



**PROVINCIA
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

DECRETO PRESIDENZIALE

n. 296 del 16/12/2022

Oggetto: ARTT.38 E 39 LR 24/2017 - DEFINIZIONE DI ACCORDO OPERATIVO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO PER LA TRASFORMAZIONE - RIQUALIFICAZIONE DI UN AMBITO URBANO EDIFICATO IN COLLECCHIO CAPOLUOGO - PRATICA 2022/0332. ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DEL D.LGS 152/06.

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 la Circolare n. 179478 del 14.3.2018;

PREMESSO:

che il Comune di Collecchio è dotato di PUG approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 06.10.20;

che il Comune di Collecchio con nota PEC n. 28351 del 13.09.22, ha trasmesso l'istanza n. 2022/0332 per la proposta di Accordo Operativo avente per oggetto la trasformazione in un ambito urbano edificato interno al Territorio Urbanizzato, in Collecchio Capoluogo, denominato "AREA EX UFFICI AMMINISTRATIVI PARMALAT" richiesto da: Ditta Parmalat SPA, Ditta DOSER SPA, Ditta 3B Costruzioni;

che la Provincia con nota PEC n. 29179 del 20.09.22 ha chiesto integrazioni documentali sulla pratica in oggetto e il Comune di Collecchio con nota PEC n. 31993 del 18.10.22 ha trasmesso tali

integrazioni;

che la Giunta Comunale in data 02.08.22 con atto n. 90 "Proposta di accordo operativo a norma art. 38 della LR 24/2017 per la trasformazione di un ambito urbano edificato nel capoluogo di Collecchio identificato dal piano urbanistico generale (PUG) con le sigle "R5-S3" e "R5-S4" e "R4" di via IV Novembre e via Oreste Grassi. Espressione parere ai sensi comma 8) art. 38 della LR 24/2017" a seguito di negoziazione, si è espressa positivamente sulla proposta di accordo;

che AUSL con nota PEC del Comune n. 20654/2022 del 23.09.22 ha trasmesso il parere sulla pratica in oggetto in qualità di ente competente in materia ambientale;

che ARPAE con nota Rif. Arpae PGPR 130523/2022 Sinadoc 28208/2022 ha espresso il parere sulla pratica in oggetto in qualità di ente competente in materia ambientale ;

CONSTATATO:

che l'intervento oggetto della richiesta consiste in una rigenerazione urbana interna all'abitato di Collecchio capoluogo posta nel settore nord-ovest del centro storico e più precisamente nella porzione terminale di Via IV Novembre in prossimità del suo innesto su Via Grassi;

che la proposta progettuale rientra nel processo di ripensamento del centro storico del capoluogo che ha assistito, negli ultimi anni, alla progressiva dismissione e rilocalizzazione degli stabilimenti legati alla produzione dei salumi;

che il Piano di Riqualficazione Urbana riguarda:

- l'ambito "R5" identificato con la sigla "S3", corrisponde alla porzione di isolato in testata su Via Oreste Grassi e in sviluppo su Via IV Novembre, occupato dalle palazzine Liberty sede ex uffici direzionale Parmalat e dalle retrostanti strutture (ex prosciuttifici) trasformati per l'attività direzionale e commerciale Parmalat a confine con il Rio Manubiola, completamente dismesse agli inizi anni 2000;
- l'ambito "R5" identificato con la sigla "S4" comprende gruppi di lotti in parte occupati da edilizia abitativa, in parte oggi in uso, in parte dismessa, e da ex salumifici dismessi;
- la proposta interessa inoltre un lotto edificato classificato dallo strumento urbanistico "Zona R4 – Tessuti urbani misti a media densità" prospiciente via IV Novembre e confinante con l'ambito "R5.S3";

che la proposta di nuovo assetto urbanistico propone un intervento volto:

- alla valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico,
- al miglioramento dell'accessibilità e sviluppo della mobilità sostenibile,
- all'incremento della vivibilità urbana attraverso la rigenerazione di un ambito già fortemente urbanizzato e in stato di progressivo abbandono;
- interventi di contrasto ai cambiamenti climatici favorendo la permeabilità dei suoli con l'incremento di masse arboree.

che in coerenza con gli obiettivi della SQUEA, sono promosse azioni volte alla valorizzazione e riqualficazione degli spazi pubblici esistenti e al miglioramento del sistema della viabilità urbana pubblica contribuendo alla realizzazione, implementazione e valorizzazione delle connessioni ciclabili e pedonali urbane;

che, così come evidenziato nel PUG, punto 5.3.1. del P.U.G. – SQUEA, la porzione di territorio in oggetto viene identificata come *"Porzione omogenea: Città di impianto storico e non recente. Tale tipologia di porzione si contraddistingue, nel Capoluogo, per una presenza di edificato di tipo residenziale terziario ed artigianale, eterogeneo per tipologia, ma spesso caratterizzato da caratteristiche inadeguate da un punto di vista sismico ed energetico. Non essendo frutto di una pianificazione recente si segnalano spesso situazioni di parziale inadeguatezza (comunque non particolarmente critiche a Collecchio) per quanto riguarda gli spazi verdi, parcheggi ed i percorsi di connessioni pedonali e ciclabili. Nonostante questo in tale porzione ricadono le più importanti*

dotazioni territoriali e gran parte dei servizi privati e del commercio, rendendo di fatto tale porzione territoriale il cuore vitale del Capoluogo. Ricadono in questo territorio omogeneo anche le zone R.5: S3, S4 . In tali zone sono da prevedere interventi adeguati al piano di recupero del centro storico attraverso il coerente mantenimento del tessuto edilizio e degli edifici di pregio e valore storico, il sostanziale mantenimento dell'offerta di sosta, il potenziamento dell'offerta commerciale e infine il miglioramento dell'efficacia dei percorsi pedonali e ciclabili”;

che nell'ambito della SQUEA, il PUG auspica per tali ambiti l'attivazione di più robusti interventi di rigenerazione urbana fatta salva, ovviamente, la conservazione e la tutela dei tessuti e degli edifici storici. Stabilisce quindi che si possano prevedere interventi di demolizione, aggregazione e riedificazione dei volumi esistenti, anche prevedendo incrementi volumetrici (densificazione), laddove se ne dimostri la sostenibilità rispetto alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti. Gli eventuali interventi dovranno partecipare alla realizzazione delle strategie definite dal Piano per l'intero centro abitato, ponendo particolare attenzione all'incremento delle aree permeabili, dei percorsi pedonali e ciclabili, dell'offerta di sosta;

che l'area di intervento, così come indicato nella Tavola PUG_3.3 - Disciplina degli interventi edilizi diretti, ricade tra le zone urbane prevalentemente residenziali, R.5 Zone specifiche e relativo numero identificativo nelle quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare a disposizioni specifiche (art. 4.7 Norme), ed R.4 Tessuti urbani misti a densità contenuta (art. 4.6 Norme);

che gli edifici esistenti, attualmente dismessi, costituiscono gli ex uffici Parmalat. I diversi corpi di fabbrica esistenti nell'area in oggetto presentano altezze differenti: 2, 3 o 4 piani fuori terra. Per quanto riguarda la sub-area nord, le aree non edificate sono costituite in parte da superfici pavimentate, in parte da aree permeabili;

che il Piano di Riqualficazione Urbana di iniziativa privata “AREA EX UFFICI AMMINISTRATIVI PARMALAT” ha una superficie territoriale complessiva indicata dagli elaborati di PUG relativa agli Ambiti R5.S3 e R5.S4 a cui si aggiunge l'area a sud ovest del Ambito R5.S3 denominata Belletti R4, pari a Superficie Territoriale Complessiva STER = 6.791 mq di cui in attuazione 4.755 mq (in quanto per l'Ambito R5.S4 si calcola la sola parte di proprietà). La superficie territoriale complessiva reale di comparto verificata da rilievo e racchiusa dalla perimetrazione generale dei due Sub Ambiti R5.S3 e R5.S4 (per la sola parte di proprietà) comprensivi dell'area denominata Belletti R4 risulta essere pari a STER = 4.755 mq , di cui 3.127 mq per l'Ambito R5.S3 con R4 e 1.628 mq per l'Ambito R5.S4 per una Superficie Lorda pari a 6.826 mq. le funzioni caratterizzanti sono Residenziali, mentre le Funzioni Ammesse sono Direzionali e Commerciali. Il progetto prevede la suddivisione della superficie edificabile in cinque lotti nel sub Comparto S3 e quattro lotti nel Comparto S4;

che la proposta progettuale prevede il recupero di parte dell'edificato storico prospiciente Via Grassi e la demolizione con nuova edificazione dei restanti edifici e la realizzazione di residenze (da n. 30 a n. 40 unità abitative) e di n. 1 o 2 locali ad uso ufficio. A servizio di tali residenze e uffici si prevede la realizzazione di n. 80 box privati interrati distribuiti su due livelli. Il progetto degli edifici del comparto S3 prevede 4 piani fuori terra, per gli edifici del comparto S4 prospicienti Via IV Novembre 3 piani fuori terra e per il resto degli edifici del comparto S4 2 piani fuori terra;

che gli edifici denominati C22, C239, C23 sono classificati come edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, categoria A.3, ad eccezione della palazzina a nord C22, inserita in categoria A.2; nell'Ambito R5-S4, a sud di via IV Novembre, è ricompreso nel vincolo “altri siti archeologici”, ricompreso nei siti archeologici “rischio di livello B”;

che è previsto l'uso pubblico di alcune aree così suddivise:

- Parcheggi pubblici e spazi annessi (situati lungo il lato nord via IV novembre nei pressi dell'intersezione con via Grassi) per una superficie di 202,79 mq;
- Aree private ad uso pubblico per una superficie di 1077,07 mq.

che la proposta progettuale prevede inoltre la sistemazione di via IV Novembre, per una superficie di 1690,58 mq e di parte del camminamento sopra il Rio Manubiola, tombato, per una superficie di 89,55 (54,29) mq ;

che la ValSAT dell'Accordo Operativo si è basata sulle indicazioni ed i contenuti della ValSAT del PUG vigente, ovvero:

- *Inquadramento dello stato di fatto e del progetto;*

- *Individuazione delle interazioni del progetto con i sistemi funzionali e dei servizi ecosistemici:*

- *Sistema "abitare";*
- *Sistema "mobilità";*
- *Sistema "turismo e cultura";*
- *Sistema "paesaggio";*
- *Sistema "agroambientale";*
- *Sistema "ecologico";*
- *Sistema "territoriale";*

- *Analisi della vulnerabilità e resilienza identificate nello stato di riferimento ed individuazione delle pressioni, qualità e possibili risposte;*

- *Valutazione delle caratteristiche potenziali degli effetti attesi;*

- *Approfondimento degli effetti significativi e valutazione sull'interazione con gli obiettivi specifici del PUG;*

- *Proposte di mitigazione/Proposte di miglioramento;*

Sistema dell'abitare: si evince che la proposta prevede la riqualificazione di un'area dismessa tramite mantenimento di parte dell'edilizia storica e identitaria esistente, demolizione degli altri edifici esistenti, costruzione ex-novo di edifici in massima parte residenziali nelle aree libere e/o liberate, l'uso pubblico di aree private nell'area di intervento e un'area per parcheggi pubblici. L'incidenza sui consumi complessivi di acqua ed energia, potrà essere, parzialmente contenuta dalle scelte progettuali adottate per il risparmio delle risorse. Si specifica a conclusione di tale analisi che sarebbe opportuna anche una verifica dell'adeguatezza dei sistemi fognari della capacità di accogliere ulteriori contributi derivanti dal progetto;

Sistema della mobilità: si evince che la proposta progettuale prevede nuovi percorsi ad uso pubblico per la mobilità dolce;

Sistema turismo e cultura: si evince che la proposta in oggetto prevede la riqualificazione di un'area dismessa tramite mantenimento di parte degli edifici di valore storico/testimoniale esistenti e la costruzione ex-novo di in massima parte residenziali nelle restanti aree, e l'uso pubblico di aree private nell'area di intervento;

