



Comune di Fidenza

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

PROPONETE : PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E RIGENERAZIONE URBANA - SERVIZI TECNICI

Oggetto: SCHEDE DI COMPARTO DEL PSC VIGENTE N. 49 LOCALIZZATA IN VIA PONTE NUOVO. PIANO OPERATIVO COMUNALE STRALCIO (POC STRALCIO) CON VALORE ED EFFETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA). ADOZIONE E DISPOSIZIONI CONSEGUENTI.

Testo Proposta

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;
- la progressiva e coerente attuazione delle previsioni del vigente Piano urbanistico comunale costituisce parte rilevante del disegno strategico dell’amministrazione delineato negli strumenti di programmazione dell’Ente;
- 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, PUG, 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 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 relative a singole parti delle previsioni di PSC vigente ed in particolare, tra queste, è pervenuta la proposta, trasmessa da Edilfidenza Due s.c. (p.i. 00559860341), in data 15/11/2021 (prot. 49672-49673-49674-49677) registrata come PUA n. 45/2021, successivamente integrata in data 21/12/2021 (prot. 55510-55515-55520-55521), relativa alla scheda di comparto n. 49, che è stata valutata tecnicamente rispondente alle indicazioni dell'Avviso e conforme alle previsioni normative del 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. 49 di PSC, appartenente agli ambiti urbani da riqualificare a prevalente destinazione residenziale, comprende un'area, posta lungo via Donatori del Sangue e via Ponte Nuovo, che si presenta come una cerniera indefinita tra il quartiere produttivo "la Bionda" e il quartiere residenziale di Villa Ferro;

Dato atto, inoltre, che le aree incluse nella perimetrazione della scheda di comparto del PSC n. 49 erano nel previgente PRG del 1996:

- per la porzione più ampia destinate a verde attrezzato di interesse urbano, previsione, quindi che, dato il gran tempo trascorso, ha visto la scadenza del vincolo preordinato all'esproprio e per la quale non è mai stato attivato nelle fasi successive il relativo procedimento espropriativo;
- per la rimanente parte a destinazione tecnico distributiva, oggetto di piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 50 del 26 giugno 2002, che ha visto, nel corso della sua validità, l'esecuzione unicamente

delle opere di urbanizzazione del comparto accettate, sulla base dell'esito del collaudo, con determinazione dirigenziale n. 893 del 4 settembre 2009;

Constatato che in questo quadro generale la concreta attuazione della scheda consente di dare assetto definitivo ad area, posta ai margini del tessuto oggi urbanizzato, il cui "ruolo" viene decisamente modificato dall'attuazione di più previsioni, ad essa adiacenti, sia pubbliche che private;

Visti gli elaborati documentali e cartografici finali costitutivi della proposta di POC Stralcio con valore ed effetti di PUA, di seguito elencati ed allegati alla presente deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale, e precisamente:

Elaborati di POC:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche
- Valsat – Rapporto Ambientale
- Estratti cartografici

Elaborati di PUA:

- A_Relazione illustrativa
- B_Norme tecniche di attuazione
- C_Schema Dati
- D_Schema di Convenzione
- E_Stralcio PSC
- F_Documentazione catastale
- G_Titolo di proprietà
- H_Previsione di spesa opere di urbanizzazione
- I_Relazione geologica
- J_Relazione idraulica
- K_valutazione di clima acustico
- Tav. A.1_Stato di fatto -Rilievo plano-altimetrico
- Tav. A.2_Stato di fatto -Rilievo plano-altimetrico
- Tav. A.3_Sovrapposizione mappa catastale-perimetro di comparto
- Tav. A.4_Relazione fotografica
- Tav. B.1_Planimetria inquadramento territoriale
- Tav. B.2_Planimetria destinazione delle aree
- Tav. B.3_Planimetria numerazione dei lottizzazione
- Tav. B.4_Planimetria aree di cessione
- Tav. B.5_Planimetria sistemazione spazi aperti
- Tav. B.5.1_Planimetria sistemazione spazi aperti quotata
- Tav. B.6_Schemi tipologici
- Tav. B.7_Sezioni e profili
- Tav. B.8_Foto-inquadramenti e rendering
- Tav. B.9_Dettaglio recinzioni
- Tav. B.10_Schemi impianti rete acquedotto
- Tav. B.11_Schemi impianti rete gas
- Tav. B.12_Schemi impianti rete acque bianche e nere
- Tav. B.13_Schemi impianti rete elettrica (Enel)

- Tav. B.14_Schemi impianti rete telefonica (Telecom)
- Tav. B.15_Schemi impianti rete fibre ottiche e TV
- Tav. B.16_Schemi impianti rete irrigazione
- Tav. B.17_Distribuzione impianto illuminazione pubblica
- Tav. B.17.1_Distribuzione impianto illuminazione pubblica particolari

Visto il riscontro già pervenuto in data 15 novembre 2021, assunto al prot. n. 49755/2021, da parte di E-distribuzione, inerente il progetto di elettrificazione del comparto e gli interventi di spostamento degli impianti esistenti interferenti;

DATO ATTO 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 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.

