



**PROVINCIA  
DI PARMA**

**UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI**

**DECRETO PRESIDENZIALE**

---

**n. 4 del 12/01/2023**

**Oggetto:** COMUNE DI FIDENZA - FORMULAZIONE DELLE RISERVE SUL POC STRALCIO AVENTE VALORE ED EFFETTO DI PUA -E OSSERVAZIONI SUL PUA STESSO - RELATIVO ALLA SCHEDA DI COMPARTO N. 18 LOCALIZZATA IN VIA CROCE ROSSA "INSEDIAMENTO COSTA FRATELLI" - ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 50 DEL 29.12.21 AI SENSI DEGLI ARTT. 30, 31, 34 E 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/17.

**IL PRESIDENTE**

VISTE:

- la Legge Regionale n. 20 del 24.3.2000;
- la Legge Regionale n. 24 del 21.12.201 e la Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22.11.21;

PREMESSO che con deliberazione consiliare n.91 del 21.12.17 il Comune di Fidenza ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi della LR 20/00 e s.m.i.;

che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 208 del 30.09.21 il Comune di Fidenza ha approvato il testo dell'avviso pubblico relativo alla conclusione, prevista per il 31.12.21, del primo periodo transitorio definito dalla LR 24/17 funzionale all'acquisizione di proposte relative a previsioni del vigente PSC da attuare attraverso Piano Operativo Comunale Stralcio avente valore ed effetti di PUA;

che sono state presentate proposte di POC Stralcio con valore ed effetti di PUA riferite a singole parti delle previsioni del PSC vigente e, in particolare, tra queste la proposta registrata come PUA n. 50/2021, relativa alla scheda di comparto n. 18, che è stata valutata tecnicamente rispondente alle indicazioni dell'Avviso e conforme alle previsioni normative e agli obiettivi strategici delineati dal PSC vigente;

che detta proposta contempla la contestuale richiesta di attribuzione del valore ed effetti di PUA al POC Stralcio ai sensi dell'art. 30, comma 4, della L.R. 20/2000;

che nell'ambito dell'istruttoria dell'ufficio tecnico comunale sono state richieste integrazioni cui è stato dato riscontro e, verificata la conformità ai vigenti strumenti urbanistici e l'adeguatezza della documentazione agli atti per la prima fase di adozione, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29 dicembre 2021 è intervenuta la formale adozione del POC Stralcio, con valore ed effetti di PUA;

che la proposta progettuale prevede la riqualificazione dell'area industriale, con la realizzazione di un insediamento a destinazione primariamente tecnico distributiva: commerciale per l'esposizione e la vendita di merci al dettaglio, dei settori alimentare e non alimentare (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) e pubblici esercizi suddivisi in 4 fabbricati per complessivi 7.000 mq di superficie lorda e sistemi di connessione e attrezzature per valorizzare le aree a verde pubblico;

che il Comune di Fidenza, con nota PEC n. 20750 dell'01.07.22, ha trasmesso il POC Stralcio e il contestuale PUA di iniziativa privata in oggetto adottato con Delibera di CC n. 50 del 29.12.21 ai sensi dell'art. 4 della LR 24/17 e degli artt. 34 e 35 della LR 20/00 e s.m.i.;

che contestualmente alla trasmissione del POC Stralcio e del PUA, il Comune di Fidenza, con stessa nota PEC n. 20750 dell'01.07.22, valutata la particolare complessità della determinazione da assumere, ha indetto una conferenza dei servizi decisoria, ai sensi dell'art. 14 comma 2, della legge n. 241 del 1990 e s.m.i., da effettuarsi in forma simultanea ed in modalità sincrona ai sensi dell'art. 14-ter della legge n. 241 del 1990 e s.m.i. invitando Enti, Uffici, Società di servizi gestitrici di beni o servizi pubblici coinvolte/i ad esprimere proprio parere;

che in data 2 febbraio 2022 è stato pubblicato sul BURERT l'avviso di deposito della proposta di POC stralcio avente valore ed effetto di PUA, contenente la ValSAT, termine dal quale sono decorsi i 60 giorni entro cui chiunque poteva presentare osservazioni alla proposta avanzata;

