



Comune di Parma

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

PUA RELATIVO ALLA SCHEDA NORMA A1 - CROCETTA FASCICOLO CONTRODEDUTTIVO



INDICE

- **PREMESSA**

- **OSSERVAZIONI**

- Comune di Parma - S.O. Rigenerazione e Trasformazione Urbana, PG 16/10/2023.0223035.I
- Presidente pro tempore del soggetto attuatore Città Due S.p.a. PG 17/10/2023.0223112.E

- **D.P. n. 227 del 20/11/2023 - PROVINCIA DI PARMA**

- **RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE**

PG 15/12/2023.0279603.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 **Scheda Norma A1 Crocetta** ubicata in **via Pini**, depositata dal 16/08/2023 al 16/10/2023.

Entro il termine sono arrivate le seguenti osservazioni:

- **OSSERVAZIONE N. 1:** presentata dal - S.O. Rigenerazione e Trasformazione Urbana del Comune di Parma, acquisita al PG 16/10/2023.0223035.I
- **OSSERVAZIONE N. 2:** presentata dal Presidente pro tempore del soggetto attuatore Città Due S.p.a. acquisita al PG 17/10/2023.0223112.E

Si specifica altresì che la **PROVINCIA DI PARMA** con Decreto Presidenziale n. **227 del 20/11/2023** 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 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 di iniziativa privata relativo alla Scheda Norma A1 – CROCETTA. Osservazione d'ufficio.

A seguito di deposito e pubblicazione della variante al PUA in oggetto, avvenuti il 16/08/2023;

tenuto conto che per 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso di deposito della variante al PUA sopraccitata, quindi entro il 16/10/2023, 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 relativo alla Scheda Norma A1 - CROCETTA, finalizzata a garantire un migliore perseguimento dell'interesse pubblico ed una maggiore efficienza del procedimento amministrativo.

In particolare:

- 1) Si chiede di adeguare i contenuti dell'elab. 4 inserendo estratti cartografici riferiti alla strumentazione urbanistica vigente, come da ultimo aggiornata con Determinazione Dirigenziale n. DD-2023-1822, ed integrando altresì l'elaborato con gli elaborati cartografici di RUE;
- 2) L'elab. 14 deve presentare contenuti congruenti con quelli della Tavola dei Vincoli del PSC, come da ultimo aggiornata con Determinazione Dirigenziale n. DD-2023-1822; deve inoltre essere riportata correttamente la denominazione dei vincoli presenti e devono essere inseriti quelli mancanti. Occorre altresì valutare l'interferenza della vasca di laminazione 03 con la presenza dell'area di interesse archeologico accertato perimetrata;
- 3) Si chiede di suddividere i contenuti dell'elab. 24 in due tavole distinte che dovranno riportare i seguenti contenuti:
 - A. Tavola relativa alle aree di cessione: a questo proposito si richiede altresì di portare in congruenza i valori complessivi delle aree di cessione indicati in tabella con quelli riportati nell'elab. 11;

c_g337.Comune di Parma - Prot. 16/10/2023.0223035. I Documento firmato digitalmente da: Federica Zatti con certificato valido dal 21/08/2026 e con firma qualificata. Si attesta che la presente copia digitale è conforme all'originale digitale ai sensi dell'art. 23-bis del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento informatico originale è conservato negli archivi di Comune di Parma

Direzione Uffici Comunali

Cargo Torello de' Strada 11/A - 43121 Parma
0521/031715 - f.zatti@comune.parma.it

comune.parma.it

- B. Tavola relativa alle opere fuori comparto: tale elaborato dovrà contenere l'indicazione di tutte le opere fuori comparto e delle aree interessate dalle stesse, nonché le indicazioni relative alla destinazione urbanistica e allo stato patrimoniale, indicando ove ricorra il caso la necessità di eventuali espropri;

4) L'elab. 25 deve essere modificato secondo le seguenti indicazioni generali:

- A. La definizione degli stralci funzionali deve essere effettuata nell'ambito del progetto di PUA, al fine di verificare l'effettiva autonomia funzionale di tutte le componenti coinvolte (viabilità, reti tecnologiche, sistema del verde); non è pertanto possibile ipotizzare l'individuazione di una generica area per "stralci attuativi successivi";
- B. Qualora l'autonomia funzionale di un singolo stralcio dipenda dall'avvenuta realizzazione di un diverso stralcio, deve essere indicata l'opportuna sequenza di realizzazione;
- C. Tutte le opere fuori comparto previste dal progetto devono essere attribuite ad uno specifico stralcio attuativo; si chiede pertanto di indicare quelle mancanti precisando altresì lo stralcio cui afferiscono;

