



**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Numero 50 Del 29 DICEMBRE 2021

**OGGETTO: SCHEDA DI COMPARTO DEL PSC VIGENTE N. 18 LOCALIZZATA IN VIA CROCE ROSSA - INSEDIAMENTO COSTA FRATELLI. PIANO OPERATIVO COMUNALE STRALCIO (POC STRALCIO) CON VALORE ED EFFETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA). ADOZIONE E DISPOSIZIONI CONSEGUENTI.**

Il giorno **29 DICEMBRE 2021** alle ore **15:00** si è riunito il Consiglio Comunale, con le modalità straordinarie consentite dall'art.73 del D.L. n. 18 del 17.03.2020.

All'appello risultano presenti :

	NOMINATIVO	P	A		NOMINATIVO	P	A
1	MASSARI ANDREA	X		10	TOSCANI CARLO	X	
2	TEDESCHI MARCO	X		11	GALLICANI MARCO	X	
3	DOTTI FABIO	X		12	SCARABELLI ANDREA	X	
4	NARSETI ALESSANDRA	X		13	UNI GIAN FRANCO		X
5	BUSANI FEDERICA	X		14	PARRI SAMANTHA	X	
6	SARTORI RITA	X		15	CABASSA ANDREA	X	
7	SPELGATTI OMAR	X		16	COMERCI GIUSEPPE	X	
8	SERVENTI PAOLA	X		17	POLLASTRI LUCA		X
9	RASTELLI DAVIDE	X					

TOTALE PRESENTI : 15

TOTALE ASSENTI : 2

Assiste il Segretario Generale **Dott. Luigi Terrizzi**.

Constatata la legalità dell'adunanza e la regolarità della connessione, il Presidente del Consiglio **Rita Sartori** apre la seduta ed invita il collegio a deliberare sugli affari all'ordine del giorno.

Assistono alla seduta i seguenti assessori : **MALVISI DAVIDE, AMIGONI FRANCO, BARIGGI MARIA PIA, FRANGIPANE ALESSIA.**

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 50 Del 29 DICEMBRE 2021

**OGGETTO: SCHEDE DI COMPARTO DEL PSC VIGENTE N. 18 LOCALIZZATA IN VIA CROCE ROSSA - INSEDIAMENTO COSTA FRATELLI. PIANO OPERATIVO COMUNALE STRALCIO (POC STRALCIO) CON VALORE ED EFFETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA). ADOZIONE E DISPOSIZIONI CONSEGUENTI.**

Dato atto che tutti i presenti risultano regolarmente collegati in modalità telematica attraverso la piattaforma “Zoom Meetings”;

Udita l'illustrazione dell'Assessore Bariggi.

Premesso che:

- la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 “*Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio*” ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale e nello specifico il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Piano Operativo Comunale (POC) e il Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- il Comune di Fidenza ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) ai sensi della L.R. 20/2000 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 21/12/2017;
- in data 10/01/2018 sul BURERT n. 5, la Regione Emilia Romagna ha dato notizia dell'avvenuta approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE). A decorrere dalla predetta data gli strumenti urbanistici sono divenuti vigenti a norma di legge;
- in data 21 dicembre 2017 l'Assemblea legislativa Regionale ha approvato la legge regionale n° 24 “*Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio*” rinnovando completamente la struttura e il contenuto della normativa urbanistica regionale;
- l'art. 3 della Legge Regionale n. 24/2017, per i Comuni (tra questi, il Comune di Fidenza) dotati degli strumenti urbanistici previsti dalla Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i., prevede un periodo transitorio, funzionale alla elaborazione e alla approvazione del Piano Urbanistico Generale PUG, periodo che si articola in due fasi: una prima fase di tre anni più 1 anno di proroga, che si concluderà il 31/12/2021, entro la quale dovrà essere formalmente avviato l'iter di adozione del nuovo strumento; una seconda fase di due anni, che si concluderà il 31/12/2023, entro la quale il Piano Urbanistico Generale PUG dovrà essere approvato;
- nel corso del periodo transitorio durante il quale i Comuni sono chiamati a predisporre e approvare il Piano Urbanistico Generale, P.U.G, oltre alla ordinaria possibilità di portare ad esecuzione una parte della pianificazione vigente, la Legge Regionale n. 24/2017 consente ai Comuni di individuare una parte delle previsioni del piano vigente da attuare con percorsi procedurali più celeri, tra cui l'adozione/approvazione di POC stralcio o anticipatori con valore ed effetti di PUA;

