



COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 69 del 21/09/2021

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO (AMBITO AR1B PIEVE), SIGNORI BELLINI DANIELE, GIOVANNI, GIOVANNA, PAOLO, GHIACCI MARIANGELA - VALUTAZIONE CONFORMITA' DELLA PROPOSTA

L'anno **duemilaventuno** addì **ventuno** del mese di **settembre** alle ore **16:30** nella sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

VERONA CAMILLA	SINDACO	Presente
ARTONI MATTEO	VICESINDACO	Presente
FORNASARI LUCA	ASSESSORE	Presente
LANZONI CHIARA	ASSESSORE	Assente
NEGRI GLORIA	ASSESSORE	Presente
PAVESI IVANO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa il VICE SEGRETARIO SCARAVELLI MARCO che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, la Sig. VERONA CAMILLA che, riconosciuta valida la seduta per il numero legale di intervenuti, dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO (AMBITO AR1B PIEVE), SIGNORI BELLINI DANIELE, GIOVANNI, GIOVANNA, PAOLO, GHIACCI MARIANGELA - VALUTAZIONE CONFORMITA' DELLA PROPOSTA

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che,

- Il Comune di Guastalla, è dotato di PSC, RUE e POC vigenti redatti, adottati ed approvati ai sensi della L.R. 20/2000;
- Il PSC ed il RUE sono stati adottati con delibera di C.C. n° 8 del 06/02/2008 e sono stati approvati con delibera di C.C. n° 3 del 08/01/2009.
- Il primo POC è stato adottato con delibera di C.C. n° 37 del 21/04/2009 ed è stato approvato con delibera di C.C. n°40 del 09/12/2010 (POC scaduto il 09/12/2015).
- con delibera di consiglio comunale n. 6 del 19/02/2013 il Comune di Guastalla ha adottato la 1^ variante del PSC - RUE – POC, variante che è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 27 del 11/09/2013;
- La seconda variante al PSC e RUE è stata elaborata ai sensi dell'art.14 bis della LR 20/2000 per dare seguito all'ampliamento dello stabilimento della Bertazzoni spa ma, per problemi normativi la variante stessa non è giunta all'approvazione definitiva.
- con Delibera di Consiglio Comunale n° 18 del 25/05/2017 è stata adottata la terza variante alla vigente strumentazione urbanistica PSC, RUE e POC ai sensi degli artt. 32 – 33 – 34 della legge R. 20/2000, variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°51 del 21/12/2017;
- con Delibera di Consiglio Comunale n°40 del 28/11/2019, è stata adottata la variante parziale al Regolamento Urbanistico ed Edilizio R.U.E, ai sensi dell'art. 33 L.R. 20/2000 e s.m.i.; variante approvata con Delibera di Consiglio Comunale n°14 del 02/07/2020;

Rilevato che,

- la nuova Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 'Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio', entrata in vigore dal 01.01.2018, ridefinisce la disciplina di tutela e l'uso del territorio regionale determinando il nuovo livello della pianificazione territoriale e comunale;
- l'art. 4 comma 2 della stessa prevede che fino all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), al fine di dare immediata attuazione alle previsioni contenute nel PSC, il Comune può favorire la presentazione di proposte di accordi operativi;
- al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati, il Comune adotta un atto di indirizzo;

Dato atto che con delibera di C.C. n°20 del 07/06/2018, si è stabilito:

- 1) a titolo di indirizzo di accogliere le valutazioni formulate dal Centro Cooperativo di Progettazione - CCDP s.c., relative alle richieste accoglibili di inserimento nel 2° POC quali parti delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017, composte dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa
 - Localizzazione delle richieste di inserimento nel 2° POC 2017-2021 registrate al protocollo comunale (base Tavole Ambiti PSC) scala: 10.000
 - Localizzazione delle richieste di inserimento nel 2° POC 2017-2021 registrate al protocollo comunale (base Tavole Ambiti e trasformazioni territoriali RUE) scala: 10.000
 - Individuazione aree oggetto di richiesta di inserimento nel POC da sottoporre ad accordi operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 (base Tavole Ambiti PSC) scala: 10.000
 - Individuazione aree oggetto di richiesta di inserimento nel POC da sottoporre ad accordi operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 (base Tavole Ambiti e trasformazioni territoriali RUE) scala: 10.000
 - Estratti cartografici e normativi relativi agli ambiti oggetto di manifestazione di interesse con parere tecnico favorevole;
- 2) di dare atto che per l'attuazione delle suddette richieste dovranno essere presentate da parte dei privati, adeguate proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017;
- 3) di dare atto altresì che potranno procedere con l'attuazione dei relativi comparti anche quegli ambiti per i quali era stato approvato il Piano Particolareggiato e/o PUA prima dell'entrata in vigore della LR 24/2017, ancorchè non fosse stata sottoscritta la convenzione attuativa, semprechè rispettino i criteri fissati per la selezione degli ambiti da inserire nel 2° POC e gli obiettivi della LR 24/2017 stessa;
- 4) di dare atto che l'Amministrazione Comunale, nel periodo transitorio di cui all'art. 4 della LR 24/2017, non essendo previsti termini perentori, si riserva di elaborare ulteriori delibere di indirizzo, previa pubblicazione di un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indichi i termini, i contenuti e le modalità con le quali i privati potranno avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi.
- 5) di dare atto che per quanto riguarda i PUA in corso di attuazione, potranno essere soggette a modifica le relative convenzioni urbanistiche nel caso non rispettassero le tempistiche previste nella LR 24/2017 in merito ai tempi di attuazione degli interventi previsti;

Considerato che:

- i Sig.ri Bellini Daniele, Giovanni, Giovanna, Paolo e Ghiacci Mariangela in data 29/06/2016 con prot. 16433, in occasione del bando per la redazione del nuovo POC, ha presentato una manifestazione di interesse, di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017, per dare immediata attuazione delle previsioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici ed edilizi con riferimento all'Ambito AR1.C parte;
- che tale proposta aveva avuto parere tecnico favorevole ed era stata inserita nell'elenco degli interventi cui dare immediata attuazione, quali parti delle previsioni del PSC, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 di cui alla delibera di C.C. n°20 del 07/06/2018, sopra citata;
- che la stessa società ha presentato in data 12/07/2021 con prot. 17779, una proposta di accordo operativo per l'attuazione del suddetto ambito;
- che l'intervento prevede la demolizione di un fabbricato artigianale e la realizzazione di alcuni fabbricati residenziali;

Valutato che,

- la proposta dei Sig.ri Bellini Daniele, Giovanni, Giovanna, Paolo e Ghiacci Mariangela riguarda la demolizione del capannone produttivo esistente, oggi non più utilizzato, ed una riconversione del volume per un uso residenziale, più consono al tessuto urbano in cui si inserisce, in particolare è prevista la realizzazione di n° 4 unità abitative con tipologia a schiera. Attualmente l'immobile è composto da tre unità immobiliari ad uso laboratorio deposito, con una superficie complessiva di mq. 684,97;
- L'immobile si presenta attualmente inutilizzato, ha una superficie complessiva di Sc=684,97

mq e occupa buona parte della superficie fondiaria del lotto pari a $S_f=1.105,00$ mq;

- L'area è localizzata nella frazione di Pieve in una zona prettamente residenziale edificata fra gli anni 50 e 80 ed interessa il mappale n.218 del Fg. 30;
- tale proposta, prevede la realizzazione di n°4 unità abitative con tipologia a schiera, dotate dei servizi previsti per legge e n. 8 posti auto di uso privato comune così come le rispettive aree di manovra per l'accesso al lotto sia pedonale che carrabile, il tutto disimpegnato da una strada privata con accesso da via XXV Aprile;
- tale proposta non soddisfa i parametri richiesti dal RUE in termini di parcheggi pubblici, pari a $P1= 10$ mq ogni 100 mq di SC pari a $650,00\text{mq}/100 \times 10 = 65,00$ mq (in progetto mq. 100,00 convenzionali) ne di quelli relativi al verde pubblico, pari a $V=50$ mq ogni 100 mq di SC pari a $650,00\text{mq}/100 \times 50 = 325,00$ mq, di cui si chiede la monetizzazione;

Precisato che,

- il subambito B costituisce il primo intervento per l'attuazione delle previsioni di PSC per l'Ambito AR1.B di Pieve e permette di sostituire un immobile di tipo produttivo inutilizzato da tempo e incoerente con il tessuto circostante, con un fabbricato residenziale inserito nel contesto;
- la scheda normativa del PSC - scheda dell'Ambito AR1.B – è stata presa come base, per quanto attiene i parametri edilizi per l'inserimento della proposta oggetto della presente, nell'elenco degli interventi cui dare immediata attuazione, quali parti delle previsioni del PSC, ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 di cui alla delibera di C.C. n°20 del 07/06/2018;
- la stessa scheda prevede:
 - potenzialità di assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici esistenti pari ad un massimo del 10% delle superfici coperte esistenti nell'intero ambito, vale a dire $SC = 1.329$ mq. aggiuntivi. I diritti edificatori aggiuntivi possono essere assegnati dal POC esclusivamente a fronte di un'intesa con il privato che definisca il concorso dell'intervento agli obiettivi di riqualificazione: adeguamento reti tecnologiche, sistemazione spazi pubblici (marciapiedi, parcheggi), cessione di aree, convenzionamento per edilizia residenziale sociale.
 - Obiettivi e interventi: Qualificazione del paesaggio urbano, riduzione della superficie permeabile, adeguamento delle reti tecnologiche. Realizzazione di una pista ciclabile in direzione nord –sud;
 - PUA o prog.unitario convvenz.: Attuazione per comparti, anche attraverso stralci funzionali.

DATO ATTO che:

- con l'intervento non viene superata la capacità edificatoria prevista dalla scheda norma del PSC;
- in base agli obiettivi posti dalla scheda norma del PSC, i proponenti si impegnano a compartecipare (per il 50%) alla realizzazione di un tratto di ciclabile pedonale che collega via XXV Aprile con il PP4 nonché alla riqualificazione di un tratto di fognatura (dorsale principale) presente in via Manzoni secondo quanto previsto dallo Studio Papiri commissionato dal Comune di Guastalla e da AGAC;
- non trova applicazione il contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e smi, ai sensi dell'articolo 32, della LR 24/2017 e smi;
- l'intervento sarà attuato attraverso un piano urbanistico attuativo;

Rilevato che ai sensi dell'art. 38 comma 4 della LR 24/2017, sono state attivate le procedure per l'acquisizione dell'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula dell'accordo operativo. L'accordo operativo dovrà riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in

caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione dell'accordo nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;

Dato atto che la proposta di accordo è composta dalla seguente documentazione, conservata presso il servizio SUE del Comune di Guastalla:

A) ELABORATI DESCRITTIVI:

Rel. 01 - RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Rel. 02 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Rel. 03 - RELAZIONE ECONOMICA – FINANZIARIA

Rel. 04 - COMPUTO METRICO ESTIM. DELLE OPERE DI URB.

Rel. 05 - ACCORDO OPERATIVO – SCHEMA DI CONVENZIONE

Rel. 06A - RELAZIONE GEOLOGICA-SISMICA DEI TERRENI

Rel. 06B - ANALISI GEOTECNICA DEI TERRENI

Rel. 07 - DOCUMENTO DI VALSAT

B) ELABORATI GRAFICI: Stato Attuale:

Tav. 01 INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO, PLANIMETRIE, DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, PROFILI E SAGOME FABBRICATI

Stato Modificato:

Tav. 02 PLANIMETRIE, PROFILI E SAGOME FABBRICATI, VISTE 3D Stato Modificato Sovrapposizioni - Raffronto:

Tav. 03 PLANIMETRIE, PROFILI E SAGOME FABBRICATI DI RAFFRONTO (GIALLI E ROSSI)

Stato Attuale - Stato Modificato OPERE PUBBLICHE (vialetto pedonale fra Via XXV Aprile e Via Palatucci):

Tav. UNICA INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO, PLANIMETRIE, DOC. FOTOGRAFICA, PARTICOLARI COSTRUTTIVI

C) ALLEGATI:

Documentazione catastale:

- Estratto di Mappa Catastale

- Visure catastali attestanti la proprietà immobiliare

- Schede catastali delle unità immobiliari interessate dall'intervento

- Documentazione per verifica antimafia dei proponenti

Confermato che, la proposta progettuale contenuta nel presente Accordo operativo risulta conforme agli obiettivi strategici e all'interesse pubblico del Comune di Guastalla, così come determinati con delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 07/06/2018;

Precisato che:

- il Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 4 della Legge n. 241/1990 è individuato nella persona, dell'Arch. Silvia Cavallari Responsabile del Settore Programmazione e Territorio, come da poteri conferitigli dal Dirigente dell'Area di Staff in data 30/12/2020 nomina prot. n. 10;

- l'istruttoria del presente procedimento è stata curata dall'Arch. Silvia Cavallari;

- la proposta di Accordo Operativo è stata presentata dai Sig.ri Bellini Daniele, Giovanni, Giovanna, Paolo e Ghiacci Mariangela.

DATO atto di avere verificato, ai sensi del vigente PTPCT, che lo scrivente Organo collegiale, il responsabile che ha espresso il parere e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

DATO ATTO CHE ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili di Servizio/Area competenti;

Visto,

- la L.R. 20 del 24.03.2000 'Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio s.m.i.;
- L.R. 24 del 21.12.2017 'Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio;
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
- lo Statuto comunale;
- il D.Lgs 267/00 s.m.i.;

Con voti favorevoli unanimi legalmente espressi

DELIBERA

1. di ritenere la proposta di Accordo Operativo presentata dai Sig.ri Bellini Daniele, Giovanni, Giovanna, Paolo e Ghiacci Mariangela , in data 12/07/2021 con prot. 17779, per l'attuazione di uno stralcio dell'Ambito AR1.B a destinazione residenziale, accoglibile in quanto conforme al Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente, nonché condivisibile nei suoi contenuti con le osservazioni e condizioni espresse in premessa;

2. che la stessa si compone degli elaborati indicati in premessa, conservati agli atti del Comune;

3. di incaricare il Responsabile del Settore Territorio e Programmazione di avviare le procedure di approvazione dell'accordo secondo quanto previsto all'art. 38 della L.R. 24/2017, provvedendo alla pubblicazione sul BURERT e sul sito istituzionale del Comune del relativo avviso, nonché di acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e dei soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali entro i termini previsti dal punto 8 dell'art. 38 L.R. 24/2017, nonché del Comitato urbanistico competente;

4. di disporre quindi la pubblicazione, ai sensi del articolo 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33, della presente deliberazione alla sezione "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio";

5. di dichiarare, ai sensi del vigente PTPCT, di avere verificato che lo scrivente Organo collegiale, il Responsabile che ha espresso il parere e l'istruttore della proposta sono in assenza di conflitto di interessi, di cui all'art. 6 bis della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

6. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. nr. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005 e s.m.i.

IL SINDACO
VERONA CAMILLA

IL VICE SEGRETARIO
SCARAVELLI MARCO

COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 2191/2021 dell'SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE ad oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO (AMBITO AR1B PIEVE), SIGNORI BELLINI DANIELE, GIOVANNI, GIOVANNA, PAOLO, GHIACCI MARIANGELA - VALUTAZIONE CONFORMITA' DELLA PROPOSTA si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Guastalla lì, 13/09/2021

Sottoscritto dal Responsabile d'Area/Settore
(CAVALLARI SILVIA)
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005

COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

sulla proposta n. 2191/2021 dell'SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE ad oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO (AMBITO AR1B PIEVE), SIGNORI BELLINI DANIELE, GIOVANNI, GIOVANNA, PAOLO, GHIACCI MARIANGELA - VALUTAZIONE CONFORMITA' DELLA PROPOSTA si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere `#{documentRoot.parere.ESITO_PARERE}` in ordine alla regolarità contabile.

Guastalla lì, `#{documentRoot.parere.DATA_FIRMA}`

Sottoscritto dal Responsabile del Settore Finanziario
(`#{documentRoot.parere.FIRMATARIO}`)
Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005



AREA AFFARI ISTITUZIONALI E RELAZIONI COL PUBBLICO

Servizio Segreteria

Attestazione di Pubblicazione

Delibera N. 69 del 21/09/2021

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

Oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO (AMBITO AR1B PIEVE), SIGNORI BELLINI DANIELE, GIOVANNI, GIOVANNA, PAOLO, GHIACCI MARIANGELA - VALUTAZIONE CONFORMITA' DELLA PROPOSTA.

Su conforme dichiarazione del messo notificatore, attesto che il presente atto è stato pubblicato all'Albo Pretorio per 15gg. Consecutivi, dal 11/10/2021 al 26/10/2021

Guastalla li, 27/10/2021

Sottoscritta dal Vicesegretario
Scaravelli Dott.Marco
con firma digitale ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n.82/2005