5) Coerentemente con quanto riportato al punto precedente, le planimetrie relative alle reti tecnologiche dovranno dare conto della fattibilità del progetto per stralci autonomi; si segnala a tal proposito che gli elabb. I04, I05, I06, I07, I,08 riportano una suddivisione in stralci superata;

6) Occorre modificare l'elab. P01 come segue:

- A. In congruenza con quanto richiesto dalla Scheda Norma, le strade esistenti devono essere dotate di filari di alberi e/o siepi rispettando le prescrizioni previste per le alberature in fascia di rispetto stradale dal codice della strada; inoltre, al fine di rispettare le distanze previste per le alberature dai confini di proprietà nonché di minimizzare le interferenze tra proprietà pubblica e privata si chiede di individuare un diverso sistema di ombreggiamento dei parcheggi pertinenziali relativi al lotto 1;
- B. La rappresentazione degli alberi esistenti mantenuti dal progetto dovrà essere coerente con quanto riportato nell'elab. S.8; si ricorda altresì che l'analisi puntuale delle interferenze tra le alberature esistenti e le opere in progetto andrà effettuata nell'ambito dei singoli titoli edilizi;

7) Relativamente alla dotazione arboreo-arbustiva descritta nell'elab. P.02 si chiede di:

- A. Esplicitare il calcolo dell'area presa a base per la computazione della dotazione richiesta;
- B. Suddividere gli alberi e gli arbusti da mettere a dimora in proporzione tra i due sub-comparti A e B;
- C. Indicare la quantificazione di esemplari arborei e arbustivi da mettere a dimora per ogni stralcio funzionale;

8) La "proposta di intervento" contenuta nell'elab. S.8 propone azioni non congruenti con il regime vincolistico e con la stesura aggiornata del progetto, si chiede pertanto di stralciarla, demandandone i contenuti all'elaborato P.02,

debitamente integrato;

- 9) Si chiede di aggiornare il testo della relazione tecnica (elab. 1), delle norme urbanistiche ed edilizie (elab. 2) e gli schemi di convenzione (elabb. 3A e 3B) in coerenza con la versione controdedotta del progetto, a seguito delle modifiche e considerazioni espresse nella presente osservazione e delle determinazioni di competenza acquisite, nonché al fine di garantire la migliore operatività nell'attuazione del PUA;
- 10) Alla luce di quanto sopra esposto nonché degli aggiornamenti da apportare al progetto in fase di controdeduzione, si chiede di rendere tra loro correnti i contenuti di tutti gli elaborati di PUA, operando le necessarie modifiche ancorché non esplicitamente segnalate. Si chiede infine di sistemare alcuni refusi e lievi inesattezze che sono stati riscontrati all'interno degli elaborati stessi.

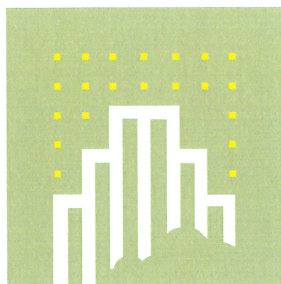
Si precisa inoltre che, come esplicitato nell'atto di deposito del PUA in oggetto, costituiscono condizione vincolante all'approvazione dello stesso:

- 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 ed il successivo procedimento istruttorio;
- l'acquisizione di tutti i pareri endoprocedimentali ed 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 inerenti l'attuazione del piano in oggetto.

Si segnala infine che la L.R. 24/2017 all'art. 2 comma 2 dispone, per le amministrazioni pubbliche, l'obbligo di provvedere all'acquisizione dell'informazione antimafia per i soggetti privati proponenti azioni di trasformazione del territorio. È necessario pertanto che sia prodotta la necessaria documentazione, reperibile al seguente link: [http://www.prefettura.it/FILES/AllegatiPag/1167/Modello_4 - informazioni antimafia.pdf](http://www.prefettura.it/FILES/AllegatiPag/1167/Modello_4_-_informazioni_antimafia.pdf), debitamente compilata e completa del documento d'identità in corso di validità dei soggetti proponenti.

Cordiali saluti.

