



**PROVINCIA
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

DECRETO PRESIDENZIALE

n. 5 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 ALLE SCHEDE DI COMPARTO N. 03 - 05 INSEDIAMENTO COMMERCIALE FIDENZA VILLAGE LOCALIZZATA SAN MICHELE CAMPAGNA, VIA FELLINI - ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 49 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 ed, in particolare, tra queste la proposta registrata come PUA n. 48/2021, relativa alle schede di comparto n. 3 e 5,

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. 49 del 29 dicembre 2021, è intervenuta la formale adozione del POC Stralcio, con valore ed effetti di PUA;

che al fine di perseguire gli obiettivi stabiliti dal PSC, la proposta progettuale prevede di integrare e coordinare le potenzialità urbanistiche dell'Ambito 03 del PSC con l'Area commerciale integrata di livello superiore 05, posta a sud di Via Federico Fellini ed in gran parte già attuata, individuando un'unica area d'intervento, senza introdurre ulteriore incremento di superficie territoriale e capacità edificatoria;

che il Comune di Fidenza, con nota PEC n. 11588 del 22.04.22, ha trasmesso il POC Stralcio e il contestuale PUA di iniziativa privata in oggetto, adottato con Delibera di CC n. 49 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. 11588 del 22.04.22, 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 entro il termine di 60 giorni decorrenti dal 2 febbraio 2022, non sono pervenute osservazioni;

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 regionale stessa, 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, in località San Michele Campagna;

che l'Ambito 03 è attualmente impiegato ad uso agricolo e si colloca a nord di Via Federico Fellini e dell'insediamento commerciale esistente. Ad ovest confina con l'area del Casello autostradale di Fidenza, mentre il limite est è definito dal corso del Fosso Rovacchiotto. L'area risulta naturale ampliamento del tessuto commerciale consolidato contiguo ad esso ed il terreno è sostanzialmente pianeggiante, con forma ad S, suddiviso in due aree principali collegate fra di loro da uno stretto corridoio disposto in senso nord - sud;

che al fine di perseguire gli obiettivi stabiliti dal PSC, il POC Stralcio in oggetto ha integrato e coordinato le potenzialità urbanistiche dell'Ambito 03 del PSC con l'Area commerciale integrata di livello superiore 05, posta a sud di Via Federico Fellini ed in gran parte già attuata, individuando un'unica area d'intervento, senza introdurre ulteriore incremento di superficie territoriale e capacità edificatoria. Il POC Stralcio individua un'unica area di intervento fra l'Ambito 03 e l'Ambito 05, da realizzare attraverso un unico PUA, così da meglio coordinare quanto previsto dal PSC vigente con quanto già realizzato in questo quadrante urbano;

che la capacità insediativa di 14.442 mq dell'Ambito 03 è definita dal PSC. Secondo la nuova articolazione insediativa proposta dal POC la stessa capacità potrà essere utilizzata anche all'interno dell'Ambito 05 in continuità con il tessuto edificato esistente;

che la scheda di comparto del PSC relativa all'Ambito 03 prevede una superficie territoriale pari a 57.767 mq, mentre la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento, comprensiva delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione risulta essere pari a 203.758 mq. All'interno di questa perimetrazione è stato sviluppato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

che la scheda di comparto del PSC ha costituito il principale riferimento per il progetto di POC e PUA, alla quale sono riconducibili i seguenti elementi prescrittivi:

- SLU: 10.831,51 mq;
- destinazione d'uso o funzioni: commerciale (8.836,86 mq di SLU) e uffici (1.994,65 mq di SLU);
- modalità di intervento: P.U.A. di iniziativa privata.

