

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI COLLECCHIO**

COMUNE DI COLLECCHIO
(Provincia di Parma)



N. ATTO 143 ANNO 2021

SEDUTA DEL 23/11/2021 ORE 14:30

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PRESENTATA A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DALLA SIG.RA VARACCHI LUCIANA IN NOME DELLA LUC EDIL SRLS CON SEDE IN PARMA, PER INTERVENTO EDILIZIO DI CAMBIO D'USO DI PARTE DI FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI QUATTRO UNITÀ IMMOBILIARI .DETERMINAZIONE IN MERITO EX COMMA 8) ART. 38 DELLA LR 24/2017.

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
GALLI MARISTELLA	X	
DODI GIAN CARLO	X	
COMANI MICHELA	X*	
GUERCI COSTANZA	X	
LEVATI ELENA	X	
PIETRALUNGA WILLIAM	X	

*presente in audioconferenza, videoconferenza, e/o teleconferenza

L'ANNO DUEMILAVENTUNO IL GIORNO VENTITRE DEL MESE DI NOVEMBRE ALLE ORE 14:30 NELLA SEDE COMUNALE, IN SEGUITO A CONVOCAZIONE DISPOSTA DAL SINDACO, SI È RIUNITA LA GIUNTA COMUNALE. ESSENDO LEGALE IL NUMERO DEGLI INTERVENUTI IL SINDACO MARISTELLA GALLI ASSUME LA PRESIDENZA E DICHIARA APERTA LA SEDUTA PER LA TRATTAZIONE DELL'OGGETTO SOPRAINDICATO, ASSISTE IL SEGRETARIO COMUNALE DOTT.SSA MARIA STEFANINI.

Copia agli Uffici:
in data
con allegati:
e.p.c.:

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PRESENTATA A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DALLA SIG.RA VARACCHI LUCIANA IN NOME DELLA LUC EDIL SRLS CON SEDE IN PARMA, PER INTERVENTO EDILIZIO DI CAMBIO D'USO DI PARTE DI FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI QUATTRO UNITÀ IMMOBILIARI .DETERMINAZIONE IN MERITO EX COMMA 8) ART. 38 DELLA LR 24/2017.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 06/10/2020 è stato approvato a norma art. 46 della LR 24/2017 il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Collecchio, in vigore dal 11/11/2020 data di pubblicazione dell'avviso di intervenuta approvazione sul BURERT;

il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto del territorio e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni;

Il PUG individua il territorio urbanizzato e detta la disciplina degli interventi edilizi diretti e dell'assetto del sistema insediativo e urbano esistente allo scopo di individuare e regolamentare il riuso, la rigenerazione e trasformazioni del territorio urbanizzato;

Le previsioni del PUG relative al riuso e alla rigenerazione urbana del territorio urbanizzato e alle nuove urbanizzazioni si attuano principalmente attraverso lo strumento dell' Accordo Operativo definito all'art. 38 della LR 24/2017;

Gli Accordi Operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ;

Il PUG di Collecchio prevede il ricorso all'Accordo operativo in considerazioni di particolari criticità o strategicità delle aree, individuando all'interno dell'articolazione degli ambiti urbani consolidati zone specifiche nelle quali l'eventuale trasformazione si attui attraverso lo strumento dell'accordo operativo in conformità e coerenza con il documento della Strategia (SQUEA) , o nei casi in cui la trasformazione non si attui per intervento edilizio diretto.

