



**PROVINCIA
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

DECRETO PRESIDENZIALE

n. 182 del 15/07/2022

Oggetto: ART.53 LR 24/2017 - ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 58/2021 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA STRUTTURA ALBERGHIERA IN AMPLIAMENTO AD ATTIVITA' ESISTENTE GIA' INSEDIATA COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA - VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI URBANISTICI ED ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALSAT AI SENSI DELL'ART. 15 DEL D.LGS. N. 152 DEL 2006, COME MODIFICATO DAL D.LGS. N. 4/2008 E DELL'ART.53 DELLA LR 24/2017.

IL PRESIDENTE

VISTI:

il DLgs n.152/2006, come modificato dal D.Lgs n.4/2008

la Legge Regionale n. 20 del 24.3.2000 e smi;

la Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017 e la Circolare n. 179478 del 14.3.2018 ;

PREMESSO:

che il Comune di Fidenza con nota nostra PEC n. 10576 del 14.04.2021 e nota nostra PEC n. 11006 del 19.04.2021 ha trasmesso l'istanza di Permesso di Costruire n. 58/2021 per la quale ha convocato una Conferenza dei Servizi decisoria da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona ai sensi dell'art. 53 della LR 24/17 e della L. 241/1990 e s.m.i. per la valutazione del progetto di ampliamento di struttura ricettiva esistente in variante agli strumenti della pianificazione comunale, presentata dalla Agrinascente s.r.l.. secondo la procedura di cui all'art.53 della LR 24/2017;

che lo Scrivente Servizio della Provincia di Parma con nota nostra PEC n. 12458 del 27.04.22 ha richiesto, ad integrazione della documentazione già presentata, gli elaborati relativi alla variante agli strumenti urbanistici comunali;

che il Comune di Fidenza con nota nostra PEC n. 17070 del 06.06.22 ha provveduto ad inoltrare le integrazioni richieste;

che l'Amministrazione Provinciale nell'ambito della stessa procedura di cui all'art. 53 della L.R. 24/17 esprime un parere con Decreto Presidenziale, al termine del periodo di deposito e dopo la chiusura della Conferenza dei servizi, previa acquisizione di tutti i contributi degli enti competenti in materia ambientale in cui viene valutata la variante urbanistica e viene espresso il parere motivato sulla Valsat ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. n.152 del 2006, come modificato dal D.Lgs. n.4/2008;

che il Comune di Fidenza ha provveduto, nel rispetto della procedura di cui all'art.53 della LR 24/2017, al deposito e alla pubblicazione degli elaborati di progetto e variante urbanistica, comprensivi del Documento di Valsat - Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS;

CONSTATATO:

che l'area interessata dalla variante urbanistica ex art.53 della L.R. 24/2017 è posta nella parte nord del territorio comunale, in prossimità del casello autostradale e prospiciente la strada provinciale n. 12 che in quel tratto "corre" all'interno del centro abitato di San Michele Campagna;

che la zona su cui insiste l'immobile era originariamente a vocazione agricola, caratterizzata da terreni coltivati e complessi rurali sparsi; nel più recente passato tutto il territorio a nord del centro urbano di Fidenza nella zona del casello autostradale è stato oggetto di rilevanti trasformazioni edilizie ed urbanistiche che hanno determinato il venir meno delle caratteristiche tipiche degli ambiti agricoli. Gli edifici esistenti, anche del nucleo di riferimento oggetto di richiesta di variante, sono stati destinati ad attività commerciali e di servizio. Con l'approvazione degli strumenti urbanistici, PSC e RUE del dicembre 2017, il complesso immobiliare in oggetto permane in territorio rurale ma, a fronte delle destinazioni d'uso che lo caratterizzano, viene ricompreso all'art. IV.28 del Regolamento "edifici speciali in zona agricola", identificato sulle tavole cartografiche al n. 54;

che la proposta di ridefinizione della scheda urbanistica n.54 cosiddetta "da Renato" nasce dalla necessità di rispondere ad una crescente domanda di abitazioni temporanee al servizio dei plessi commerciali dell'area del polo funzionale, ovvero Fidenza Village Outlet Shopping, Fidenza Shopping Park e Agrinascente Retail Park confermandone il ruolo strategico all'interno del territorio comunale, come definito anche dall'obiettivo generale (OGP) del PSC vigente "*Conferma del ruolo strategico del polo dell'Outlet*". L'impossibilità di ampliarsi all'interno del comparto "Progetto Speciale Parte B" ha portato il Proponente a individuare nel complesso di proprietà "da Renato" il luogo più idoneo per questa nuova unità;

che il progetto consiste in un edificio di 2 piani (superficie coperta di 300 mq – m 30 x 10), posto a oltre 20 m dal prospetto est del Park Hotel e parallelo ad esso con andamento nord-sud. Il fabbricato di progetto ha la capacità ricettiva di 5 residenze temporanee di circa 30 mq cadauna e 5 camere di circa 20 mq di cui 1 attrezzata per disabili;

che per il progetto è stata mantenuta la stessa impostazione progettuale del Park Hotel, riconoscibile nella facciata ovest in cui sono evidenti gli stessi caratteri compositivi e le ritmiche di facciata, con l'obiettivo di creare un effetto "corte" tra i due hotel. È stata, inoltre, mantenuta la stessa altezza complessiva e conservato l'allineamento dei prospetti sul lato nord non alterando il rapporto con la corte "da Renato";

che, per quello che concerne gli standard, l'intero complesso "da Renato" risulta avere una dotazione di spazi destinati a verde e a parcheggi molto superiore al minimo previsto dalle normative vigenti;