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



CITTÀ DUE®

**COSTRUISCE
LA QUALITÀ DELLA VITA**

Spett.le
SETTORE PIANIFICAZIONE
E SVILUPPO DEL TERRITORIO
S.O. RIGENERAZIONE E
TRASFORMAZIONE URBANA
COMUNE DI PARMA
Largo Torello de' Strada, 11/A
43121 PARMA

A MEZZO PEC
Alla c.a. Arch. Federica Zatti
comunediparma@postemail.certificata.it

Parma, 16/10/2023

Oggetto: Osservazioni a Variante 2 Scheda Norma A1 Crocetta.

Il sottoscritto Fabrizio Bonati in qualità di Presidente pro tempore della Città Due S.p.A. soggetto attuatore della scheda Norma A1 in merito al progetto completo presentato ed oggetto di osservazioni, in special modo per la parte della bozza di convenzione allegata, con la presente osserva:

La convenzione, complessivamente considerata, è condivisibile.

Ciò non di meno, i punti di seguito esposti dovranno essere riesaminati nella fase delle controdeduzioni:

- a) l'esigenza di una formulazione, che chiarisca, senza lasciare spazi o dubbi interpretativi, che i soggetti attuatori, relativamente all'installazione delle fibre ottiche e del teleriscaldamento, devono solo consentire l'accesso dei terzi realizzatori alle aree oggetto di cessione, qualora ancora nella loro disponibilità;
- b) la puntualizzazione e specificazione delle eventuali incombenze dei soggetti attuatori per l'ipotesi di mancata realizzazione dell'intervento di RFI;
- c) la puntualizzazione della natura degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- d) la modulazione dei tempi di presentazione dei titoli abitativi delle opere di urbanizzazione relative ad ogni stralcio attuativo;
- e) criteri di determinazione dei valori da garantire, nonché puntualizzazione dei tempi di presentazione delle singole garanzie.

Cordiali saluti

Dr. Ing. Fabrizio Bonati

CITTÀ DUE S.p.A.

VIA XXII LUGLIO, 51 • 43121 PARMA • TEL. 0521 282584 • 231349 • FAX 0521 231551
CODICE FISCALE E PARTITA IVA 00840460349 • R.E.A. DI PARMA N. 149.451 • CAP. SOC. € 1.140.000,00 I.V.
SOCIETÀ SOGGETTA ALL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI CCPL SC



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

DECRETO PRESIDENZIALE

n. 227 del 20/11/2023

Oggetto: COMUNE DI PARMA - VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, SCHEDA NORMA A1 - CROCETTA - 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 di C.C. n. 79 del 22/07/2010 il Comune di Parma ha approvato il PUA di iniziativa privata relativo alla Scheda Norma A1 – CROCETTA;

che a fronte della non partecipazione di tutte le proprietà comprese all'interno del perimetro della Scheda Norma A1, il progetto urbanistico approvato ha individuato due SUBCOMPARTI (A e B) funzionalmente autonomi, ai sensi del comma 12 dell'art. 12 delle NTA del POC di riferimento;

che su istanza dei soggetti attuatori del sub-comparto A, il Comune di Parma, con deliberazione n. GC-2020-160, ha concesso una proroga di 7 anni del termine di validità del PUA relativo alla Scheda Norma A1 – CROCETTA, approvato con deliberazione C.C. n. 79 del 22/07/2010, stabilendo nel 18/08/2027 il termine per la realizzazione degli interventi;

che il comparto A1 – CROCETTA è interessato dal corridoio infrastrutturale urbanistico funzionale alla realizzazione, da parte di RFI, del progetto di "Completamento del raddoppio della linea ferroviaria Parma-La Spezia, sub lotto Parma-Vicofertile (cosiddetta Pontremolese), il cui progetto preliminare è stato approvato con delibera CIPE n. 19 dell'08/05/2009 e per il quale, a seguito dell'avvenuta pubblicazione sulla GURI n. 301 del 29/12/2009, sono scattate le connesse misure di salvaguardia (ex art. 165 comma 7 del D.Lgs. 163/2006);

che l'iter di approvazione della progettazione definitiva del suddetto Completamento del raddoppio della linea ferroviaria Pontremolese, comportante la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, non è giunto a conclusione ed in data 29/12/2016, trascorsi 7 anni dall'avvenuta pubblicazione sulla GURI della delibera CIPE suddetta, è decaduto il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi di quanto stabilito dell'art. art. 165 comma 7.bis del D.Lgs. 163/2006;