In data 29/09/2021 (prot. 18723) la società LUC EDIL Srls con sede in Parma, Via Mario Jacchia, 19, attraverso il legale rappresentante, Sig.ra Varacchi Luciana, ha presentato, in qualità di avente titolo, proposta di Accordo Operativo ai sensi art. 38 della LR 24/2017 per la trasformazione con cambio d'uso di un immobile (identificato al NCEU Foglio 20 mappale 65) in ambito urbano consolidato a Stradella Via Primo Levi, 6 ;

La proposta evidenzia come l'uso di origine dell'immobile (laboratorio artigianale da tempo dismesso) non sia più adeguato e compatibile con la struttura edilizia che, tra l'altro, ospita ai piani superiori unità abitative e, con il tessuto urbano costituito, e ne ipotizza il cambio d'uso con trasformazione del piano terra (in parte) e del piano primo ad uso abitativo (creazione di 4 unità abitative);

La proposta presentata inoltre focalizza alcuni temi di interesse pubblico ravvisati nell'integrazione , qualificazione dell'offerta dei servizi pubblici presenti in Via Primo Levi, in particolare l'attrezzamento dell'area verde di Via Levi;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale

firmato digitalmente da Maristella Galli e da Dott.ssa Maria Stefanini

Stampato il giorno 30/11/2021 da GIOVANNA MERUSI.

CONSIDERATO CHE:

- L'edificio oggetto della proposta di trasformazione risulta interno ad un ampio ambito urbano consolidato con prevalente carattere produttivo, l'ambito è identificato dal PUG vigente quale zona "P2" la cui trasformazione (ad esclusione degli interventi edilizi diretti disciplinati agli art. 4.8 e seguenti delle Norme), che può interessare l'intero ambito o una organica porzione di esso, risulta necessariamente assoggettata alla presentazione di accordo operativo ;
- Attraverso la Strategia il PUG si pone l'obiettivo di "rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale", sottolineando che tale obiettivo può essere perseguito attraverso:
 - crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche;
 - incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici;
 - valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;
 - miglioramento delle componenti ambientali;
 - sviluppo della mobilità sostenibile;
 - miglioramento del benessere ambientale;
 - incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici.
- Per l'ambito di riferimento (Polo produttivo di Stradella - Lemignano) gli "obiettivi" definiti nella SQUEA del PUG, indicano la rigenerazione dei tessuti edificati, sia attraverso interventi edilizi ordinari sia attraverso più ampi interventi di ammodernamento, il miglioramento della compatibilità tra le aree produttive ed i più modesti ambiti residenziali, l'incremento qualitativo e quantitativo degli spazi pubblici e la conferma ed eventuale integrazione dell'attuale offerta dei servizi minimi;
- Ai fini della valutazione della proposta formulata, occorre valutare l'interesse della trasformazione in ordine alla coerenza con le strategie e gli obiettivi del PUG approvato e al contesto urbano e alle funzioni insediabili (residenziali) nonché al potenziamento – qualificazione delle attrezzature delle aree pubbliche presenti nell'ambito territoriale di intervento;

VISTO CHE

a seguito presentazione della proposta di accordo si è proceduto (comma 6 art. 38 della LR 24/2017) alla pubblicazione sul sito web del Comune e al depositato presso il Settore Assetto e Gestione del Territorio per consentire a chiunque di prenderne visione;

nei termini indicati al comma 7) art. 38 della LR 24/2017 si è reso necessario acquisire sulla proposta presentata chiarimenti e documentazione mancante finalizzata alla corretta istruttoria e valutazione della coerenza della proposta (comunicazione del 19/10/2021 – prot. 20276 integrazione pervenuta in data 05/11/2021);

nel medesimo periodo si è provveduto ad avviare la richiesta per acquisire l'informazione antimafia per i soggetti proponenti, così come disposto al comma 4) art. 38 della LR 24/2017 e, sottoporre la proposta all'esame della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (parere favorevole espresso nella seduta del 21/10/2021);

nei termini indicati al comma 7) dell'art 38 si è svolto, in data 15/11/2021, incontro di negoziazione tra il soggetto proponente e l'Amministrazione per definire i temi di interesse pubblico, si rimanda al verbale dell'incontro quale parte integrante del presente atto;

durante l'incontro di negoziazione si è preso atto che la proposta risulta coerente con gli obiettivi della SQUEA e si sono condivisi i temi della proposta qui sintetizzati:

- il progetto definisce alcuni contenuti di qualità che possono essere sintetizzati nel recupero del patrimonio edilizio esistente dismesso, ovvero, nella fattispecie, non più funzionale all'attività insediata di origine (attività artigianale-laboratoriale),
- gli obiettivi di interesse pubblico vengono concretizzati attraverso la qualificazione delle aree pubbliche e dei servizi (attrezzamento area verde di Via Primo Levi) attraverso il riconoscimento di un contributo di sostenibilità legato alla quantificazione delle dotazioni territoriali (onere sostitutivo);

Ai sensi art. 39 della LR 24/2017 gli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione che riguardino aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come nel caso in esame, sono soggetti a Verifica di assoggettabilità così come ulteriormente specificato e precisato al comma 5 art. 19 e al comma 11 dell'art. 38 della legge regionale;

Tutto ciò premesso e considerato

VISTA l'istruttoria tecnica redatta in data 08/11/2021 dal Responsabile del procedimento;

VISTO Il parere di regolarità tecnica sulla proposta di delibera in esame, rilasciato dal Responsabile del servizio ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U. Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.lgs 267/2000);

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 non è necessario il parere di regolarità contabile in quanto l'atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

CON VOTI UNANIMI FAVOREVOLI ESPRESSI PER ALZATA DI MANO

DELIBERA

- 1) Prendere atto e recepire, ai sensi art. 38 della LR 24/2017, la proposta di Accordo Operativo per intervento edilizio di cambio d'uso di parte di fabbricato ubicato a Stradella in Via Primo Levi, 6, da artigianale a residenziale con realizzazione di quattro unità immobiliari, formulata da LUC EDIL Srls, in qualità di proprietaria dell'immobile, costituita dai seguenti elaborati (proposta presentata in data 29/09/2021 al prot. 18723 e integrata in data 05/11/2021 al prot. 21359):

posta elettronica certificata del 29-09-2021:

- Modulo Accordo Operativo
- Computo metrico estimativo
- Documento identità firmataria
- Estratto di mappa catastale
- Estratto PUG – tav 1
- Estratto PUG – tav 3
- Estratto PUG – tav 4
- Relazione tecnica
- Tavole 1 – 2 – 3 - 4 - 5 - 6 - 7 – 8
- Tavola sinottica della tavola 1 PUG

Copia cartacea di originale digitale

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale

firmato digitalmente da Maristella Galli e da Dott.ssa Maria Stefanini

Stampato il giorno 30/11/2021 da GIOVANNA MERUSI.

- Tavola sinottica della tavola 3 PUG

Integrazioni con posta elettronica certificata del 05-11-2021:

- Diritti di segreteria
- Marca da bollo
- Procura speciale
- Relazione economico finanziaria
- Verifica assoggettabilità ValSat (relazione)
- Visura camerale
- Comunicazione su convenzione urbanistica
- Cronoprogramma
- Schema Accordo Operativo

- 2) Di dare atto che vengono condivisi gli obiettivi di interesse generale sottesi a tale proposta e che la medesima risulta coerente con gli obiettivi del Piano Urbanistico Generale ed è conforme alla disciplina vigente;
- 3) Di procedere al deposito della proposta di accordo presso la sede comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del comune e sul BURERT del relativo avviso di pubblicazione;
- 4) Di dare atto che entro il termine di cui al punto precedente chiunque può prendere visione della proposta di accordo e presentare osservazioni;
- 5) Di dare atto che nel periodo di deposito si procederà a trasmettere la proposta di accordo agli Enti territoriali in materia ambientale e acquisire il parere circa la verifica di assoggettabilità ai sensi ex art 39 della LR 24/2017;
- 6) Di trasmettere ai soggetti proponenti il presente atto per quanto in esso contenuto e per il successivo perfezionamento dell'accordo di programma e per gli eventuali recepimenti di prescrizioni che dovessero essere espresse dagli Enti territoriali e dal Settore Gestione del Territorio del Comune di Collecchio per l'adeguamento degli elaborati finali così come anche indicato nell'istruttoria tecnica;

Contestualmente, attesa l'urgenza di provvedere nel rispetto dei tempi previsti all'art 38 della LR 24/2017 e delle tempestive pubblicazioni, per consentire, nei tempi necessari, la presentazione dei titoli edilizi.

Visto l'art. 134 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267;

Con separata unanime votazione

D I C H I A R A

il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco
Maristella Galli

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Maria Stefanini



COMUNE DI COLLECCHIO
Provincia di Parma

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA
(art 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 297/2000)

Proposta di delibera di Giunta avente per oggetto:

**PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PRESENTATA A NORMA ART. 38 LR 24/2017
DALLA SIG.RA VARACCHI LUCIANA IN NOME DELLA LUC EDIL SRLS CON SEDE
IN PARMA, PER INTERVENTO EDILIZIO DI CAMBIO D'USO DI PARTE DI
FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE
A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI QUATTRO UNITÀ IMMOBILIARI
.DETERMINAZIONE IN MERITO EX COMMA 8) ART. 38 DELLA LR 24/2017.**

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime **parere favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

Collecchio, lì 22/11/2021

Il Responsabile del
SETTORE ASSETTO E
GESTIONE DEL
TERRITORIO



COMUNE DI COLLECCHIO
Provincia di Parma

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 297/2000)

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AVENTE PER OGGETTO:

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PRESENTATA A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DALLA SIG.RA VARACCHI LUCIANA IN NOME DELLA LUC EDIL SRLS CON SEDE IN PARMA, PER INTERVENTO EDILIZIO DI CAMBIO D'USO DI PARTE DI FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI QUATTRO UNITÀ IMMOBILIARI .DETERMINAZIONE IN MERITO EX COMMA 8) ART. 38 DELLA LR 24/2017.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

per quanto attiene la regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 il Responsabile dei Servizi Finanziari **esprime parere favorevole.**

Collecchio lì, 23/11/2021

AREA SERVIZI FINANZIARI
IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI



COMUNE DI COLLECCHIO
Provincia di Parma

Deliberazione di Giunta Comunale
N. 143

DEL 23/11/2021

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO PRESENTATA A NORMA ART. 38 LR 24/2017 DALLA SIG.RA VARACCHI LUCIANA IN NOME DELLA LUC EDIL SRLS CON SEDE IN PARMA, PER INTERVENTO EDILIZIO DI CAMBIO D'USO DI PARTE DI FABBRICATO UBICATO A STRADELLA IN VIA PRIMO LEVI, 6, DA ARTIGIANALE A RESIDENZIALE CON REALIZZAZIONE DI QUATTRO UNITÀ IMMOBILIARI .DETERMINAZIONE IN MERITO EX COMMA 8) ART. 38 DELLA LR 24/2017.

RELATA DI PUBBLICAZIONE – ESECUTIVITA'

Il sottoscritto

visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- viene pubblicata nell'Albo on line del Comune di Collecchio per 15 giorni consecutivi dal 29/11/2021 al 14/12/2021:
- dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Collecchio, /i/ 30/11/2021

Per il Segretario Generale
L'impiegata delegata
Giovanna Merusi / INFOCERT SPA



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 - Incontro di negoziazione .

Oggetto : Proposta di Accordo operativo a norma art. 38 della LR 24/2017 per intervento edilizio di cambio d'uso di parte di fabbricato ubicato a Stradella in Via Primo Levi, 6, da artigianale a residenziale con realizzazione di quattro unità immobiliari .

Intestatari : Sig. ra Varacchi Luciana nella qualità di Legale Rappresentante. per conto e in nome della società LUIC EDIL Srls con sede in Parma Via Mario Jacchia, 19 (P.Iva : ...)

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

Pratica Edilizia – Accordo operativo	N°	2021/0597
Prot. Gen.	N°	18723
Presentazione	Data (*)	29/9/2021
Pubblicazione A.T.		15/10/2021
Verifica documentale	15 gg (*)	19/10/2021
Interruzione termini	data	19/10/2021 – prot. 20276
Ripresa termini	data	05/11/2021 – prot. 21359
Verifica conformità PUG e negoziazione (*)	data	Entro 29/11/2021
Informazione antimafia	data	In fase di acquisizione
Espressione parere GC (*) art. 38.8 (entro 10gg dai tempi fissati art. 30.7)	Data	Termine max 09/12/2021

A seguito convocazione a mezzo mail del 04/11/2021 , in data odierna, ~~martedì 16~~ ^{venerdì 15} novembre alle ore 9,15 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:

La Sindaca Maristella Galli, 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.

Per il proponente il tecnico incaricato geom. Marc Borella e il Sig. Araldi Ermes in qualità di rappresentante legale della LUC EDIL.

Da parte degli uffici tecnici del Comune viene introdotto il procedimento dell'Accordo operativo e il tema della proposta in esame.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale

firmato digitalmente da Maristella Galli e da Dott.ssa Maria Stefani
P.zza Repubblica, 1 43044 Collecchio (PR) Tel. 0521/301150 Fax 0521/301222 C.F./P.I. 00168090348
Stampato il giorno 30/11/2021 da GIOVANNA MERISI

<p>L'area oggetto di proposta, interna ad un più ampio ambito urbano consolidato con prevalente carattere produttivo, è identificata dal PUG vigente quale zona "P2" la cui trasformazione (ad esclusione degli interventi edilizi disciplinati agli art. 4.8 e seguenti delle Norme) risulta necessariamente assoggettata alla presentazione di accordo operativo.</p> <p>L'intervento in proposta (preceduto da parere preventivo a suo tempo favorevolmente assentito dall'Amministrazione), prevede sull'immobile identificato al NCEU al Fig. 20 mappale 65, la trasformazione del livello terra e piano primo per funzioni residenziali con creazione di 4 unità abitative, per un intervento che non modifica sagoma e volume dell'edificio ma che opera esclusivamente attraverso il cambio d'uso con opere interne.</p> <p>SC pari a mq. 281,37 (sui quali calcolarsi le dotazioni territoriali).</p> <p>La proposta in oggetto mette in evidenza come l'uso di origine (laboratorio artigianale dismessi) non sia più adeguato e compatibile con la struttura edilizia che, tra l'altro, ospita ai piani superiori unità abitative e, con il tessuto urbano costituito, ovvero con la possibilità di accessibilità diretta e agevole da parte di mezzi pesanti.</p> <p>In considerazione alla zona già urbanizzata e che il futuro intervento non comporta impatti negativi sui sistemi individuati dalla VALSAT e dal PUG, l'intervento può leggersi quale intervento compatibile di ammodernamento del patrimonio edilizio esistente.</p> <p>La documentazione agli atti risulta corredata dai documenti essenziali costitutivi degli Accordi a norma art. 38.3 LR 24/2017.</p> <p>La proposta risulta coerente con gli obiettivi della Strategia del riuso del patrimonio esistente, pluralità di funzioni presenti all'interno dell'ambito di intervento che quindi non rende incompatibile l'introduzione di ulteriori funzioni residenziali.</p> <p>All'interno del territorio urbanizzato il piano definisce di incrementare qualitativamente, in particolare nei tessuti produttivi, le aree pubbliche e i servizi annessi.</p> <p>Sono stati focalizzati alcuni temi, la proposta individua una serie di interventi di attrezzamento dell'area verde pubblica di Via Levi. Opportunità di realizzare dei complementi di arredo.</p> <p>Nell'impossibilità di realizzare e cedere le dotazioni territoriali avremo un contributo di sostenibilità legato alla quantificazione delle dotazioni territoriali (differenza tra quanto esistente e quanto dovuto - onere sostitutivo per la realizzazione dell'attrezzamento dell'area verde).</p>	<p>Inquadramento intervento</p> <p>in proposta</p>
---	--

I temi di sintesi sono condivisi dai presenti.

Letto e sottoscritto

Collechio, 15/11/2021

La Sindaca del Comune di Collechio

Maristella Galli

L'Assessore Michela Comani

Arch. Claudio Nemorini

Il proponente
 Araldi Ermes per la LUC EDIL