Il PUA deve inoltre garantire il dimensionamento e l'ubicazione delle reti in modo da garantire la continuità ed il funzionamento dell'insediamento esistente. Il PUA, infine, individua aree a standard di progetto che soddisfano ampiamente le quantità minime richieste: standard di cessione totali pari a 15.658 mq, Standard di permuta totali pari a 38.307 mq;

che gli standard urbanistici minimi richiesti dalla normativa vigente sono i seguenti:

- Parcheggio pubblici (P1) = 0,4mq / SLU mq = 4.332,60 mq;
- Verde Pubblico (VP) = 0,6 ma / SLU mq = 6.498,90 mq;
- Parcheggio pertinenziali (P3) = commercio 16 mq / 25 mq di Sv = 9.665,30 mq;
- Parcheggio pertinenziali (P3) = uffici 3 mq / 10 mq di SLU = 598,40 mq;

che il PUA individua aree a standard di progetto che soddisfano ampiamente le

quantità minime richieste, in particolare:

- Parcheggi pubblici (P1) = 5.259,51 mq;
- Verde Pubblico (VP) = 10.399,35 mq;
- Parcheggi pertinenziali (P3) = 21.295,90 mq;

che l'esigenza di realizzare una continuità fisica e funzionale fra l'insediamento esistente ed i nuovi fabbricati commerciali ha portato a rivedere la circolazione carrabile compresa fra l'Ambito 03 e l'Ambito 05, spostando più a nord il tracciato di Via Federico Fellini, ma confermando i punti di ingresso e di uscita verso la rete stradale principale: ad ovest con la SP 12 e il Casello A1, ad est con la SP 63;

che la proposta in oggetto del POC Stralcio e del PUA, cioè l'attuazione integrata dell'Ambito 03 con l'Ambito 05 (quasi completamente ultimato), consentirebbe di raggiungere alcuni importanti obiettivi, quali:

- un ottimale assetto urbanistico dell'attuale insediamento commerciale, del quale l'Ambito 03 rappresenta un naturale completamento;
- una minore dispersione insediativa, in ragione della possibilità di prevedere i nuovi volumi commerciali e per uffici in continuità con l'insediamento esistente;
- una riduzione dei potenziali movimenti veicolari all'interno del parco commerciale, dal momento che il nuovo insediamento si troverebbe ad avere i percorsi pedonali interni in continuità con quelli dell'Ambito 05;
- una più razionale distribuzione dei parcheggi pubblici e pertinenziali a servizio sia dei nuovi fabbricati commerciali che di quelli già realizzati;

che la possibilità di coordinare la realizzazione dell'Ambito 03 con l'Ambito 05 esistente consentirebbe inoltre di avere una migliore efficienza idraulica scolante nel quadrante urbano posto in prossimità del casello autostradale di Fidenza, in ragione della realizzazione di una vasca di laminazione a lato del Fosso Rovacchiotto, che asservirà non solo le aree di ampliamento ma potenzierà la capacità laminante dell'intero sistema di scolo dell'area commerciale, adeguandolo ai più recenti criteri di dimensionamento in tema di rischio idraulico.

che infine la revisione complessiva delle aree destinate alla sosta veicolare consentirà di introdurre soluzioni innovative con parcheggi ad alta permeabilità nella parte settentrionale dell'intervento, in continuità con la prevista vasca di laminazione;

che gli edifici in progetto sono tutti a piano unico e ad uso commerciale, ad esclusione del fabbricato rivolto verso il parcheggio esistente, sviluppato su due piani per ospitare al piano superiore l'ampliamento degli uffici direzionali del Village;

che il PUA individua tre diversi stralci funzionali (A, B e C), dal valore indicativo, definiti in relazione alle possibili fasi temporali di realizzazione, con l'obiettivo di garantire la piena funzionalità delle attività commerciali anche durante il periodo di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei nuovi fabbricati;

CONSTATATO altresì che dall'analisi del contesto programmatico\pianificatorio di competenza del Servizio Pianificazione per l'area oggetto dell'intervento, si evidenzia che:

- il comparto 05 fa parte del Polo Funzionale – area commerciale integrata di livello superiore - disciplinato dal vigente POICP che ammette una superficie di vendita di 36.500 mq;

- ai sensi dell'art.32, comma 6 del vigente PTCP l'attuazione dei poli funzionali deve avvenire attraverso accordi territoriali;
- 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 così come definito nella Tav C.1 e nell'art. 13ter del PTCP;
- corridoi ecologici (interventi non prioritari) lungo il fosso Rovacchiotto a confine dell'area verde a nord così come definito nella Tav. C.5b del PTCP;
- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola così come definito nella Tav. C6 e nell'art. 42 del PTCP;
- poli funzionali terziario T2a così come definito dalla Tav. C9 del PTCP;

che l'area in oggetto è riconosciuta all'interno di una classe di vulnerabilità "poco vulnerabile" sotto il profilo idrogeologico (PTA Tav.6 - *Classi di Vulnerabilità*);

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, fermo restando gli obblighi di legge a livello di progettazione esecutiva previsti dal D.M. 17.01.2018;

CONSIDERATO:

che nel vigente PSC non sono definite specifiche modalità di trasferimento della capacità insediativa di 14.442 mq dell'Ambito 03 all'interno dell'Ambito 05, pur evidenziando come il POC stralcio e il PUA proposti individuino la soluzione di spostamento di una serie di attrezzature pubbliche (tra cui la strada esistente e la vasca di laminazione) a bilancio invariato in termini di incremento volumetrico,

superfici commerciali ammesse ed in termini di standard;

che essendo il Comparto 05, già oggetto di attuazione, parte di un Polo Funzionale – area commerciale integrata di livello superiore la sua attuazione, preso atto delle modifiche proposte, si evidenzia la necessità del rispetto dell'art. 32, comma 6 del PTCP vigente, riguardante le modalità di attuazione degli stessi poli funzionali;

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 e considerazione di una diversa e più ristretta tempistica di attuazione;

che AUSL ha formulato parere di competenza favorevole (Protocollo generale n. 30217 del 05.05.22), con prescrizioni tecniche riguardanti i parcheggi e i marciapiedi per persone portatrici di handicap motorio; l'illuminazione e gli incroci di condotte fognarie/acquedottistiche; risparmio della risorsa idrica; piste ciclabili e stalli per biciclette;

che ARPAE ha formulato parere di competenza favorevole nell'ambito della Conferenza dei servizi e con parere Rif. Arpae PGPR 117781/2022 del 15/07/2022 Sinadoc 17290/2022;

che Emiliambiente ha evidenziato, in sede di Conferenza dei Servizi e con successivo parere (Prot. 5557 del 26.07.22), la necessità di approfondire il tema di smaltimento delle acque bianche/nere di tutto l'ambito di riferimento nel successivo titolo abilitativo del permesso di costruire;

che Rete Gas ha espresso un parere favorevole (Prot. GP36-2022U0020 del 19.05.2022) con prescrizioni circa la rete di distribuzione gas per quel che riguarda il permesso di costruire;

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 così come sopra evidenziate 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 s.m.i., nel rispetto delle prescrizioni e delle 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, nel rispetto della procedura di cui all'art. 8 DPR 160/2010, 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 il contestuale PUA di iniziativa privata, in oggetto adottato con Delibera di CC n. 49 del 29.12.21 relativo alla Scheda di Comparto n. 3 - 5 "Insediamento Commerciale FIDENZA VILLAGE" 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 s.m.i. 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, fermo 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. **57 /2023** ad oggetto:

" COMUNE DI FIDENZA - FORMULAZIONE DELLE RISERVE SUL POC STRALCIO AVENTE VALORE ED EFFETTO DI PUA -E OSSERVAZIONI SUL PUA STESSO - RELATIVO ALLE SCHEDE DI COMPARTO N. 03 - 05 INSEDIAMENTO COMMERCIALE FIDENZA VILLAGE LOCALIZZATA SAN MICHELE CAMPAGNA, VIA FELLINI - ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 49 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