



## COMUNE DI FELINO

Piazza Miodini, 1 - 43035 Felino (PR)  
TEL: 0521/335951 – FAX: 0521/834661  
Web: [www.comune.felino.pr.it](http://www.comune.felino.pr.it) E-mail: [cfelino@comune.felino.pr.it](mailto:cfelino@comune.felino.pr.it)  
C.F. e P. IVA: 00202030342

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

#### N. 68 DEL 18/12/2023

**OGGETTO: PIANO INTEGRATO OPERATIVO DENOMINATO PIO 03 IN VARIANTE AL PRG ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 61 DEL 28/12/2021 – CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.**

L'anno **DUEMILAVENTITTE** il giorno **DICIOTTO** del mese di **DICEMBRE** alle ore **18:30** in adunanza **pubblica straordinaria**, di **Prima** convocazione, nella Sala delle adunanze Consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vengono oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello nominale, all'inizio della seduta risultano:

Consigliere	Pres	Ass.	Consigliere	Pres	Ass.
CASOLARI FILIPPO	x		SAVI LUCIANO	x	
CONCIATORI DEBORA	x		TROMBI ROSINA	x	
MILITERNO CHIARA		x	CACCIA VINCENZO	x	
CECI FEDERICO	x		CACCIANI CONCETTA	x	
BEZZI ALESSANDRO	x		DELLA GHEZZA GIACOMO	x	
PINELLI MARIA CATERINA	x		CAMPARI ENRICO	x	
BENASSI LUCA	x			12	1

Assenti Giustificati: Militerno.

Assessore esterno Angelo Lusuardi: Presente.

Partecipa all'adunanza Il Vice Segretario Eliana Setti che provvede alla redazione del presente Verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Filippo Casolari assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

**Delibera n. 68 del 18/12/2023**

**OGGETTO:** PIANO INTEGRATO OPERATIVO DENOMINATO PIO 03 IN VARIANTE AL PRG ADOTTATO CON DEL. C.C. N. 61 DEL 28/12/2021 – CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Sono presenti in sala il Responsabile del Servizio Urbanistica arch. Luciano Mattioli e l'ing. Gian Luigi Capra.*

**DATO ATTO** che, per quanto riguarda il contenuto degli interventi, si rimanda alla registrazione della seduta contenuta nel CD Rom conservato presso l'Ufficio Segreteria, e al file audio allegato alla presente delibera pubblicata sul sito internet del Comune.

*Intervengono alla discussione il Sindaco, i consiglieri Cacciani, Trombi, Campari, Della Ghezza, Caccia, l'ing. Capra e l'arch. Mattioli.*

**PREMESSO** che:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 28/12/2021 è stato adottato il Piano Integrato Operativo denominato "PIO 03" in variante al PRG ai sensi del combinato disposto dell'art. 21 della L.R. 47/1978 e dell'art. 4 comma 4 lett. b) della L.U.R. n. 24/2017 e s.m.i.;
- ai sensi dell'art. 4 comma 4 lett. b) della L.U.R. n. 24/2017 e s.m.i. il piano attuativo PIO03 in variante al PRG vigente è stato adottato entro il termine di cui al comma 1 dell'art. 4 della medesima legge regionale (entro il 01/01/2022) come modificato dall' art. 8 della L.R. 31 luglio 2020, n. 3.

**TENUTO CONTO** che ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. n. 24/2017 e s.m.i.:

- l'approvazione dei piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante, adottati nel periodo transitorio e la stipula della relativa convenzione urbanistica devono avvenire entro il termine perentorio di sei anni dalla data di entrata in vigore della legge L.R. n. 24/2017 e quindi entro il 01/01/2024;
- trascorsi i termini indicati gli strumenti urbanistici ivi richiamati perdono la loro efficacia;
- la convenzione urbanistica deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l'esecuzione dell'intero strumento, allo scopo di assicurare l'immediato avvio e l'attuazione degli interventi;
- la circolare della Regione Emilia Romagna PG/2018/0179478 del 14/03/2018 recante "PRIME INDICAZIONI APPLICATIVE DELLA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE (L.R. n. 24/2017)" prevede la possibilità di modificare e di attuare gli strumenti urbanistici vigenti nel corso del periodo transitorio, applicando la normativa previgente.

**RICHIAMATI** gli articoli 58 - "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA", 59 - "PIANI INTEGRATI OPERATIVI (P.I.O.): NORME GENERALI" e 60 - "NORME SPECIFICHE PER I PIANI INTEGRATI OPERATIVI" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG che disciplinano le

modalità di attuazione dei comparti integrati operativi.

