



Comune di Parma

COMUNE DI PARMA

**PROCEDIMENTO UNICO di cui al PERMESSO DI COSTRUIRE N. 2981/2021
PER REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO PRODUTTIVO ADIACENTE
ALL'IMMOBILE ESISTENTE E CONTESTUALE AMPLIAMENTO DELL'AREA
CORTILIZIA ESISTENTE**

SOCIETÀ "LAI di Vuocolo s.r.l." - VIA CORTESI n. 3/A

**IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI VIGENTI - RUE - PSC -
ZAC**

(ex art. 53 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24)

CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA

(forma semplificata - modalità sincrona - ex art. 14 e segg. Legge 241/1990)

Verbale della SEDUTA UNICA del 06 GIUGNO 2024

Oggi, 06 giugno 2024 alle ore 9:30, a seguito di indizione (protocollo n. 9549 del 16/01/2024, così come aggiornata con nota protocollo n. 141251 del 05/06/2024) effettuata dal Responsabile del Procedimento Unico, dott.ssa Roberta Tagliati, delegata dall'arch. Costanza Barbieri, Dirigente del Settore Attività Produttive ed Edilizia, si è riunita in modalità telematica ed in seduta unica la Conferenza dei Servizi decisoria alla quale risultano presenti i seguenti soggetti convocati e coinvolti nel procedimento unico:

Elisabetta Ardesi	ARPAE-SAC
Costanza Barbieri	Comune di Parma - Dirigente Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia
Irene Galliani	Comune di Parma - Istruttore Direttivo Tecnico Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia
Beatrice Peri	Comune di Parma - Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Marco Valentini	Comune di Parma - S.O. Verifica e gestione contributi pratiche edilizie e commerciali
Andrea Viaro	Comune di Parma - Settore Patrimonio e Facility Management

Non risultano presenti seppur regolarmente convocati:

- Ausl;
- Consorzio di Bonifica;

c_9337.Comune di Parma - Prot. 18/06/2024.0154133.U Documenti
11/03/2027 e con firma qualificata; Elisabetta Ardesi con certificato valido dal 02/08/2023 al 02/08/2026 e con firma qualificata; Fabio Albert
elli con certificato valido dal 11/04/2023 al 11/04/2026 e con firma qualificata; Costanza Barbieri con certificato valido dal 05/09/2022 al 17
/09/2025 e con firma qualificata; Costanza Barbieri con certificato valido dal 05/09/2022 al 17/09/2025 e con firma qualificata; Irene Galliani
con certificato valido dal 19/09/2022 al 02/10/2025 e con firma qualificata

- Ireti spa;
- Provincia di Parma;
- Parma Infrastrutture;
- Comune di Parma – S.O. Manutenzione Illuminazione pubblica e logistica;
- Comune di Parma – S.O. Mobilità sostenibile;
- Comune di Parma - S.O. Sismica;
- Comune di Parma – S.O. Verifica conformità urbanistico edilizia produttiva;
- Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio

Punge da segretaria verbalizzante: Irene Galliani.

La presente CDS decisoria è effettuata in forma semplificata e in modalità sincrona ex art.14 e segg. legge n. 241/1990, mediante la partecipazione contestuale in via telematica dei rappresentanti delle Amministrazioni competenti coinvolte.

La seduta ha inizio alle ore 9.30.

I Galliani apre la seduta finalizzata a concludere il Procedimento Unico promosso dalla Società LAI DI VUOCOLO srl con istanza presentata in data 31/08/2021 (protocollo n. 147541), di cui al permesso di costruire n. 2981/2021, inerente l'area ubicata in Parma, Via Cortesi 3/A, per la realizzazione di nuovo fabbricato produttivo adiacente all'immobile esistente e contestuale ampliamento dell'area cortilizia esistente, con conseguente modifica di porzione dell'area di proprietà, attualmente classificata come suolo agricolo, ad area edificabile, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017.

