



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

DECRETO PRESIDENZIALE

n. 12 del 23/01/2023

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. 88 DENOMINATA "LUDICO SPORTIVO DI VAIO" - ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 56 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 21.12.2017 e la Delibera di Giunta Regionale n. 1956 del 22.11.2021;

PREMESSO, sotto il profilo procedurale:

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. 51/2021, relativa alla scheda di comparto n. 88, 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. 56 del 29 dicembre 2021 è intervenuta la formale adozione del POC Stralcio, con valore ed effetti di PUA;

che la proposta progettuale prevede l'attuazione della Scheda 88 di PSC Ludico-Sportiva classificata come "Ambiti per nuovi insediamenti a prevalente destinazione pubblica", prevede funzioni qualificanti e complementari: commerciale, direzionale di servizio e assimilabili, abitativa al max 15%. La superficie territoriale riportata nella scheda è pari a 130.570,00 mq, mentre la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento, comprensiva delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione, risulta essere pari a 126.650 mq;

che il Comune di Fidenza, con nota PEC n. 21653 dell'08.07.22, ha trasmesso il POC Stralcio e il contestuale PUA di iniziativa privata in oggetto, adottato con Delibera di CC n. 56 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 la stessa nota PEC n. 21653 dell'08.07.22, 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 gestori di beni o servizi pubblici coinvolte/i ad esprimere i propri pareri;

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 presentata;

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 non sono pervenute osservazioni così come non sono pervenute osservazioni nei 60 giorni dalla data di avvenuta notificazione delle comunicazioni di cui sopra;

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, nel merito:

che l'area oggetto del PUA è ubicata nella prima periferia Sud-Ovest di Fidenza, dotata di accessi sia lungo la Strada Provinciale per Salsomaggiore Terme sia sulla tangenziale Sud attraverso la controstrada, si trova a circa 500 mt dal polo ospedaliero di Vaio-Fidenza e ai margini dell'edificato residenziale dei Quartieri Europa e Luce. Il comparto è delimitato dalla ferrovia a tratta breve che collega l'abitato di Fidenza a Salsomaggiore T.; a circa 400 m dall'area si trova la stazione a servizio del polo ospedaliero. E' confinante con l'area floro – vivaistica gestita da Iskra. Nelle immediate vicinanze dell'area, si trova anche il parco del Torrente Stirone. La zona è accessibile anche tramite la pista pedonale e ciclabile che collega Fidenza all'ospedale di Vaio e al parco

suddetto. Attualmente l'area è completamente libera, non più coltivata, e a disposizione per l'intervento proposto;

che la scheda di comparto del PSC 88 "Ludico Sportivo di Vaio": Ambito per nuovi insediamenti a prevalente destinazione di dotazione pubblica, prevede: *il contenimento delle previsioni insediative con mantenimento del carattere agrario di parte dell'area interessata o sua trasformazione in dotazioni di interesse pubblico – elementi della rete ecologica comunale. Possibilità di realizzazione del recupero del fabbricato esistente.* Riporta i seguenti elementi prescrittivi:

- Superficie totale ambito: 130.570 mq;
- Indice territoriale (mq/mq): 0,0500;
- Superficie massima realizzabile $130.570 \times 0,0500 = 6.529$ (capacità insediativa);
- destinazione d'uso residenziale max 15 %;
- destinazione d'uso o funzioni: commerciale, direzionale, di servizio e assimilabili;
- modalità di intervento: P.U.A. di iniziativa privata;

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

- Parcheggi pubblici (P1) = 5 mq/30 mq SU per resid. e 40mq/100mq per comm. e direz. = 2311 mq;
- Verde Pubblico (VP) = 18 mq/30 mq SU per resid. e 60mq/100 mq per comm. e direz. 3.800 mq;
- Dotazioni territoriali;
 $Resid. = 1 \text{ ab}/25 \text{ mq SU} = 950\text{mq}/25\text{mq} = 38 \text{ ab.} \times 30 \text{ mq/ab} = 1.140 \text{ mq};$
 $Direz. 4.933 \times 100\text{mq/mq} = 4.933 \text{ mq};$
 $Comm. 450 \times 100 \text{ mq/mq} = 450 \text{ mq};$
TOTALE = 6.583 mq;

che il progetto di POC e PUA individua aree a standard di progetto che soddisfano ampiamente le quantità minime richieste, in particolare:

- Parcheggi pubblici (P1) = 2.865,00 mq;
- Verde Pubblico (VP) = 16.000,00 mq;
- Dotazioni territoriali = 26.730,00 mq;

che la proposta progettuale formulata, può essere sintetizzata nel modo seguente:

- estensione territoriale oggetto di PUA pari a 126.650 mq.. La proposta esclude una superficie residuale divisa tra più mappali catastali all'estremità est, in aderenza alla viabilità esistente della SP 359 bis e alla rotatoria in progetto che costituisce il nuovo innesto della prevista Via Illica;
- previsione della possibilità di realizzare il recupero del fabbricato esistente ora inutilizzato e inagibile (già destinato in precedenza ad attività edilizia sociale) con Su max di 400 mq, corrispondente alle preesistenti numero due unità abitative. Nella proposta presentata il fabbricato sarà interamente demolito e ricostruito;
- capacità insediativa massima consentita è 6.332 mq Su; previsione complessiva di n.10 lotti (n. 5 a destinazione residenziale, con tipologia monofamiliare aggregata, n. 4 a destinazione direzionale e n. 1 a destinazione commerciale con tipologia edilizia a blocchi). Le costruzioni prevedono soluzioni e volumi a ridotto impatto paesaggistico e integrate nel grande parco;
- concentrazione delle costruzioni nella fascia dell'area già antropizzata a sud-ovest, mantenendo una grande area naturale sistemata a parco in gran parte dell'area libera, con l'inserimento di "barriere" naturali sia verso la ferrovia sia verso la strada;
- previsione di un'ampia area a verde in cessione, da destinare a bosco, oltre alla realizzazione di percorso ciclo-pedonale, verso la nuova rotatoria che costituisce l'innesto della nuova via Illica;

che il PUA di iniziativa privata proposto rispetta sia per le destinazione d'uso (massimo 15%

residenziale e restante commerciale e direzionale), sia per la concentrazione dell'edificato nella porzione in cui già esistono edifici limitrofi, sia per il disegno del grande spazio verde, gli obiettivi e le strategie del vigente PSC;

che l'attrezzamento del verde come sopra descritto prevede una dotazione decisamente maggiore rispetto alla dotazione minima di legge, risultando così un evidente vantaggio alla "città pubblica" cui si unisce la sistemazione a parco di gran parte dell'area rimanente;

che il PUA di iniziativa privata rappresenta un evidente miglioramento della qualità urbana e corrisponde agli obiettivi e strategie delineati nel PSC;

che tale sviluppo è inoltre funzionale all'attuazione degli obiettivi del comune di Fidenza in materia di mobilità sostenibile, con la continuità dei percorsi ciclo pedonali di progetto con quelli già realizzati e con l'attrezzamento dell'ampia area verde a bosco urbano, tra l'altro limitrofa all'area di tutela paesaggistica del Parco fluviale;

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

- tutela dei corpi idrici ai sensi dell'art. 23 e della Tav. C1 del PTCP;
- copertura vegetazionale individuata dalla Regione Emilia Romagna (lungo i perimetri dell'ambito: strada provinciale e ferrovia);
- ZSC Torrente Stirone così come individuato nella Tav. C.5a del PTCP;
- Ambito agricolo ad alta vocazione agricola ai sensi dell'art. 42 e della Tav. C6 del PTCP;

che l'area in oggetto è riconosciuta all'interno di una classe di vulnerabilità a sensibilità elevata 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 si evidenzia la necessità di valutare la sicurezza dell'utenza debole per quel che concerne l'eventuale accesso ciclo-pedonale previsto, utilizzando l'attuale accesso agricolo sulla SP359R;

che il Servizio Viabilità esprime parere di massima favorevole all'intervento, con precisazione che gli accessi e le interferenze sulla S.P.359R dovranno essere concordati con l'ufficio concessioni sulla base di progetto esecutivo;

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, non appare congruo il termine fissato a 10 anni per l'attuazione del PUA, e pertanto si chiede di valutare una diversa e più ristretta tempistica;

che l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità dell'Emilia Occidentale ha espresso, con Determinazione n. 691/2022 una Valutazione di Incidenza favorevole con prescrizioni relative alla realizzazione delle misure di mitigazione previste dallo Studio di Incidenza stesso ed

all'esecuzione di apposito monitoraggio con eventuali ulteriori interventi successivi alla valutazione del monitoraggio stesso;

che AUSL ha formulato parere di competenza favorevole, in sede di Conferenza dei Servizi e con nota successiva PEC del Comune n. 66611/2022 del 15.12.22, con prescrizioni tecniche riguardanti i parcheggi e i marciapiedi per persone portatrici di handicap motorio, l'illuminazione e gli incroci di condotte fognarie/acquedottistiche, viabilità di accesso ed uscita dal comparto, riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque della vasca di laminazione;

che ARPAE ha formulato parere di competenza favorevole nell'ambito della Conferenza dei servizi con prescrizioni relative ai corpi illuminanti, in relazione alla presenza dell'Osservatorio astronomico "Bellatrix" in Comune di Collecchio;

che Emiliambiente ha espresso parere positivo a seguito delle integrazioni trasmesse dopo la chiusura della Conferenza dei Servizi;

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 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 il contestuale PUA di iniziativa privata, in oggetto adottato con Delibera di CC n. 56 del 29.12.21 relativo alla Scheda di Comparto n. 88 "*Ludico Sportiva di Vaio*" 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, per le motivazioni di cui al precedente CONSIDERATO ;

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 sul 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



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

PARERE di REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. **216 /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. 88 DENOMINATA "LUDICO SPORTIVO DI VAIO" - ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 56 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 , 23/01/2023

Sottoscritto dal Responsabile
(RUFFINI ANDREA)
con firma digitale