**PRECISATO CHE:**

- l'art. 59 comma 4 delle vigenti NTA del PRG prevede : << L'attuazione degli interventi edificatori previsti dal P.I.O. è subordinata alla stipula di una convenzione fra i privati attuatori e l'Amministrazione Comunale che, in aggiunta agli obblighi di cui alla convenzione tipo per i Piani Particolareggiati preveda:

a) la totale realizzazione, a cura e spese dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.O. con riferimento alle previsioni di P.R.G. per ognuno di essi ed in particolare al successivo art. 60, anche se maggiori agli standards minimi di legge;

b) la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere previste;

c) la eventuale previsione, se fissata dal successivo art. 60, di una quota di edilizia residenziale o produttiva convenzionata o comunque assistita (così come individuata e regolamentata dalle leggi statali e regionali vigenti in materia), con facoltà data al Comune per una gestione diretta della quota prevista, o parte di essa, e quindi delle relative aree [...];

d) congrue garanzie finanziarie correlate agli obblighi di cui ai precedenti punti, anche mediante fidejussione o polizza assicurativa, ma nell'entità minima corrispondente al 50% del costo preventivato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.O.

**DATO ATTO** che:

- il Piano adottato è stato depositato per la pubblica visione per sessanta giorni consecutivi a decorrere dal giorno 08/06/2022 in libera visione e consultazione presso gli uffici, sul sito istituzionale e all'Albo Pretorio del Comune di Felino (registro n. 312), sul sito web del Comune di Felino, sul Bollettino della Regione Emilia Romagna n. 170 del 08/06/2022 – parte seconda;
- entro il 07/08/2022 chiunque ha potuto formulare osservazioni sui contenuti del Piano adottato;
- durante il periodo di pubblicazione del piano non sono pervenute opposizioni mentre sono pervenute n. 7 osservazioni da parte di soggetti pubblici e privati, e precisamente:

N.	DATA ARRIVO	N. PROT.	DATA PROTOCOLLO	ENTRO I TERMINI	RICHIEDENTE
1	04/08/2022	9461	05/08/2022	SI	BOSCHI UMPERTO PER ELIDE S.S.
2	05/08/2022	9468	05/08/2022	SI	ASSOCIAZIONE LIBERI DI VOLARE
3	05/08/2022	9481	05/08/2022	SI	UFFICIO TECNICO COMUNALE
4	05/08/2022	9482	05/08/2022	SI	AMMINISTRAZIONE COMUNALE

5	06/08/2022	9544	06/08/2022	SI	FARE FELINO (Caccia - Trombi)
6	06/08/2022	9552	08/08/2022	SI	INSIEME PER FELINO (Torelli)
7	06/08/2022	9554	08/08/2022	SI	FEDERICA BOSCHI UMBERTO VAROLI RICCARDO MEDIOLI

**TENUTO CONTO** che la variante al PRG proposta dal piano adottato prevede la modifica dei seguenti articoli delle NTA:

- al comma 4 “P.I.O. n. 3 “ dell’art. 60 “NORME SPECIFICHE PER I PIANI INTEGRATI OPERATIVI “ delle NTA si provvede alla modifica dei punti “c” ed “e” che introducono specifiche in merito alle altezze ed alle caratteristiche qualitative delle opere di urbanizzazione, come di seguito riportato:
- << c) **Relativamente alle altezze si rimanda alle specifiche norme tecniche del piano attuativo.**
- d) (Omissis)
- e) **Relativamente alla quantificazione ed individuazione delle aree di cessione, si rimanda alle quantità complessive previste dalla scheda di piano come modificata con Delibera di C.C. n. 10 del 28/02/2019 ed al progetto di piano attuativo.**
- f) e g) come per il P.I.O. n. 2. >>
- al comma 2 dell’ Art. 33 “ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTENSIVA (C1)” delle NTA si provvede alla introduzione di una ulteriore precisazione in merito alla articolazione degli usi previsti al fine di facilitare l’attuazione delle previsioni non residenziali, aggiungendo a detto comma una ulteriore precisazione di seguito riportata:
- <<2 - Usi previsti: U.1, U.4, U.4.1, U.6, U.9, U.10, U.15, U.16, U.17, U.20, U.21. L'uso residenziale non potrà essere inferiore al 60% della capacità insediativa complessivamente ammessa. (...Omissis).>>
- <<**Relativamente al PIO 03, fatte salve le quantità minime residenziali, l’articolazione degli usi previsti è demandata al progetto di piano attuativo.**>>

**DATO ATTO** che con nota prot. 7895 del 29/06/2022 sono stati richiesti i pareri di competenza ad Arpae, AUSL, E-Distribuzione SPA, IReti SPA, TIM SPA ed al Servizio Lavori Pubblici - Patrimonio-Ambiente del Comune di Felino.

#### **ACQUISITI:**

- il parere favorevole con prescrizioni della AUSL di Parma - Str. Organiz. Terr. S.I.S.P. SUD-EST con condizioni pervenuto in data 08/07/2022 Prot. 8331;
- il parere favorevole con prescrizioni di ARPAE Parma pervenuto in data 29/06/2023 Prot. 8722 a seguito delle integrazioni richieste e trasmesse in data 05/06/2023 prot. 7363;

- il parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che ha valutato preliminarmente la proposta di piano nelle sedute n. 2 del 19/03/2021 e n. 4 del 07/04/2021 come previsto dall'art. 1.3.4 comma 2 del Regolamento Edilizio.

**DATO ATTO CHE:**

- l'Art. 3 della Legge 46/88 stabilisce che: "I Comuni sono tenuti a trasmettere alla Giunta provinciale, prima dell'approvazione, copia degli strumenti urbanistici attuativi di cui ai punti 1), 2), 3) e 5) del comma secondo dell'art. 18 della L.R. 47/1978 e successive modificazioni, adottati a norma dell'art. 21 della medesima legge regionale, (...omissis...) qualora tutti i suindicati strumenti urbanistici attuativi: a) comportino varianti al P.R.G., peraltro limitate alle modifiche delle previsioni del P.R.G. vigente, di cui al comma 4, lettera c) dell'art. 15 della L.R. 47/1978.
- con nota prot. 8908/2023 del 03/07/2023 è stato richiesto alla Provincia di Parma l'espressione del parere di competenza trasmettendo contestualmente il parere favorevole con prescrizioni di AUSL di Parma - Str. Organiz. Terr. S.I.S.P. SUD-EST ed il parere favorevole con prescrizioni di ARPAE Parma;
- con medesima nota è stata trasmessa alla Provincia di Parma la relata di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Felino.

**VISTO** il Decreto del Presidente della Provincia di Parma n. 162 del 12/09/2023, acquisito agli atti con prot. 12332/2023 del 16/09/2023, con il quale la Provincia di Parma:

- ritiene necessario provvedere a quanto segue:
  - integrare la convenzione, che, ai sensi dell'art 4 comma 5 della L.R. 24/2017 deve prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitanti richiesti, sia per le opere pubbliche sia per gli interventi privati, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi;
  - rispettare le indicazioni contenute nel documento di ValSAT relative alla mitigazione degli impatti con il loro opportuno inserimento nelle N.T.A. o negli altri elaborati progettuali del PIO3, così come le prescrizioni derivanti dai pareri AUSL e ARPAE; parimenti dovranno essere disciplinate dalle norme stesse le modalità di esecuzione delle aree di laminazione delle acque piovane;
  - correggere talune imprecisioni delle tabelle dei dati urbanistici inserite nella relazione tecnica, nella convenzione e nelle NTA, in quanto le stesse evidenziano alcune inesattezze (si veda per es. la superficie utile dell'ambito non residenziale che in alcuni elaborati è pari a 3370 ed in altri 3938, oppure la somma della SU dell'ambito non residenziale e la SU dei comparti residenziali che risulta diversa da quella totale 15738,74 evidenziata in tabella);

**TENUTO CONTO CHE CON DETTO DECRETO** si evidenzia che:

- non sussistano elementi ostativi, attinenti la pianificazione provinciale di competenza dello scrivente Servizio, alla realizzazione del progetto in esame, in quanto gli elaborati sono da ritenersi congrui nel rispetto delle tutele così come sopra evidenziate 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;

- l'istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione Territoriale della Provincia, non ha evidenziato criticità in merito alla compatibilità geologica connessa alla proposta di variante urbanistica in oggetto;
- conseguentemente DECRETA di esprimere ai sensi dell'art.5 della LR 20/2000 e smi e dell'art.17 del DLgs 152/2006, come modificato dal DLgs n.4/2008, parere motivato favorevole, vincolato al rispetto delle integrazioni richieste nel precedente CONSIDERATO, sulla variante urbanistica PRG del Comune di Felino relativa al comparto residenziale PIO3.

**TENUTO CONTO** che eventuali ulteriori prescrizioni del Servizio Lavori Pubblici - Patrimonio-Ambiente, delle Società E-Distribuzione SPA, IReti SPA, TIM SPA potranno essere espresse e recepite in sede di predisposizione e rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione che verrà comunque sottoposto agli enti competenti per il parere definitivo.

**RICHIAMATA** la Delibera di Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018 (recepita dal Comune di Felino con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 27/09/2019) che prevede all'art. 6.1.2 che previa stipula di apposita convenzione urbanistica, il soggetto attuatore può realizzare direttamente le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti ("OU1" equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria) e le attrezzature e gli spazi collettivi ("OU2" equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione secondaria) previsti dagli strumenti urbanistici comunali a scomuto totale o parziale del contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate (U1, U2, D ed S) >>.

**PRESO ATTO** che in data 20/10/2023 prot. 13927 è pervenuta da parte del legale della ditta Elide S.S., proprietaria delle aree del comparto PIO 03, una proposta di revisione dello schema di convenzione alla luce delle osservazioni presentate.

**RICHIAMATA** la richiesta della Società Elide S.S. del 24/11/2023 prot. 15553 con la quale vengono indicate condizioni minime da inserire in convenzione, necessarie per garantire un equilibrio economico idoneo alla fattibilità del Piano e con la quale il soggetto attuatore propone di introdurre nella convenzione attuativa le seguenti modifiche:

- la completa scomputabilità degli oneri di U2 in fase di titolo edilizio fino alla concorrenza dei valori tabellari regionali, per garantire il difficile equilibrio economico dell'operazione in presenza dei recenti importanti incrementi di costi non suffragate da altrettante variazioni di prezzi di vendita in un contesto frazionale;
- la possibilità di dare corso agli interventi privati tramite SCIA (oltre a PdC sempre possibile) che garantiscano agli operatori tempi certi e all'attuatore una coerenza all'impostazione complessiva del PUA che si traduce in un valore complessivo del quartiere nel tempo, scongiurando dissonanze rispetto all'uniformità progettuale e agli obiettivi di PUA e di Valsat, difficilmente controllabili nel lungo periodo di attuazione;
- definire l'attuazione in quattro stralci denominati A, B, C, D con tempistiche di attivazione non necessariamente nella sequenza alfabetica e precisamente l'attivazione del primo stralcio riguardante edilizia convenzionata entro due anni dalla sottoscrizione della

convenzione urbanistica, il secondo entro cinque anni, il terzo entro sette anni e il quarto entro nove anni;

- disponibilità a cedere contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica l'intera porzione dell'area verde in prossimità del polo scolastico comprendente anche il parcheggio ivi collocato e il "corridoio" di collegamento al fuori comparto estesa fino alla pista ciclabile posta a ovest in fregio all'infrastruttura stradale di penetrazione;
- inserire nel primo stralcio attuativo la realizzazione del parcheggio utile al polo scolastico completo dei relativi percorsi introdotti in fase contro deduttiva e quanto necessario al suo utilizzo;
- fornire le fidejussioni relative alla copertura del 100% dei costi delle urbanizzazioni previsti per ciascuno stralcio al momento del rilascio del PdC per lo stralcio stesso.

**RICHIAMATO** l'art. 58 comma 5 delle vigenti NTA del PRG che consente al Consiglio Comunale, su parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, di apportare rettifiche non sostanziali al perimetro del comparto d'intervento unitario.

**ACQUISITO** in data 19/10/2023 (verbale n. 13) il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio relativamente alla modifica della perimetrazione del PIO03 al fine di inserire all'interno del perimetro medesimo alcune aree di proprietà del soggetto attuatore poste a sud del comparto e utili per l'integrazione di spazi pubblici.

**RITENUTO OPPORTUNO** modificare la perimetrazione del comparto PIO 03 comprendendo anche le aree individuate come "verde attrezzato fuori comparto" nella planimetria pervenuta con prot. 12846/2023 del 28/09/2023 per una superficie destinate a funzioni pubbliche di mq 2516.

**DATO ATTO** che la Provincia di Parma nell'elaborazione del proprio decreto ha tenuto conto della relazione tecnico-illustrativa redatta dall'ing. Gian Luigi Capra dalla quale emerge che non occorre effettuare la valutazione ambientale strategica (VAS) in merito alla variante al PRG, in quanto la variante proposta non ricade nei casi di assoggettabilità previsti dall'art. 5 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i., in quanto le modifiche descritte non comportano impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

**VISTA** la relazione istruttoria alle osservazioni redatta dall'Ufficio Urbanistica nell'ambito del raggiungimento degli obiettivi individuati nel Piano delle Performance 2022 (Piano Dettagliato degli Obiettivi – n. 4) pervenuta con protocollo interno n. 15532 del 30/12/2022, dalla quale emerge che tutte le osservazioni sono state presentate entro i termini e sono ritenute pertinenti ed ammissibili ai sensi dell'art. 21 della LR 47/1978 e s.m.i.

**RICHIAMATA** la "RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI" redatta dal RTI Ing. Gian Luigi Capra pervenuta in data 14/12/2023 prot. 16469 , allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale con la quale sono parzialmente accolte le richieste pervenute dal futuro soggetto attuatore.