Dato atto quindi che la L.R. 24/2017 e s.m.i., nuova disciplina regionale per il governo e la tutela del territorio, all'art. 3 dispone che i Comuni, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni stabilite dalla nuova normativa in materia urbanistica, avviano il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente entro il termine perentorio di quattro anni dal 01/01/2018 e lo concludono nei due anni successivi;

Visto l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 e le prime indicazioni applicative emanate dalla Regione (PG. 179478/2018) da cui emerge la possibilità di modificare e dare attuazione agli strumenti urbanistici vigenti nel periodo transitorio di cui all'art. 3 della medesima legge regionale, anche attraverso l'adozione di POC "stralcio";

Richiamato inoltre l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 e s.m. il quale dispone che, fermo restando il rilascio dei titoli abilitativi edilizi per le previsioni dei piani vigenti soggette ad intervento diretto, entro il termine del 31/12/2021 possono essere adottati tra gli altri i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'art. 31 L.R. 20/2000 e s.m., così come i cosiddetti POC "stralcio" relativi agli insediamenti privati previsti dal PSC, come dettagliato dalle già richiamate Prime indicazioni applicative della nuova Legge Urbanistica regione (L.R. 24/2017);

Richiamata la deliberazione di Giunta comunale n. 238 del 12 dicembre 2020 con cui si sono approvate le *"Linee di indirizzo per la "transizione" dei vigenti strumenti urbanistici comunali – PSC e RUE, al piano urbanistico generale (PUG) secondo il procedimento dell' "unica variante generale", ex art. 3, comma 2 della l.r. 24/2017"* e si è dato così avvio al processo di pianificazione prescritto dalla nuova legge regionale, al fine di riformare gli strumenti urbanistici vigenti PSC e RUE ai principi ed obiettivi della già richiamata nuova legge urbanistica n. 24/2017;

Richiamata la determinazione dirigenziale n. 948 del 29 ottobre 2021 con la quale si è approvato il relativo Progetto di Appalto di Servizi e si è proceduto all'indizione di una gara ad evidenza pubblica telematica, ai sensi dell' art.60 del D.Lgs. n. 50/2016, per l'affidamento della Redazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali;

Richiamata, da ultimo, la deliberazione di Giunta regionale n. 1956 del 22 novembre 2021 avente ad oggetto l'atto di coordinamento tecnico in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli artt 3 e 4 della più volte richiamata L.R. 24/2017;

Richiamato, inoltre:

- che il Comune di Fidenza ha completato l'iter di approvazione degli strumenti urbanistici vigenti, PSC e RUE, redatti ai sensi della previgente L.R. 20/2000 nel periodo più recente e con un quadro generale di indirizzi, direttive e prescrizioni (a partire dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) orientati, tra gli altri, ad obiettivi di contenimento dell'uso del suolo inedificato esterno al tessuto urbanizzato;
- che in questo contesto l'Amministrazione comunale, ha scelto di non attivare la fase sperimentale degli Accordi Operativi (AO), in quanto, come sopra evidenziato, il Piano approvato è già stato fortemente orientato a dinamiche di riqualificazione, riuso e rigenerazione con limitate previsioni di espansione primariamente nelle aree di frangia al tessuto urbanizzato con obiettivi di rafforzamento dei limiti edificati e la previsione di nuove dotazioni territoriali. L'estensione delle aree di valenza comunale qualificabili di nuovo impianto risulta peraltro ampiamente coerente con i limiti definiti a suo tempo dal PTCP della Provincia di Parma;

