



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

DECRETO PRESIDENZIALE

n. 50 del 14/03/2023

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. 49 "COMPARTO PONTE NUOVO" LOCALIZZATO IN VIA PONTE NUOVO - ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 52 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, 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 ed, in particolare, tra queste la proposta registrata come PUA n. 45/2021, relativa alla scheda di comparto n. 49, 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. 52 del 29 dicembre 2021 è intervenuta la formale adozione del POC Stralcio, con valore ed effetti di PUA;

che l'oggetto del presente POC stralcio è l'attuazione mediante Piano Attuativo di Iniziativa Privata, delle previsioni di PSC (assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo), della Scheda 49, ai sensi della L.R. 20/2000 e ai contenuti della L.R. 24/2017, per la nuova costruzione di edifici con funzione residenziale da realizzarsi in Via Ponte Nuovo, in Comune di Fidenza;

che la proposta progettuale prevede l'attuazione della Scheda 49 di PSC classificata come "Ambiti urbani da riqualificare a prevalente destinazione residenziale", la quale stabilisce funzioni qualificanti e complementari: abitativa; commerciale, direzionale, di servizio ed assimilabili (max 30%). La superficie territoriale riportata nella scheda è pari a 43.583 mq. L'indice territoriale è 0,3 mq/mq e la capacità insediativa 13.075 mq. Il progetto prevede la nuova costruzione di edifici con funzione residenziale comprensivi di Edilizia Residenziale Sociale;

che il Comune di Fidenza con nota PEC n.22771 del 19.07.22 ha trasmesso il POC Stralcio e il contestuale PUA di iniziativa privata in oggetto adottato con Delibera di CC n. 52 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. 22771/2022, 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 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 presentata;

che entro il termine di 60 giorni decorrenti dal 2 febbraio 2022 non sono pervenute osservazioni, come evidenziato dal Comune nell'atto conclusivo dei lavori della conferenza dei servizi;

che con nota PEC n. 5241 del 27.02.23 il Comune di Fidenza ha trasmesso la determinazione conclusiva n. 171 del 24.02.23, con valutazione favorevole della Conferenza dei Servizi;

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, 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 la zona d'intervento si trova nella prima periferia sud-est di Fidenza e si presenta morfologicamente pianeggiante. Confina verso est, dopo via Ponte Nuovo, con il Quartiere artigianale, a nord con la zona Centro Commerciale, quartiere Azalee, Ginestre e Cairoli; a ovest e a sud con il quartiere Villa Ferro. L'area presenta una forma irregolare ed attualmente si presenta in condizione di scarsa qualità urbana: in posizione centrale è presente un fabbricato dismesso (che sarà oggetto di smantellamento), è presente un'area ad uso parcheggio pubblico di proprietà comunale;

che per l'ambito in questione la scheda di comparto del PSC 49: "Ambito urbano da riqualificare a prevalente destinazione residenziale", prevede: "*Intervento di ricucitura urbana di tessuti esistenti e di previsioni urbanistiche parzialmente attuate con riassetto unitario*". La stessa scheda riporta i seguenti elementi prescrittivi:

- *Superficie territoriale comparto: 43.583 mq;*
- *Indice territoriale (mq/mq): 0,3;*
- *Superficie massima realizzabile $43.583 \times 0,3000 = 13.075$ mq (capacità insediativa);*
- *destinazione d'uso abitativa;*
- *destinazione d'uso o funzioni: commerciale, direzionale, di servizio e assimilabili (max 30%);*
- *modalità di intervento: P.U.A. di iniziativa privata;*

che l'attuazione del comparto è subordinata alle condizioni di attuazione e obiettivi prestazionali definiti nell'allegato 3.B del rapporto ambientale di ValSAT del PSC vigente e le prescrizioni e le schede di fattibilità geologico-sismica e microzonizzazione sismica;

che la proposta progettuale formulata, consiste nell'urbanizzazione dell'area con i seguenti elementi:

- le aree destinate all'edificazione si dividono in due ambiti: nel primo ambito, zona sud, sono previste case a schiera, mono o bifamiliari; nel secondo, zona nord, mini condomini da 4/6 unità comprensivi di Edilizia Residenziale Sociale;
- il verde pubblico viene collocato in modo da "abbracciare" complessivamente i nuovi edifici; l'area verde a est fungerà da barriera rispetto all'adiacente zona industriale, mentre la zona verde verso ovest avrà la funzione di unione con il quartiere Villa Ferro, carente di un proprio spazio destinato a parco, e permetterà l'utilizzo dei nuovi spazi verdi pubblici attrezzati (gioco bimbi, campo da pallacanestro, ecc...) sia ai residenti del nuovo quartiere che agli abitanti di Villa Ferro;
- il tracciato ciclo-pedonale di progetto costituisce elemento baricentrico, in continuità a quello già esistente, con proiezione a sud verso le colline salsesi, a nord con il centro cittadino, ad ovest con il quartiere di Villa Ferro, le sedi scolastiche e le zone polisportive;

che il progetto prevede l'attuazione del comparto utilizzando unicamente la capacità edificatoria intrinseca (utilizzata) pari al 50% della capacità insediativa massima attribuibile alla superficie territoriale di competenza;

che i dati progettuali sono i seguenti:

- *Superficie Territoriale ST = 43.583 mq*
- *Capacità insediativa massima: Su = max 13.075 mq*

- Capacità insediativa intrinseca riferita alla superficie di proprietà del soggetto attuatore mq 5813,55 (Su), di cui almeno il 30 % di tipo ERS da realizzarsi nell'ambito comprendente edifici condominiali

- Capacità insediativa minima a base calcolo dotazioni (80% della capacità insediativa) = mq 10.460

- nr. abitanti effettivi presunti 420 (a base calcolo dotazioni) ipotizzati alloggi da 100 mq con 4 abitanti effettivi per alloggio

- Dotazioni minime da scheda di comparto mq 12.220 + mq 1.103 (viabilità esistente)

- Dotazioni minime calcolate sulla base della funzione abitativa: mq 30 x 420 abitanti effettivi = mq 12.552

- Superficie fondiaria complessiva: 14.970 mq

Dotazioni:

Parcheggi pubblici:

- esistenti 807 mq

- da realizzare 1.293,02 mq

- complessivi 2.100,02 mq

Viabilità:

- esistenti 1.977,67

- da realizzare 5.806,09 mq

- complessivi 7.783,76 mq

Pista ciclabile:

- complessivi da realizzare 510,72 mq

Verde pubblico:

- esistente 2.039,51 mq

- da realizzare 16.177,17 mq

- complessivi 18.216,68 mq

- Superficie complessiva di dotazioni in cessione mq. 23.787,00

- Dotazione complessiva del comparto (compresa l'esistente): mq 28.613,00 > delle dotazioni minime di comparto

che la scelta tipologica verterà su piccoli condomini (4-6 unità), case a schiera, mono/bifamiliari. Gli edifici saranno costituiti da tre livelli fuori terra e il sottotetto (solo nei fabbricati a schiera) con caratteristiche formali ed estetiche riconducibili a quelle presenti sui territori circostanti con l'intento di creare un tutt'uno tra il nuovo quartiere e l'esistente;

che nell'ambito dei suddetti edifici condominiali è previsto dare attuazione ad edilizia convenzionata, rientrando nelle tipologie di Edilizia Residenziale Sociale per una quota superiore alla minima del 20% della superficie utile oggetto di PUA e pari al 30% del totale della SU;

che il PUA di iniziativa privata proposto rispetta sia per le destinazione d'uso, sia per la disposizione dell'edificato, sia per il disegno del verde, gli obiettivi e le strategie del vigente PSC, seppure per il disegno del verde risultano opportune alcune precisazioni come di seguito specificato;

che il PUA di iniziativa privata corrisponde agli obiettivi e strategie delineati nel PSC;

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;
- "union stepping" ai sensi dell'art. 29bis della Tav. C5b del PTCP;

- Ambito agricolo periurbano ai sensi dell'art. 41 e della Tav. C6 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 non si ritengono 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, dall'analisi della documentazione presentata, non si rilevano elementi di progetto ostativi contrastanti con le disposizioni di tutela e valorizzazione del PTCP vigente;

che tuttavia, ai sensi della Tav C.5b e dei commi 2 e 10 dell'articolo 29bis del PTCP, si sottolinea come, nella parte a nord dell'ambito in oggetto, è presente uno "*Stepping Stone*" della Rete ecologica della pianura parmense, per il quale risulta opportuno specificare se si tratta di uno "*stepping stones urbanizzato*" (ovvero ricompreso nel perimetro del territorio urbanizzato o totalmente o parzialmente edificato o comunque caratterizzato da usi non rurali) o di uno "*stepping stones non urbanizzato*", in quanto:

- nel caso di "*stepping stones non urbanizzati*" dovranno essere favorite la valorizzazione del paesaggio agrario prevedendo ad esempio interventi di ripristino, mantenimento e consolidamento dei filari arborei e arbustivi e di zone umide, la tutela dei prati stabili dove la vocazione agronomica o la fragilità del territorio consentano tali colture; l'eventuale edificazione dovrà essere coerente con i caratteri del contesto paesistico ambientale e con i caratteri storico-architettonici degli edifici esistenti;
- nel caso di "*stepping stones urbanizzati*" dovranno essere preservati gli spazi a verde pubblico ed a verde privato o condominiale esistenti, nonché gli elementi vegetali presenti (giardini, aiuole, alberi, filari e siepi);

per quanto sopra richiamato si ritiene opportuno, preventivamente alla fase esecutiva, precisare la natura dell'elemento sopra descritto, prevedendo conseguentemente, se necessario, opportune azioni progettuali;

che tra gli elaborati progettuali e la bozza di convenzione si rilevano delle modeste incongruenze numeriche; in fase di approvazione, si chiede di verificare ed eventualmente riportare uniformità nei dati tra tutti gli elaborati;

che, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, si ricorda 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 AUSL ha formulato parere di competenza favorevole, in sede di Conferenza dei Servizi, con indicazioni tecniche riguardanti gli aspetti acustici e la realizzazione della barriera verde a delimitazione del canale;

che ARPAE ha formulato parere di competenza favorevole, in sede di Conferenza dei Servizi e con successivo parere Rif. Arpae PG 11444 del 23/01/2023 Sinadoc 26409/2022, con prescrizioni tecniche riguardanti la protezione dall'inquinamento luminoso. Il PUA in oggetto rientra nei 15 km di raggio previsti per la tutela l'Osservatorio astronomico "Bellatrix" nel Comune di Collecchio

istituito con Determina dirigenziale della Regione Emilia Romagna del 12/05/202. La normativa vigente prevede di rispettare le seguenti caratteristiche per gli impianti di illuminazione:

- 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). gli aspetti acustici in riferimento a limitazioni negli usi della parte commerciale/direzionale;

che Emiliambiente ha espresso, in sede di Conferenza dei Servizi, parere favorevole con indicazioni circa il posizionamento della vegetazione prevista sulla duna e con la precisazione della necessità di concordare le fasi di realizzazione delle urbanizzazioni;

che Rete Gas Fidenza ha espresso, in sede di Conferenza dei Servizi, parere favorevole con prescrizioni circa la posa di altre condotte interferenti con la rete gas che dovranno essere valutate in fase esecutiva;

che GP Infrastrutture ha espresso, in sede di Conferenza dei Servizi e con nota successiva, parere favorevole con prescrizioni sulle reti del gas;

che la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e paesaggio per le Province di Parma e Piacenza ha ricordato con nota 34.03.01/2096/2023 che *“si rende necessario l'approfondimento dell'indagine archeologica come previsto ai sensi del comma 8 dell'art. 25 del D.Lgs. 50/2016, consistente nell'esecuzione di saggi archeologici (trincee) tali da assicurare una sufficiente campionatura dell'area interessata dai lavori”*;

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 non formulare riserve sul POC Stralcio, e il contestuale PUA di iniziativa privata, adottato con Delibera di CC n. 52 del 29.12.21, relativo alla Scheda di Comparto n. 49 "COMPARTO PONTE NUOVO" per le motivazioni 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, nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni riportate al precedente CONSIDERATO;

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 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



**PROVINCIA
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

PARERE di REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. **919 /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. 49 "COMPARTO PONTE NUOVO" LOCALIZZATO IN VIA PONTE NUOVO - ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 52 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 , 14/03/2023

Sottoscritto dal Responsabile
(RUFFINI ANDREA)
con firma digitale