che pur essendo nel frattempo decaduto il vincolo preordinato all'esproprio delle aree interessate dalla realizzazione dell'infrastruttura, l'Amministrazione Comunale ha confermato nei propri strumenti di pianificazione urbanistica il "corridoio infrastrutturale di progetto" relativo al progetto di Completamento del raddoppio della linea Pontremolese, al fine di salvaguardare la fattibilità di tale opera ritenuta strategica per il territorio, prevista peraltro dal PTCP e confermata anche dal Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT) nell'ambito della realizzazione dell'itinerario ferroviario Ti.Bre;

che il D.L. 19 maggio 2020 n.34 (cosiddetto "Decreto Rilancio"), art. 208, comma 5, ha disposto il finanziamento degli interventi di raddoppio della linea ferroviaria Pontremolese (Parma – La Spezia);

che in data 15/11/2022, RFI con delibera pubblicata sulla GURI n. 135 del 19/11/2022 ha reiterato, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 216, commi 1 -bis e 27 -novies del D.Lgs. n. 50/2016, e s.m.i, e dell'art. 165, commi 5 e 7 -bis del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., il vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dal progetto ferroviario, disposto con delibera CIPE n. 19/2019;

che il comparto in questione rientra tra le aree interessate dal Piano di Rischio Aeroportuale (PdRA), approvato con deliberazione n. CC-2021-42, sulla base del quale è stata aggiornata la strumentazione urbanistica con deliberazioni n. CC- 2021-47 e CC-2022-44, ivi compresa la Scheda Norma A1 di POC;

che il progetto di variante al PUA è soggetto alle prescrizioni da Piano di Rischio Aeroportuale riportate nella Scheda Norma A1 approvata con atto di Consiglio Comunale n. CC-2022-44, relative alla verifica del calcolo volumetrico e del relativo carico antropico riguardanti ogni fascia di tutela che impatta il comparto;

che i soggetti attuatori del SUBCOMPARTO A (già stralcio funzionale A, nell'approvato) hanno presentato in data 22/09/2022 istanza di Variante al PUA volta a liberare da edificazione il corridoio

di fattibilità ferroviaria nel quale dovrà essere realizzato il raddoppio della linea ferroviaria Pontremolese, nonché a ridurre le infrastrutture presenti in tale corridoio;

che l'attuazione del PUA riveste altresì un rilevante interesse pubblico in quanto al suo interno sono previsti, tra gli altri, interventi di edilizia residenziale pubblica per oltre 10.380 mq di Slu, interventi di edilizia residenziale convenzionata per circa 5.500 mq la cui attuazione è a carico dei soggetti attuatori, nonché la cessione e realizzazione di opere di urbanizzazione tese ad incrementare la dotazione di aree verdi, percorsi ciclo-pedonali e parcheggi ad uso della collettività;

che il Comune con nota pervenuta in data 10.08.23 Prot. n. 23439, ha trasmesso la Variante al Piano Urbanistico Attuativo in oggetto riguardante la Scheda Norma A1 Crocetta;

che l'area in oggetto si colloca all'interno del Comparto nord-ovest della città e risulta classificata come "Scheda norma A1 CROCETTA" da realizzare con PUA di iniziativa privata a destinazione residenziale;

che al fine di garantire piena funzionalità al sistema viario e consentire la connessione della viabilità di progetto alla Via Emilia, risulta necessaria l'acquisizione (previo esproprio o attraverso acquisizione bonaria con oneri interamente a carico dei soggetti attuatori) di un'area interna al comparto ed in particolare facente parte del sub comparto B, di proprietà di soggetti terzi;

che l'area da acquisire, essendo ricompresa all'interno della Scheda Norma A1, risulta conforme al POC/RUE vigenti, pertanto l'approvazione della presente Variante al PUA comporterà dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 19.12.2002 n. 37 come vigente;

che è stato prodotto un elaborato che indica le aree su cui insiste l'opera ed i nominativi di coloro che risultano proprietari secondo le risultanze dei registri catastali, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 37/2002 e ss.mm.;

che il Comune con nota PEC 29759 del 19.10.23 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 la Variante al PUA in oggetto riguarda un vasto appezzamento rimasto libero a ovest della città compreso tra la via Emilia -in località Crocetta, Via Valera, Via Pini e il quartiere di Via Ferrarini. La previsione urbanistica deriva dal PRG 95 e rappresenta il completamento del quadrante di città compreso fra le quattro strade citate andando a determinare un brano di città inteso come limite della città stessa;

che il comparto è interessato dal corridoio di fattibilità ferroviaria (vincolo urbanistico) funzionale alla realizzazione da parte di RFI del completamento del raddoppio della linea ferroviaria Parma - La Spezia (cosiddetta Pontremolese), che lo attraversa in direzione nord-sud;

che la Variante al PUA A1 Crocetta si è resa necessaria a seguito di mutate condizioni interferenti con le previsioni del PUA precedentemente approvato e in particolare a seguito:

- della previsione della realizzazione del completamento del raddoppio della ferrovia "Pontremolese", la cui pianificazione e realizzazione risultano sovraordinate;
- dell'adeguamento rispetto all'aggiornamento del Piano di Rischio Aeroportuale dell'aeroporto Giuseppe Verdi di Parma, ai sensi dell'art. 707 comma 5 del Codice della Navigazione e s.m.i;

che tali vincoli e fasce di tutela hanno comportato la necessità di modifica all'assetto del PUA principalmente per quanto concerne la viabilità, prima prevista sul percorso ora destinato ad ospitare il futuro asse ferroviario e conseguentemente collocazione delle edificazioni. L'approvazione del Piano Rischio Aeroportuale, che a sua volta, introduce limitazioni alle quantità delle previsioni antropiche in alcune zone del comparto, unito al vincolo determinato dalle DPA dell'elettrodotto ad alta tensione che attraversa l'area, condizionano la progettazione urbanistica che va a collocare l'edificazione nelle restanti porzioni libere da condizionamenti con il conseguente spostamento e adattamento degli ambiti di edificazione;

che in particolare, la viabilità è stata modificata con i seguenti interventi:

- eliminazione del tratto stradale in corrispondenza dell'asse ferroviario, sostituito da un "traversante nord-sud" in grado di drenare i flussi di traffico indotti dalla nuova edificazione;
- collegamento dello stesso asse a via Pini per la quale si prevede il completo risezionamento fino a via di Nanni allo scopo di adeguarla al nuovo volume di traffico previsto;
- previsione di una rotatoria nel lato est del comparto in corrispondenza dell'intersezione tra via Ferrarini e strada Valera di Sopra (di competenza RFI);
- completamento del risezionamento della strada Valera dalla rotatoria sulla via Pini fino al limite della zona di intervento RFI il cui progetto già ne prevede il risezionamento e il contestuale tombamento del canale scolmatore ora in fregio, per tutta la sua zona di influenza;
- previsione di una rotatoria di accesso al comparto nel lato ovest del comparto in corrispondenza dell'intersezione tra via di Nanni e via Pini;
- previsione di una viabilità che si conclude con una rotatoria di dimensioni adeguate a consentire un eventuale futuro collegamento tra il comparto e la strada Valera, nel caso in cui venga realizzato il manufatto ferroviario, determinando così la interconnessione a rete della viabilità di comparto con quella esterna;
- adeguamento della rotatoria di accesso dalla via Emilia per consentire un accesso al comparto con caratteristiche geometriche delle strade coerenti con la normativa;

che queste modifiche nel loro complesso sono in grado di interconnettere direttamente la via Emilia col nuovo quartiere fino alla Valera di sopra e alla via Pini distribuendo a rete il traffico oggi gravante esclusivamente su queste due infrastrutture;

che il nuovo assetto viabilistico è supportato da un apposito "studio del Traffico" che ne conferma le previsioni. Conseguentemente alla modifica della viabilità, sono state apportate modifiche alle reti tecnologiche e sono aumentate le opere fuori comparto;

che le funzioni previste dal PUA sono:

Funzione caratterizzante: Residenza

Funzione Ammessa: attività terziarie (per il solo sub comparto B)

che le quantità previste dalla Scheda Norma e dal POC rilevanti per il PUA sono:

- a. Sc (ora STER) = 308.971 mq
- b. Slu totale = 41.554 mq;

- c. Slu per ERP = 15.888 mq;
- d. Sf teorica = 92.691 mq;
- e. G = 58.986 mq e. I/2 = 29.493;
- f. altezza massima per edifici ad uso residenziale = 14.50 m

che le quantità desunte dalla relazione tecnica della Variante al PUA sono le seguenti:

- a. Sc (Superficie complessiva) (STER) 310.524 mq - Sf teorica = 92.691 mq;
- b. Slu Totale 41.554 mq
- c. Slu per ERS/ERP 15.888 mq
- d. Sf teorica/individuata 84.828 mq
- e. aree per servizi pubblici di quartiere da RUE 45.234 mq
- f. opere di urbanizzazione generale da PUA 30.829 mq
- g. ulteriore dotazione di aree pubbliche destinate a verde pubblico attrezzato, parcheggio e attrezzature di interesse comune 62.210 mq
- h. altezza massima ammissibile per edifici a uso residenziale 14.50/17.50 m
- i. ulteriori aree funzionali per ulteriori dotazioni pubbliche 50% 52.053 mq
- i. ulteriori aree funzionali verde privato aggregabile alla Sf 50% 29.544 mq

Superfici ad Uso Pubblico (cessioni) 196.152 mq
 Superfici private (Fondiarie e Verde privato aggregato) 114.372 mq
 Superfici Edilizia convenzionata 12.614 mq
 Superfici ERP/ERS 23.300 mq
 Slu Libera (lotti) 25.499,5 mq
 Slu Libera (esistente) 166,5 mq
 Slu convenzionata 5.499,5 mq
 Slu ERP 10.388,5 mq

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), nel rispetto del TR massimo pari a 50 anni (pur verificando la rete di scolo di acque bianche di progetto anche per eventi con TR pari a 100 anni) e dell'invarianza idraulica;

che il PUA prevede una edificazione caratterizzata da una differenziazione tipologica che individua una sfumatura di densità edificatoria dal margine nord, che intende completare un sistema urbano già consolidato, e quello maggiormente diradato a meridione verso la struttura agricola della campagna. Il sistema residenziale individua come modello aggregativo e spaziale le residenze circondate da giardini privati, collocati in un sistema di percorsi di collegamento pedonali. Alcuni edifici multipiano (max 5 livelli con slu) si distribuiscono nel comparto permanendo tra loro raggruppati in ambiti omogenei mentre le residenze unifamiliari, a due livelli fuori terra, caratterizzano gli ambiti meridionali del comparto;

che le piste ciclabili, i percorsi pedonali e la mobilità lenta disseminata in tutte le aree del PUA garantiscono una molteplicità di collegamenti e possibilità di spostamento nel quadrante cittadino e la striscia di verde definita dal tracciato della ferrovia interrata diventerà il principale segno sul territorio;

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:

- tutela dei corpi idrici ai sensi della Tav. C.1 e dell'art. 23 delle NTA del PTCP;
- Ambito agricolo periurbano ai sensi dell'art. 41 e della Tav. C6 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, in un'area di salvaguardia per pozzi relativa a 180 giorni e all'interno di un'isocrona dei pozzi pubblici 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 nell'ambito della variante al PUA, è stata predisposta una verifica di assoggettabilità a V.A.S. al fine di poter confermare l'efficacia della valutazione precedentemente svolta, tenuto conto delle previsioni sopravvenute e del periodo trascorso dall'approvazione dell'originario PUA;

che la nuova verifica di assoggettabilità a V.A.S. prodotta, pur a fronte di una riorganizzazione interna del comparto, ha evidenziato che le valutazioni ambientali sul nuovo assetto progettuale sono rimaste coerenti rispetto a quanto valutato in sede di approvazione dell'originario PUA, ritenendo pertanto possibile l'esclusione della variante al Piano da un più ampio procedimento di V.A.S. e confermando l'efficacia delle misure di mitigazione/compensazione ambientale introdotte nell'ambito dell'approvazione dell'originario PUA;

che in riferimento ai disposti della L.R. n.19/2008, preso atto dei contenuti della Variante di 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. 13 della Convenzione del PUA sub comparto A e del sub comparto B si prevedono tempi di realizzazione per il PUA di 9 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. 3.2 delle Norme del PUA deroga all'altezza massima stabilita dal PSC/POC (altezza massima ammissibile per edifici a totale o parziale uso residenziale pari a 14,50 ml) prevedendo fabbricati con altezza max di 17,50 ml. Si evidenzia la necessità di congruenza tra i vari strumenti vigenti e pertanto di modificare le altezze massime;

che si rilevano difformità numeriche tra i vari elaborati prodotti e risulta pertanto necessario portare a perfetta congruenza tutti i dati contenuti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nelle varie relazioni, tavole, Norme tecniche, Convenzione, ecc;

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. 08/09/2023.0176368.E del Comune di Parma;

