico ex art. 8 dpr 160/2010 e s.m.i. per nuovo insediamento produttivo. Approvazione e disposizioni conseguenti" il Comune di Fidenza ha approvato il Verbale conclusivo della Conferenza dei Servizi del 10.05.22;

#### CONSTATATO

che l'intervento oggetto di valutazione consiste nel progetto di nuova costruzione di un corpo edilizio destinato a magazzino con aree di deposito, uffici, stazione di pompaggio e guardiania, di superficie coperta pari a 50.191,04 mq e SU di 53.811,41 mq in località Chiusa Ferranda nel Comune di Fidenza;

che l'area su cui insiste il progetto è classificata nella scheda n°2 del Piano Strutturale Comunale vigente in ambito per l'insediamento di nuova attività produttiva di rilievo sovracomunale;

che, poichè in tale area è ammesso l'ampliamento dell'area produttiva di rilievo sovracomunale già esistente a sud, ma non la costruzione di una nuova attività produttiva di rilievo comunale come invece proposto con questo progetto, l'intervento de quo richiede una variante urbanistica ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i.;

che il Comune, con nota n. 13510 del 03.05.2022, ha inoltrato attestazione dell'insufficienza e non adeguatezza delle aree destinate ad insediamenti produttivi individuate all'interno degli strumenti urbanistici comunali vigenti, la quale è una condizione necessaria all'attivazione delle procedure di variante urbanistica prevista dall'art. 8 del DPR 160/2010;

che l'istanza in oggetto comporta variante al PSC del Comune di Fidenza con modifica della destinazione per l'area interessata da ambito per nuove attività produttive di rilievo sovracomunale ad ambito per nuove attività produttive di rilievo comunale da attuare con procedimenti speciali, e

che tale modifica comporta sia variazione cartografica alla tavola 2.3 "Progetto", che normativa con particolare riguardo all'art. 78 ed alle scheda di comparto n. 2;

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

- nell'area di progetto di tutela, recupero e valorizzazione dello Stirone e di Frescarolo così come definito dall'art. 27 delle NTA del PTCP, e individuato nella Tav. C.5 del PTCP;
- l'area confina ad est con un corridoio ecologico individuato nella Rete ecologica della pianura parmense (Tav. C5b del PTCP) e passante per Fosso Rovacchiotto;

che il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico Padano - PdGRA (adottato dal C.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, con Del. n. 4 del 17 dicembre 2015 e aggiornato a seguito della Deliberazione n.7/2019 del 20.12.2019) classifica la porzione di territorio interessata dall'intervento in oggetto come:

- "area interessata da alluvione rara (P1) del reticolo principale di pianura e di fondovalle (RP)". Nelle aree interessate da alluvione rara (aree P1), trovano applicazioni le limitazioni e prescrizioni previste per la Fascia C delle norme del Titolo II del PAI, di cui il P.T.C.P. della Provincia di Parma ha assunto il valore e gli effetti ai sensi dell'art.57 del D.Lgs n.112/98 sia sotto il profilo cartografico che normativo;
- "area interessata da alluvione poco frequente (P2) del reticolo secondario di pianura (RSP)"; in tali aree, laddove negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica non siano già vigenti norme equivalenti, si deve garantire l'applicazione (art. 5.2 del DAL 1300/2016) di misure di riduzione della vulnerabilità dei beni e delle strutture esposte, anche ai fini della tutela della vita umana e di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;

che l'area in oggetto è riconosciuta dal PTA come poco vulnerabile sotto profilo idrogeologico (PTA Tav.6 – *Classi di Vulnerabilità*) e non ricade all'interno di una zona di protezione tra quelle individuate nella Tav. 15 del PTA;

che in riferimento ai disposti della L.R. n.19/2008, preso atto dei contenuti della variante, si ritiene di non dover chiedere integrazioni in merito alla compatibilità della variante con gli aspetti sismici del territorio in esame, fermo restando gli obblighi di legge a livello di progettazione esecutiva previsti dal D.M. 17.01.2018;

#### CONSIDERATO

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

AUSL ha espresso parere di competenza favorevole con nota del 04.05.2022 assunta al prot. del Comune di Fidenza al n. 20242, e che riconferma il giudizio favorevole già espresso in sede della prima conferenza di servizi svoltasi il 10 febbraio 2022, e ribadito anche nel precedente parere scritto (prot. AUSL 9449 del 10 febbraio 2022);

ARPAE ha espresso parere di competenza favorevole durante la seduta della Conferenza dei servizi del 10.05.2022;

la Regione Emilia Romagna - Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Emilia ha espresso parere favorevole, con nota del 09.05.2022 assunta al prot. del Comune di Fidenza al n. 20936;

che la pubblicazione degli elaborati ai fini delle osservazioni dei privati è avvenuta sia sul sito istituzionale del Comune che sul BURER n. 347 dal 09/12/2021;

che, nel periodo di 60 giorni naturali consecutivi dal ricevimento da parte dei soggetti interessati

della comunicazione dell'avvio della procedura espropriativa, è pervenuta un'osservazione, assunta al protocollo comunale n. 12151 in data 15/03/2022, di un gruppo di privati cittadini interessato dagli espropri per le opere di viabilità fuori comparto, che ha espresso la propria non contrarietà all'esecuzione dell'opera ma chiedendone un miglioramento che si sarebbe sostanziato in un maggior allontanamento dagli edifici della nuova viabilità. Osservazione che il Comune ha deciso di accogliere e per la quale sono stati prodotti elaborati progettuali aggiornati entro la seduta della conferenza dei servizi del 10 maggio 2022;

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, preso atto degli esiti della Conferenza dei Servizi, 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;

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 ai sensi dell'art.5 della LR 20/2000 e smi e dell'art.17 del DLgs 152/2006, come modificato dal D.Lgs n.4/2008, parere motivato favorevole sulla variante urbanistica del Comune di Fidenza, per la quale si evidenzia contestualmente l'assenza di rilievi di carattere urbanistico, nell'ambito della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. 160 del 7.09.2010, per il progetto di realizzazione di un nuovo immobile ad uso deposito/magazzino, relativi uffici ed opere di urbanizzazione, sito nel comune di Fidenza in località Chiusa Ferranda in variante agli strumenti della pianificazione comunale vigenti (PSC) per le motivazioni espresse nel precedente CONSIDERATO;

di trasmettere altresì al Comune di Fidenza 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 è 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. **2398 /2022** ad oggetto:

" PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 8 DEL D.P.R. 160/2010 E S.M.I. PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI REALIZZAZIONE DI UN NUOVO IMMOBILE AD USO DEPOSITO/MAGAZZINO, RELATIVI UFFICI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE, SITO NEL COMUNE DI FIDENZA IN LOCALITÀ CHIUSA FERRANDA IN VARIANTE AGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE - PSC. VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI URBANISTICI ED ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALSAT AI SENSI DELL'ART. 15 DEL D.LGS. N. 152 DEL 2006, COME MODIFICATO DAL D.LGS. N. 4/2008. "

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 , 14/07/2022

Sottoscritto dal Responsabile  
(RUFFINI ANDREA)  
con firma digitale