



**PROVINCIA  
DI PARMA**

**UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI**

**DECRETO PRESIDENZIALE**

---

**n. 69 del 20/04/2023**

**Oggetto:** COMUNE DI FIDENZA. FORMULAZIONE DELLE RISERVE E PARERE MOTIVATO DI VALSAT SUL POC STRALCIO AVENTE VALORE ED EFFETTO DI PUA E OSSERVAZIONI SUL PUA STESSO, RELATIVO AD UNO STRALCIO FUNZIONALE DELLA SCHEDA DI COMPARTO N. 67 LOCALIZZATA A CODURO. ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 55 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. 44/2021, relativa ad uno stralcio attuativo della scheda di comparto n. 67, 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. 55 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), parte della Scheda 67, ai sensi della L.R. 20/2000 e ai contenuti della L.R. 24/2017, per la nuova costruzione di edifici con funzione residenziale di tipo socio-assistenziale, e terziaria/commerciale da realizzarsi in località Coduro, in Comune di Fidenza;

che la proposta progettuale prevede l'attuazione di parte della Scheda 67 di PSC classificata come "*Ambiti per nuovi insediamenti*", la quale stabilisce funzioni qualificanti e complementari: Commerciale, direzionale di servizio e assimilabili (min 40%), abitativa max 60%. La superficie territoriale riportata nella scheda è pari a 87.000 mq, mentre la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento, risulta essere pari a 23.200 mq.. Il progetto prevede la nuova costruzione di edifici con funzione residenziale di tipo socio-assistenziale e terziaria/commerciale;

che il Comune di Fidenza, con nota PEC n. 22406 del 14.07.22, ha trasmesso il POC Stralcio e il contestuale PUA di iniziativa privata in oggetto, adottato con Delibera di CC n. 55 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. 22406 del 14.07.22, 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 il 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 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 del Proprietario di un'attività insediata in prossimità della parte terminale di Via Norberto Bobbio, che propone due soluzioni progettuali alternative per il prolungamento della strada comunale di penetrazione al comparto provenendo da Via Bobbio;

che superato il termine dei 60 giorni di deposito è pervenuta una seconda osservazione dalla Proprietà di una parte della Scheda 67, riguardante sempre aspetti viabilistici del comparto; inoltre risulta pervenuta una nota di intenti/disponibilità da parte della Proprietà di un'attività commerciale dell'area retrostante, la quale, seppur interna al perimetro dello stralcio attuativo, non ha aderito

alla proposta di Piano;

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

che con nota PEC n. 38120 del 19.12.22, il Comune di Fidenza ha trasmesso la determinazione conclusiva n.1159 del 16.12.22, con valutazione favorevole della Conferenza dei Servizi;

che con nota PEC n. 4314 del 17.02.23 l'Amministrazione Provinciale ha richiesto ulteriori integrazioni in merito agli aspetti idraulici dell'intervento, al fine di provvedere ad una più completa valutazione della compatibilità idraulica delle azioni di piano proposte;

che il Comune di Fidenza con nota PEC n.5201 del 24.02.23 ha trasmesso le integrazioni richieste prodotte dal Proponente;

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 possa 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 sul limite Est del centro abitato di Fidenza, in una zona attualmente ineditata, caratterizzata da insediamenti commerciali e industriali limitrofi, costeggiata dalla strada statale 9 e in prossimità della tangenziale sud. Per tale quadrante urbano è prevista, da parte del Comune, una strategia urbanistica di completamento del margine urbano garantendo la definizione di un limite della città anche attraverso la disciplina dei varchi della rete ecologica;

che per l'ambito in questione, la scheda di comparto del PSC 67: "Ambito per nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale", prevede: il "*Completamento del margine urbano garantendo la definizione di un limite della città anche attraverso la disciplina dei varchi della rete ecologica*". La stessa scheda riporta i seguenti elementi prescrittivi:

- Superficie territoriale comparto: 87.001 mq;
- Indice territoriale (mq/mq): 0,2500;
- Superficie massima realizzabile  $87.001 \times 0,2500 = 21.750$  (capacità insediativa);
- destinazione d'uso residenziale max 60 %;
- destinazione d'uso o funzioni: commerciale, direzionale, di servizio e assimilabili min 40%;
- 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 e alle prescrizioni e alle schede di fattibilità geologico-sismica e microzonizzazione sismica;

che la proposta progettuale formulata, consiste nell'urbanizzazione dell'area in oggetto ricavando due lotti per la realizzazione di un edificio ad uso residenza per anziani (SU = 3.480mq) e un altro edificio ad uso terziario/commerciale (SU = 2.320 mq). L'intervento vede quindi, sul lotto denominato A, la realizzazione di una residenza per anziani privata in grado di ospitare 100 persone, alle quali dovrà essere garantita l'erogazione di servizi semi-residenziali e assistenziali continuativi, assicurando alla popolazione anziana (soprattutto nei casi di non autosufficienza nello svolgimento delle attività basilari quotidiane) una risposta assistenziale coerente con i bisogni e le necessità della stessa;

che il Comparto n.67, individuato dal PSC con modalità di attuazione unitaria, presenta un'ampiezza superiore rispetto quanto previsto dal PUA, che con il progetto in oggetto definisce l'attuazione di una parte di esso, in particolare:

- Superficie Territoriale ST = 23.200 mq;
- Capacità insediativa massima: Su = max 5.800 mq;
- Superficie utile ad uso abitativo: 3.480 mq (Lotto A) - 60%;
- Superficie utile ad uso terziario: 2.320 mq (Lotto B) - 40%;
- Indice di Utilizzazione Fondiaria: 0,25;
- H max = 3 piani fuori terra;

che le destinazioni d'uso previste sono suddivise in un massimo del 40% da adibire ad uso terziario, ed un massimo del 60% da adibire ad uso abitativo. In particolare le destinazioni terziarie sono concentrate nel Lotto B (dove possono poi insediarsi una o più unità differenti), mentre l'uso abitativo si concentra interamente nel lotto A:

- Abitativa: Su = 3.480 mq (lotto A);

- Terziario: Su = 2.320 mq (lotto B);

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 siano opportuni approfondimenti;

che negli elaborati integrativi del PUA è stato approfondito il tema viabilistico e degli accessi, vista la posizione dell'ambito a ridosso della Via Emilia e dell'accesso alla tangenziale;

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;
- 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 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, fermo 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 il Comparto n. 67 individuato dal PSC ha un'ampiezza superiore rispetto a quanto previsto dal POC Stralcio e dal conseguente PUA, che ne definisce pertanto l'attuazione di una sola parte, si chiede al Comune di verificare la fattibilità di tale attuazione per stralci;

che in diverse parti degli elaborati prodotti (ad esempio nell'art. 2 delle NTA) si richiama l'art 38

della LUR 24/17, in riferimento agli Accordi Operativi ed all'art. 59 - Accordi di programma, che non appaiono congruenti con la procedura attivata. Si chiede pertanto di riallineare i documenti in sede di approvazione eliminando i refusi, escludendo quindi la necessità di attivazione della STO e CUAU ex LR 24/2017;

che nella scheda di PSC è prevista come strategia urbanistica il "*Completamento del margine urbano garantendo la definizione di un limite della città anche attraverso la disciplina dei varchi della rete ecologica*". Nel POC stralcio tali approfondimenti non sono stati valutati, mentre nel PUA è stata prevista una progettazione del verde che dovrebbe essere approfondita in tale direzione. Si suggerisce pertanto, in sede di approvazione del PUA, di effettuare una valutazione più approfondita di tali aspetti anche in considerazione della rete ecologica limitrofa;

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, si chiede di stabilire chiaramente nelle NTA e nella Convenzione i tempi di attuazione con termini perentori e congrui in relazione alle caratteristiche del PUA stesso;

che è pervenuta, nei termini, un'osservazione da parte del proprietario di un'attività insediata in prossimità della parte terminale di Via Norberto Bobbio che ha proposto due soluzioni progettuali alternative per il prolungamento della strada comunale di penetrazione al comparto, provenendo da Via Bobbio. Tale osservazione è stata accolta valutando positivamente la prima soluzione progettuale;

che fuori dai tempi è pervenuta una seconda osservazione da parte della proprietà di una parte della scheda 67 riguardante sempre gli aspetti viabilistici del comparto, che non è risultata accoglibile;

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;

che sia AUSL che ARPAE hanno formulato parere di competenza favorevole, in sede di Conferenza dei Servizi, con prescrizioni tecniche riguardanti gli aspetti acustici in riferimento a limitazioni negli usi della parte commerciale/direzionale ;

che Emiliambiente ha espresso, con nota PEC 7620 del 27.10.22, parere favorevole con prescrizioni sulle reti dell'acquedotto e delle fognature bianca e nera;

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

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 C.C. n. 55 del 29.12.21, relativo alla Scheda di Comparto n. 67 "Coduro", le riserve di cui al precedente CONSIDERATO ai sensi degli artt. 34 e 35 della LR 20/2000 e dell'art. 4 della LR 24/17, per le motivazioni espresse in parte narrativa;

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. **422 /2023** ad oggetto:

" COMUNE DI FIDENZA. FORMULAZIONE DELLE RISERVE E PARERE MOTIVATO DI VALSAT SUL POC STRALCIO AVENTE VALORE ED EFFETTO DI PUA E OSSERVAZIONI SUL PUA STESSO, RELATIVO AD UNO STRALCIO FUNZIONALE DELLA SCHEDA DI COMPARTO N. 67 LOCALIZZATA A CODURO. ADOTTATO CON DELIBERA CC N. 55 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 , 19/04/2023

Sottoscritto dal Responsabile  
(RUFFINI ANDREA)  
con firma digitale