ARPAE ha espresso parere di competenza favorevole con prescrizioni in materia di inquinamento luminoso, sulla Variante PUA in oggetto, con nota Rif. Arpa PG 81241 del 09/05/2023 Sinadoc 19573/2023;

Consorzio della Bonifica Parmense esprime parere favorevole con nota Prot. 11/09/2023.0177728.E del Comune di Parma all'attuazione della Variante al PUA in oggetto, vincolando a prescrizioni tecniche, che dovranno essere recepite nella successiva fase progettuale, prima del rilascio del permesso di costruire;

RFI ha espresso un parere favorevole con nota Prot. 11/09/2023.0178235.E del Comune di Parma con prescrizioni circa necessari futuri studi analitici su cui RFI stessa dovrà successivamente esprimersi;

la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Parma e Piacenza ha espresso, con nota Prot. 08/09/2023.0176438.U del Comune di Parma, per quanto riguarda gli aspetti di tutela archeologica, la richiesta del prosieguo della verifica preventiva dell'interesse archeologico precisando che in assenza di tale verifica, l'area non potrà che essere lasciata a prato stabile. In relazione agli aspetti di tutela paesaggistica ha sottolineato la necessità nelle successive fasi progettuali di avviare la procedura di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004, per tutti quegli ambiti di progetto che ricadono in area paesaggistica tutelata;

che, a seguito del previsto periodo di deposito, non risultano pervenute specifiche osservazioni sulla 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 PUA a ulteriore valutazione ambientale;

che la Variante al PUA dovrà essere riportata 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 sulla Variante al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato A1 Crocetta, 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. 22/11/2023.0254905.E



UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

PARERE di REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. **4170 /2023** ad oggetto:

" COMUNE DI PARMA - VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA, SCHEDA NORMA A1 - CROCETTA - 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 , 20/11/2023

Sottoscritto dal Responsabile
(RUFFINI ANDREA)
con firma digitale

**Regione Emilia Romagna
Provincia di Parma
COMUNE DI PARMA**

**SCHEDA NORMA
"A1 – CROCETTA"**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

VARIANTE PUA

RELAZIONE CONTRODEDUTTIVA

c_9337.Comune di Parma - Prot. 15/12/2023.0279603.E Documento firmato digitalmente da: Capra Gian Luigi con certificato valido dal 17/12/2020 al 18/12/2023 e con firma qualificata

Con la presente relazione si provvede a controdedurre le osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione della variante al PUA relativa alla Scheda norma A1, depositata in data 16/08/23; in particolare sono pervenute due osservazioni:

Osservazione 1: presentata dalla S.O. Rigenerazione e Trasformazione Urbana, in atti al PG 16/10/2023.0223035.I;

Osservazione 2: presentata dal presidente pro tempore del soggetto attuatore Città Due S.p.a., in atti al PG 17/10/2023-0223112.E.

Si specifica altresì che la Provincia di Parma ha espresso le proprie osservazioni nel Decreto Presidenziale n. 227 del 20/11/2023.

- 1) **L'osservazione d'ufficio** presentata dalla **Struttura Operativa Rigenerazione e Trasformazione Urbana**, 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.

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

- in riferimento al **punto 1)** in cui viene chiesto adeguare i contenuti dell'elab. 4, sono stati inseriti gli estratti cartografici riferiti alla strumentazione urbanistica vigente, come da ultimo aggiornata con Determinazione Dirigenziale n. DD-2023-1822 - ACCOLTA;
- in riferimento al **punto 2)** che riguarda l'elab. 14 - Tavola dei Vincoli del PSC, sono stati resi congruenti i vincoli derivanti dalla DD-2023-1822 ed aggiornati/inseriti gli altri vincoli presenti - ACCOLTA;
- In riferimento al **punto 3)** che riguarda l'elab. 24, sono stati suddivisi i contenuti dell'elaborato come richiesto - ACCOLTA;
- In riferimento al **punto 4)** che riguarda l'elab. 25, sono stati modificati gli stralci funzionali secondo le indicazioni evidenziate nell'osservazione - ACCOLTA;
- In riferimento al **punto 5)** che riguarda gli elaborati della serie "I" (reti), è stata valutata l'autonomia degli stralci funzionali ed è stata aggiornata la configurazione degli stessi coerentemente con i contenuti dell'elaborato 25 - ACCOLTA;
- In riferimento al **punto 6)** che riguarda l'elab. P01, il posizionamento dell'equipaggiamento verde è stato reso coerente con i contenuti dell'elaborato S.8 e con quanto riportato nell'osservazione, ovvero sono state aggiornate le norme al fine di poter ottemperare in pieno a quanto richiesto - ACCOLTA;
- In riferimento al **punto 7)** che riguarda l'elab. P02, sono state inserite le modifiche richieste in merito alla dotazione arboreo-arbustiva - ACCOLTA;
- In riferimento al **punto 8)** che riguarda l'elab. S8, è stato stralciato quanto richiesto, inserendone i contenuti nell'elaborato P02 - ACCOLTA;
- In riferimento al **punto 9)** che riguarda gli elaborati relazione tecnica (elab. 1), norme urbanistiche ed edilizie (elab. 2) e schemi di convenzione (elab. 3A e 3B), si specifica che sono stati aggiornati i suddetti elaborati a seguito delle modifiche e considerazioni espresse nell'osservazione e delle determinazioni di competenza acquisite, nonché al fine di garantire la migliore operatività nell'attuazione del PUA - ACCOLTA;
- In riferimento al **punto 10)**, 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 - ACCOLTA.