Sistema del paesaggio: si evince che non ci sono interazioni della proposta progettuale con tale sistema di riferimento;

Sistema agroalimentare: si evince che gli effetti attesi si possano ritenere come non significativi;

Sistema ecologico: si evidenzia che l'area in oggetto risulta confinante direttamente con la porzione del Rio Manubiola intubata e che scarica sullo stesso, che, più a valle, risulta classificato come corso d'acqua pubblica meritevole di tutela. E' necessario pertanto la proposta progettuale ponga l'attenzione al rilascio delle acque nel Rio Manubiola sia a livello di qualità che quantità;

Sistema territoriale: si evince che l'elemento su cui porre l'attenzione è la progettazione del rilascio di acque nel Rio Manubiola sia qualitativa che quantitativa. Considerando le caratteristiche progettuali, non si configurano interazioni significative con le fasce di rispetto identificate per i pozzi ad uso idropotabile. Si specifica tuttavia che è necessario verificare l'adeguatezza del Rio Manubiola alle portate delle acque bianche aggiuntive del comparto in progetto, che risultano

laminare internamente. Risulta pertanto opporto una verifica dell'adeguatezza dei sistemi fognari della capacità di accogliere ulteriori contributi derivanti dal progetto;

CONSIDERATO che, preso atto dell'interesse pubblico sotteso alla proposta, la stessa non risulta pienamente coerente con gli obiettivi del PUG ed alla disciplina vigente rilevando che i contenuti dell'Accordo Operativo non specificano i seguenti temi richiamati dal PUG e della ValSAT:

- *integrazione della proposta nel piano di recupero del centro storico;*
- *possibile contributo al potenziamento degli spazi commerciali;*
- *verifica e garanzia del mantenimento degli spazi di sosta a servizio del centro storico;*
- *contributo alla riduzione e mitigazioni dell'inquinamento luminoso ed energetico;*
- *funzionalità dei sistemi idraulici, fognari anche in relazione alla qualità delle acque scaricate;*

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

AUSL ha trasmesso con nota del Comune PEC 20654/2022 del 23.09.22 parere di competenza favorevole con prescrizioni tecniche riguardanti in particolare:

- eventuale presenza di amianto: qualora si rilevasse la presenza di materiali contenenti amianto durante l'attività di demolizione degli edifici esistenti, la rimozione degli stessi dovrà essere effettuata da Ditta abilitata ai sensi della normativa vigente;
- fase di cantiere: per quanto riguarda la produzione di polvere e l'impatto acustico durante la fase di cantiere si dovranno mettere in atto tutte le misure di mitigazione possibili per minimizzarne l'impatto nei confronti degli edifici limitrofi;
- acquedotto/fognatura: si ritiene opportuno effettuare una verifica anche con il gestore del sistema acquedottistico dell'adeguatezza dei sistemi fognari al fine di stabilire la capacità di accogliere ulteriori contributi derivanti dal progetto. Analogamente per quel che concerne l'approvvigionamento idrico, si dovranno mettere in atto tutti i sistemi utili per evitare lo spreco di tale risorsa;
- classificazione acustica: si condivide la necessità espressa dai progettisti di una revisione della classificazione acustica. Si precisa tuttavia che qualora l'Ammistrazione Comunale opti per il mantenimento della classe II, sarà imprescindibile prevedere l'introduzione di opportuni sistemi di mitigazione dell'impatto generato dal traffico stradale quali ad es. limite di velocità, dissuasori, ecc.
- tutela dei pozzi: visto che l'intervento proposto si trova nella zona di rispetto allargata (isocrona 180 gg) di pozzi ad uso idropotabile, dovranno essere scrupolosamente rispettati i vincoli previsti dall'art. 94 del D.Lgs.152/2006 e le cautele riguardanti l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione come ad es. la tenuta e la messa in sicurezza dei sistemi di collettamento delle acque nere, miste e bianche e la tipologia delle fondazioni in relazione al pericolo di inquinamento delle acque sotterranee;

ARPAE ha trasmesso con nota con nota Rif. Arpa PGPR 130523/2022 Sinadoc 28208/2022 parere di competenza favorevole con la richiesta che i criteri indicati per le prestazioni energetiche dei nuovi edifici proposti siano resi vincolanti all'interno dell'Accordo Operativo.

