



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

COPIA

Deliberazione **GIUNTA COMUNALE** n. 123 del 22/10/2010

OGGETTO

ATTO DI INDIRIZZO SUL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE PER AMPLIAMENTI DI FABBRICATI INDUSTRIALI CONTENUTI NELL'AMBITO DERIVATO DAL PPIP "ZONA NORD" E SUCCESSIVI AMPLIAMENTI, CHE USUFRUISCONO DELLA NUOVA SUPERFICIE CLASSIFICATA LIBERATA DALLA FASCIA DI RISPETTO DELLA STRADA CISPADANA - APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

L'anno **duemiladieci** addì **ventidue** del mese di **Ottobre** alle ore **09:10** nella residenza Municipale venne convocata, nei modi di legge, la GIUNTA COMUNALE.

Risultano all'appello i Signori:

Nominativo	Carica	Presenza
RIZZOLI ANDREA	Sindaco	Presente
STRINGHINI ENNIO	Vice Sindaco	Presente
SPAGNA CLAUDIO	Assessore Anziano	Assente
ZIOLI MAURA	Assessore	Presente
BARATTIERI BARBARA	Assessore	Presente
SIMONAZZI LUIGI	Assessore	Presente

Partecipa all'adunanza D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE in qualità di Segretario Comunale.

RIZZOLI ANDREA nella qualità di Sindaco constatato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta ed invita a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nei fogli allegati.



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- L'art 7 della L.R.20/2000, afferma il principio della perequazione urbanistica, che persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali;
- Con gli atti del C.C. n° 20-21-22 del 19/07/2007 sono state approvate la varianti al PSC-POC-RUE, che hanno comportato l'inserimento di nuove aree produttive, trattate secondo il suddetto principio, pertanto in associazione alla contribuzione alla realizzazione di una nuova dotazione territoriale (nuova scuola) a seguito di accordi ex art.18 L.R. 20/2000, allegato allo strumento urbanistico approvato;
- Il Punto 3.3 della relazione del PSC approvato, ribadisce il principio della perequazione che comporta di assegnare ad interi territori coinvolti dalle trasformazioni (ivi comprese quindi le aree destinate all'acquisizione pubblica) i diritti edificatori stabiliti dal piano al fine di:
 - superare la situazione della perenzione dei vincoli preordinati all'esproprio e disporre così delle aree necessarie alla realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici e l'avvio dei processi di rilocalizzazione produttiva finalizzati alla rigenerazione urbana;
 - coinvolgere, anche con specifici accordi, gli operatori privati nella realizzazione di opere pubbliche;
- La traduzione del PRG in PSC-POC-RUE approvata con atto del C.C. n°19 del 22/04/2004 classificava tale ambito come "territorio urbanizzabile" (PSC-1), "specializzato per attività produttive" (PSC-2), mentre il POC-RUE individuava un ambito PC1 soggetto a POC, parzialmente esterno alla perimetrazione urbana e contenente una "zona bianca" corrispondente alla fascia di rispetto della Strada Cispadana, sottratta dal territorio computato per edificabilità e dotazioni, in forza dell'art. 5 delle N.T.A. del POC-RUE;
- Lo strumento urbanistico approvato il 19/07/2007 ha classificato come area produttiva interna al territorio urbanizzato, la fascia di rispetto della strada Cispadana, "zona bianca" fino a quel momento (tale era la classificazione nel POC-RUE fino alla traduzione approvata nel 2004), assegnandole nuova capacità edificatoria con indice di 0,6 mq/mq come zona produttiva di completamento; e che tale trasformazione coinvolge parte dei lotti derivati dal PPIP di S.Polo "Zona Nord" e successivi ampliamenti ed esattamente quelli siti a Nord di Via del Lavoro
- Nel suddetto strumento tuttora vigente (ed anche nella variante in approvazione), l'area in oggetto è classificata dal PSC come "Ambiti specializzati per attività produttive esistenti" ex art. 15, normati dal RUE, che può individuare sub-ambiti, con gli artt. 15 e 16, in qualità di "Ambito per attività industriali ed artigianali esistenti di completamento", sub-ambito derivato da PPIP ex art. 42, ed inoltre che è