La superficie fondiaria libera all'interno dello stabilimento della ditta LAI DI VUOCOLO non consente più ulteriori sviluppi o trasformazioni e non vi sono altre aree in aderenza capaci di soddisfare le esigenze di espansione del plesso.

Il progetto di sviluppo industriale ed urbanistico presentato dalla società propone pertanto la variazione della pianificazione vigente di livello comunale - RUE e PSC e conseguentemente ZAC, al fine di consentire:

- la modifica, con riferimento al RUE, della destinazione da "Parchi urbani e territoriali", in particolare "Parchi territoriali" normati dall'art.3.2.66 delle NTA, e da "Fascia ripariale (buffer zone)" normata dall'art.6.1.9 delle NTA,
 - in parte a "Zona Produttiva di Completamento - ZP3" normata dall'art.3.2.44 delle NTA, analogamente all'area in cui è attualmente insediata la ditta;
 - in parte a "Zona produttiva ZP3 (comma 15)" normata dall'art.3.2.44, comma 15, delle NTA con riferimento ad aree esclusivamente cortilizie;
 - in parte, lungo il margine orientale dell'area, a "Aree di mitigazione e ambientazione" normate dall'art.3.4.5 delle NTA;

In particolare, considerando la Superficie complessiva dell'area di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente pari a circa 1.695 mq, si propone la seguente nuova classificazione:

- "Zona Produttiva di Completamento - ZP3": 879 mq di Superficie fondiaria, che, con $U_f = 0,6$ mq/mq, genera una capacità edificatoria pari a 527 mq di SLU;

- “Zona produttiva ZP3 (comma 15)”: la restante Superficie fondiaria pari a circa 816 mq, priva di capacità edificatoria.

B. la modifica, con riferimento al PSC:

- della destinazione da “Parchi territoriali in previsione” normati dall’art. 4.4 delle NTA a “Insediamenti sparsi” normati dall’art. 3.3 delle NTA, analogamente all’area in cui è attualmente insediata la ditta;

- degli ambiti territoriali che interessano l’area di intervento, passando da “Aree di valore naturale e ambientale - 42 AVA” normate dall’art. 3.4 delle NTA a “Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - 38 APA” (anche in questo caso analogamente all’area in cui è attualmente insediata la ditta) e della Rete ecologica comunale, sottraendo l’area di intervento da “Fascia ripariale (buffer zone)” normata dall’art. 5.12 delle NTA e comunque inserendo, lungo il margine orientale dell’area, “Formazioni arboreo-arbustive di mitigazione degli impatti antropici” normate dall’art. 5.12 delle NTA;

C. il conseguente adeguamento della ZAC al fine di coordinarne i contenuti alle modifiche proposte;

Prosegue illustrando il percorso istruttorio che ha condotto alla convocazione della Conferenza decisoria odierna finalizzata alla verifica della sussistenza dei presupposti atti a consentire la conclusione dell’iter procedimentale relativo alla proposta presentata dalla predetta società.

Di seguito la sintesi delle fasi istruttorie:

- con nota protocollo n. 161371 del 23/09/2021 è stata convocata, da parte della Responsabile del Procedimento Unico, Conferenza dei Servizi istruttoria (ex art. 14 comma 1 della L. 241/90) finalizzata ad effettuare un esame contestuale e preliminare dell’intervento da parte dei Servizi interni all’A.C., nonché della amministrazioni pubbliche coinvolte e competenti nel procedimento di che trattasi;
- con Determinazione Dirigenziale protocollo n. 125248 del 07/07/2023, stante l’avvenuto decorso dei termini procedimentali, la Dirigente del Settore Sportello Attività Produttive e Edilizia, prendendo atto delle valutazioni sostanzialmente favorevoli espresse dagli Enti e Servizi sulla documentazione presentata dalla Società e più volte integrata, ha concluso con esito positivo la Conferenza dei Servizi istruttoria; in essa è stato esplicitato che la determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi decisoria da svolgere ai sensi dell’art. 14 e segg. della L.R. 241/90, di cui all’art. 53 comma 3 della L.R. 24/2017, sia subordinata alla preventiva espressione, da rendere anche in termini di mera conferma, delle autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell’opera o intervento, da parte degli Enti e Servizi competenti, nonché al preliminare pronunciamento favorevole da parte del Consiglio Comunale in quanto organo competente all’espressione della posizione dell’Ente sulla proposta di variante al RUE, al PSC e alla ZAC;

- in data 27/09/2023 si è provveduto a pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) l'avviso di avvenuto deposito del progetto relativo alla proposta di Procedimento Unico in variante agli strumenti urbanistici in oggetto (ex comma 6 dell'art. 53 della legge regionale 24/2017) contenente l'indicazione dei "piani" oggetto di variazione, gli elaborati progettuali di cui al PdC 2981/2021, e le modalità di consultazione dei medesimi mediante accesso ad un link appositamente istituito dall'Amministrazione Comunale, affinché chiunque potesse prenderne visione, ottenere le informazioni pertinenti e formulare eventuali osservazioni;
- durante il periodo di pubblicazione e deposito di 60 gg. decorrente dalla data del 27/09/2023, con scadenza il 26/11/2023, non è pervenuta alcuna osservazione né sul progetto né sugli elaborati di variante al RUE ed adeguamenti al PSC e alla ZAC, né sulla documentazione ambientale di Val.S.A.T. e che di tale assenza di osservazioni/opposizioni è stata successivamente data comunicazione alla Provincia di Parma con nota Pg. 12668 in data 19/01/2024;
- si è altresì ottemperato alle disposizioni inerenti la "Trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio" ai sensi dell'art. 39 comma 2 del D.Lgs. 33/2013;

precisa che in data 16.09.2021 con protocollo n. 157613, in considerazione del fatto che l'area oggetto d'intervento ricade in vincolo paesaggistico (ai sensi del D.L. 42/2004 e s.m.i.), la Società ha presentato distinta richiesta di Autorizzazione Paesaggistica acquisita agli atti del Settore Attività Produttive ed Edilizia con numero di fascicolo 65/2021;

- nella seduta n. 8 del 21.04.2023 la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio ha espresso parere favorevole sul progetto, con la prescrizione che nel progetto siano inserite ulteriori alberature;
- in data 26.07.2023, con atto prot. n. 140058, è stata trasmessa alla competente Soprintendenza la "Proposta di Autorizzazione Paesaggistica" ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D. Lgs. n. 42/2004 al fine dell'acquisizione del parere vincolante di competenza;
- in data 11.10.2023, con nota acquisita al protocollo con n. 220125, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Provincia di Parma ha espresso parere favorevole condizionato, poi ribadito con nota acquisita al protocollo con n. 14051 del 22.01.2024, prescrivendo:
 - dal punto di vista della compatibilità paesaggistica dell'intervento, la messa a dimora di nuove alberature sul fronte Est del lotto, come già richiesto dalla CQAP;
 - dal punto di vista della tutela archeologica, che tutti i lavori di scavo siano effettuati con assistenza archeologica di un professionista incaricato il quale, all'esito dei lavori, dovrà relazionare direttamente alla Soprintendenza;

Ricorda altresì che l'attuazione dell'intervento di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente, determinando una valorizzazione dell'area interessata conseguente alla variante urbanistica, ai sensi della Delibera di Assemblea Legislativa della regione Emilia Romagna del 20 dicembre 2018 n. 186 (in seguito denominata DAL n. 186/2018) e della Delibera di Consiglio Comunale di recepimento n. 69 del



30/09/2019, artt. 4 - 4.5 - 4.6, comporta il riconoscimento all'Amministrazione Comunale del Contributo Straordinario (CS) inteso come maggior valore riferito alla valorizzazione fondiaria determinato dalla variazione urbanistica che nel caso in esame determina un importo da corrispondere all'A.C. quantificato dal gruppo di lavoro intersettoriale appositamente costituito (verbale della seduta tenutasi il 26.03.2024 e 08.05.2024 conservato agli atti del settore con Pg. 114247 del 10/05/2024) in Euro 77.397,31 (corrispondente al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione - MVGT).

C. Barbieri inoltre evidenzia che:

- Il Consiglio Comunale in data 27/06/2024 con **Delibera n. 40/2023** ha esplicitato pronunciamento favorevole propedeutico all'assunzione della Determinazione di conclusione positiva della Conferenza dei Servizi inerente la proposta della ditta LAI DI VUOCOLO SRL finalizzata a consentire l'attuazione del "Ampliamento dell'insediamento produttivo esistente variante al RUE, al PSC e alla ZAC vigenti", riconoscendone il rilevante interesse pubblico.

I. Galliani evidenzia infine che a seguito della convocazione della presente CdS sono stati acquisiti i seguenti **pareri/determinazioni espressi dagli Enti e degli uffici** coinvolti nel procedimento, **non presenti in seduta sincrona**, che verranno allegati al presente verbale conclusivo come parte integrante dello stesso:

AUSL= parere FAVOREVOLE in merito alla CONFORMITA' del progetto espresso con nota avente pg. 21970 del 27/03/2024, acquisita al pg. del Comune di Parma al n. pg. 76602 del 27/03/2024, *nel quale prende atto delle integrazioni prodotte, a seguito dell'incontro in call con Comune di Parma e Arpae in data 7 febbraio 2024, da cui si evince che la Ditta si impegna a presentare modifica dell'AUA non appena definite tutte le informazioni di dettaglio tecnico indispensabili alla stesura della stessa;*

CONSORZIO DI BONIFICA= parere FAVOREVOLE di cui al pg. 1454/2024 del 21/02/2024, acquisito al pg. del Comune di Parma al n. pg. 39998 del 21/02/2024;

IRETI= parere FAVOREVOLE con prescrizioni esecutive di cui al pg. 1463 del 30/01/2024, acquisito al pg. del Comune di Parma al n. 20320 del 30/01/2024;

PARMA INFRASTRUTTURE unitamente alla S.O. MANUTENZIONE, ILLUMINAZIONE PUBBLICA E LOGISTICA= parere favorevole di cui al pg. 212 del 24/01/2024, acquisito al pg. del Comune di Parma al n. pg. 16847 del 25/01/2024;

PROVINCIA DI PARMA= a fronte del parere favorevole espresso con la Conferenza istruttoria, è pervenuto Decreto presidenziale n. 96 del 29/05/2024, acquisito al pg. del Comune di Parma al n. pg. 136556 del 30/05/2024;

S.O. VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA PRODUTTIVA= parere FAVOREVOLE di cui al pg. 118598 del 10/05/2024;

S.O. MOBILITA' SOSTENIBILE= parere FAVOREVOLE di cui al pg. 32678 del 14/02/2024;

Di seguito gli Enti e i Servizi interni dell'Amministrazione Comunale, presenti nell'odierna seduta sincrona richiamano, confermandone i contenuti, i pareri già resi in sede di Conferenza dei servizi istruttoria conclusasi in data 07/07/2023, dando atto che non sono intervenute modifiche ai contenuti del progetto precedentemente valutato:

- **ARPAE**= parere favorevole condizionato alla presentazione della *modifica dell'AUA non appena definite tutte le informazioni di dettaglio tecnico*
- Comune di Parma – **S.O. Verifica e gestione contributi pratiche edilizie e commerciali**: parere favorevole con il quale si precisa che è stato determinato il Contributo Straordinario, che verrà esplicitato in sede di rilascio del titolo abilitativo;
- Comune di Parma – **S.O. Pianificazione Generale**: prende atto del pronunciamento favorevole espresso dal Consiglio Comunale con Delibera n. 40 del 27/05/2024;
- Comune di Parma – **Settore Patrimonio e Facility Management**: si ribadisce il parere favorevole già espresso in sede di CDS istruttoria;

La Conferenza prende atto della conferma implicita dei pareri favorevoli già resi in CdS istruttoria dai seguenti Enti esterni non presenti nell'odierna seduta sincrona benchè regolarmente convocati:

- SOPRINTENDENZA
- S.O. SISMICA E ANTINCENDIO

C. Barbieri ricorda infine che prima del rilascio del **Permesso di Costruire n. 2981/2021** dovrà essere rilasciata l'**AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA** relativa all'intervento in oggetto;

La Conferenza, dopo aver verificato l'esistenza dell'ASSENSO delle Amministrazioni interessate e degli Enti ed organismi coinvolti cui compete il rilascio delle autorizzazioni, dei pareri o degli altri atti inerenti la proposta di cui all'oggetto, UNANIMEMENTE esprime PARERE FAVOREVOLE alla conclusione del Procedimento Unico promosso dalla società LAI DI VUOCOLO SRL, PER PER REALIZZAZIONE DI NUOVO FABBRICATO PRODUTTIVO ADIACENTE ALL'IMMOBILE ESISTENTE E CONTESTUALE AMPLIAMENTO DELL'AREA CORTILIZIA ESISTENTE, ai sensi dell'art. 53 della L.R. 27/2017, in variante agli strumenti comunali vigenti (RUE, PSC e ZAC).

C.Barbieri evidenzia che ai sensi del comma 10 dell'art. 53 della L.R. 24/2017:

- a) copia integrale della determinazione di conclusione della conferenza dei servizi dovrà essere pubblicata sul sito web dell'Amministrazione procedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale per la libera consultazione del pubblico, ed apposito avviso sia pubblicato sul BURERT della Regione cui deve essere inviata copia completa dell'atto;

b) la determinazione motivata di conclusione positiva della conferenza dei servizi produce gli effetti indicati al comma 2 dello stesso art. 53 L.R. 24/2017 dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso a condizione che alla medesima data essa risulti integralmente pubblicata sul sito web dell'amministrazione procedente ai sensi dell'art. 39 comma 3 del decreto legislativo n. 33 del 2013.

Ricorda infine che, ai sensi di quanto disposto dal comma 6 lettera e) dell'articolo 53 della L.R. n. 24/2017, il presente atto di conclusione favorevole, che abilita l'attuazione dell'intervento decade di diritto qualora sia rilasciata successivamente al medesimo un'informazione antimafia interdittiva relativa al soggetto titolare dell'intervento stesso.

Alle ore 9.45 del giorno 06/06/2024 si concludono i lavori della Conferenza svoltisi in seduta unica.

Letto, approvato e sottoscritto.

Elisabetta Ardesi

Costanza Barbieri

Irene Galliani

Beatrice Peri

Per Marco Valentini - La Dirigente del SUAPE - Costanza Barbieri

Per Andrea Viaro - Il Responsabile della S.O. VALORIZZAZIONE PATRIMONIO - Fabio Albertelli

c_93373 - Prot. 8/06/2024 1154111 - Documento firmato digitalmente da: Beatrice Peri con certificato valido dal 11/03/2024 al 11/03/2027 e con firma qualificata; Elisabetta Ardesi con certificato valido dal 02/08/2023 al 02/08/2026 e con firma qualificata; Fabio Albertelli con certificato valido dal 11/04/2023 al 11/04/2026 e con firma qualificata; Costanza Barbieri con certificato valido dal 05/09/2022 al 17/09/2025 e con firma qualificata; Costanza Barbieri con certificato valido dal 05/09/2022 al 17/09/2025 e con firma qualificata; Irene Galliani con certificato valido dal 19/09/2022 al 02/10/2025 e con firma qualificata