In merito all'inquinamento luminoso, inoltre, vista la presenza dell'Osservatorio astronomico protetto in Comune di Collecchio, prescrive che gli impianti di illuminazione esterni all'edificio, ai sensi della Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, debbano sottostare alle seguenti prescrizioni:

- *gli impianti LED dovranno emanare luce ad una temperatura di colore (CCT) minore o uguale a 3000K;*
- *è necessario utilizzare LED con lunghezza d'onda di picco indicativa di 590 nm (c.d. LED color ambra), fatto salvo per eventuali motivi ostativi riguardanti la sicurezza stradale;*

Regione Emilia Romagna – Settore sicurezza territoriale e protezione civile – Parma, pur non ritenendo necessario esprimere parere in merito, raccomanda, nonostante il Rio Manubiola scorra intubato, di rispettare in ogni caso e per qualsiasi tipo di intervento le disposizioni del R.D. 523 del 1904 (art. 96, comma f) per quanto riguarda i divieti all'interno delle fasce di rispetto dal limite delle

aree demaniali ("4 m per la realizzazione di piantagioni o movimenti di terreno e 10 m per la realizzazione di fabbriche e scavi"), fatta salva l'esistenza di regolamenti comunali più restrittivi;

che per quello che concerne la tutela del Rio Manubiola, così come indicato nella ValSAT, la proposta progettuale dovrà porre attenzione al rilascio di acque nel Rio Manubiola sia qualitativa che quantitativa;

che l'incidenza sui consumi complessivi di acqua ed energia, così come indicato nella ValSAT, dovrà essere parzialmente contenuta dalle scelte progettuali adottate per il risparmio delle risorse. Sarà necessario verificare con il soggetto gestore l'adeguatezza dei sistemi fognari circa la capacità di accogliere ulteriori contributi derivanti dal progetto;

che si ritiene necessario rispettare i vincoli previsti dall'art. 94 del D.Lgs.152/2006 e le cautele riguardanti l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, così come indicato anche da AUSL;

che sulla base degli elaborati tecnici trasmessi dal Comune e sulla base dei pareri favorevoli espressi dall'ARPAE e dall'AUSL si ritiene di poter escludere l'accordo in oggetto dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale ai sensi degli artt. 38 e 39 della L.R. 24/17 nel rispetto delle prescrizioni e integrazioni sopra richiamate;

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 una valutazione positiva sul rapporto preliminare di cui all'art. 12, comma 1, del D.Lgs 152/06 e di escludere l'accordo dalla valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale di cui all'art. 38, comma 10, nel rispetto delle prescrizioni e integrazioni di cui al precedente CONSIDERATO, da sottoporre alla verifica del Comune di Collecchio preventivamente all'autorizzazione alla stipula;

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

di trasmettere, ai sensi dell'art.16, del D. Lgs 152/06, copia del presente atto al Comune di Collecchio; al riguardo si ricorda che, ai sensi dell'art.17, del D. Lgs 152/06, si dovrà provvedere a rendere pubblica la decisione finale in merito all'approvazione del Piano, nonché il parere motivato, la Dichiarazione di sintesi e le misure adottate in merito al monitoraggio;

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. **4478 /2022** ad oggetto:

" ARTT.38 E 39 LR 24/2017 - DEFINIZIONE DI ACCORDO OPERATIVO ALL'INTERNO DEL TERRITORIO URBANIZZATO PER LA TRASFORMAZIONE - RIQUALIFICAZIONE DI UN AMBITO URBANO EDIFICATO IN COLLECCHIO CAPOLUOGO - PRATICA 2022/0332. ESPRESSIONE PARERE AI SENSI DEL D.LGS 152/06. "

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 , 15/12/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(RUFFINI ANDREA)
con firma digitale