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 esplicitati nella Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di Servizi.

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

- 2) L'**osservazione** presentata in data 17/10/2023 dal **Legale Rappresentante** di Citta Due Spa, soggetto attuatore richiede chiarimenti, puntualizzazioni e specificazioni sulle bozze di convenzione depositate, in particolare:
- Sull'installazione di reti ulteriori non a carico sugli attuatori;
 - Sulla mancata realizzazione da parte di RFI delle opere connesse al raddoppio della "Pontremolese";
 - Sulla natura degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
 - Definizione e modulazione dei tempi di realizzazione degli stralci;
 - Criteri di determinazione dei valori e tempi in cui presentare le garanzie.
- Si propone di **accogliere la suddetta osservazione**, aggiornando il testo degli schemi di convenzione urbanistica come richiesto.

- 3) Il **Decreto Presidenziale della Provincia di Parma** n. 227 del 20/11/2023, al quale si rimanda per una lettura integrale dei contenuti, formula osservazioni in merito a:
- Definizione dei tempi di realizzazione degli interventi;
 - Congruenza tra i vari strumenti vigenti delle altezze massime previste;
 - Difficoltà numeriche riscontrate tra i vari elaborati;
 - Rispetto dei pareri e delle prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale.

Si propone di **accogliere l'osservazione** presentata specificando che:

- In merito alla definizione dei tempi di realizzazione degli interventi previsti dal PUA, è stato modificato l' "art. 13 – Termini per l'attuazione del PUA" delle convenzioni urbanistiche, integrando i termini relativi alle opere di urbanizzazione già previsti con quelli per la presentazione dei titoli abilitativi degli interventi privati.
- Relativamente alla richiesta di portare in congruenza tra i vari strumenti vigenti le altezze massime previste, si specifica che già il PUA a suo tempo approvato prevedeva la deroga dell'altezza per la quota di edilizia residenziale pubblica, coerentemente con quanto previsto dall'art. 10, comma 12, lettera k delle NTA del POC che, in merito all'altezza massima degli edifici, dispone che *"la quota indicata nelle singole schede-norma è derogabile quando necessario al fine di conseguire una razionale configurazione delle aree di standard"*. Nel caso di specie infatti, così come esplicitato nella Relazione Tecnica, tale deroga è fortemente giustificata dal regime vincolistico dell'area interessato dalla presenza del corridoio di rispetto della galleria ferroviaria, dalle aumentate DPA relative alle linee elettriche di alta tensione e delle fasce di rispetto determinate recentemente nel piano di rischio aeroportuale. Tutto ciò in coerenza anche con le politiche urbanistiche odierne che pongono l'obiettivo di limitare l'utilizzo di nuovo suolo e ridurre la sua impermeabilizzazione;
- Sono portati in congruenza tutti i contenuti presenti negli elaborati grafici e documentali, in seguito al riscontro di refusi e inesattezze;
- Per quanto attiene al rispetto dei pareri e delle prescrizioni degli Enti competenti in materia ambientale, si richiama la determinazione dirigenziale con la quale è stata chiusa favorevolmente la Conferenza di Servizi che richiama tutti i pareri e le prescrizioni espresse nel corso del procedimento, ivi comprese quelle relative all'inquinamento luminoso.

In fede