



Comune di Parma

SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
S.O. RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA

PUA RELATIVO ALLA VARIANTE
Sub Ambito 21S1 DIREZIONALE LA SPEZIA
Ubicato in Strada Manara

FASCICOLO CONTRODEDUTTIVO



INDICE

- **PREMESSA**

- **OSSERVAZIONI**

- Comune di Parma - S.O. Manutenzione, illuminazione pubblica e logistica in merito al verde pubblico, PG 04/10/2023.0215167.I
- Comune di Parma – S.O. Rigenerazione e Trasformazione Urbana, PG 17/11/2023.0250431.I
- Arch. Alberto Ferrari – tecnico incaricato dai soggetti attuatori, PG 20/11/2023.0251421.E

- **D.P. n. 241 del 07/12/2023 - PROVINCIA DI PARMA**

- **RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE**

Prot. 13/12/2023.0274230.E

PREMESSA

Con la redazione del presente fascicolo si provvede a dare riscontro alle osservazioni pervenute all'Amministrazione Comunale durante il periodo di pubblicazione del PUA relativo alla **Sub Ambito 21S1 Direzionale La Spezia** ubicato in **strada Manara**, depositata dal 18/09/2023 al 17/11/2023.

Entro il termine sono arrivate le seguenti osservazioni:

- **OSSERVAZIONE N. 1:** presentata dal - S.O. Manutenzione, illuminazione pubblica e logistica in merito al verde pubblico, acquisita al PG 04/10/2023.0215167.I.
- **OSSERVAZIONE N. 2:** presentata dall'ufficio Rigenerazione e Trasformazione Urbana del Comune di Parma, acquisita al PG 17/11/2023.0250431.I
- **OSSERVAZIONE N. 3:** presentata dai soggetti attuatori da parte del tecnico incaricato, acquisita al PG 20/11/2023.0251421.E;

Si specifica altresì che la **PROVINCIA DI PARMA** con Decreto Presidenziale n. **n. 241 del 07/12/2023** ha formulato un'osservazione.

La controdeduzione alle osservazioni è puntualmente esposta in apposita relazione redatta dal progettista incaricato dalla proprietà ed allegata al presente fascicolo.



Comune di Parma

SETTORE PATRIMONIO E FACILITY MANAGEMENT

S.O. Manutenzione, illuminazione pubblica e logistica

Settore pianificazione e Sviluppo del Territorio

c.a Federica Zatti

OGGETTO: Osservazioni Sub Ambito 21S1 – DIREZIONALE LA SPEZIA.

Facendo seguito all'analisi della richiesta pervenuta, e alla CDS in data 06.09.2023, si precisa quanto segue:

- Non è stato possibile valutare la dimensione delle formelle per le alberature di progetto, in quanto l'elaborato tipologico, richiesto con parere Prot. 18/05/2023.0092507.I, non era presente fra gli ultimi elaborati presentati, pertanto si riconferma quanto richiesto;
- Vista la destinazione ad uso produttivo, si richiede che la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde rimanga in carico al privato.

Cordialità

Ufficio Manutenzione e Gestione Verde Pubblico

Dott.ssa Grillo Manuela

(Firmato digitalmente)



Comune di Parma

SETTORE PIANIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
S.O RIGENERAZIONE E TRASFORMAZIONE URBANA

**Alla Dirigente del Settore Pianificazione
e Sviluppo del Territorio**
arch. Emanuela Montanini

OGGETTO: Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo al Sub ambito 21S1 - DIREZIONALE LA SPEZIA. Osservazione d'ufficio.

A seguito del deposito e pubblicazione avvenuti il 18/09/2023;

tenuto conto che per 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito del PUA sopraccitato, quindi entro il 17/11/2023, è possibile presentare osservazioni;

la Struttura Operativa Rigenerazione e Trasformazione Urbana ha riscontrato la necessità di presentare la presente osservazione d'ufficio relativamente alla variante al PUA in oggetto, finalizzata a garantire un migliore perseguimento dell'interesse pubblico ed una maggiore efficienza del procedimento amministrativo.

In particolare:

- 1) Elaborato A07.1 "Documentazione catastale": la documentazione catastale deve essere integrata comprendendo tutte le visure del comparto oggetto di PUA;
- 2) Elaborato F01.1 A "Sub comparto A - Quadro economico e previsione di spesa" ed Elaborato F02.1A "Sub comparto A - Opere fuori comparto quadro economico e previsione di spesa": occorre stralciare dagli elaborati le asseverazioni in quanto contengono dati personali soggetti a tutela; tali asseverazioni dovranno essere consegnate a parte;
- 3) Presentare il titolo di proprietà relativo al sub comparto B in quanto modificato rispetto al PUA approvato; in alternativa a tale documentazione può essere presentata una Dichiarazione sostitutiva di atto notorio che autocertifichi la proprietà;
- 4) Si chiede di aggiornare gli elaborati al fine di garantire la migliore operatività nell'attuazione del PUA, oltre che coerentemente con le modifiche e considerazioni espresse nella presente osservazione e nelle determinazioni di competenza acquisite. Dovranno inoltre essere portati in congruenza tra loro i contenuti di tutti gli elaborati di variante, operando le necessarie modifiche ancorché non esplicitamente segnalate. Si chiede infine di sistemare refusi e inesattezze che sono stati riscontrati all'interno degli elaborati stessi.

Si precisa infine che, come esplicitato nell'atto di deposito della variante al PUA in oggetto, costituiscono condizione vincolante all'approvazione dello stesso:

- il recepimento negli elaborati di progetto delle condizioni poste da Enti e Servizi alle quali non si è ancora ottemperato, nonché di quanto potrà essere eventualmente evidenziato durante il periodo di deposito e il successivo procedimento istruttorio;
- l'acquisizione di tutti i pareri endoprocedimentali e atti di assenso comunque denominati, non ancora formalizzati o formalizzati in maniera sospensiva;
- la definizione puntuale dei contenuti delle Norme attuative di PUA e dello schema di convenzione urbanistica, disciplinandone oneri ed obbligazioni.

Cordiali saluti.

LA RESPONSABILE
DELLA S.O. RIGENERAZIONE
E TRASFORMAZIONE URBANA
Arch. Federica Zatti
(firmato digitalmente)

Al Settore pianificazione e sviluppo del territorio
SO rigenerazione e trasformazione urbana

alla c.a. dell'architetto Federica Zatti

Buonasera con la presente sono ad osservare che l'articolo 12 della bozza di convenzione pubblicata così scrive:

"E' facoltà del Comune di Parma di procedere a riduzione dell'entità della medesima dovuta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a seguito della presentazione di stati di avanzamento lavori o dell'emissione del collaudo finale. Detta riduzione potrà avvenire entro il limite del 70% dell'ammontare della garanzia fideiussoria iniziale."

si ritiene che a fronte di formale richiesta, opportunamente documentata, il Comune "debba" procedere alla riduzione delle garanzie prestate nei limiti sopra descritti.

cordiali saluti

architetto Alberto Ferrari progettista della variante al PUA



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

DECRETO PRESIDENZIALE

n. 241 del 07/12/2023

Oggetto: COMUNE DI PARMA - VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL SUB AMBITO 21S1 - DIREZIONALE LA SPEZIA - 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 il progetto di PUA relativo al Sub Ambito 21S1 – DIREZIONALE LA SPEZIA approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 25/10/2012, ha suddiviso l'area in due sub comparti (A e B), ciascuno disciplinato da specifica convenzione urbanistica, non stipulate;
che il Comune con nota pervenuta in data 25.09.23 Prot. n. 27073, ha trasmesso la Variante al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto riguardante il Sub Ambito 21S1 – DIREZIONALE LA SPEZIA;

che il PUA DIREZIONALE LA SPEZIA prevede la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale, direzionale e ricettivo in Strada Manara. Il progetto di variante prevede la modifica del solo sub-comparto-A;

che il Comune con nota PEC n. 33995 del 01.12.23 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, la Variante al 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 comparto di intervento è inquadrato dal PSC di Parma nel settore urbano 05APC – Ambito Produttivo Spezia, ubicato in un tessuto edilizio misto caratterizzato dalla compresenza di attività residenziali, terziarie e produttive. In particolare è sito in Strada Manara ed è esteso per circa mq 86.679 di superficie rilevata, di cui mq 39.316 afferenti al Sub Comparto A (con destinazione d'uso produttiva) e mq 47.363 al Sub Comparto B (con destinazione d'uso terziaria);

che il progetto di Variante al PUA, seppur presentata da entrambe le proprietà, riguarda il solo Sub Comparto A ed interessa la porzione settentrionale del Sub-ambito 21.S1. Confina a sud con il Sub Comparto "B", ad est e ad ovest con un insediamento produttivo, e a nord con strada Manara. Il progetto di Variante al PUA propone:

- l'eliminazione della viabilità centrale per lasciare spazio ad un grande lotto che assorbe l'intera capacità edificatoria del Sub Comparto e consente di poter realizzare l'ampliamento dedicato alla produzione di motori per la mobilità elettrica di Trancerie Emiliane S.p.A.;
- la modifica alla rete viaria prevista dal PUA a suo tempo approvato attraverso la connessione della viabilità prevista all'interno del Sub Comparto B con via Borsari e Via Luciani mediante un'intersezione con rotatoria e la conseguente nuova sistemazione dei parcheggi pubblici;

che la Superficie Lorda Utile da POC è pari a 22.349 mq, oltre a 1.999 mq di SLU aggiuntiva (20%) da art.10 comma 10 (NR01 PSC2007) attribuita al sub comparto A, di cui il soggetto attuatore ha dichiarato di non avvalersi;

che i dati principali del progetto di Variante al PUA sono:
Superficie Lorda Utile di progetto è pari a 22.349 mq, di cui:
Sub comparto A 9.993 mq
Sub comparto B 12.356 mq

altezza massima: 16,5 ml per le attività produttive e 21 ml e 30 ml per le funzioni direzionali, ricettive e commerciali rispettivamente con media e alta densità.

Superficie Fondiaria: mq 57.020,91 di cui:

Sub-comparto A mq 30.027,80

Sub-comparto B mq 26.993,11

Opere di Urbanizzazione generale e viabilità: mq 9.079,06 di cui:

Sub-comparto A 1.909,50

Sub-comparto B 7.169,56

Parcheggi Pubblici mq 15.877,53 > mq 15.456,80 di cui:

Sub-comparto A 3.103,20 > mq 3.100,80

Sub-comparto B 12.744,33 > mq 12.356

Verde Pubblico mq 351,60 > mq 300,07 di cui:

Sub-comparto A 351,60 > mq 300,07

Sub-comparto B 0 > mq 0

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 50 anni e dell'invarianza idraulica;

che il disegno progettuale relativo al Sub comparto A, suddiviso in lotto A1 e lotto A2, persegue l'obiettivo di lasciare al grande lotto A1 l'intera capacità edificatoria del Sub comparto. Tale lotto, che confina con l'area di proprietà dei soggetti attuatori, consente di poter realizzare l'ampliamento dedicato all'attività produttiva già esistente. Dal punto di vista della rete viaria, la connessione tra la viabilità del Sub comparto B con via Borsari avverrà con la realizzazione di una rotatoria all'altezza di via Luciani e la conseguente realizzazione e sistemazione dei parcheggi pubblici;

che il Sub Comparto A del Sub Ambito 21S1 è destinato ad ospitare l'ampliamento delle attività produttive delle Trancerie Emiliane. Gli elementi destinati a comporre il sistema del verde sono principalmente inseriti per mitigare la percezione del nuovo insediamento. A tal fine a Nord, lungo strada Manara, all'interno dei confini del complesso industriale è prevista una fascia verde piantumata, così come lungo il confine Sud dove il parcheggio pubblico con i suoi spazi e le sue alberature ne media la percezione da parte di chi percorre la viabilità principale. La dotazione di parcheggi sia pubblici che pertinenziali viene ombreggiata, mentre lungo il viale è previsto l'impianto su entrambi i lati di "Celtis Australis" come lungo il tratto a servizio del comparto B. Si intende dotare il progetto di modalità che consentano una percezione unitaria del comparto, raccordando i due sub comparti in un sistema di spazi dotati di componenti verdi che possano costituire la spina del quartiere;

che in merito alle modalità architettoniche e costruttive nel sub comparto A il grande corpo di fabbrica previsto nel lotto A1, sarà prevalentemente una struttura prefabbricata con sistema pilastri - travi - pannelli di copertura a shed e di tamponamento; mentre nel sub comparto B la realizzazione avverrà mediante la definizione dei blocchi funzionali ovvero di un insieme di corpi di fabbrica tali da formare un sistema edilizio piuttosto compatto;

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

- dossi di pianura, così come definiti nella Tav C.1 e nell'art. 15 del PTCP;
- tutela dei corpi idrici ai sensi della Tav. C.1 e dell'art. 23 delle NTA del PTCP;
- aree forestali definite nell'elaborato cartografico regionale "Aree Forestali" della Regione Emilia Romagna aggiornamento 2014 approvato con Atto del Dirigente Determinazione n.

12378 del 16.07.20;

- Ambito a rischio per inadeguatezza della rete scolante – rischio idraulico, ai sensi della Tav. C4 del PTCP;

che l'area in oggetto è riconosciuta come "a vulnerabilità a sensibilità attenuata" sotto il profilo idrogeologico (PTA Tav.6 – *Classi di Vulnerabilità*);

che rientra in una Zona di protezione di tipo B 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 non sono emerse condizioni tali da richiedere di sottoporre il progetto di Variante al PUA ad ulteriore valutazione ambientale (VAS/VALSAT), ponendosi nelle condizioni di esclusione previste dall'art. 19 comma 6 della L.R. 24/2017 e s.m.i., che ricalca quanto stabilito all'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i., nel rispetto:

- delle condizioni e prescrizioni derivanti dalla VALSAT del POC esplicitate nella scheda tecnico normativa relativa al Sub Ambito 21S1, di cui vengono confermate la validità e l'efficacia;
- delle eventuali prescrizioni poste dagli enti competenti in materia ambientale, che costituiranno vincolo per la successiva fase attuativa;

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 né con la legislazione urbanistica regionale vigente;

che si ricordano i rilievi in merito all'inquinamento luminoso su richiamati;

che, vista la presenza della copertura vegetazionale nel settore ovest dell'ambito così come definita nell'elaborato cartografico regionale "Aree Forestali" della Regione Emilia Romagna aggiornamento 2014 approvato con Atto del Dirigente Determinazione n. 12378 del 16.07.20 si chiede un approfondimento sull'effettiva presenza della copertura in oggetto;

che la Variante al PUA di iniziativa privata proposta rispetta sia le destinazioni d'uso, sia gli obiettivi e le strategie del vigente PSC;

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

che in particolare:

AUSL ha espresso, con nota Prot. 08/09/2023.0176387.E del Comune di Parma, parere di competenza favorevole con prescrizioni relative a:

- in fase di PDC dovranno essere escluse coperture o tettoie dalle DPA nelle superfici esterne, al fine di evitare strutture il cui utilizzo da parte dei lavoratori possa portare a una loro permanenza prolungata all'interno delle DPA;
- vista la significativa quantità di suolo che verrà resa impermeabile, in sede di PDC, dovrà essere presentato un progetto che preveda una riduzione della quantità di suolo impermeabilizzato a livello dei parcheggi in progetto, sia con l'utilizzo di materiali che permettano di mantenere la permeabilità del suolo, sia mitigando l'opera di urbanizzazione attraverso la disposizione di aree verdi con arbusti a basso fusto che possano interrompere la superficie asfaltata;

ARPAE ha espresso, con nota Rif. Arpae PG 145899 del 28/08/2023 Sinadoc 19568/2023, parere di competenza favorevole con le seguenti prescrizioni:

- il PDC per i fabbricati dovrà escludere la realizzazione di coperture, tettoie ed altre strutture il cui utilizzo da parte dei lavoratori possa essere non chiaramente definito;
- le valutazioni acustiche saranno prodotte in fase di PDC per la realizzazione dei nuovi fabbricati a destinazione produttiva, allorché saranno meglio definibili le sorgenti sonore;
- circa la corretta classificazione acustica delle aree interessate dal PUA in esame, ad oggi classificate come Classe IV di progetto, sarà possibile, nell'ambito della redazione della ZAC a corredo del PUG, procedere all'aggiornamento;
 - per i sistemi di illuminazione pubblica e quelli esterni agli edifici, 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);
- il Proponente, in fase di PDC, dovrà presentare un progetto che preveda una riduzione della quantità di suolo impermeabilizzato a livello dei parcheggi in progetto, sia con l'utilizzo di materiali che permettano di mantenere la permeabilità del suolo, sia mitigando l'opera di urbanizzazione attraverso la disposizione di aree verdi con arbusti a basso fusto che possano interrompere la superficie asfaltata;

la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza con nota MIC_SABAP-PR[25/05/2023|0005433-P| [34.43.01/2240/2023], ha verificato, per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica, la completezza della documentazione trasmessa, e pertanto non sono state richieste integrazioni. Ha precisato tuttavia la necessità che tutti i lavori di scavo necessari per la realizzazione del nuovo comparto produttivo siano seguiti da archeologi di comprovata professionalità per la verifica delle sezioni esposte e l'eventuale rilievo della stratificazione visibile. In caso di rinvenimenti archeologici, potranno essere chiesti ulteriori approfondimenti di indagine. A completamento dei lavori di assistenza, il professionista incaricato dovrà produrre una relazione finale con documentazione grafica e fotografica di rito;

il Consorzio della Bonifica Parmense, con nota Prot. 25/05/2023.0097489.E del comune di Parma, ha dichiarato che non sussistono gli estremi per l'espressione del parere di competenza. Precisando tuttavia che l'invarianza idraulica va garantita nei confronti del reticolo fognario ricevente e del reticolo privato recapitante nel recettore Canale Naviglio Taro, gestito dal Consorzio privato "Società degli Utenti del Canale Naviglio Taro";

la Società degli Utenti del Canale Naviglio Taro ha rilasciato con nota Prot. 01/12/2023.0262683.E del Comune di Parma parere idraulico favorevole;

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 della Variante al PUA si ritiene, così come indicato dal Comune di Parma, che non ci siano condizioni tali da richiedere di sottoporre il progetto di Variante al PUA a ulteriore valutazione ambientale;

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, fermi 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 21S1 – DIREZIONALE LA SPEZIA, 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



c_9337.Comune di Parma - Prot. 11/12/2023.0272010.E



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

PARERE di REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. **4603 /2023** ad oggetto:

" COMUNE DI PARMA - VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AL SUB AMBITO 21S1 - DIREZIONALE LA SPEZIA - 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 , 06/12/2023

Sottoscritto dal Responsabile
(RUFFINI ANDREA)
con firma digitale



c.9337.Comune di Parma - Prot. 13/12/2023.0274230.E Documento firmato digitalmente da: FERRARI ALBERTO con CNV_PUAI_A00.1_RC.pdf certificato valido dal 27/07/2021 a



CONTRODEDUZIONI

PROVINCIA DI PARMA
COMUNE DI PARMA

Via Spezia - Località Scarzara
43126 PARMA

PROPRIETA'

GRENTI S.p.A.
Via Guglielmo Marconi, 6
43046 Solignano PARMA

TRANCERIE EMILIANE S.p.A.
Strada Manara, 22
43126 PARMA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	
DIREZIONALE LA SPEZIA SUB-AMBITO 21.S1	
VARIANTE al PUA "SubAmbito 21.S1 - Direzionale La Spezia" Approvato DCC 36/2012 del 25.10.2012	
RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE DI VARIANTE	
0093.CNV.G05	data Dicembre 2023
CNV_PUAI_A00.1_RC.pdf	tavola A 00.1
Gruppo di progettazione Sub Comparto A Progetto Urbanistico e Architettonico Sub Comparto B Progetto Architettonico Progetto Reti Tecnologiche	STUDIO ARCHITETTO FERRARI ALBERTO Via Salvo D'Aquisto , 1 - 43121 PARMA - Tel. +39 0521 289.921 STUDIO ARCHITETTO CHRISTIAN MANFRINI Via Domenico Galaverna, 9 - 43044 Collecchio PR - Tel +39 0521 802.721 STUDIO INGEGNERE MARCO PETROLINI Via Sandro Pertini , 12/A - 43123 PARMA - Tel. +39 0521 463.882

RELAZIONE CONTRODEDUTTIVA

Con la presente relazione si provvede a controdedurre le osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione della variante al PUA relativa al Sub Ambito 21S1 – Direzionale La Spezia, depositata in data 18/09/2023; in particolare:

Osservazione 1: presentata dalla S.O. Manutenzione, Illuminazione Pubblica e Logistica in merito al verde pubblico;

Osservazione 2: presentata dalla S.O. Rigenerazione e Trasformazione Urbana;

Osservazione 3: pervenuta dal tecnico incaricato dai soggetti attuatori;

Si specifica altresì che la Provincia di Parma ha espresso le proprie osservazioni nel Decreto Presidenziale n. 241 del 07/12/2023.

1) L'**osservazione** proposta dalla **S.O. Manutenzione, Illuminazione Pubblica e Logistica** in merito al verde pubblico, in atti al PG 04/10/2023.0215167.I, ha richiesto:

- 1) Di esplicitare la dimensione delle formelle delle essenze arboree;
- 2) Che, vista la destinazione ad uso produttivo, la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde rimanga in carico al privato.

Tale osservazione, benché sia stata presentata prima del deposito della variante di PUA, è stata ritenuta meritevole di essere valutata in quanto comunque volta a perseguire l'interesse pubblico.

Si propone di **accogliere la suddetta osservazione** ed in particolare:

- In riferimento al **punto 1)** vengono indicate le dimensioni di quanto richiesto;
- In riferimento al **punto 2)** si specifica che gli schemi di convenzione urbanistica depositati già prevedono che la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico e degli apparati verdi siano in capo al soggetto attuatore, peraltro coerentemente con quanto già disciplinato nelle convenzioni a suo tempo approvate.

2) L'**osservazione d'ufficio** presentata dalla **Struttura Operativa Rigenerazione e Trasformazione Urbana**, in atti al PG 17/11/2023.0250431.I, alla quale si rimanda per una lettura integrale dei contenuti, chiede di integrare ed adeguare gli elaborati depositati alla luce degli approfondimenti istruttori effettuati e al fine di garantire un migliore perseguimento dell'interesse pubblico nonché una maggiore efficienza del procedimento amministrativo; in sintesi si richiede di:

- 1) Integrare la documentazione catastale comprendendo tutte le visure del comparto oggetto di PUA;
- 2) Escludere dagli elaborati le asseverazioni, presentandole a parte, in quanto contenenti dati personali soggetti a tutela;
- 3) Presentare il titolo di proprietà del sub comparto B in quanto modificati i proprietari dall'approvazione dell'originario PUA;
- 4) Integrare ed adeguare gli elaborati depositati al fine di garantire la migliore operatività nell'attuazione del Piano, portando in congruenza i contenuti degli stessi, coerentemente con le considerazioni espresse nelle osservazioni e nei pareri espressi nonché in seguito al riscontro di refusi e inesattezze.

Si propone di **accogliere la suddetta osservazione** ed in particolare:

- In riferimento al **punto 1)** è stata integrata la documentazione catastale del comparto nell'elaborato A07.1;
- In riferimento al **punto 2)** sono state presentate a parte le asseverazioni presenti nelle previsioni di spesa;

- In riferimento al **punto 3)** è stato aggiornato il titolo di proprietà relativo al sub Comparto B;
- In riferimento al **punto 4)** sono stati adeguati gli elaborati in modo da allineare tutti i dati e le informazioni descritte, al fine di garantire una migliore e più corretta lettura degli stessi.

Inoltre, come richiesto, sono state recepite negli elaborati le **condizioni poste dagli Enti e Servizi** emerse dai pareri espressi in sede di Conferenza di Servizi ovvero sono state demandate tali condizioni alla successiva fase attuativa, acquisendo infine parere favorevole ovvero parere favorevole con prescrizioni.

Da ultimo sono stati definiti puntualmente i contenuti delle norme attuative di PUA e dello schema di convenzione urbanistica, disciplinandone oneri ed obbligazioni, al fine di garantire la migliore operatività nell'attuazione del PUA.

- 3) L'**osservazione** presentata in data 17/11/2023 dal **tecnico incaricato** dai soggetti attuatori, in atti al PG 20/11/2023.0251421.E, richiede di effettuare una modifica all'art. 12 della convenzione in merito alla possibilità ovvero all'obbligo di svincolare tutta o parte della fideiussione prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Si propone di **accogliere la suddetta osservazione** modificando il comma dell'art. 12 delle convenzioni. Tuttavia, in seguito a verifica con il Settore Lavori Pubblici, si è valutato di ridurre la percentuale soggetta a svincolo dal 70% al 50% al fine di tutelare maggiormente la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel caso di incapacità da parte del soggetto attuatore a portarle a termine.

- 4) Il **Decreto Presidenziale della Provincia di Parma** n. 241 del 07/12/2023, al quale si rimanda per una lettura integrale dei contenuti, formula le seguenti osservazioni:
- a) si ricorda il rispetto delle prescrizioni in merito all'inquinamento luminoso e più in generale il rispetto dei pareri e delle prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale;
 - b) vista la presenza della copertura vegetazionale nel settore ovest dell'ambito così come definita nell'elaborato cartografico regionale "Aree Forestali" della Regione Emilia Romagna aggiornamento 2014 approvato con Atto del Dirigente Determinazione n. 12378 del 16.07.20 si chiede un approfondimento sull'effettiva presenza della copertura in oggetto.

Si propone di **accogliere l'osservazione** presentata; in particolare:

- a) In riferimento alla **lettera a)** si richiama la determinazione dirigenziale con la quale è stata chiusa favorevolmente la Conferenza di Servizi e che vincola l'attuazione del PUA al rispetto tutti i pareri e le prescrizioni espresse nel corso del procedimento, ivi comprese quelle relative all'inquinamento luminoso;
- b) In riferimento alla **lettera b)** si è predisposto un elaborato di approfondimento come richiesto (vedi elab A01.1 - Relazione tecnico descrittiva di variante); a tal riguardo si fa notare come la copertura vegetazionale presente non viene compromessa in quanto, contrariamente a quanto avveniva nel PUA a suo tempo approvato che prevedeva una strada che passava nel mezzo dell'area boscata, le opere da realizzarsi previste dalla variante di PUA (strada, marciapiedi e pista ciclabile) la salvaguardano. Ad ogni buon conto, al fine di tutelare la suddetta area forestale anche nella successiva fase attuativa, la stessa viene riportata nella tavola dei vincoli e all'art.2.2 delle norme di PUA è stata inserita la prescrizione che il permesso di costruire dovrà verificare il rispetto di quanto previsto per la stessa.

In fede architetto Alberto Ferrari