

COMUNE DI TRAVERSETOLO - Provincia di Parma

Area Servizi alla Collettività e per il Territorio
Urbanistica P.R.G.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Per la Giunta Comunale

Proposta n. 8. del 20/01/2015

Oggetto :

APPROVAZIONE ACCORDO AI SENSI DELL'ART 18 DELLA LEGGE REGIONALE 24.03.2000 N.20 A VALERE TRA COMUNE DI TRAVERSETOLO E SAGEM SRL, EDIM SRL, MARTINI PAOLO E MASSIMO, MUSI CHIARA E ALBERTO, GALVANI DANIELE, STOCCHI RENATA, CONAD SPA.

PREMESSO che:

- SAGEM srl, EDIM srl, Martini Paolo e Massimo, Musi Chiara e Alberto, Galvani Daniele, Stocchi Renata, sono proprietari dei terreni siti a Traversetolo nelle vicinanze di Via Croce Azzurra e identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio 19 mappali 370, 371, 409 parte, 465 parte, 467, 521, 621, 622, 623, 627, 628, 615, 616, 617, 602, 603, 604, 609, 610, 611 parte per una complessiva consistenza pari a 28.827 mq;
- il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 in data 31/03/2011, classifica detti terreni in massima parte come "ANC.8-Torrazzo Sud" soggetto ad inserimento in P.O.C. e conseguente P.U.A. secondo le norme di cui alla specifica scheda normativa d'ambito ed in minima parte, limitatamente ai mapp.li 370 e 371 come "Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo - DTE" per 900 mq e Ambiti Produttivi Consolidati di rilievo comunale - APC1" per 2.270, 40 mq;
- per dette aree le norme urbanistiche prevedono sinteticamente quanto segue:
 - per le aree costituenti il comparto ANC 8 "Torrazzo sud", massima potenzialità edificatoria consentita pari a 4.624 mq di SU, in forza dell'art.7.1.8 delle Norme di Attuazione del PSC;
 - per le aree limitrofe al comparto ANC 8, catastalmente identificate al Fg.19 mapp.li 370 e 371, di consistenza complessiva pari a 4.684 mq. e classificate nel vigente RUE come segue:
 - per 900 mq "Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo - DTE (art.6.1)" e dunque senza potenzialità edificatoria,
 - per 3.784 mq "Ambiti Produttivi Consolidati di rilievo comunale - APC1 (art.10.2)" aventi dunque una potenzialità edificatoria pari a 2.270,40 mq in forza dell'indice UF= 0,60 mq/mq;
 - capacità edificatoria complessiva del comparto pari pertanto a 6.894,40 mq di SU, che in forza delle vigenti normative di PSC e RUE possono venire realizzate con le seguenti destinazioni d'uso:
 - funzioni commerciali massimo 3.195,20 mq di SU, per 2.270,40 mq relativa alla potenzialità edificatoria delle aree classificate APC1 e per 924,80 mq relativa alla percentuale del 20% prevista in ANC.8,
 - funzioni residenziali massimo 1.387,20 mq di SU, relativa alla relativa alla percentuale del 30% prevista in ANC.8,

- funzioni direzionali, produttive per la restante capacità edificatoria pari a 2.312,00 mq di SU relativa all'ambito ANC8,
- progettazione urbanistica da coordinarsi con la viabilità provinciale realizzata (via Croce Azzurra); sobrietà e decoro delle aree e dei fronti degli edifici fronteggianti detta viabilità; valorizzazione dell'asse di viabilità provinciale mediante realizzazione di viali alberati e controviali pedonali-ciclabili;

PREMESSO altresì:

- che l'Amministrazione Comunale, in ottemperanza ai disposti previsti dalla L.R.n.20/2000 "Disciplina generale del territorio", ha:
 - redatto ed approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 in data 31/03/2011,
 - redatto ed approvato il Regolamento Urbanistico-Edilizio (R.U.E.), con deliberazione di Consiglio Comunale n.2 in data 29/01/2013,
 - in corso gli adempimenti per la redazione del primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- che per selezionare gli ambiti del P.S.C. da includere nel primo P.O.C. l'Amministrazione Comunale:
 - negli anni 2010 e 2012 ha pubblicato un avviso pubblico invitando i proprietari o gli operatori interessati ad avanzare la propria candidatura,
 - con Deliberazione di Giunta Comunale n.87 del 19/06/2012 ha stabilito in linea generale i criteri di priorità con cui sarebbero state esaminate le candidature pervenute,
- che con comunicazione prot.n.14849 del 04/08/2012 i proprietari delle aree sopra menzionate hanno inoltrato istanza di inserimento nel primo P.O.C., dichiarandosi a disposizione per concordare le modalità di attuazione dell'ambito "ANC.8-Torrazzo sud" definito nel vigente P.S.C.;
- che successivamente Comune di Traversetolo ed attuatori sopra menzionati hanno convenuto e concordato le modalità ed i contenuti di attuazione del comparto;

