



COMUNE DI COLLECCHIO

Provincia di Parma

Settore Assetto e Gestione del Territorio
Ufficio di Piano - Urbanistica

PROPOSTA DI PRESENTAZIONE ACCORDO OPERATIVO

Art. 38 della LR 24 del 21 dicembre 2017

Incontro di negoziazione - 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.

Intestatarî :

Società IMIT Srl con sede in Parma, Via Angelo Calzolari n. 61 (P.Iva: 02863420341) – Amministratore geom. Luca Ghirini (C.F. : GHRLCU 80H19 G337B)

Ing. Paolo Casoli residente a Collecchio , Via Nazionale Est, 34 (C.F.: CLSPLA 63R19 C852V)

Dati Catastali:	Foglio: NCT: 21	Mappale/i: 960 – 962 - 963
------------------------	------------------------	-----------------------------------

Pratica Edilizia – Accordo operativo	N°	2021/0055
Prot. Gen.	N°	2448
Presentazione	Data (*)	09/02/2021
Pubblicazione A.T.		10/02/2021
Verifica documentazione - Indizione conferenza servizi decisoria -	15 gg (*)	16/02/2021 03/03/2021
Interruzione termini	data	03/03/2021
Ripresa termini	data	
Espressione pareri enti esterni	data	
Verifica conformità PUG e negoziazione (*)	data	
Informazione antimafia	data	In corso di acquisizione
Espressione parere GC	Data	Entro 10 gg da (*) Termine max 20/04/2021
Versamento su PARER		
Pubblicazione BURERT- Deposito (60gg)		
Periodo per osservazioni		
Conclusione procedimento espressione parere da parte del Consiglio comunale		Entro 30 gg dalla scadenza deposito 60 gg.

Inquadramento intervento in proposta	<p>L'ambito risulta classificato dal PUG approvato con deliberazione di CC. n. 51 del 06/10/2020 quale "R5" (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.</p> <p>L'ambito "R5" comprende, oltre alle aree di proprietà dei richiedenti, aree pubbliche poste tra il limite del parco urbano di Via Saragat e la nuova viabilità carrabile e ciclopedonale del comparto ARU 6 (PP11 ex Levati) via Bruxelles.</p> <p>L'ambito oggetto della proposta in discussione, così come schematizzato nella tavola</p>
---	---

	della strategia del Piano, assume un ruolo di potenziale completamento edilizio di una parte della "città di impianto recente"; il documento di SQUEA, così come la tavola delle opportunità indicano quali elementi strategici e di opportunità il rafforzamento delle connessioni ciclopeditoni e l'ampliamento degli spazi verdi, ovvero maggiore permeabilità e connessione degli stessi. Se pure tangente all'ambito di riqualificazione dei "Viali Pertini e Saragat" l'area in esame può concorrere a perseguire, in caso di attivazione della trasformazione, gli obiettivi indicati, in particolare il coordinamento con le previsioni derivanti dal piano di riqualificazione urbana e commerciale ARU6 (ex Levati).
--	--

A seguito convocazione a mezzo mail del 17/03/2021, in data odierna, martedì 23 marzo 2021 alle ore 11,00, in modalità videoconferenza, si sono incontrati i soggetti proponenti e l'Amministrazione per definire i temi di interesse pubblico all'interno del procedimento disciplinato dall'art. 38 della LR 24/2017.

Sono collegati e 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 (verbalizzante) in qualità di Responsabile del Procedimento e dell'Ufficio Urbanistica,

l'Ing. Lorenzo Gherri in qualità di responsabile lavori pubblici

Per i proponenti

Ing Terzi Giuseppe in qualità di rappresentante del proponente l'intervento Ing Paolo Casoli nonché progettista

Geom. Ghirini Luca in qualità di legale rappresentante della Società IMIT con sede in Parma

Arch. Vittorio Guasti in qualità di tecnico progettista incaricato dai proponenti

Introduce la Sindaca Maristella Galli

Presenta il progetto che l'amministrazione sta programmando per la realizzazione di un "Parco Inclusivo" all'interno dell'attuale parco urbano di Via Saragat, che porterà, necessariamente, ad una nuova visione e utilizzo delle aree pubbliche e delle relazioni fisiche e funzionali che le stesse andranno ad instaurare anche con l'ambito urbano oggetto del progetto di cui si sta trattando.

Segue una breve descrizione della natura del parco inclusivo delle caratteristiche, delle sue modalità di fruizione, del carattere che potrà assumere (di rilevanza non solamente locale), per l'ampia fruizione che potrà essere garantita soprattutto da parte di famiglie e scolaresche.

La scelta dell'Amministrazione illustrata, necessariamente, avrà incidenza sull'assetto generale ipotizzato con la proposta di Accordo Operativo agli atti, dovendo ripensare il limite ed il rapporto fra la zona che si andrà ad edificare e l'area comunale in estensione a "parco inclusivo".

Interviene l'assessore Michela Comani

evidenzia come cambia il paradigma dell'intervento. La permeabilità e i rapporti tra la "nuova" area urbana (oggetto di trasformazione ed edificazione) e gli ambiti pubblici limitrofi comporta la necessità di rivedere le relazioni e i limiti, questi ultimi dettati anche dalla necessità di prevedere un limite fisico (recinzione) del "nuovo" parco, con accessi regolamentati e sicuri, individuati in punti strategici e, demandando l'accessibilità carrabile al parco inclusivo esclusivamente dalle aree di Via Saragat, già ampiamente dotate di infrastrutture per la sosta.

Questo comporta necessariamente una rivisitazione dell'impostazione progettuale, ovvero della viabilità di accesso al nuovo intervento così come oggi progettata e pensata, dando alla stessa un carattere più privato, mantenendo o ri-creando le permeabilità ciclopeditoni previste dalla strategia del PUG.

Si provvede a condividere lo schermo con l'ipotesi progettuale presentata da IMIT e agli atti degli uffici, per meglio illustrare le relazioni tra l'area comparto ex Levati, il parco pubblico, i percorsi ciclopedonali esistenti tra via Spezia e Via Saragat.

Arch. Guasti Esprimendo apprezzamento sull'idea del parco inclusivo, ritiene che risulti comunque inalterato il carattere della proposta, prendendo atto, comunque della necessità di ristudiare alcune parti del progetto in relazione ai temi sollevati-

Arch. Nemorini. Viene evidenziato che la scelta illustrata cambia l'originaria strategia di utilizzo dell'area. L'iniziale esigenza di ipotizzare, per l'area comunale, potenziali utilizzi pubblici diversi dal parco (oggi illustrato) aveva portato alla costruzione di un progetto dove la strada costituiva un elemento condiviso a servizio dei due ambiti individuati (pubblico e privato). Con la modifica proposta, pur confermando la struttura generale, cambia la natura dell'utilizzo della strada che da pubblica assumerà una valenza essenzialmente privata a servizio delle nuove edificazioni previste.

Da questo ne deriva la necessità che con l'accordo operativo vengano definite le condizioni per perfezionare il rapporto patrimoniale fra i soggetti attuatori ed il comune per la disponibilità dell'area che verrà interessata dallo stradello privato per distribuire l'accesso ai lotti. Questo porterà alla necessità di predisporre una perizia a cura del comune per determinare il valore del bene da cedere (per l'appunto il terreno per realizzare lo stradello sopra descritto) e, attraverso l'accordo e l'assunzione degli atti amministrativi necessari, creare le condizioni per la relativa alienazione.

Si viene ad instaurare, quindi, una nuova cornice per definire i rapporti patrimoniali fra il comune ed il soggetto attuatore confermando l'ipotesi di permuta, funzionale a rendere geometricamente regolari e meglio utilizzabili sia la proprietà comunale sia quella privata coinvolta dalle edificazioni, e prevedendo l'alienazione da parte del comune del sedime dello stradello sopra descritto che dovrà, al riguardo, essere opportunamente progettato e dimensionato per poter attribuire il congruo valore.

Assessore Comani. Si sottolinea che la strada ovviamente dovrà avere un calibro differente, acquisendo una natura di accesso privato a servizio delle unità immobiliari, pertanto priva di marciapiedi, posti auto (per esemplificare)

Ing. Gherri. Evidenzia che, in quest'ottica, dovrà essere molto chiara la divisione e il limite tra aree pubbliche e aree private per una gestione corretta.

Ing. Terzi. Afferma che occorre, pertanto, capire la differenza della consistenza fra le permuta e cessioni.-alienazioni di terreni, in una revisione complessiva dell'accessibilità funzionale ai nuovi lotti. Questo porterà alla necessità di verificare innanzitutto, su base catastatale, le condizioni di nuovo assetto. Si chiede di identificare quale sarebbe il contributo alla città pubblica e come commisurarli all'intervento.

Assessore Comani. Sottolinea che un primo riferimento debba emergere dall'esame del Piano economico finanziario.

Arch. Guasti. Ravvisa la necessità di verificare nel dettaglio, con i nuovi numeri che vengono introdotti, le condizioni di sostenibilità del piano economico finanziario sottolineando che dovranno essere anche garantite le condizioni per un giusto guadagno per l'investitore. I soggetti attuatori si impegnano a valutare la trasformazione e a presentare una nuova ipotesi corredata dai nuovi dati finanziari e costi per fornire gli elementi per la verifica dalla sostenibilità economica.

Arch. Berzioli. Precisa come nell'ambito di un accordo operativo devono essere previste e quantificare anche le dotazioni territoriali previste dalle norme di PUG.

Arch. Nemorini. Cercando di fare una sintesi dell'incontro, in base ai nuovi indirizzi evidenziati dall'amministrazione, condivide la necessità, come sostenuto dai progettisti, di predisporre un nuovo approfondimento progettuale che traduca i nuovi indirizzi che amministrazione comunale ha manifestato e che ripensi il limite fra le zone pubbliche del parco e la zona destinata all'edificazione e ridefinisca il sistema di collegamenti ciclo pedonali.

Si sottolinea che occorre determinare giaciture e superfici delle aree oggetto di negoziazione nell'ottica di addivenire ad una alienazione. Questo consentirà di definire le nuove condizioni per gestire i rapporti patrimoniali fra soggetti attuatori e comune (permute e alienazioni e valutazione dei terreni da cedere da parte del comune) e per una verifica dei nuovi costi complessivi.

Fra questi ultimi viene evidenziato il tema delle dotazioni territoriali che, nel caso non direttamente identificate, costituiranno un necessario riferimento per la determinazione di un onere sostitutivo per il raggiungimento dell'obiettivo di qualità urbana indicato nella strategia quale contributo alla città pubblica. Si sottolinea come, in base ai dati economici presenti, l'ipotesi progettuale alternativa dovrà mettere in evidenza i dati quantitativi ed economici per costruire l'accordo operativo e gli impegni da assumersi in capo alle parti.

Si rimane in attesa della nuova soluzione per definire i nuovi contenuti del progetto e la nuova cornice di riferimento dell'accordo operativo in cui, fra le altre cose, dovranno essere determinati anche i valori da attribuirsi per l'alienazione delle aree da parte del comune.

I temi di sintesi sono condivisi dai presenti .

L'Amministrazione rimane in attesa di un riscontro ai temi introdotti .

Parma 08/04/2021

LETTO E SOTTOSCRITTO

Geom. Ghirini Luca (per IMIT)

Ing. Terzi Giuseppe (per Paolo Casoli)

Arch. Vittorio Guasti (progettista)

