



COMUNE DI COLLECCHIO

Provincia di Parma

Settore Assetto e Gestione del Territorio
Ufficio di Piano - Urbanistica

PROPOSTA ACCORDO OPERATIVO

Art. 38 della LR 24 del 21 dicembre 2017

Proposta di accordo Operativo a norma art. 38 della LR 24/2017 per la trasformazione di un ambito urbano non edificato nel capoluogo di Collecchio. Incontro di negoziazione .

Oggetto : Proposta di Accordo operativo a norma art. 38 della LR 24/2017 per intervento edilizio di trasformazione di un ambito urbano edificato - zona "R5 – S13" in San Martino Sinzano art. 4.7 delle Norme di PUG. Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e cambio di destinazione d'uso (da rimessa ad unità abitativa).

Intestatari :

Titolarità Sig. VIAPPIANI ANDREA (cod. fiscale: VPPNDR81H26G337W) – residente a Parma Via Tito Zaniboni, 9

Dati Catastali:	Foglio: NCT: 29 NCEU: 29	Mappale/i: 82
------------------------	------------------------------------	----------------------

Pratica Edilizia – Accordo operativo	N°	2021/0583
Prot. Gen.	N°	19021
Presentazione	Data (*)	04/10/2021
Pubblicazione A.T.		15/10/2021
Verifica documentale	15 gg (*)	19/10/2021
Interruzione termini	data	19/10/2021 – prot. 20277
Ripresa termini	data	4/11/2021 – prot. 20277
Verifica conformità PUG e negoziazione (*)	data	Entro 04/12/2021
Informazione antimafia	data	In fase di acquisizione
Incontro di negoziazione		16/11/2021
Espressione parere GC (*) art. 38.8 (entro 10gg dai tempi fissati art. 30.7)	Data	Termine max 14/12/2021

A seguito convocazione a mezzo mail del 04/11/2021 , in data odierna, martedì 16 novembre alle ore 9,00 presso il Palazzo comunale di Viale Libertà, 3, si sono incontrati i soggetti proponenti e l'Amministrazione comunale per definire i temi di interesse pubblico all'interno del procedimento disciplinato dall'art. 38 della LR 24/2017.

Sono presenti per l'Amministrazione l'assessore all'Urbanistica arch. Michela Comani,

i tecnici dell'Ufficio di Piano, arch. Claudio Nemorini in qualità di responsabile e di Dirigente del Settore Assetto e Gestione del territorio e l'arch Gabriella Berzioli in qualità di Responsabile del Procedimento e verbalizzante.

Il proponente Sig. Andrea Viappiani e il tecnico incaricato estensore del piano geom. Massimo Fanfoni.

L'architetto Claudio Nemorini introduce il procedimento dell'Accordo operativo e della negoziazione e il tema della proposta in esame:

**Inquadramento intervento
in proposta**

L'ambito risulta classificato dal PUG approvato con deliberazione di CC. n. 51 del 06/10/2020 quale "R5-S20" (Tav. PUG_3.3), ovvero zone urbane a prevalente carattere residenziale le cui trasformazioni, di norma, sono attuabili tramite Accordo Operativo. Rispetto al territorio urbanizzato il PUG di Collecchio prevede il ricorso all'accordo operativo art. 38 LR 24/2017, in considerazioni di particolari criticità o strategicità delle aree, gli AO dovranno sempre risultare conformi e coerenti con le indicazioni contenute nel documento di SQUEA per l'attuazione della stessa.

L'ambito "R5" comprende, oltre alle aree di proprietà del richiedente, aree pubbliche (mappali 174 e 473 del Fg.29 corrispondenti, rispettivamente, a strada pubblica e area attualmente in uso al Circolo di San Martino Sinzano) e aree private (mappale 476 Sig. Bertoluzzi Manuel) .

L'attuazione per parti non preclude o limita la possibilità di interventi successivi sulla parte di ambito "R5" perimetrato (Tav. 3.3 PUG).

L'ambito oggetto della proposta in discussione assume, in coerenza con quanto indicato nella SQA EA per la frazione, un ruolo di potenziale qualificazione - completamento edilizio della "città di impianto storico non recente".

Il documento di SQUEA, indica quali elementi strategici e di opportunità il miglioramento del tessuto edilizio (adeguamento sismico ed energetico nonché sostituzione degli incongrui) e il rafforzamento e qualificazione degli spazi verdi esistenti (dotazioni pubbliche). Rigenerazione urbana all'interno del territorio urbanizzato, contribuzione attraverso gli interventi della qualificazione delle aree pubbliche ravvisata in particolare nelle aree frazionali.

L'intervento in proposta prevede la demolizione del fabbricato di proprietà, capannone in condizioni semiprecarie, non più in uso per le attività di servizio, non adeguato simicamente, con presenza in copertura di manto in fibre di amianto.

La proposta progettuale intende demolire la struttura (condonata) con recupero dell'area di sedime per la realizzazione di edificio monofamiliare con funzione abitativa e accessoria all'abitazione (cambio d'uso).

La documentazione agli atti risulta corredata dai documenti essenziali costitutivi degli accordi come riportato all'art. 38.3 della LR 24/2017.

Nell'impossibilità di realizzare e cedere le dotazioni territoriali (come definito dalle norme del PUG art. 2.6) il soggetto propone un contributo di sostenibilità legato alla quantificazione delle dotazioni territoriali (onere sostitutivo quale contributo per la realizzazione della città pubblica).

Il tema fondamentale della negoziazione è quella di individuare la quantificazione del contributo che viene investito all'interno della frazione di San Martino per il miglioramento delle dotazioni territoriali presenti.

Il proponente chiede delucidazioni sull'iter procedurale, sulle tempistiche e sulle successive obbligazioni e modalità di presentazione dei successivi titoli edilizi.

I temi di sintesi sono condivisi dai presenti .

Letto e sottoscritto

Collecchio, 16/11/2021

Per l'Amministrazione

Assessore Michela Comani

Arch. Claudio Nemorini

Il proponente

Sig. Viappiani Andrea