Considerato:

- che con Deliberazione n. 208 del 30.09.2021 la Giunta comunale ha approvato il testo dell'avviso pubblico relativo alla conclusione, prevista per il 31 dicembre 2021, del primo periodo transitorio definito dalla L.R. n. 24/2017 funzionale all'acquisizione di proposte relative a previsioni del vigente PSC da attuare attraverso piano operativo comunale stralcio avente valore ed effetti di piano urbanistico attuativo;
- che la successiva pubblicazione dell'avviso finale sopracitato, avente valore primario di memorandum per i soggetti interessati, ha ricordato loro la conclusione del periodo transitorio e la necessità di presentare per le aree soggette a PUA i relativi Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata ordinariamente entro il 15 novembre 2021 dando così ai servizi comunali la possibilità di assumere gli atti conseguenti, qualora ne ricorrano le condizioni, dei relativi Piani Operativi Comunali Stralcio sottoponendoli al Consiglio

Comunale;

- che sono state presentate più proposte di POC stralcio con valore ed effetti di PUA riferite a singole parti delle previsioni del PSC vigente ed, in particolare, tra queste la proposta trasmessa dall'avvocato Sozzi Stefania, in qualità di liquidatrice, per la Procedura di liquidazione volontaria della ditta F.LLI COSTA FU ERNANIO S.R.L., in data 15/11/2021 (prot. 49833), registrata come PUA n. 50/2021, relativa alla scheda di comparto n. 18, che è stata valutata tecnicamente rispondente alle indicazioni dell'Avviso e conforme alle previsioni normative e agli obiettivi strategici delineati dal PSC vigente;
- che detta proposta contempla la contestuale richiesta di attribuzione del valore ed effetti di PUA al POC stralcio ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000;

Dato atto:

- che il comparto n. 18 di PSC, è inclusa negli ambiti urbani da riqualificare previsti dal PSC e nella scheda si legge *“comprende un'ampia area già produttiva posta nelle vicinanze del centro storico cittadino con obiettivi di implementazione delle dotazioni territoriali di cui la città consolidata più prossima all'area d'intervento risulta carente ....”*;
- che le aree oggetto di proposta e costituenti la parte b) della scheda erano caratterizzate in gran parte nel previgente PRG del 1996 da destinazione produttiva a servizio dell'opificio industriale esistente;
- che la già intervenuta realizzazione di più interventi pubblici: svincolo intermedio sulla tangenziale nord, nuova via Spiessens, sottopasso pedonale della stazione ferroviaria, ampliamento fino a 630 posti auto, in parte coperti con pensiline fotovoltaiche, del parcheggio Marconi, nuova sede dell'Istituto scolastico “Solari” e la prossima realizzazione di un'opera fondamentale quale il sottopasso di via Mascagni (per il quale, sulla base degli accordi procedurali con il comune di Fidenza; Rete Ferroviaria Italiana, RFI spa, sta predisponendo la gara d'appalto per la progettazione esecutiva ed esecuzione dell'opera), ha radicalmente modificato la vocazione delle aree comprese tra la tangenziale nord della via Emilia e la linea ferroviaria storica Milano – Bologna e l'attuazione dell'area “ex Costa” rappresenta in questo senso un'opportunità significativa di rendere evidente le potenzialità latenti di questa parte di città attraverso un ridisegno degli spazi destinati ad edificazione e di quelli aperti, pubblici e privati;

Visti gli elaborati documentali e cartografici costitutivi della proposta di POC Stralcio con valore ed effetti di PUA, come integrati in data 21/12/2021 (prot. 55256), a seguito della richiesta di conformazione del 7 dicembre 2021 e, da ultimo, in data 22/12/2021 prot. 55598, costituenti parte integrante e sostanziale di questa deliberazione, di seguito elencati:

<u>Doc</u>	<u>A</u>	<u>DOCUMENTI GENERALI</u>
±		
	<u>A00</u>	<u>Lettera Accompagnamento</u>
	<u>A01</u>	<u>Elenco elaborati</u>
	<u>A02</u>	<u>Relazione tecnica</u>
	<u>A03</u>	<u>Istanza (documento di trasmissione, autocertificazione, perizia tecnico-estimativa e documento d'identità)</u>
	<u>A04</u>	<u>Norme Tecniche Attuazione</u>
	<u>A05</u>	<u>POC - elaborati di progetto e relazione</u>
	<u>A06</u>	<u>Schema di convenzione urbanistica</u>
<u>Doc</u>	<u>B</u>	<u>PSC</u>
±		

	<u>B01</u>	<u>Estratto di PSC e determinazione capacità insediativa (scala 1:2.000)</u>
<u>Doc</u>	<u>C</u>	<u>DOCUMENTAZIONE CATASTALE</u>
.		
	<u>C01</u>	<u>Documenti catastali</u>
	<u>C02</u>	<u>Estratto di mappa catastale (scala 1:1.000)</u>
<u>Doc</u>	<u>D</u>	<u>RILIEVO DELLO STATO DI FATTO</u>
.		
	<u>D01</u>	<u>Rilievo plano-altimetrico (scala 1:500)</u>
	<u>D02</u>	<u>Rilievo fotografico</u>
	<u>D03</u>	<u>Libretto delle misure e delle coordinate</u>
<u>Doc</u>	<u>E</u>	<u>PROGETTO ARCHITETTONICO</u>
.		
	<u>E01</u>	<u>Planimetria con inquadramento territoriale (scala 1:2.000)</u>
	<u>E02</u>	<u>Planimetria di progetto (scala 1:1.000)</u>
	<u>E03</u>	<u>Planivolumetrico (scala 1:1:000)</u>
	<u>E04</u>	<u>Planimetria degli standard urbanistici (scala 1:1.000)</u>
	<u>E05</u>	<u>Planimetria del verde (scala 1:1000)</u>
	<u>E06</u>	<u>Planimetria delle tipologie e calcolo parcheggi P3 (scala 1:500)</u>
	<u>E07</u>	<u>Viste tridimensionali</u>
	<u>E08</u>	<u>Planimetria dei lotti</u>
<u>Doc</u>	<u>F</u>	<u>VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO</u>
.		
	<u>F01</u>	<u>Previsione di impatto acustico e valutazione clima acustico</u>
<u>Doc</u>	<u>G</u>	<u>RETI TECNOLOGICHE</u>
.		
	<u>G01</u>	<u>Relazione rete acque bianche</u>
	<u>G02</u>	<u>Relazione rete acque nere</u>
	<u>G03</u>	<u>Relazione rete acquedotto e gas</u>
	<u>G04</u>	<u>Planimetria rete acque bianche</u>
	<u>G05</u>	<u>Planimetria rete acque nere</u>
	<u>G06</u>	<u>Planimetria rete acquedotto e gas</u>
	<u>G11</u>	<u>Relazione tecnica distribuzione energia - telefono - illuminazione pubblica</u>
	<u>G12</u>	<u>Polifore Enel M.T. / B.t.</u>
	<u>G13</u>	<u>Polifore Telefono</u>
	<u>G14</u>	<u>Progetto Illuminazione Pubblica</u>
	<u>G21</u>	<u>Aree Stoccaggio Rifiuti</u>
<u>Doc</u>	<u>H</u>	<u>RELAZIONE GEOLOGICA</u>
.		