**PRESO ATTO** che le osservazioni pervenute non riguardano i contenuti della variante al PRG.

**VISTI** gli elaborati che compongono il piano integrato operativo "PIO 03" in variante al PRG redatti dal RTI Ing. Gian Luigi Capra revisionati alla luce delle considerazioni contenute nel Decreto del

Presidente della Provincia di Parma n. 162 del 12/09/2023 e delle controdeduzioni illustrate nella relazione richiamata, acquisiti agli atti del Comune in data 09/12/2023 con prot. 16141, 16142, 16143, in data 12/12/2023 prot. 16239 e in data 14/12/2023 prot. 16376:

n°	DESCRIZIONE	PROT.	DATA
00.0	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PRG	15151	22/12/2021
E.1.1	ELENCO ELABORATI	16141	09/12/2023
1.1	RELAZIONE TECNICA GENERALE	16141	09/12/2023
2.1	SCHEMA DI CONVENZIONE	16376	14/12/2023
3.0	STRALCIO PRG DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	16141	09/12/2023
4.0	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	16141	09/12/2023
5.0	stato di fatto: RILIEVO DEL COMPARTO	16141	09/12/2023
6.0	stato di fatto: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16141	09/12/2023
7.0	raffronto: PLANIMETRIA DI RAFFRONTO DEL PROGETTO CON LE QUOTE DI RILIEVO	16141	09/12/2023
8.1	progetto: INQUADRAMENTO TERRITORIALE	16141	09/12/2023
9.1	progetto: PLANIMETRIA GENERALE	16141	09/12/2023
10.1	progetto: PLANIMETRIA CON DESTINAZIONE DELLE AREE	16141	09/12/2023
11.1	progetto: PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE AMBITI E LOTTI - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE	16141	09/12/2023
12.1	progetto: PROFILI E SEZIONI	16141	09/12/2023
13.0	progetto: VISTE	16141	09/12/2023
14.0	progetto: VISTE	16141	09/12/2023
15.1	NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE	16143	09/12/2023
16.1	SUDDIVISIONE IN STRALCI FUNZIONALI	16141	09/12/2023
T.1.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A1.1 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.2.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A1.2 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.3.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A1.3 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.4.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A2 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.5.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A3 – A5 – A6 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.6.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A4 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.7.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A7 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.8.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A8 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
P.1.1	progetto spazi aperti: PERCORSI CICLABILI E PEDONALI, ESSENZE VEGETALI E SEZIONI ILLUSTRATIVE	16141	09/12/2023
P.2.1	progetto spazi aperti: IRRIGAZIONE	16141	09/12/2023
V.1.3	progetto rete stradale e dei parcheggi: PLANIMETRIA, PARTICOLARI E SEZIONI	16143	09/12/2023
R.1.1	schema degli impianti tecnici: ACQUEDOTTO	16141	09/12/2023
R.2.1	schema degli impianti tecnici: GAS	16141	09/12/2023
R.3.1	schema degli impianti tecnici: FOGNATURA NERA	16142	09/12/2023
R.4.1	schema degli impianti tecnici: ACQUE METEORICHE	16142	09/12/2023
R.5.1	schema degli impianti tecnici: RETE ELETTRICA	16142	09/12/2023
R.6.1	schema degli impianti tecnici: ILLUMINAZIONE PUBBLICA STRADE E SPAZI PUBBLICI	16142	09/12/2023
R.7.1	schema degli impianti tecnici: RETE TELEFONICA	16142	09/12/2023
R.8.1	Progetto: OPERE FUORI COMPARTO FOGNATURA NERA	16142	09/12/2023
S.1.1	PREVISIONE DI SPESA: spazi aperti, viabilità e parcheggi, reti, sottoservizi, fognatura bianca e nera	16239	12/12/2023
S.2.1	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA DI FATTIBILITA'	16142	09/12/2023
S.3.1	RELAZIONE SULL'INVARIANZA IDRAULICA	16142	09/12/2023
S.4.1	RELAZIONE PREDIMENSIONAMENTO FOGNATURA NERA	16142	09/12/2023

S.5.1	RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMPATTO/CLIMA ACUSTICO	16142	09/12/2023
S.6.1	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA	16142	09/12/2023
S.7.1	Val.S.A.T.	16143	09/12/2023
S.8.1	SINTESI NON TECNICA	16143	09/12/2023

**RITENUTO** di controdedurre alle osservazioni pervenute secondo gli esiti illustrati e secondo il documento “RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI” redatto dal RTI Ing. Gian Luigi Capra pervenuta in data 14/12/2023 prot. 16469 corredata dagli elaborati grafici, parte integrante e sostanziale alla presente.