che il Comune di Fidenza ha dato notizia, ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della L. 241/90, della presentazione dell'istanza, dell'avviso di avvenuto deposito e dell'avvio di procedimento;

che entro il termine di 60 giorni decorrenti dal 2 febbraio 2022, è pervenuta un'osservazione da parte delle delegazioni di Fidenza delle Associazioni di Categoria Confesercenti ed Ascom Confcommercio (nota del Comune prot. 8202 del 21/02/2022);

che entro il termine di 60 giorni dal ricevimento delle notificazioni della comunicazione di cui sopra ai soggetti interessati è pervenuta osservazione da parte di privato (nota del Comune prot. n. 20270 del 04/05/2022) in qualità sia di confinante con aree oggetto di intervento sia di proprietario di porzione di area su cui insisterà parte del progetto di viabilità pubblica esterna ai limiti del comparto, ma costituente onere urbanizzativo a carico del soggetto attuatore dello stesso;

che entrambe le osservazioni sono state messe a conoscenza delle amministrazioni partecipanti alla conferenza e ad entrambe è stato dato riscontro con specifiche controdeduzioni nel corso della seconda seduta della conferenza dei servizi e il documento di controdeduzioni sarà parte integrante della valutazione conclusiva da parte del Consiglio Comunale;

VISTO il D. Lgs. n. 152/06, modificato dal D.Lgs. n. 4/08 e l'art. 5 della L.R. 20/00 e s.m.i.;

PRESO 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, agli artt. 3 e 4 dispone che la conclusione dei procedimenti in corso e l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti avvenga secondo la procedura previgente della stessa L.R. 20/2000;

che pertanto, ai sensi degli articoli sopra richiamati, e della circolare applicativa regionale conseguente, il POC Stralcio e il PUA in oggetto rientrano pienamente nella fattispecie di cui all'art. 4, comma 4 lett. a), della citata L.R. 24/2017 e, pertanto, il procedimento di approvazione può essere concluso ai sensi degli artt. 34 e 35 della L.R. 20/2000;

CONSTATATO che l'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo in esame è posta nel Comune di Fidenza, nei pressi di Via Croce Rossa, a nord della linea ferroviaria Bologna-Milano. L'area risulta interclusa tra la Via Croce Rossa, il Torrente Stirone e la linea ferroviaria Cremona-Fidenza. Si configura come una zona "cuscinetto" tra la città consolidata, importanti sistemi infrastrutturali su ferro e su gomma e un'area verde, di grande interesse paesaggistico, collegata al Parco Fluviale Regionale del Torrente Stirone;

che la proposta riguarda dunque la riqualificazione e la trasformazione dell'area industriale denominata "Area F.lli Costa" e prevede la realizzazione di un comparto di nuova edificazione a prevalente funzione commerciale. L'intervento prevede l'insediamento di:

- attività commerciali per l'esposizione e la vendita di merci al dettaglio, dei settori alimentare e non alimentare (esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita);
- esercizi pubblici, quali ristoranti, bar, etc
- sistemi di connessione e attrezzature per valorizzare le aree a verde pubblico, in dotazione all'area di intervento;

che l'area in oggetto è parte dell'area di trasformazione del vigente PSC identificata come scheda n. 18 "*Via Croce Rossa - Insediamento Costa Fratelli*", che indica tra gli obiettivi la riqualificazione di un'ampia area già produttiva (industria f.lli Costa) posta nelle vicinanze del centro storico della città con obiettivi di implementazione delle dotazioni territoriali di cui la città consolidata più prossima all'area di intervento risulta oggi carente;

che le previsioni di PSC contemplano la realizzazione di nuove infrastrutture per la mobilità, in particolare:

- la realizzazione, da parte della Società RFI (Rete Ferroviaria Italiana), di un sottopassaggio carrabile delle linee Bologna-Milano e Fidenza-Cremona e delle relative opere stradali ad esso connesse;
- una nuova viabilità pubblica, che si innesta sulla via Croce Rossa e collega sia la strada in direzione nord-sud, che il sottopasso della linea Fidenza-Cremona, dando accesso a due proprietà private, che altrimenti sarebbero state isolate dal sottopasso;
- un parcheggio pubblico, posto nella porzione est del comparto di proprietà, delimitato a Nord dal Canale degli Otto Molini, a Sud e ad Ovest da Via Croce Rossa e ad Est da aree ad uso agricolo;

che, quindi, il nuovo assetto viabilistico previsto nel PSC consentirà il collegamento diretto, carrabile e ciclo-pedonale, tra le aree a Nord del fascio dei binari e il centro della città, attraverso Via Croce Rossa e Via Mascagni;

che oltre alle previsioni pubbliche, nel progetto in esame viene proposto di realizzare, a cura del soggetto attuatore:

- il rizezionamento della strada Croce Rossa, per un tratto di 100 mt;
- una nuova rotatoria, per dare accesso all'area di proprietà senza creare intralci alla circolazione;

- un nuovo asse di collegamento diretto, tra la nuova rotatoria proposta e la rotatoria esistente in prossimità del parcheggio comunale, in modo da sgravare il traffico sulla via Croce Rossa e creare un nuovo anello viabilistico che renderà particolarmente scorrevole il traffico delle auto;
- il parcheggio pubblico, posto nella porzione est del comparto di proprietà, funzionale alla realizzazione del sottopasso di via Mascagni;

che si evidenzia un disallineamento tra la scheda del PSC e la proposta scheda di POC. In particolare la Superficie Territoriale della Scheda 18 del PSC è pari a 51.060 mq mentre la Superficie reale del Comparto oggetto di proposta è pari a 46.462 mq;

che, in particolare, viene escluso il triangolo a nord e il triangolo a sud della scheda di PSC, non di proprietà, mentre è incluso un quadrangolo al di fuori del comparto in zona sud est di proprietà e destinato a parcheggio pubblico (per circa 4.000 mq);

che la Superficie Territoriale è di 46.462 mq; la superficie in proprietà che attribuisce capacità edificatoria è pari a 39.714 mq; la Superficie Utile: intrinseca (60%) 8.340 mq e di progetto 7.000 mq; funzione caratterizzante: commerciale, con usi: UC2 e UC5;

che gli obiettivi generali del POC Stralcio riguardano la riqualificazione dell'ambito caratterizzandolo con l'insediamento di funzioni commerciali - esercizi di vicinato e medie strutture di vendita del settore alimentare e non alimentare. In particolare si prevede la realizzazione:

- di circa 4.800 mq di Superficie di Vendita di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita al dettaglio di cui entro i limiti della medio-piccola struttura di vendita a carattere alimentare e non alimentare;
- la realizzazione di circa 800 mq di Superficie Utile di Pubblici Esercizi;
- la possibilità di realizzare le altre destinazioni d'uso afferenti alle destinazioni UC e UD di cui all'allegato degli usi del vigente RUE;
- la realizzazione di Parcheggi Privati a raso in conformità alle norme sugli usi dall'allegato A del RUE del Comune di Fidenza, approvato il 21/12/2017;
- la realizzazione di 5.730 mq di Parcheggi Pubblici;
- la realizzazione di 12.602 mq di Verde Pubblico in aderenza all'area demaniale del torrente Stirone.

che tra gli obiettivi per la qualità della città pubblica si prevede:

- la realizzazione della nuova viabilità di connessione (collegamento di Via Croce Rossa con l'uscita della tangenziale SS9 Bis "Fidenza centro-Bastelli"), quale urbanizzazione primaria necessaria per la funzionalità dell'ambito fuori comparto;
- la realizzazione del parcheggio pubblico, posto nella porzione est del comparto di proprietà, funzionale alla realizzazione del sottopasso di via Mascagni;

che la proposta appare funzionale all'attuazione degli obiettivi del comune di Fidenza in materia di mobilità sostenibile, con la continuità dei percorsi ciclo pedonali di progetto, che si prevedono in continuità con quelli già realizzati e con la realizzazione dell'ampia area verde in continuità con l'area prossima al torrente Stirone;

che dal punto di vista della sostenibilità ambientale la trasformazione prevede:

- il progetto di un parco pubblico con presenza di essenze autoctone e con bacino di laminazione;
- il miglioramento della funzionalità idraulica finalizzata alla riduzione del rischio idraulico e alla messa in sicurezza del territorio limitrofo anche attraverso un bacino di laminazione;
- la realizzazione dei percorsi ciclabili e pedonali in connessione ed ampliamento della rete esistente limitrofa;

che dall'analisi del contesto programmatico\pianificatorio di competenza del Servizio Pianificazione

per l'area oggetto dell'intervento, si evidenzia che:

- il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico Padano - PdGRA (approvato dal C.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, con Del. n. 2 del 3 marzo 2016 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 applicazione 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;
- sempre il PGRA classifica, inoltre, l'area in questione come "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;
  - 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.

Per garantire tali misure, nelle aree urbanizzabili/urbanizzate e da riqualificare soggette a POC/PUA ubicate nelle aree P2, nell'ambito della procedura di ValSAT di cui alla L.R. 20/2000 e s.m.i., la documentazione tecnica di supporto ai Piani operativi/attuativi deve contenere adeguate valutazioni al fine di definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità idrauliche rilevate in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali;

che con riferimento al sistema territoriale ambientale definito dal PTCP, l'area oggetto di studio ricade all'interno dei seguenti elementi:

- limite di fascia C ai sensi dell'art. 13ter e della Tav. C1 del PTCP;
- tutela dei corpi idrici ai sensi dell'art. 23r e della Tav. C1 del PTCP;
- Progetto di tutela recupero e valorizzazione Tav. C.5 del PTCP;

che l'area in oggetto è riconosciuta all'interno di una classe di vulnerabilità a sensibilità attenuata sotto il profilo idrogeologico (PTA Tav.6 – *Classi di Vulnerabilità*) e zona di protezione di tipo B (PTA Tav.15 – Aree di salvaguardia per la tutela delle acque potabili ed emergenze naturali)

che in riferimento ai disposti della L.R. n.19/2008 si ritengono non necessari approfondimenti in merito alla compatibilità della variante con gli aspetti sismici del territorio in esame, fermi restando gli obblighi di legge a livello di progettazione esecutiva previsti dal D.M. 17.01.2018;

CONSIDERATO che non si rilevano contrasti con il PTCP;

che come dichiarato anche negli elaborati tecnici prodotti, risulta evidente e rileva un disallineamento tra il perimetro del PSC vigente e il perimetro del POC Stralcio proposto e adottato, per cui si invita il Comune alla verifica di quanto disposto dall'art. 30 della LR 20/2000 in riferimento alla coerenza tra il PSC e il POC e verificando l'entità delle modifiche stesse;

che per il PUA in oggetto è prevista l'attuazione in un periodo di 10 anni. A tal riguardo si rileva tuttavia, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, la necessità del rispetto del principio di immediata attuazione degli interventi. La stipula della convenzione deve prevedere "*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). Tali concetti sono stati altresì precisati nella circolare regionale di prime indicazioni applicative della LR 24/17 (Prot. n.179478 del 14.03.2018), in cui si afferma che è necessario l'"*avvio ed il completamento dei lavori entro tempi certi e quanto più possibile ravvicinati, in ragione della complessità e rilevanza degli*

*interventi da realizzare*". Nel caso in oggetto, si invita il Comune alla valutazione ed alla considerazione di una diversa e più ristretta tempistica di attuazione;

che trattandosi di un PUA relativo ad grande complesso industriale, con una superficie di vendita pari a 4.800 mq, così come evidenziato anche dall'Associazione di categoria Ascom nell'osservazione presentata, si potrebbe ipotizzare un impatto rilevante sul commercio del centro storico di Fidenza, non rilevato ed approfondito nell'ambito della ValSAT; si ritiene pertanto opportuno che il Comune valuti tale tematica e prestando attenzione alle possibili azioni di mitigazione conseguenti;

che, a seguito dell'avvenuto deposito, è risultata pervenuta un'osservazione da parte di privati (interessati da altra scheda di trasformazione del PSC), confinanti ad est con il perimetro dell'area di intervento e coinvolti dalla procedura espropriativa per la realizzazione del parcheggio pubblico, per una porzione di area che tuttavia non limita la capacità edificatoria dei fabbricati. Tali fabbricati oggetto di preoccupazione da parte dei proprietari non possono essere recuperati per consistenti problemi strutturali e già le opere di realizzazione del sottopasso ferroviario ne prevedono la demolizione. Nell'ambito della scheda di PSC ne è stata prevista la possibile demolizione con il recupero di tutta la volumetria esistente e la possibilità del mantenimento delle caratteristiche del fabbricato;

che AUSL ha formulato parere di competenza favorevole, in sede di Conferenza dei servizi con prescrizioni tecniche riguardanti i parcheggi e i marciapiedi per persone portatrici di handicap motorio; l'illuminazione e gli incroci di condotte fognarie/acquedottistiche;

che ARPAE ha formulato parere di competenza favorevole nell'ambito della Conferenza dei servizi, precisando che la matrice acustica relativa agli impianti sonori dell'attività di pubblico esercizio sarà valutata nelle fasi successive;

che Emiliambiente ha evidenziato, nella seconda seduta della Conferenza dei Servizi, la necessità di approfondire il tema di smaltimento delle acque bianche di tutto l'ambito di riferimento ed ha successivamente espresso un parere favorevole (protocollo del Comune n. 6798 del 22.09.22) con prescrizioni relative all'eventuale fognatura mista da realizzare;

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 PUA in esame, in quanto gli elaborati così come integrati sono ritenuti tali da garantire il rispetto delle tutele sopra richiamate 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 l'istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, non ha evidenziato criticità in merito alla compatibilità geologica e sismica connessa alla proposta di variante urbanistica in oggetto;

che valutati i contenuti del Rapporto Ambientale di ValSAT, visti i pareri favorevoli degli enti competenti in materia ambientale, si ritiene di poter esprimere parere motivato favorevole ai sensi dell'art. 5 della LR 20/2000 e smi, nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni tecniche emerse nell'ambito della Conferenza dei servizi e di quanto emerso dall'istruttoria tecnica così come su indicato, fermo restando che, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs 152/06, il Comune dovrà provvedere a rendere pubblica la decisione finale in merito all'approvazione della variante, nonché il parere motivato, la Dichiarazione di sintesi e le misure adottate in merito al monitoraggio degli effetti connessi all'attuazione della stessa variante;

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 formulare sul POC Stralcio e sul contestuale PUA di iniziativa privata, in oggetto adottato con Delibera di CC n. 50 del 29.12.21 relativo alla Scheda di Comparto n. 18 "*Via Croce Rossa - Insediamento Costa Fratelli*", le riserve di cui al precedente CONSIDERATO, ai sensi degli artt. 34 e 35 della l.r. 20/2000 e dell'art. 4 della l.r. 24/17;

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 ValSAT del POC Stralcio e sul PUA di iniziativa privata del Comune di Fidenza, ferme restando le indicazioni e prescrizioni di carattere tecnico riportate al 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;

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

Il Presidente  
(MASSARI ANDREA)  
con firma digitale



**PROVINCIA  
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

**PARERE di REGOLARITA' TECNICA**

Sulla proposta n. **42 /2023** ad oggetto:

" COMUNE DI FIDENZA - FORMULAZIONE DELLE RISERVE SUL POC STRALCIO AVENTE VALORE ED EFFETTO DI PUA -E OSSERVAZIONI SUL PUA STESSO - RELATIVO ALLA SCHEDA DI COMPARTO N. 18 LOCALIZZATA IN VIA CROCE ROSSA "INSEDIAMENTO COSTA FRATELLI" - ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 50 DEL 29.12.21 AI SENSI DEGLI ARTT. 30, 31, 34 E 35 DELLA L.R. 20/2000 E DELL'ART. 4 DELLA L.R. 24/17. "

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 , 12/01/2023

Sottoscritto dal Responsabile  
(RUFFINI ANDREA)  
con firma digitale