	<u>H01</u>	<u>Relazione Geologico - Sismica</u>
<u>Doc</u>	<u>I</u>	<u>VALSAT</u>
.		
	<u>I01</u>	<u>Val.S.A.T. - Rapporto ambientale</u>
	<u>I02</u>	<u>Val.S.A.T. - Sintesi non tecnica del R.A.</u>
<u>Doc</u>	<u>J</u>	<u>RELAZIONE PAESAGGISTICA</u>
.		
	<u>J01</u>	<u>Relazione paesaggistica</u>
<u>Doc</u>	<u>K</u>	<u>PROGETTO VIABILITÀ</u>
.		
	<u>K01</u>	<u>Relazione illustrativa</u>
	<u>K02</u>	<u>Relazione tecnica</u>
	<u>K03</u>	<u>Corografia Generale</u>
	<u>K04</u>	<u>Planimetria generale</u>
	<u>K05</u>	<u>Rilievo planoaltimetrico</u>
	<u>K06</u>	<u>Planimetria di progetto</u>
	<u>K07</u>	<u>Planimetria Materiali e Segnaletica</u>
	<u>K08</u>	<u>Planimetria catastale</u>
	<u>K09</u>	<u>Sezioni tipo</u>
	<u>K10</u>	<u>Piano particellare preliminare delle aree</u>
	<u>K11</u>	<u>Studio di traffico</u>
<u>Doc</u>	<u>L</u>	<u>QUADRO PROVVISORIO DI SPESA</u>
.		
	<u>L01</u>	<u>CME Viabilità</u>
	<u>L02</u>	<u>CME Reti tecnologiche</u>
	<u>L03</u>	<u>CME Distribuzione energia-telefono-illuminazione pubblica</u>
	<u>L04</u>	<u>CME Verde Pubblico</u>
		<u>Procura speciale</u>
		<u>Ricevuta del versamento dei diritti di segreteria</u>

Visto che la proposta progettuale ad iniziativa del privato prevede la limitata ripermimetrazione della scheda n.18, come segue:

- inclusione nella proposta di POC stralcio delle sole aree in proprietà del soggetto attuatore (e risultanti ben superiori all'80% per cento della superficie complessiva) facenti parte della perimetrazione della parte b) della scheda di PSC;
- inclusione nella proposta di POC anche della residua area in proprietà verso il Torrente Stirone priva di capacità edificatoria e destinata ad incrementare la dotazione territoriale del verde lineare lungo l'asta del torrente stesso;
- inclusione nella proposta di POC stralcio di area, sempre di proprietà del soggetto attuatore, limitrofa alla scheda ed interessata in parte dalle procedure espropriative per la costruzione del sottopasso "Mascagni" e per la rimanente parte destinata dagli strumenti urbanistici comunali a dotazioni territoriali e per la quale si prevede la destinazione a parcheggi pubblici che risulteranno direttamente collegati alla nuova viabilità di servizio e percorsi pedonali previsti dal progetto del

sottopasso;

Valutato che la proposta progettuale formulata, come desumibile dagli elaborati di piano, prevede un insediamento a destinazione tecnico distributiva: commerciale per l'esposizione e la vendita di merci al dettaglio, dei settori alimentare e non alimentare (es. di vicinato e medie strutture di vendita), esercizi pubblici, e funzioni direzionali sistemi di connessione e attrezzature per valorizzare le aree a verde pubblico, e si configura con i seguenti tratti principali:

- la riqualificazione dell'area industriale della ditta f.lli Costa, in un insediamento a prevalente funzione commerciale con presenza di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di tipo alimentare e non alimentare conformi alla zonizzazione comunale, parte integrante delle norme di RUE e la realizzazione di 800 mq di superficie utile destinata a pubblici esercizi;
- la realizzazione di due parcheggi di 2.940 mq e 2.790 mq posti in zona di cerniera tra la città consolidata ed il nuovo insediamento; tale dotazione soddisfa i minimi di legge calcolati sulla capacità insediativa minima, per cui risultano sovrabbondanti rispetto alla superficie utile dei fabbricati in progetto, comportando in tal senso un evidente vantaggio alla città pubblica, proprio in una posizione strategica, come sopra delineato a seguito del nuovo sottopasso ferroviario e della connessa nuova viabilità;
- la realizzazione in coerenza con gli obiettivi della scheda 18, di un'ampia fascia di verde attrezzato nella porzione a nord del comparto;
- l'assunzione a proprio carico, nell'ambito delle opere di urbanizzazione della riqualificazione di via Croce Rossa nel tratto a nord dei limiti di intervento delle opere del nuovo sottopasso, della nuova rotatoria e del tratto di nuova viabilità che collegherà direttamente con la rotatoria esistente lungo Via Spiessens completando così l'assetto viario individuato con il PRS vigente;

Considerato, pertanto:

- che sulla base di quanto sopra espresso lo sviluppo del PUA di iniziativa privata, regolato con la convenzione allegata in bozza, rappresenta un evidente miglioramento della qualità urbana e corrisponde agli obiettivi di sviluppo delineati nel PSC;
- che tale sviluppo è inoltre funzionale all'attuazione degli obiettivi del comune di Fidenza in materia di mobilità sostenibile, con la continuità dei percorsi ciclo pedonali di progetto con quelli già realizzati e con l'attrezzamento dell'ampia area verde in continuità con l'area prossima al torrente Stirone;
- che la realizzazione della dotazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali e delle aree a parco pubblico consentono un riequilibrio all'interno della compagine urbana rispetto alle carenze strutturali di quella parte di città consolidata che si appoggia immediatamente a sud del rilevato ferroviario;

Dato atto anche:

- che tra gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico oggetto di adozione è compreso lo schema della convenzione urbanistica disciplinante, ai sensi dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000, l'attuazione del Piano in oggetto;
- i contenuti puntuali della convenzione urbanistica del PUA saranno oggetto di specifica concertazione durante la fase di deposito dello stesso nella quale verranno, per quanto necessario, puntualmente e maggiormente dettagliati e definiti gli impegni a carico del soggetto attuatore e si recepiranno, altresì, i contributi istruttori e l'eventuale accoglimento di osservazioni che fossero presentate dai soggetti interessati durante il periodo di deposito;
- il Soggetto Attuatore, contestualmente alla sottoscrizione della sopra citata convenzione, è tenuto a versare a titolo di contributo straordinario, per la porzione di area esterna al tessuto urbanizzato, ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter, DPR. 380/2001, della Deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 e della Deliberazione del Consiglio Comunale del Comune di Fidenza n. 51 del 16 settembre 2019, una somma determinata col metodo sintetico nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione dove l'MVGT è il maggior valore stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione

urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione seguendo la formula  $MVGT = V \text{ post} - V \text{ ante}$ ;

- la determinazione puntuale della consistenza del Contributo Straordinario (CS) terrà debitamente conto anche degli eventuali atti che intervengono tra adozione e approvazione in funzione dell'iter che oggi avviamo, degli eventuali preliminari di compravendita e di ogni altro elemento di diritto o di fatto che incide sul processo di valorizzazione indotto dalla procedura in essere;

Considerato:

- che il presente POC stralcio avente valore ed effetti di PUA, si prevede la dichiarazione di pubblica utilità per le opere interne ai limiti di comparto e la localizzazione di opere pubbliche esterne al perimetro di comparto su aree di proprietà privata anche di soggetti terzi, per le quali la sua approvazione comporterà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi delle disposizioni di cui alla l.r. 37/2002 e s.m.i. e alla l.r. 20/2000 e s.m.i.;

- che pertanto allegato al progetto di PUA vi è il preliminare particellare di esproprio, ai sensi DPR 327/2001, contenente l'indicazione delle aree e delle proprietà interessate dalle opere, tra le quali quelle di proprietà del soggetto attuatore, che saranno trasferite gratuitamente all'amministrazione;

- che ad avvenuta adozione del presente POC stralcio avente valore ed effetti di PUA, si procederà alla comunicazione di avvio del procedimento per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio nei confronti dei soggetti privati interessati;

CONSTATATO che il soggetto attuatore si avvale della possibilità di attuazione del comparto utilizzando unicamente la capacità edificatoria intrinseca pari al 60% della capacità insediativa massima attribuibile alla superficie territoriale di sua competenza;

VERIFICATO che secondo quanto disposto dall'Avviso di cui alla già richiamata deliberazione di giunta comunale n. 208/2021 risultano soddisfatte le condizioni tutte previste in caso di proposte che si limitano all'edificabilità intrinseca ed in particolare:

- miglioramento delle dotazioni territoriali sia in termini quantitativi delle aree di cessione che della loro caratterizzazione formale e compositiva con la realizzazione già evidenziata del sistema complessivo della viabilità pubblica di tutta la zona di riferimento e del parcheggio più prossimo al centro storico in area già destinata a dotazioni territoriali;

- assetto morfologico che riducendo la capacità insediativa permette aumentare l'insieme degli spazi aperti pubblici e pertinenziali comunque a disposizione dei cittadini con particolare riferimento alla parte di città consolidata posta a sud del rilevato ferroviaria che, per densità edilizia esistente presenta in tal senso carenze strutturali;

Dato atto:

- che il Responsabile di procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, come modificata e integrata dalla L.R. n. 6/2009, trasmetterà la documentazione costituente il procedimento di cui trattasi, una volta adottato, ai soggetti competenti in materia ambientale per acquisirne il parere e che la Provincia, in veste di Autorità competente, si esprimerà in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate e che le procedure di deposito e pubblicazione previste dall'art. 34 della L.R. n. 20/2000 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;

#### **ATTI DELIBERATIVI DA RICHIAMARE**

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 21/12/2017;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 12/12/2020;

Deliberazione di Giunta Comunale n. 208 del 30/09/2021;

Deliberazione di Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021;

#### **ATTI NORMATIVI DA RICHIAMARE**

– la l.r. 20/2000;



- la l.r. 24/2017;
  - la l.r. 15/2013;
  - la l.r. 37/2002;
- e loro modificazioni ed integrazioni;

### **ALLEGATI**

- Elaborati della proposta di POC stralcio
- Elaborati della proposta di PUA;

### **PARERI ESPRESSI**

Ai sensi dell'art.49.1 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.:

- dal Dirigente del Settore servizi tecnici, Arch. Alberto Gilioli, secondo cui “la proposta di deliberazione è tecnicamente regolare”;
- dal responsabile del Servizio Bilancio e contabilità, dott. Marco Burlini, secondo cui “la proposta di deliberazione è contabilmente regolare”.

### **UDITI gli interventi:**

- del Consigliere Andrea Scarabelli;
- del Consigliere Andrea Cabassa;

### **UDITI, inoltre, gli interventi:**

- del Sindaco ;
- del Dirigente Arch. Alberto Gilioli;
- del Consigliere Paola Serventi che per ragioni professionali comunica che resterà in aula ma non partecipa al voto;

### **UDITA la dichiarazione di voto:**

- del Consigliere Andrea Cabassa che dichiara voto di astensione;
- del Consigliere Omar Spelgatti che anticipa voto favorevole.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con votazione palese, singolarmente espressa, 4 astenuti ( Andrea Scarabelli, Samantha Parri, Andrea Cabassa, Giuseppe Comerci), con n. 10 voti favorevoli (Andrea Massari, Marco Tedeschi, Fabio Dotti, Alessandra Narseti, Federica Busani, Rita Sartori, Omar Spelgatti, Davide Rastelli, Carlo Toscani, Marco Gallicani) e nessun contrario, presenti 15 e votanti n. 14 consiglieri.

## **DELIBERA**

per i motivi esposti in premessa che qui si intendono integralmente riportati:

1. di prendere atto della presentazione del PUA di iniziativa privata, afferente all'area di trasformazione n. 18 del vigente PSC, presentato, dal liquidatore avv. Stefania Sozzi, in qualità di liquidatrice della f.lli Costa fu Ernani s.r.l., in data 15/11/2021 prot. 49833 e seg., come integrato come integrati in data 21/12/2021 (prot. 55256) e, da ultimo, in data 22/12/2021 (prot. 55598);
2. di prendere atto, come definito in premessa, che tale PUA, risponde agli obiettivi strategici del PSC ed è coerente con il disegno strategico prefigurato per tale area oggi di risulta tra il centro abitato e ibrida tra destinazioni produttive, di servizi e infrastrutture della mobilità su gomma e su rotaia, in un potenziale polo strategico a destinazione prevalentemente commerciale, quale nuova porta alla città di Fidenza, e coerente con il progetto della viabilità pubblica prevista del sottopasso

di via Mascagni e della viabilità connessa allo stesso;

3. di adottare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo la procedura prevista all'art. 34 della detta legge regionale, il presente Piano Operativo Comunale (POC) stralcio con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), relativo alla scheda di comparto n. 18 localizzata in via Croce Rossa insediamento fratelli Costa, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della l.r. 20/2000, dando atto che lo stesso risulta composto dagli elaborati citati in premessa, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

4. di dare atto che, tra gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico oggetto di adozione, è compreso lo schema della convenzione urbanistica disciplinante, ai sensi dell'art. 18 della l.r. 20/2000 e dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000, che disciplina i tempi, i modi e gli obblighi del soggetto attuatore per la realizzazione del PUA, in via generale, dando atto che i contenuti della convenzione urbanistica del PUA saranno oggetto di specifica concertazione durante la fase successiva al deposito dello stesso nella quale verranno dettagliatamente inseriti gli impegni a carico del soggetto attuatore per l'attuazione delle sue previsioni in conformità;

5. di dare atto che l'approvazione del POC stralcio avente valore ed effetti di PUA, comporterà, oltre alla dichiarazione di pubblica utilità per le aree incluse nel comparto, l'apposizione, ai sensi delle disposizioni combinate della l.r. 37/02 e s.m.i. e 20/2000 e s.m.i., di vincolo preordinato all'esproprio per gli interventi urbanizzativi extracomparto;

6. di dare atto che, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000:

- dell'avvenuta adozione del POC avente effetto e valore di PUA verrà dato avviso sul Bollettino Ufficiale Regionale e sul sito istituzionale del Comune;
- dalla data di pubblicazione sul BURERT di detto avviso, il piano adottato verrà depositato presso la sede del Comune per 60 giorni e che entro la scadenza del termine di deposito chiunque potrà formulare osservazioni;
- il presente atto, unitamente agli elaborati del POC stralcio e del PUA, sarà trasmesso alla Provincia di Parma ed agli Enti competenti ad esprimere pareri e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente per questi ultimi attraverso conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 e s.m.i.;
- che la proposta di POC stralcio e gli elaborati di PUA, vengono pubblicati, al fine di dare ampia conoscibilità alla proposta di pianificazione attuativa sul sito istituzionale, in Amministrazione Trasparente, sezione "Pianificazione e governo del territorio";

7. di rendere noto, ai sensi degli artt. 5 della L. 241/90 e s.m.i., che il responsabile del procedimento è Il Dirigente del settore servizi tecnici, Arch. Alberto Gilioli;

Successivamente, in considerazione dell'urgenza di dare esecuzione al provvedimento,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

con votazione palese, singolarmente espressa, 4 astenuti ( Andrea Scarabelli, Samantha Parri, Andrea Cabassa, Giuseppe Comerci), con n. 10 voti favorevoli (Andrea Massari, Marco Tedeschi, Fabio Dotti, Alessandra Narseti, Federica Busani, Rita Sartori, Omar Spelgatti, Davide Rastelli, Carlo Toscani, Marco Gallicani) e nessun contrario, presenti 15 e votanti n. 14 consiglieri.

## **DELIBERA**

Di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, per le motivazioni in premessa indicate.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Rita Sartori

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Luigi Terrizzi