**RITENUTO OPPORTUNO**, in accoglimento delle richieste formulate dal futuro soggetto attuatore apportare allo schema di convenzione adottato alcune modifiche necessarie per:

- garantire l’attuazione del piano di iniziativa pubblica in considerazione del momento storico non favorevole per l’attività edilizia e favorire la sostenibilità dell’intervento;
- stabilire modalità attuative e tempistiche stringenti per la realizzazione degli stralci operativi collegati al completamento delle opere pubbliche;
- richiedere la presentazione della fideiussione a copertura delle opere di urbanizzazione in sede di presentazione delle richieste dei permessi di costruire nei tempi stabiliti.
- consentire, in sede di presentazione dei relativi titoli edilizi, oltre allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, già previsto, lo **scomputo** degli oneri di urbanizzazione secondaria, per un importo pari al 100 % dell’importo calcolato utilizzando i parametri regionali recepiti con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44/2019 in vigore al momento del rilascio del relativo titolo abilitativo, dando atto che dette somme scomputabili risultano comunque inferiori all’ammontare delle opere di urbanizzazione primaria complessivamente previste dal comparto;
- consentire l’attuazione del Piano in quattro stralci funzionali come definiti nell’elaborato Tav 16.1 allegato alla presente;
- prevedere termini perentori come previsto dalla disciplina urbanistica e come richiesto dal Presidente della Provincia di Parma con proprio Decreto n. 162 del 12/09/2023 per l’attuazione degli interventi e precisamente:
  - stralcio A che comprende opere pubbliche di rilievo strategico in funzione dei servizi esistenti (polo scolastico) entro due anni dalla sottoscrizione della convenzione;
  - stralcio B entro cinque anni
  - stralcio C entro sette anni;
  - stralcio D entro nove anni;
- cedere al comune l’intera porzione dell’area verde individuata nel primo stralcio insieme all’area destinata al parcheggio a ovest contestualmente alla presentazione del permesso di costruire dello stralcio A ;
- presentare le fideiussioni relative alle opere comprese nei singoli stralci al momento della presentazione del titolo abilitativo relativo allo stralcio medesimo, con la precisazione che la somma garantita corrisponderà al 100% del valore delle opere di urbanizzazione di competenza dello stralcio medesimo come individuate sinteticamente all’interno della Tav.

16.1 e dettagliatamente definite in sede di presentazione del relativo permesso di costruire.

**VISTO** lo schema di convenzione, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

**TENUTO CONTO** che a seguito della integrazione degli elaborati del piano sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 2, della Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i. per la realizzazione degli interventi previsti nello strumento urbanistico attuativo tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in alternativa al Permesso di Costruire.

**CONFERMATO** l'interesse pubblico all'approvazione del Piano Integrato Operativo "PIO 03" in variante al PRG relativamente alle modifiche normative sopra descritte, in quanto il P.I.O. 03 riveste importanza strategica per lo sviluppo dell'assetto urbano, ambientale ed infrastrutturale del capoluogo.

**RITENUTO**, per quanto esposto, di approvare il PIO 03 in variante al PRG adottato con deliberazione consiliare n. 61 del 28/12/2021 ai sensi del combinato disposto dell'art. 21 della L.R. 47/1978 e dell'art. 4 comma 4 lett. b) della L.U.R. n. 24/2017 e s.m.i. in quanto piano attuativo di iniziativa pubblica.

**DATO ATTO** che l'art. 56 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i., in tema di semplificazione della pubblicazione degli avvisi relativi ai procedimenti in materia di governo del territorio dispone che: <<1. *Gli obblighi di pubblicazione di avvisi sulla stampa quotidiana, previsti dalle norme regionali sui procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale, sui procedimenti espropriativi e sui procedimenti di localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, si intendono assolti con la pubblicazione degli avvisi nei siti informatici delle amministrazioni e degli enti pubblici obbligati.*>>

VISTI:

- La L.R. 7 dicembre 1978 n. 47;
- La L.R. 8 novembre 1988, n. 46;
- La L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e s.m.i.;
- La L.R. 30 luglio 2013 n. 15 e s.m.i.;
- Il Piano Regolatore Generale vigente;
- la D. A. L. della Regione Emilia Romagna n. 186 del 20/12/2018;

**ACQUISITO** il parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**ACQUISITO** il parere favorevole della Responsabile del Servizio Finanziario, in ordine alla regolarità contabile, ai sensi del 1° comma dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

**CON VOTI** espressi per alzata di mano e con il seguente esito:

Consiglieri presenti: 12

Consiglieri votanti: 12

Voti favorevoli: 7

Voti contrari: 5 (Trombi, Caccia, Cacciani, Della Ghezza, Campari)

## DELIBERA

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo  
, 27/12/2023  
Vice Segretario  
F.to Eliana Setti

- 1) DI PRENDERE ATTO delle premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) DI CONTRODEDURRE alle osservazioni pervenute secondo gli esiti illustrati e come dettagliato nel documento "RELAZIONE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI" redatto dal RTI Ing. Gian Luigi Capra pervenuta in data 14/12/2023 prot. 16469 corredata dagli elaborati grafici, parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione;
- 3) DI APPROVARE ai sensi del combinato disposto dell'art. 21 della L.R. 47/1978 e dell'art. 4 comma 4 lett. b) della L.U.R. n. 24/2017 e s.m.i. il progetto di piano integrato operativo "PIO 03" in variante al PRG redatto dal R.T.I. Ing. Gian Luigi Capra costituito dai seguenti elaborati parte integrante e sostanziale del presente atto, conservati agli atti dell'ufficio urbanistica anche se non materialmente allegati, revisionati alla luce delle considerazioni contenute nel Decreto del Presidente della Provincia di Parma n. 162 del 12/09/2023 e delle controdeduzioni illustrate nella relazione richiamata acquisiti agli atti del Comune:

n°	DESCRIZIONE	PROT.	DATA
00.0	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE AL PRG	15151	22/12/2021
E.1.1	ELENCO ELABORATI	16141	09/12/2023
1.1	RELAZIONE TECNICA GENERALE	16141	09/12/2023
2.1	SCHEMA DI CONVENZIONE	16376	14/12/2023
3.0	STRALCIO PRG DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	16141	09/12/2023
4.0	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	16141	09/12/2023
5.0	stato di fatto: RILIEVO DEL COMPARTO	16141	09/12/2023
6.0	stato di fatto: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	16141	09/12/2023
7.0	raffronto: PLANIMETRIA DI RAFFRONTO DEL PROGETTO CON LE QUOTE DI RILIEVO	16141	09/12/2023
8.1	progetto: INQUADRAMENTO TERRITORIALE	16141	09/12/2023
9.1	progetto: PLANIMETRIA GENERALE	16141	09/12/2023
10.1	progetto: PLANIMETRIA CON DESTINAZIONE DELLE AREE	16141	09/12/2023
11.1	progetto: PLANIMETRIA DI INDIVIDUAZIONE AMBITI E LOTTI - PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE	16141	09/12/2023
12.1	progetto: PROFILI E SEZIONI	16141	09/12/2023
13.0	progetto: VISTE	16141	09/12/2023
14.0	progetto: VISTE	16141	09/12/2023
15.1	NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE	16143	09/12/2023
16.1	SUDDIVISIONE IN STRALCI FUNZIONALI	16141	09/12/2023
T.1.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A1.1 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.2.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A1.2 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.3.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A1.3 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.4.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A2 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.5.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A3 – A5 – A6 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.6.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A4 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.7.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A7 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
T.8.1	progetto: SCHEMI TIPOLOGICI AMBITO A8 – VERIFICA PARCHEGGI PERTINENZIALI	16143	09/12/2023
P.1.1	progetto spazi aperti: PERCORSI CICLABILI E PEDONALI, ESSENZE VEGETALI E SEZIONI ILLUSTRATIVE	16141	09/12/2023
P.2.1	progetto spazi aperti: IRRIGAZIONE	16141	09/12/2023
V.1.3	progetto rete stradale e dei parcheggi: PLANIMETRIA, PARTICOLARI E SEZIONI	16143	09/12/2023

R.1 .1	schema degli impianti tecnici: ACQUEDOTTO	16141	09/12/2023
R.2 .1	schema degli impianti tecnici: GAS	16141	09/12/2023
R.3 .1	schema degli impianti tecnici: FOGNATURA NERA	16142	09/12/2023
R.4 .1	schema degli impianti tecnici: ACQUE METEORICHE	16142	09/12/2023
R.5 .1	schema degli impianti tecnici: RETE ELETTRICA	16142	09/12/2023
R.6 .1	schema degli impianti tecnici: ILLUMINAZIONE PUBBLICA STRADE E SPAZI PUBBLICI	16142	09/12/2023
R.7 .1	schema degli impianti tecnici: RETE TELEFONICA	16142	09/12/2023
R.8 .1	Progetto: OPERE FUORI COMPARTO FOGNATURA NERA	16142	09/12/2023
S.1 .1	PREVISIONE DI SPESA: spazi aperti, viabilità e parcheggi, reti, sottoservizi, fognatura bianca e nera	16239	12/12/2023
S.2 .1	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA DI FATTIBILITA'	16142	09/12/2023
S.3 .1	RELAZIONE SULL'INVARIANZA IDRAULICA	16142	09/12/2023
S.4 .1	RELAZIONE PREDIMENSIONAMENTO FOGNATURA NERA	16142	09/12/2023
S.5 .1	RELAZIONE DI VALUTAZIONE IMPATTO/CLIMA ACUSTICO	16142	09/12/2023
S.6 .1	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA	16142	09/12/2023
S.7 .1	Val.S.A.T.	16143	09/12/2023
S.8 .1	SINTESI NON TECNICA	16143	09/12/2023

4) DI APPROVARE altresì la variante al PRG proposta dal piano dando atto che gli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione vengono modificati come di seguito:

- al comma 4 "P.I.O. n. 3 " dell'art. 60 "NORME SPECIFICHE PER I PIANI INTEGRATI OPERATIVI " delle NTA si provvede alla modifica dei punti "c" ed "e" che introducono specifiche in merito alle altezze ed alle caratteristiche qualitative delle opere di urbanizzazione, come di seguito riportato:
  - << c) **Relativamente alle altezze si rimanda alle specifiche norme tecniche del piano attuativo.**
  - d) (Omissis)
  - e) **Relativamente alla quantificazione ed individuazione delle aree di cessione, si rimanda alle quantità complessive previste dalla scheda di piano come modificata con Delibera di C.C. n. 10 del 28/02/2019 ed al progetto di piano attuativo.**
  - f) e g) come per il P.I.O. n. 2. >>
- al comma 2 dell' Art. 33 "ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTENSIVA (C1)" delle NTA si provvede alla introduzione di una ulteriore precisazione in merito alla articolazione degli usi previsti al fine di facilitare l'attuazione delle previsioni non residenziali, aggiungendo a detto comma una ulteriore precisazione di seguito riportata:
  - <<2 - Usi previsti: U.1, U.4, U.4.1, U.6, U.9, U.10, U.15, U.16, U.17, U.20, U.21. L'uso residenziale non potrà essere inferiore al 60% della capacità insediativa complessivamente ammessa. (...Omissis).>>
  - <<**Relativamente al PIO 03, fatte salve le quantità minime residenziali, l'articolazione degli usi previsti è demandata al progetto di piano attuativo.**>>

5) DI APPORTARE, in accoglimento delle richieste formulate dal futuro soggetto attuatore, alcune modifiche allo schema di convenzione adottato come meglio precisato in premessa narrativa e secondo il testo che si allega a formare parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 6) DI MODIFICARE la perimetrazione del comparto PIO 03 comprendendo anche le aree individuate come “verde attrezzato fuori comparto” nella planimetria pervenuta con prot. 12846/2023 del 28/09/2023 per una superficie destinate a funzioni pubbliche di mq 2.516; dando atto che dette aree verranno cedute al comune unitamente alle aree destinate alle urbanizzazioni;
- 7) DI DARE ATTO che sussistono i presupposti di cui all’art. 13, comma 2, della Legge Regionale n. 15/2013 e s.m.i. per la realizzazione tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in alternativa al Permesso di Costruire degli interventi previsti nello strumento urbanistico attuativo;
- 8) DI INDIVIDUARE il Responsabile del Procedimento nella persona del responsabile del Servizio Urbanistica- Edilizia Privata, Commercio PA, S.I.T., Toponomastica Anagrafe Canina ai fini dell'attuazione del compimento degli adempimenti di legge e di attuazione dell'intervento, nonché ai fini della stipula della convenzione, conforme allo schema allegato, autorizzando il medesimo ad inserire nell’atto stesso le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie o utili a definire in tutti i suoi aspetti la convenzione medesima;
- 9) DI TRASMETTERE la presente deliberazione al soggetto attuatore affinché provveda alla attuazione del piano ed alla conseguente sottoscrizione della convenzione ai sensi dell’art. 22 della L. 47/78 entro i termini stabiliti dalla L.R. n. 24/2017 e s.m.i.;
- 10) DI COMUNICARE, a cura dell'Ufficio Segreteria, contestualmente all'affissione all'Albo, la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del Decreto legislativo n. 267/2000;
- 11) DI PUBBLICARE la presente deliberazione in Amministrazione Trasparente nella Sezione “Pianificazione e governo del territorio”;
- 12) DI PUBBLICARE l’avvenuta approvazione del piano sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT);
- 13) DI DICHIARARE, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, 4° comma, del D.Lgs 267/2000, al fine di rispettare le tempistiche imposte dalla L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii. con voti espressi per alzata di mano e con il seguente esito:

Consiglieri presenti: 12

Consiglieri votanti: 12

Voti favorevoli: 7

Voti contrari: 5 (Trombi, Caccia, Cacciani, Della Ghezza, Campari)

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Filippo Casolari

Il Vice Segretario  
Eliana Setti