



## 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. 62 LOCALIZZATA A CODURO VIA DENTI. 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 ineditato 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 Res Nova Srl (p. iva 01658230345) in data 4/11/2021 con prot. 48051 registrata come PUA n. 43/2021 successivamente integrata nelle date 15/11/2021 con prot. 49622, 20/12/2021 con prot. 55308 e 23/12/2021 con prot. 55742-55812-55813-55815 relativa alla scheda di comparto n. 62, 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. 62 di PSC, appartenente agli ambiti urbani da riqualificare a prevalente destinazione residenziale, comprende un'area, posta nel quartiere denominato Coduro, delimitata a Est da Via Denti, a Sud da aree private sui cui insistono costruzioni di tipo residenziale, a Ovest da pista ciclo pedonale a copertura del Rio Rovacchiotto e a Nord da area verde di proprietà comunale.

Dato atto, inoltre, che l'area inclusa nella perimetrazione della scheda di comparto del PSC n. 62 era, nel previgente PRG del 1985, destinata a dotazioni territoriali, previsione successivamente confermata dal PRG del 1996, e che, quindi, 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;

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 - Norme tecniche - Estratti cartografici
- Valsat – Rapporto Ambientale
- Valsat – Sintesi non tecnica

Elaborati di PUA:

- GN 02\_Relazione tecnica illustrativa
- GN 03\_Schema di convenzione
- GN 04\_Previsione di spesa opere di urbanizzazione
- GN 05\_Stralcio degli strumenti urbanistici generali
- GN 06\_Documentazione catastale
- GN 07\_Titolo di proprietà
- GN 07.1\_dichiarazione sostitutiva atto notorio
- GN 07.2\_visura storica
- GN 08\_Norme urbanistiche ed edilizie
- GN 09\_Relazione geologico-sismica
- GN 10\_Relazione idraulica
- GN 11\_Valutazione di impatto/clima acustico
- GN 12\_Rapporto ambientale
- ED 01\_Documentazione fotografica
- ED 02\_Rilievo plano-altimetrico del comparto
- ED 02.1\_Perimetro del comparto: sovrapposizione tra rilievo topografico, mappe catastali e scheda di PSC
- ED 02.2\_Libretto delle misure
- ED 03\_Planimetria di progetto con inquadramento territoriale (scala 1:1000)
- ED 03.1\_Planimetria di progetto con inquadramento territoriale (scala 1:500)
- ED 04\_Planimetria di progetto con destinazione d'uso delle aree
- ED 05\_Planimetria di progetto con numerazione dei lotti
- ED 06\_Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti e irrigazione
- ED 07\_Planimetria di progetto con individuazione delle aree di cessione
- ED 08\_Sezioni e profili
- ED 08.1\_Sezioni stradali
- ED 09\_Schemi tipologici
- ED 10\_Viste tridimensionali
- ED 10.1\_Fotoinserimento
- ED 11\_Schema degli impianti tecnici: acquedotto
- ED 11.1\_Schema degli impianti tecnici: gas
- ED 12\_Schema degli impianti tecnici: fognature
- ED 13\_Schema degli impianti tecnici: rete elettrica
- ED 14\_Schema degli impianti tecnici: rete telefonica
- ED 15\_Progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica
- ED 16\_Area di rispetto rete SNAM
- ED 17\_Schema degli impianti tecnici: dettagli fognature
- Preliminare acquisto diritti edificatori
- Comunicazione trasferimento crediti edilizi
- Schema dotazioni minime
- Dichiarazione in merito alla verifica preventiva di interesse archeologico

**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;

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:

- la ricostituzione del bordo edificato del quartiere residenziale di via Kennedy, rispetto al quale è da sottolineare la congruità della scelta di attuare il PUA con la sola potenzialità edificatoria individuata dalla scheda di comparto di PSC quale potenzialità minima nella misura percentuale del 75% della capacità insediatava massima, individuando una tipologia di fabbricati che ben si conformano all'edificato circostante del quartiere residenziale di via Kennedy;
- il completamento infrastrutturale della rete viaria e ciclabile mediante la creazione di viabilità principale di collegamento tra il quartiere residenziale e il quartiere produttivo e conseguentemente la tangenziale sud, realizzando così nuove connessioni per tutta l'area di riferimento, ancor oggi vincolata, sin dall'attuazione delle previsioni urbanistiche del PRG del 1985, all'ingresso/uscita unicamente da Via Kennedy e via Papa Giovanni XXIII sulla ex Via Emilia, oggi via XXIV Maggio;
- la riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione di un'ampia dotazione di verde pubblico quantitativamente maggiore rispetto alla dotazione dovuta in proporzione alla potenzialità edificatoria minima. Dotazione a verde pubblico che fungerà da limite e da filtro tra residenziale e produttivo creando quei corridoi ecologici auspicati dalle norme di PSC e nello specifico dall'allegato 3.B del rapporto ambientale di Valsat;
- alle previsioni di edilizia convenzionata, rientrante nelle tipologie di Edilizia Residenziale Sociale, per una quota pari al 20% della superficie utile oggetto di PUA ;

CONSTATATO che il soggetto attuatore prevede la realizzazione della SU minima attribuibile al comparto della scheda di intervento acquisendo, secondo i meccanismi perequativi previsti dal PSC, diritti edificatori per 451 mq. di SU ed allegando in tal senso accordo preliminare con il soggetto attuatore della scheda n. 69 di PSC;

DATO ATTO che nella fase successiva all'adozione e prima del deposito della proposta di POC stralcio con valore ed effetti di PUA, si dovranno integrare gli elaborati relativi agli schemi di alcune delle reti di urbanizzazione e il render dell'intervento in progetto;

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 consigliere 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 23.12.2021 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. 62 di PSC, localizzata a Coduro-via Denti, depositato in data 4/11/2021 con prot. 48051 e successivamente integrata nelle date 15/11/2021 con prot. 49622, 20/12/2021 con prot. 55308 e 23/12/2021 con prot. 55742-55812-55813-55815;

**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. 62 localizzata a Coduro-via Denti, 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 ; tale convenzione dovrà essere sottoscritta entro il 31/12/2023;

**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 degli artt. 5 e 6 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.