che la proposta di variante, di cui all'art. 53, comma 1, lett. b) della L.R. 24/2017 e s.m.i., è relativa alla previsione di nuova edificazione per mq 400 di superficie utile destinata alla funzione ricettiva alberghiera, finalizzata per l'appunto a completare l'offerta già presente nella medesima area, regolata dall'art. IV.28 del RUE, costituita da una struttura alberghiera, denominata "Park Hotel" composta da camere e unità abitative collegata funzionalmente all'edificio principale denominato "Hotel The Cube", posto sul fronte strada provinciale n. 12, che rappresenta la sede principale a cui far riferimento per i servizi generali e per il ricevimento;

che dall'analisi del contesto programmatico\pianificatorio di competenza del Servizio Pianificazione per l'area oggetto d'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)". Nelle aree interessate da alluvione rara (aree P1), trovano applicazione 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 poco frequente (P2) 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 ai contenuti del PTCP, l'area oggetto di intervento ricade all'interno delle seguenti zone di tutela ambientale paesistico e storico-culturale:

- limite di fascia C ai sensi dell'art. 13ter e della Tav. C1 del PTCP;

- l'area è interessata dalla presenza del Progetto di tutela, recupero e valorizzazione ai sensi della tavola C.5 del PTCP;

- l'area ricade all'interno di una zona a vocazione agricola ai sensi della Tav. C.6 del PTCP;

che con riferimento al sistema territoriale ambientale definito dal PTCP non emergono profili di incompatibilità rispetto alle azioni di piano proposte;

che l'area in oggetto è riconosciuta "poco vulnerabile" sotto il profilo idrogeologico (PTA Tav.6 – *Classi di Vulnerabilità*);

che in riferimento ai disposti della L.R. n.19/2008 si ritengono non necessari approfondimenti in merito alla compatibilità della variante con gli aspetti sismici del territorio in esame, fermo restando gli obblighi di legge a livello di progettazione esecutiva previsti dal D.M. 17.01.2018;

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

che in particolare:

- AUSL ha espresso parere di competenza favorevole (Prot. 41166 del 21.06.22) con prescrizioni su vari aspetti tecnici (sistemi di allarme, prevenzione legionellosi, Piano di emergenza ed evacuazione);

- ARPAE ha espresso parere di competenza favorevole con nota nostra PEC n. 19678 del 23.06.22 (Rif. Arpae PGPR 62399/2022 - Sinadoc 16076/2022) con prescrizioni riguardanti la matrice acustica e con indicazioni sull'isolamento termico degli edifici e sulla realizzazione di una cortina verde al fine di contrastare le emissioni climalteranti e migliorare l'adattamento agli effetti dei cambiamenti climatici;

che, preso atto degli elaborati trasmessi, si ritiene che non sussistano elementi ostativi alla realizzazione del progetto in esame attinenti la pianificazione provinciale di competenza dello scrivente Servizio, limitatamente agli aspetti di competenza relativi alla verifica di compatibilità di quanto richiesto con le previsioni e le disposizioni di tutela contenute negli strumenti di pianificazione provinciale di valenza territoriale;

che, a seguito del previsto periodo di deposito, non risultano trasmesse specifiche osservazioni di carattere ambientale alla necessaria proposta di variante urbanistica;

che l'istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, non ha evidenziato significative criticità in merito ai principali aspetti ambientali e di compatibilità geologica connesse alla proposta di variante urbanistica in oggetto;

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 esprimere ai sensi dell'art.5 della LR 20/2000 e s.m.i. e dell'art.17 del DLgs 152/2006, come modificato dal D.Lgs n.4/2008, parere motivato favorevole sulla variante urbanistica al RUE del Comune di Fidenza, per la quale si evidenzia contestualmente l'assenza di rilievi di carattere urbanistico, nell'ambito della procedura di cui all'art.53 della LR 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento di struttura ricettiva esistente in variante agli strumenti della pianificazione comunale, presentata dalla Agrinascente s.r.l. in S. Michele Campagna – Fidenza, pratica SUAP n. 58/2021, per le motivazioni espresse nel precedente CONSIDERATO;

di trasmettere altresì al Comune di Fidenza copia del presente atto per l'assunzione dei provvedimenti conseguenti;

di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione Amministrazione Trasparente del sito web della Provincia di Parma ai sensi dell'art. 9 del Dlgs. 33/2013 e s.m.i. riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;

che il presente provvedimento è da intendersi esecutivo all'atto della sua sottoscrizione.

Il Presidente
(MASSARI ANDREA)

con firma digitale



**PROVINCIA
DI PARMA**

UFFICIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - TRASPORTI

PARERE di REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. **2371 /2022** ad oggetto:

" ART.53 LR 24/2017 - ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE N. 58/2021 PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVA STRUTTURA ALBERGHIERA IN AMPLIAMENTO AD ATTIVITA' ESISTENTE GIA' INSEDIATA COMPORTANTE VARIANTE URBANISTICA - VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI URBANISTICI ED ESPRESSIONE DEL PARERE MOTIVATO SULLA VALSAT AI SENSI DELL'ART. 15 DEL D.LGS. N. 152 DEL 2006, COME MODIFICATO DAL D.LGS. N. 4/2008 E DELL'ART.53 DELLA LR 24/2017. "

Viste le motivazioni espresse nel testo della proposta di atto in oggetto, 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 , 15/07/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(RUFFINI ANDREA)
con firma digitale