DATO ATTO che:

- l'attuazione del comparto di cui trattasi, costituito dall'ambito ANC.8 e dalle aree limitrofe al comparto stesso, catastalmente identificate al Fg.19 mapp.li 370 e 371, permette:
 - la definitiva sistemazione delle aree derivanti dalla realizzazione della via Croce Azzurra e fino al limite sud delle lottizzazioni attinenti alla zona Torrazzo,
 - la contestuale definitiva sistemazione di aree attinenti le precedenti lottizzazione della zona Torrazzo e non ancor insediate,
 - la valorizzazione dell'asse di viabilità provinciale realizzata (via Croce Azzurra);
 - l'ampliamento ed il consolidamento di una struttura commerciale di tipo alimentare, già presente da anni sul territorio comunale, rendendo in tal modo disponibile una migliore offerta commerciale per la cittadinanza;
 - la realizzazione di un nuovo distributore di carburanti a basso costo, cosiddette "benzine bianche", rendendo in tal modo disponibile una migliore offerta commerciale per la cittadinanza;
- i proprietari delle aree, unitamente all'attuatore CONAD Spa, condividono ed intendono procedere ad attuare gli obiettivi di pianificazione delle aree sulla base delle disposizioni contenute nella specifica scheda di PSC approvato relativa all'ambito "ANC.8-Torrazzo sud" Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale";
- l'Amministrazione Comunale, nello svolgimento dei propri compiti istituzionali, pone grande attenzione alla qualità ambientale del territorio e ritiene obiettivo di grande importanza la risoluzione delle problematiche ed il perseguimento degli obiettivi sopra menzionati;
- le operazioni di trasformazione urbanistica di cui trattasi risultano possibili in attuazione del PSC, attraverso inserimento delle aree di cui trattasi nel prossimo Piano Operativo Comunale;

CONSIDERATO:

- che la sistemazione delle aree di cui trattasi non implica classificazione di nuovo territorio, in quanto:

- aree già ricomprese all'interno del territorio urbanizzato (PSC – Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali);
- aree marginali tra il limite sud delle lottizzazioni in zona Torrazzo e l'infrastruttura viabilistica provinciale Via Croce Azzurra. Nel PRG previgente dette aree costituivano infatti, con il limitrofo ambito ART.C, un unico e più esteso ambito di espansione; a seguito della previsione della viabilità provinciale, tale ambito è stato poi suddiviso in due distinti ambiti di ridotte dimensioni la cui attuazione, di fatto rappresenta il completamento delle trasformazioni territoriali definite all'atto della previsione viabilistica provinciale.
- che nell'avviso per la formazione ed approvazione del Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.87 del 19/06/2012 e pubblicato in data 04.07.2012, si fa presente che in linea generale si intende dare priorità, tra l'altro, agli *ambiti di ANC ossia ambiti già previsti nel vigente PRG, al fine di garantire continuità nell'azione di pianificazione urbanistica e sviluppo del territorio*;
- che l'Amministrazione Comunale pertanto conferma la volontà di dare attuazione all'ambito ANC.8-Torrazzo sud ed aree limitrofe attraverso la creazione di un area mista extra-residenziale;

RICHIAMATO:

- il vigente P.S.C., Norme Tecniche di Attuazione con particolare riferimento all'Allegato A – Schede normative d'ambito – Note alle schede normative d'ambito – 2) politiche per la casa lett. d) ed e), in merito alla valorizzazione ed alla monetizzazione del concorso alle tematiche di Edilizia Residenziale Sociale (ERS),
- il vigente P.S.C., Norme Tecniche di Attuazione con particolare riferimento all'Allegato A – Schede normative d'ambito – Note alle schede normative d'ambito – 4) Monetizzazione lett. b) e c), in merito alle possibilità di monetizzazione delle Dotazioni Territoriali,

DATO ATTO e CONSIDERATO che:

- l'ambito concorre alle politiche di ERS in forma ridotta, mediante contributo comparabile al 10% della superficie fondiaria del comparto, in forza della previsione normativa di cui alle norme di attuazione PSC, Allegato A: schede normative d'ambito, 2) politiche pubbliche per la casa, lett.d),
- si dispone per la parziale monetizzazione del verde pubblico di cessione in quanto:
 - non si giudica opportuna la realizzazione di un'area a verde in tale contesto urbanistico con destinazioni extra-residenziali,
 - la monetizzazione del verde di cessione permette una più ampia superficie fondiaria e pertanto una migliore sistemazione ed organizzazione delle funzioni previste, secondo schemi e tipologie edilizie di minore impatto visivo,

VISTO lo schema di accordo, redatto dagli uffici competenti, ai sensi e per gli effetti dell'art 18 della legge regionale 24.03.2000 n.20 a valere tra Comune di Traversetolo e SAGEM srl, EDIM srl, Martina Paolo e Massimo, Musi Chiara e Alberto, Galvani Daniele, Stocchi Renata, CONAD Spa in qualità di proprietari ed attuatori dei terreni siti a Traversetolo nelle vicinanze di Via Croce Azzurra e identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio 19 mappali 370, 371, 409 parte, 465 parte, 467, 521, 621, 622, 623, 627, 628, 615, 616, 617, 602, 603, 604, 609, 610, 611 parte per una complessiva consistenza pari a 28.827 mq, che precisa gli obblighi che gli stessi si assumono di conseguenza al recepimento delle richieste formulate all'Amministrazione Comunale.