VISTA la proposta progettuale formulata, come desumibile dagli elaborati di piano, la cui attuazione consente di dare attuazione alle previsioni e strategie urbanistiche di PSC ed in particolare:

- di ricomporre un frammentato tessuto urbano esistente e previsioni urbanistiche parzialmente attuate, ordinandoli in un sistema insediativo a carattere residenziale, che assume funzione complementare all'adiacente quartiere abitativo di Villa Ferro;
- di prevedere una zona a verde lungo il margine orientale (in corrispondenza dell'area produttiva-artigianale esistente) con la realizzazione di percorso ciclabile fiancheggiato da siepe arborea-arbustiva quale elemento di mitigazione, sulla funzione residenziale in progetto, degli effetti sia della viabilità che del quartiere produttivo adiacenti;

- di realizzare percorsi ciclo-pedonali a servizio dell'insediamento ed adeguatamente collegati alla rete ciclabile urbana, prevedendo la prosecuzione del percorso esistente su via Donatori del Sangue (parte del tracciato di progetto attraversa l'area comunale esterna al comparto), il collegamento con via Spadolini, all'interno del quartiere Villa Ferro, e la possibilità di estendimento verso sud lungo via Ponte Nuovo;
- di realizzare dotazioni territoriali a verde attrezzato collocato in modo da “abbracciare” complessivamente il comparto, prevedendo, in particolare, la già citata area verde a est e la zona verde a ovest che assume funzione di connessione con il quartiere Villa Ferro;
- di dare attuazione ad edilizia convenzionata, rientrante nelle tipologie di Edilizia Residenziale Sociale per una quota superiore alla minima del 20% della superficie utile oggetto di PUA e pari al 30% del totale della SU;

CONSTATATO che il soggetto attuatore si avvale della possibilità di attuazione del comparto utilizzando unicamente la capacità edificatoria intrinseca pari al 50% della capacità insediativa massima attribuibile alla superficie territoriale di sua competenza, in quanto non utilizza la capacità edificatoria dell'area oggetto di cessione al Comune sulla base del piano particolareggiato già richiamato;

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;
- assetto morfologico che riducendo la capacità insediativa permette di rendere ancora meglio “leggibile” l'articolazione e distinzione tra il bordo edificato dell'adiacente comparto Villa Ferro e l'area oggetto di intervento;

DATO ATTO, in questo contesto, che la definitiva approvazione del POC stralcio comporterà la dichiarazione di pubblica utilità per le opere previste e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per le eventuali aree esterne al perimetro di comparto ma che risultassero necessarie per l'attuazione e il più adeguato collegamento con il sistema delle urbanizzazioni esistenti;

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;

DATO ATTO che la Commissione consigliare n. 2 “Lavori Pubblici; Trasporto Pubblico; Urbanistica e Assetto del Territorio; Ambiente; sicurezza, Polizia Municipale, Protezione

civile, Sviluppo economico, Strategie d'area, Progetto speciale Centro Storico, Progetto speciale via Francigena, Attività Produttive, Turismo, Progetti Europei” ha valutato la proposta di deliberazione nella seduta del 23 dicembre 2021 esprimendo parere _____;

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

L. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni;
L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
L.R. 15/2013 e successive modificazioni ed integrazioni;
L.R. 24/2017 e successive modificazioni ed integrazioni;

ALLEGATI

- elaborato costituenti la proposta di POC stralcio;
- elaborati costituenti la proposta di PUA di iniziativa privata;

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, Dott. Marco Burlini, secondo cui *“la proposta di deliberazione è*”

PERTANTO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto quanto sopra

Dopo ampia discussione

Ritenuto opportuno approvare il provvedimento proposto per le motivazioni espresse in premessa

Con voti n° favorevoli n° contrari n° astenuti, espressi (di regola) per alzata di mano;

DELIBERA

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

1. di prendere atto della presentazione del piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata relativo alla Scheda di comparto n. 49 di PSC depositato in data 15/11/2021 (prot. 49672-49673-49674-49677) e successivamente integrato in data 21/12/2021 (prot. 55510-55515-55520-55521);

2. 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 stralcio con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), relativo alla scheda di comparto n. 49 di PSC localizzata in via Ponte Nuovo, dando atto che lo stesso risulta composto dagli elaborati citati in premessa ed allegati a questa deliberazione a costituirne parte integrante e sostanziale;

3. 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. 28 della Legge n. 1150/1942 e dell'art. A-26 dell'allegato alla L.R. n. 20/2000, l'attuazione del Piano in oggetto facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione; tale convenzione, da sottoscrivere entro il 31.12.2023, dovrà ricomprendere la determinazione puntuale della consistenza del Contributo Straordinario (CS) nella misura pari al 50% del Maggior Valore Generato dalla Trasformazione;

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

- dell'avvenuta adozione 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.;

5. di rendere noto, ai sensi dell'art. 3 della L. 241/90, che il responsabile del procedimento è l'arch. Luisa Bonelli, istruttore direttivo del servizio Pianificazione territoriale e rigenerazione urbana;

6. di pubblicare il presente provvedimento sul sito del Comune di Fidenza - Sezione denominata "Amministrazione trasparente", sottosezione 'Pianificazione e governo del territorio', ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 15.03.2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati;

7. di dichiarare, con separata favorevole ed unanime votazione palesemente espressa, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ex art. 134.4 del d.lgs n. 267/2000.