



COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 99 del 28/12/2021

OGGETTO: SEDUTA IN VIDEOCONFERENZA - PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO EST (AMBITO AR2.A CENTRO - SAER), SOCIETÀ GIUSEPPE COSTRUZIONI SRL - VALUTAZIONE CONFORMITA' DELLA PROPOSTA

L'anno **duemilaventuno** addì **ventotto** del mese di **dicembre** alle ore **14:30** in videoconferenza , si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.ri:

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

Presenti n. 3

Assenti n. 3

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

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

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

Oggetto: SEDUTA IN VIDEOCONFERENZA - PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO EST (AMBITO AR2.A CENTRO - SAER), SOCIETÀ GIUSEPPE COSTRUZIONI SRL - VALUTAZIONE CONFORMITA' DELLA PROPOSTA.

LA GIUNTA COMUNALE

La seduta si svolge in videoconferenza secondo le modalità del Decreto del Sindaco n.1 del 25/03/2020, stante la persistenza dello stato di emergenza, prorogato 31.03.2022, con Decreto Legge 24 DICEMBRE 2021 n.221 " Proroga dello stato di emergenza nazionale e ulteriori misure per il contenimento della diffusione dell'epidemia da COVID-19".

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:

- la società La Primula di Fontana Ivano e c. (ora Giuseppe Costruzioni srl in forza di atto di compravendita del 19/07/2021 rep. 51633) in data 21/06/2016 con prot. 15698, 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 AR2.A subambito Est;

- 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 tale ambito non era già stato inserito nel precedente POC.

- che la società Giuseppe Costruzioni srl ha presentato in data 09/08/2021 con prot. 20219, e successive integrazioni in data 25/10/2021 con prot. 27548 e in data 13/12/2021 con prot. 32210, una proposta di accordo operativo per l'attuazione del suddetto ambito;

- che l'intervento prevede la realizzazione di un nuovo comparto residenziale;

Valutato che:

- la proposta della società Giuseppe Costruzioni srl riguarda la realizzazione di un complesso residenziale a completamento dell'urbanizzato esistente relativo all'abitato limitrofo già insediato. L'area è localizzata a nord est del capoluogo, in prosecuzione di via Ligabue e del comparto residenziale denominato "I tigli" ed interessa i mappali n.256, 261, 741, 743 e 833 del Fg. 20 per una superficie complessiva pari a 6.769,00 mq;
- tale proposta, prevede la realizzazione di n°4 lotti privati, prospicienti la nuova strada di lottizzazione interna al comparto, all'interno dei quali è prevista la realizzazione di n°8 unità immobiliari residenziali complete di pertinenze e locali di servizio alla residenza;

Precisato che,

- il subambito Est costituisce un piccolo intervento di integrazione finalizzato a completare l'urbanizzato esistente parte dell'abitato già insediato di Guastalla capoluogo;
- la scheda normativa del PSC - scheda dell'Ambito AR2.A – 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 delibera di C.C. n°20 del 07/06/2018 citata prevede la possibilità edificatoria massima di circa 444,00 (< 676,90 mq. di SC. applicando Ut. 0,10 mq/mq, come da scheda norma PSC);
- che le norme di PSC prevedono che:
 - la superficie permeabile sia > 30% ST;
 - dotazioni territoriali 60 mq ogni 100 mq di SC;

Dato atto che i parametri di progetto dell'ambito sono i seguenti:

Superficie Territoriale = 6.759 mq

Superficie Complessiva (SC) = 444,00 mq

Usi = residenza

Parcheggi Pubblici = 398 mq > standard PSC

Verde Pubblico = 1.983 mq > standard PSC

Cessione aree standard (V+P) = mq 398 + 1.983 = 2.381 mq > standard PSC

Altezza massima = 9,50 m

Distanza dalla ferrovia = 30,00 ml

Distanza dai confini di proprietà = 5,00 ml

Distanza dalla strada = 5,00 ml, è ammessa la costruzione delle autorimesse pertinenziali sul confine del lotto in deroga alla distanza dalla strada.

Distanza minima dagli altri edifici = 10,00 ml

Opere di urbanizzazione primaria = come previsto dall'accordo operativo

DATO ATTO altresì che:

- L'ambito AR2.A, con una ST = 31.549 mq., è diviso in due settori: ad ovest della ferrovia, completamente insediata dallo stabilimento industriale della SAER, la porzione territorialmente più estesa con ST di 24.790 mq. e connotata dalla massiva copertura con fabbricati produttivi originari del secolo scorso; isolata più a est, incuneata tra Via Sacco e Vanzetti a ovest, la ferrovia a sud-est e il Quartiere residenziale dei Tigli a nord, del quale è parte ad oggi rimasta ineditata, giace la porzione minore con ST di 6.759 mq. I due settori, privi di connotati comuni e radicalmente differenti, il più vasto ad ovest a destinazione produttiva e il più piccolo a est a destinazione residenziale, sono collegati unicamente da un percorso pedo-ciclabile che attraversa aree pubbliche, parcheggio e verde pubblico, in prossimità dell'isola ecologica SABAR.
- In occasione della redazione della delibera di C.C. n°20 del 07/06/2018 sopra citata, la ditta SAER aveva espresso la sua non volontà di partecipare al redigendo POC e concesso nulla osta all'attuazione del sub comparto EST.

- La parte Est dell'ambito è strutturalmente legata alla lottizzazione novecentesca del quartiere i Tigli, dei quali è lotto residuale inedito, all'abitato novecentesco di Viale Cappuccini e al nuovo quartiere residenziale dell'Ospedale (ex PP2) col quale è collegato tramite un percorso ciclopedonale.
- In tale sub ambito è invece ritenuto indispensabile il collegamento e il coordinamento con i percorsi ciclo pedonali di collegamento fra il Centro storico e le prime periferie con le infrastrutture di servizio di Pieve, gli spazi pubblici verdi di Via Castagnoli e dell'ambito AN2 limitrofo (nuovo quartiere dell'Ospedale) e i servizi pubblici di Via Sacco e Vanzetti e Via Allende.
- L'intervento ha fra gli obiettivi il completamento del quartiere residenziale I Tigli ed il risanamento di un'area attualmente abbandonata e degradata.
- E' prevista la cessione da parte del Comune di Guastalla di mq. 795 di area per incrementare le dotazioni di verde privato dei lotti, a fronte della riqualificazione del percorso ciclopedonale di via Mazzacurati (attualmente sterrato), della cessione di standard superiori di parcheggio e servizio anche dell'adiacente quartiere residenziale e del miglioramento della rete fognaria soprattutto in caso di eventi eccezionali.
- 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, verranno 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:

El. 01 Relazione Tecnico Illustrativa del Progetto Urbano, estratti catasto, PSC, RUE, Catasto

El. 02 Relazione Economico Finanziaria

El. 03 Schema di convenzione Accordo Operativo

El. 04 Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale

El. 05 Valutazione previsionale di clima e impatto acustico

ELABORATI DI RILIEVO:

Tav. 1 Rilievo Plano altimetrico dell'area 1:500

Tav. 2 Rilievo regime di proprietà delle aree 1:500

Tav. 3 Rilievo reti tecnologiche urbane 1:500

ELABORATI GRAFICI DEL PROGETTO URBANO:

Tav. 4 Planivolumetrico 1:500

Tav. 5 Regime di proprietà delle aree 1:500

Tav. 6 Planimetria Quotata 1:500

Tav. 7 Sezioni ambientali 1:200

Tav. 8 Tipologie edilizie edificabili 1:400

Tav. 9a Reti di scarico 1:500

Tav. 9b Reti di adduzione Enel - Telecom 1:500

Tav. 10 Reti di adduzione Gas - Acqua 1:500

Tav. 11 Rete di illuminazione pubblica 1:500

Tav. 12 Sezioni caratteristiche sedi stradali 1:50

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 02/05/2019 nomina prot. n. 009959;
- l'istruttoria del presente procedimento è stata curata dall'Arch. Silvia Cavallari;
- la proposta di Accordo Operativo è stata presentata dalla società Giuseppe Costruzioni srl con sede in Via Giacomo Puccini 9 42044 Gualtieri (RE) (C.F. 027256460354).

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 resi in modo palese,

DELIBERA

1. di ritenere la proposta di Accordo Operativo presentata dalla società Giuseppe Costruzioni srl con sede in Via Giacomo Puccini 9 42044 Gualtieri (RE) (C.F. 027256460354), in data 09/08/2021 con prot. 20219, e successive integrazioni in data 25/10/2021 con prot. 27548 e in data 13/12/2021 con prot. 32210, l'attuazione dell'Ambito AR2.A subambito Est 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.;

Successivamente, ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, con voti unanimi favorevoli,

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs.vo n. 267/2000 e s.m.i..

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

IL ASSESSORE
PAVESI IVANO

IL VICE SEGRETARIO
SCARAVELLI MARCO

COMUNE DI GUASTALLA
Provincia di Reggio Emilia

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 3285/2021 dell'SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE ad oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO EST (AMBITO AR2.A CENTRO - SAER), SOCIETÀ GIUSEPPE COSTRUZIONI SRL - 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, 24/12/2021

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. 3285/2021 dell'SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE ad oggetto: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO EST (AMBITO AR2.A CENTRO - SAER), SOCIETÀ GIUSEPPE COSTRUZIONI SRL - 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. 99 del 28/12/2021

SETTORE TERRITORIO E PROGRAMMAZIONE

Oggetto: SEDUTA IN VIDEOCONFERENZA - PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI ART. 38 L.R. 24/2017 PER INSERIMENTO DEL SUB AMBITO EST (AMBITO AR2.A CENTRO - SAER), SOCIETÀ GIUSEPPE COSTRUZIONI SRL - 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 26/01/2022 al 10/02/2022

Guastalla li, 11/02/2022

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