RITENUTO pertanto opportuno:

- procedere formalmente al perfezionamento ed alla conseguente sottoscrizione dell'accordo di cui trattasi;
- procedere all'inserimento delle aree di cui trattasi nel prossimo Piano Operativo Comunale;

RICHIAMATO l'art.18 delle Legge Regionale n.20/2000 che prevede espressamente che:

1. *Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di*

pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

2. *L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate, secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art.3.*
3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*

RITENUTO che quanto premesso e considerato ben illustri i caratteri di:

- *rilevante interesse per la comunità locale*, in quanto oltre che alla ordinaria attività di pianificazione del territorio vengono affrontati temi come la pianificazione e l'attuazione delle politiche inerenti la riqualificazione dell'ambito urbano e la qualità ambientale del territorio
- *contenuti discrezionali dell'accordo*, in quanto vengono risolte le problematiche sopra citate attraverso statuizioni e patti frutto di una attività negoziale con il privato soggetto attuatore;
- *motivazione del ricorso all'accordo*, in quanto, per quanto sopra riportato, i contenuti dello schema di accordo non potevano essere raggiunti attraverso il semplice esercizio degli ordinari poteri di pianificazione;

DI DARE ATTO ai sensi dell'art. 3 c.3 del Vigente Regolamento dei Controlli interni il presente atto non produce immediati effetti economici, finanziari e patrimoniali diretti o indiretti, ma soltanto a seguito della definitiva approvazione unitamente al POC produrrà:

- economici finanziari: come previsti nell'accordo, entrate da monetizzazione da definirsi con precisione a seguito delle fasi attuative e stimate pari ad Euro 240.680,15 (euro 96.588,87 + 124.091,28 + 20.000,00);
- patrimoniali: acquisizione al patrimonio comunale delle opere e delle aree di urbanizzazione a seguito delle fasi attuative.

Con voti unanimi e favorevoli espressi in forma palese;

DELIBERA

1. di approvare lo schema di accordo, redatto dagli uffici competenti, ai sensi e per gli effetti dell'art 18 della legge regionale 24.03.2000 n.20 a valere tra Comune di Traversetolo e SAGEM srl, EDIM srl, Martina Paolo e Massimo, Musi Chiara e Alberto, Galvani Daniele, Stocchi Renata, CONAD Spa in qualità di proprietari ed attuatori dei terreni siti a Traversetolo nelle vicinanze di Via Croce Azzurra e identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio 19 mappali 370, 371, 409 parte, 465 parte, 467, 521, 621, 622, 623, 627, 628, 615, 616, 617, 602, 603, 604, 609, 610, 611 parte per una complessiva consistenza pari a 28.827 mq, allegato al presente atto a costituirne parte integrante;
2. di dare atto che
 - l'accordo costituirà parte integrante del redigendo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) necessario per la sua attuazione e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e partecipazione;
 - l'accordo verrà recepito con la delibera di adozione del citato Piano Operativo Comunale (P.O.C.) e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

3. di trasmettere il presente atto ai soggetti di cui al punto 1 che precede, per la formale stipula dell'accordo;
4. di dare mandato agli uffici competenti per tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto, con espresso riferimento alla formale stipula dell'accordo di cui al punto 1) che precede;
5. di ottemperare agli obblighi imposti dal D.L. 33/2013 con particolare riferimento all'art.39 – attività di pianificazione - e all'art.23 disponendo la pubblicazione sul sito internet dei dati sotto riportati in formato tabellare;

Oggetto	Approvazione accordo Comune di Traversetolo e soggetti privati vari ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000
Contenuto sintetico	Accordo urbanistico Comune – soggetti privati vari per l'attuazione del comparto urbanistico previsto dal vigente P.S.C. e denominato "ANC.8-Torrazzo sud" e altri terreni limitrofi
Eventuale spesa prevista	/
Estremi principali documenti contenuti nel fascicolo del provvedimento	Schema di accordo allegata,

6. di dare atto che sulla proposta di cui alla presente deliberazione sono stati espressi ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 267/2000 i seguenti pareri:
 - Del Responsabile dell'Unità Operativa Urbanistica ed Ambiente ing.Fabio Garlassi in ordine alla regolarità tecnica: favorevole;
 - Del Responsabile del servizio finanziario Dott.ssa Franca Pavarani in ordine alla regolarità contabile: favorevole;
7. di dichiarare con voti unanimi e favorevoli, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge.