



**PROVINCIA  
DI PARMA**

**UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI**

**DECRETO PRESIDENZIALE**

---

**n. 223 del 14/11/2023**

**Oggetto:** COMUNE DI PARMA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO SUB AMBITO 15CR1 - ALBERI - FORMULAZIONE DELLE OSSERVAZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 31 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;

la Delibera di Giunta Regionale n.1956 del 22.11.21;

PREMESSO, sotto il profilo procedurale:

che con deliberazione consiliare n. 46 del 27 marzo 2007 e ss.mm. il Comune di Parma ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;

che con deliberazione consiliare n. 57 del 28 maggio 2009 e ss.mm. il Comune di Parma ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC);

che con deliberazione consiliare n. 71 del 20 luglio 2010 e ss.mm. il Comune di Parma ha

approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

che con deliberazione consiliare n. 98 del 19/10/2010 il Comune di Parma ha approvato una variante al Piano Operativo Comunale (POC) finalizzata all'attivazione delle manifestazioni di interesse per l'inserimento di interventi di trasformazione nel proprio territorio in ambiti individuati dal PSC, tra cui figura anche il Sub Ambito 15CR1 – ALBERI, quale sub ambito di completamento residenziale nelle frazioni, approvandone inoltre il relativo Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm. con i soggetti privati;

che con deliberazione consiliare n. 51 del 25/06/2018 è stata approvata la variante al POC connessa all'attuazione del Sub Ambito 15CR1 – ALBERI e della Scheda Norma A5 – CINGHIO, che costituisce riferimento per l'attuazione del comparto in oggetto;

che il Comune con nota pervenuta in data 11.07.23 Prot. n. 20010, ha trasmesso il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto riguardante il Sub Ambito 15CR1 – Alberi;

che il sub-ambito 15 CR1 (denominato 'Alberi 1') è compreso nell'ambito 15AC, in Alberi di Vigatto, e si propone di completare l'abitato della frazione con un insediamento residenziale qualificante;

che il Comune con nota PEC 27522 del 28.09.23 ha trasmesso i pareri di ARPAE e AUSL;

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 PUA di iniziativa privata in oggetto rientra pienamente nella fattispecie di cui all'art. 4 comma 4 della citata L.R. 24/2017, e pertanto il procedimento di approvazione può essere concluso ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000;

#### CONSTATATO, nel merito:

che il Progetto di PUA relativo al Sub Ambito 15CR1 – Vigheffio (denominato 'Alberi 1') è compreso nell'ambito 15AC, in Alberi di Vigatto, e si propone di completare l'abitato della frazione con un insediamento residenziale qualificante, con un risezionamento della strada Alberi, in proseguimento dell'allargamento già realizzato nella zona antistante il centro Socio-sanitario, sito ad est del comparto in oggetto; completerà le opere fuori comparto, lungo la viabilità esistente, il collegamento del comparto alla fermata dell'autobus posta lungo la via Martinella mediante ulteriore marciapiede sulla parte sud della strada Alberi, in prossimità dell'intersezione stradale, compreso attraversamento pedonale opportunamente segnalato;

che il terreno in oggetto, esteso per complessivi 38.897 mq, presenta una giacitura prevalentemente pianeggiante. Sotto il profilo ambientale e del rispetto dei valori storico-testimoniali ed archeologici il fondo in oggetto non presenta criticità manifeste e di particolare rilievo. Deve essere comunque posta particolare attenzione alla presenza in zona di falde freatiche superficiali, caratteristiche di questo contesto urbanistico, che, come da scheda di sub-ambito obbligano a non realizzare volumi interrati;

che è stata elaborata apposita relazione idraulica dalla quale si evince il dimensionamento e la verifica della rete acque bianche di progetto in conformità a quanto disposto dalle recenti direttive comunali (RRI) e nel rispetto del TR massimo pari a 100 anni e dell'invarianza idraulica;

che il piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata soggetto alle presenti norme è denominato "SUB-AMBITO 15CR1 – ALBERI", ha una superficie complessiva indicata in Scheda Tecnica Normativa di POC pari a mq 39.169,00, mentre la stessa superficie verificata da rilievo risulta pari a mq 38.897,12 (St rilevata), all'interno di questa perimetrazione si è sviluppata la progettazione;

che la zonizzazione interna al comparto proposta suddivide la superficie complessiva di mq 38.897,12 nel seguente modo:

- a) mq 5.896,71 per urbanizzazioni generali (viabilità carraia, pedonale, ciclabile, RSU);
- b) mq 799,56 per parcheggi pubblici (standard);
- c) mq 4.069,81 per verde pubblico (standard);
- d) mq 88,36 per aree a servizio altri Enti (cabina elettrica IRETI);
- e) mq 394,39 Cavo Martinella di proprietà del Demanio Regionale;
- f) mq 27648,29 di superficie fondiaria (Sf) per interventi privati.

Sono presenti anche aree esterne al comparto, aventi superficie complessiva di mq 4.173,43, suddivisi nel seguente modo:

- g) mq 389,75 per urbanizzazioni generali (viabilità carraia, pedonale, ciclabile);
- h) mq 353,90 per verde pubblico;
- i) mq 191,25 per aree a servizio altri Enti (cabina elettrica IRETI) in area privata;
- j) mq 32,14 Cavo Martinella di proprietà del Demanio Regionale;
- k) mq 3.206,39 di superficie fondiaria (Sf) in area di mitigazione paesistico ambientale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione tiene conto del reperimento delle aree per dotazioni territoriali interne al comparto che la strumentazione urbanistica comunale individua nei seguenti minimi:

- mq .572,00 per parcheggi pubblici;
- mq 2.288,00 per verde pubblico;

che a seguito della variante al POC, connessa all'attuazione della scheda norma A5 – Cinghio Sud e del Sub Ambito in oggetto (15 CR1.A – Alberi), approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 51/2018 del 25/06/2018, la Slu realizzabile è prevista in mq. 3.463 (con una diminuzione di circa il 25% pari a mq. 1.315 rispetto a quanto precedentemente previsto), cui vanno sommati mq. 955 rappresentanti la Superficie Lorda Utile aggiuntiva prevista dall'art. 146, comma 6 (NR01 PSC 2007 e confermata nel PSC 2030) dunque per complessivi mq 4.418 di Slu;

che gli abitanti insediabili nell'ambito degli edifici residenziali di progetto, ai sensi del D.M.1444/68, art.3, ammontano a circa 147 computati in base al parametro convenzionale di n. 1 abitante ogni 30 mq di SLU;

che la configurazione geometrica del comparto, così come rappresentata dalle tavole di PSC 2007 e confermata nel PSC 2030, consente una più razionale perimetrazione dello stesso accorpando un'area destinata a 'verde di mitigazione' che, con modesta estensione verso ovest, configura una forma geometrica più razionale per la difesa delle nuove edificazioni di natura residenziale rispetto al quartiere industriale esistente sul fronte nord. L'integrazione nel comparto dell'area verde a nord (di proprietà del soggetto attuatore) ed avente una profondità pari a circa 15 metri, consente la realizzazione di n. 19 lotti, diversificati tra loro dall'altezza massima: si prevedono palazzine con una densità maggiore verso l'edificato preesistente, previste all'interno dello stralcio A e porzione dello stralcio B (zona nord-est del comparto), mentre altre con la densità minore nello stralcio C e porzione dello stralcio B (sud ed ovest del comparto);

che gli edifici in progetto (a n. 4/6 alloggi) saranno dunque di tipo plurifamiliare (anziché villette mono-bifamiliari) al fine di minimizzare il consumo di suolo, innalzando di 1,5 m ogni edificio rispetto alla previsione dell'altezza di POC. Pertanto, ai sensi dell'Art 10 delle NTA di POC, comma

12, lett k), al fine di ottemperare alle prescrizioni e direttive comunali, opportunamente verificate, il progetto prevede la deroga alle altezze massime degli edifici (disposte dalla Scheda Tecnico Normativa): i fabbricati previsti con un'altezza di 9,50 ml avranno una altezza di 11,00 ml, mentre quelli previsti con un'altezza di 12,50 ml avranno un'altezza di 14,00 ml. Gli edifici avranno caratteristiche architettoniche improntate alla massima semplicità per meglio usufruire delle nuove tecnologie in materia di risparmio energetico. Si evidenzia inoltre la scelta progettuale di non realizzare la rete gas in conformità agli obiettivi climatici europei di decarbonizzazione utilizzando, per il riscaldamento ed il raffrescamento delle unità immobiliari, il sistema integrato "pompe di calore + pannelli fotovoltaici" dunque gas free. Ogni unità immobiliare sarà in classe energetica A4;

che il comparto sarà sviluppato sfruttando tutta la superficie a disposizione e sarà caratterizzato dalla doppia viabilità di collegamento tra la strada Alberi, in lato sud, ed il già citato comparto a destinazione produttiva presente sul fronte nord. I quattro ambiti principali (a loro volta suddivisi in 4/5 lotti) saranno serviti da una viabilità opportunamente progettata per accogliere tutti i servizi necessari al razionale utilizzo delle urbanizzazioni. Il progetto prevede, oltre alla dotazione di parcheggi pubblici disposti a margine della pubblica viabilità, una ulteriore area di sosta a destinazione pubblica fruibile, vista la sua collocazione, dagli utilizzatori dell'antistante l'area verde, dell'edificio a destinazione "gioco bimbi o di uso supercondominiale", ma anche dagli utenti del centro socio-sanitario preesistente. Tale edificio destinato a "gioco bimbi o di uso supercondominiale" sarà caratterizzato da un edificio monopiano a struttura semplice ben integrato nella progettazione complessiva del comparto, completo altresì di area verde attrezzata di pertinenza.

che completano l'intervento le cortine arboree di mitigazione, piantumate su tre lati con essenze ad alte fusto, realizzate interamente sulle aree private, che permettono una schermatura visiva ed acustica, riducono in modo significativo l'impatto ambientale ed integrano al meglio il comparto con l'ambiente circostante, oltre ad una ulteriore fascia di m. 5,00 ad ovest all'interno del comparto stabilita in VALSAT var. n° 195, definita nel paragrafo relativo al Sub Ambito 15CR1 in oggetto, al punto d), componente 5 (Biodiversità e paesaggio) avente lo scopo di "limitare la visuale delle nuove edificazioni", eventualmente anche con "piccoli movimenti del terreno per migliorare l'effetto di mascheramento";

che verrà riservata particolare attenzione al Fosso Martinella, di proprietà demaniale, attraversante l'intero comparto in direzione nord/sud. Esso sarà oggetto di rizezionamento "all'originario" e manutenzione, con la volontà di mantenere la complessità dell'ecosistema esistente, preservando e valorizzando questo elemento, prevedendo altresì un ponticello ligneo, che permetterà un agevole attraversamento pedonale dello stesso e mettendo a dimora nuovo filare in luogo dell'esistente, in forza di parere preliminare espresso della Regione Emilia Romagna - Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile di Parma, acquisito con p.g 11/11/2022.0210094 in merito al PUA in oggetto", e di cui all'art. 5.38 lett i) delle Norme di Attuazione di PSC 2030;

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)*" nella parte ovest dell'ambito. Nelle aree interessate da alluvione rara (aree P1), trovano applicazioni 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 frequente (P3) 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;

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 della Tav C.1 e dell'art. 13ter del PTCP, nella zona ad est dell'ambito;
- tutela della struttura centuriata, così come definiti nella Tav C.1 e nell'art. 16 del PTCP;
- tutela dei corpi idrici ai sensi della Tav. C.1 e dell'art. 23 delle NTA del PTCP;
- progetto di tutela, recupero e valorizzazione così come definito nella Tav C.5 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 come "a vulnerabilità a sensibilità elevata" sotto il profilo idrogeologico (PTA Tav.6 – *Classi di Vulnerabilità*);

che rientra in una Zona di protezione di tipo A ai sensi della Tav. 15 – *Aree di Salvaguardia per la Tutela delle Acque potabili ed Emergenze naturali del PTA*;

che in merito all'inquinamento luminoso si ricorda la presenza dell'Osservatorio astronomico protetto in Comune di Collecchio per il quale ai sensi della LR 19/2003 e la Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015 sono state introdotte particolari misure di tutele in un raggio di 15 chilometri. Il PUA proposto ricade all'interno di tale perimetro. Le tutele introdotte riguardano sia l'adeguamento degli impianti di illuminazione esistenti che il contenimento di nuovi impianti di illuminazione, oltre a criteri preferenziali per la realizzazione di nuovi impianti. Pertanto si prescrive che gli impianti di illuminazione esterni all'edificio, ai sensi della Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, debbano sottostare alle seguenti prescrizioni:

- 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).

Quanto sopra prescritto è vincolante, fatto salvo per eventuali motivi ostativi riguardanti la sicurezza stradale;

che in riferimento ai disposti della L.R. n.19/2008, preso atto dei contenuti del PUA, si ritiene di non dover chiedere integrazioni 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 tuttavia si ricordano i rilievi in merito all'inquinamento luminoso su richiamati;

che si evidenzia inoltre come ai sensi dell'art. 11 della Convenzione del PUA e dell'art. 1.2 delle NTA si prevedono tempi di realizzazione per il PUA 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 titoli abilitativi devono riguardare sia le opere di urbanizzazione che gli interventi privati. 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”;

che si segnala come l'art. 3.1 delle NTA del PUA deroga all'altezza massima stabilita dal POC (i fabbricati previsti con un'altezza di 9,50 ml avranno una altezza di 11,00 ml, mentre quelli previsti con un'altezza di 12,50 ml avranno un'altezza di 14,00 ml), che risulta conforme al PSC. Si evidenzia la necessità di congruenza tra i vari strumenti vigenti e pertanto di modificare le altezze massime;

che sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti in materia ambientale;

che in particolare:

AUSL ha espresso parere di competenza favorevole con nota Prot. 21/06/2023.0113579.E del Comune di Parma;

ARPAE ha espresso parere di competenza favorevole con prescrizioni in materia di inquinamento luminoso, sul PUA in oggetto, con nota Rif. Arpae PG 42180 del 09/03/2023 Sinadoc 12214/2023;

la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza ha espresso, con nota Prot. 27/09/2023.0208587.U del Comune di Parma, per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica che non si rileva la necessità di ulteriori integrazioni e che non si rilevano pertanto elementi ostativi alla realizzazione delle opere, fermo restando il richiamo al disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004, che impone a chiunque scopra fortuitamente cose aventi interesse artistico, storico, archeologico, di farne immediata denuncia all'autorità competente e di lasciarle nelle condizioni e nel luogo in cui sono state ritrovate. In relazione agli aspetti di tutela paesaggistica, risulterebbe che l'area individuata sia esterna agli ambiti paesaggisticamente tutelati ai sensi dell'art. 142, c.1, e art. 136, D.Lgs. n. 42/2004 smi. Si ricorda che il preposto Ufficio comunale, cui compete la valutazione/autorizzazione in materia, dovrà verificare quanto emerso e, in caso di aree ricadenti in ambiti paesaggistici, avviare la relativa procedura ai sensi dell'articolo 146 del medesimo Decreto, trasmettendo alla scrivente la documentazione di rito;

Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Emilia – UT Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Parma USTPC – PR ha espresso con nota Prot. 29/06/2023.0119225.E del Comune di Parma un parere idraulico favorevole nel rispetto di indicazioni, condizioni e prescrizioni inerenti gli scarichi delle acque bianche e meteoriche del comparto, gli interventi interferenti con il corso d'acqua demaniale posto all'interno del comparto così come indicati nel parere citato;

che, a seguito del previsto periodo di deposito, non risultano pervenute specifiche osservazioni al progetto e alla necessaria proposta di variante urbanistica;

che, visti gli esiti della Conferenza dei Servizi, valutati i contenuti del PUA si ritiene, così come indicato dal Comune di Parma, che non ci siano condizioni tali da richiedere di sottoporre il progetto di PUA ad ulteriore valutazione ambientale;

che il PUA dovrà essere riportato alla perfetta conformità con la vigente strumentazione, POC e PSC;

che in riferimento ai disposti della L.R. n.19/2008, si esprime parere favorevole in merito alla compatibilità delle azioni di piano proposte con gli aspetti geologici e sismici del territorio in esame, fermo restando gli obblighi di legge a livello di progettazione esecutiva previsti dal D.M. 14.01.2008, da effettuarsi in coerenza con le analisi e conclusioni dello Studio di Microzonazione Sismica del PSC;

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 Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato Sub Ambito 15CR1 – Vigheffio, ai sensi degli artt. 31e 35 della L.R. 20/2000, le osservazioni di cui al precedente CONSIDERATO;

di trasmettere altresì al Comune di Parma 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. **4123 /2023** ad oggetto:

" COMUNE DI PARMA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, DENOMINATO SUB AMBITO 15CR1 - ALBERI - FORMULAZIONE DELLE OSSERVAZIONI AI SENSI DEGLI ARTT. 31 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 , 14/11/2023

Sottoscritto dal Responsabile  
(RUFFINI ANDREA)  
con firma digitale