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

parzialmente interessata da "Rispetto della Viabilità" art. 40, RUE;

- L'art. 40, comma 3 del RUE, nelle fasce di rispetto stradali, inedificabili ad eccezione dei distributori di carburante, consente solo parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili e sistemazioni a verde;
- Inoltre, l'art.42 qualifica i sub-ambiti delimitati nelle tavole mediante linea a tratto e punto, come sub-ambiti di completamento derivati da Intervento Urbanistico Preventivo, per i quali il comma 7 precisa che:
"Per le aree ricomprese dal piano negli ambiti urbani consolidati, ma precedentemente oggetto di intervento urbanistico preventivo o di intervento edilizio unitario, è ammesso l'intervento edilizio diretto per quanto l'intervento non alteri il rapporto tra spazi pubblici e spazi privati e gli indici e parametri stabiliti dal progetto urbanistico o edilizio unitario originari per i diversi lotti. Le modifiche che si rendessero necessarie potranno essere apportate con variante agli strumenti originari o con variante al RUE".

OSSERVATO CHE

- Interventi di ampliamento dei fabbricati siti a Nord di Via del Lavoro o comunque nuove costruzioni sull'area di rispetto della strada Cispadana alterano i rapporti originari tra capacità edificatoria assegnata ai lotti compresi nel piano e dotazioni territoriali;

VERIFICATO CHE

- Dall'archivio risulta che gli immobili in oggetto derivano dal PPIP "Zona Nord", adottato con atto del C.C.n°59 del 02/10/1991 ed approvato con atto del C.C. n°2 del 25/02/1992, la cui convenzione è stata sottoscritta con atto del Segretario comunale rep n°77 del 22/06/1992 e che il piano stesso è andato successivamente soggetto a varianti, delle quali, l'ultima approvata e sottoscritta è quella adottata con atto del C.C.n°70 del 22/12/1995 ed approvata con atto del C.C. n°8 del 29/03/1996, la cui convenzione è stata sottoscritta con atto del notaio Dr. Giulio Almansi del 15/04/1997, repertorio n°37.080, raccolta n°7.956;
- Si ritrova agli atti una successiva variante, adottata con atto del C.C.n°47 del 14/09/1999 ed approvata con atto del C.C. n°64 del 29/11/1999, ma non sottoscritta;
- Si ritrova inoltre tra gli atti, un fascicolo relativo ad un'ultima variante al planovolumetrico ed alle opere di urbanizzazione, di cui è stata svolta l'istruttoria di valutazione di conformità, ma che non è pervenuta ad approvazione. Per detta variante, resa possibile da una sequenza di modificazioni allo strumento urbanistico generale (dalle varianti parziali del 2001 alla traduzione del 2003/2004) è stata rilasciata autorizzazione alla presentazione prot.n°10285 dell'11.11.03, è stata presentata richiesta di approvazione prot.n°10802 del 25/11/2003, si è provveduto al deposito ai sensi dell'art.25 della L.R.47/78 in data 23/03/2004, sono stati richiesti ed ottenuti i pareri tecnici/ambientali/sanitari, è stata predisposta la bozza di convenzione, ma non è intervenuta l'approvazione;



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

OSSERVATO CHE

- I potenziali edificatori delle due ultime varianti in archivio non possono costituire riferimento per l'esame di titoli abilitativi edilizi nel sub-ambito perimetrato ex art. 42, in quanto derivati da atti non perfezionati, per cui l'ultimo riferimento è quello della convenzione del 15/04/1997 e dell'allegato progetto, il quale:
 - Esclude dalla superficie fondiaria classificata e dall'esecuzione delle urbanizzazioni, la fascia di rispetto della Cispadana, pure compresa nella perimetrazione del comparto;
 - Di conseguenza la esclude anche dalla superficie territoriale di riferimento e determina gli indici, le superfici utili e le dotazioni (in particolare i parcheggi) soltanto in base al territorio ridotto non interessato dalla fascia di rispetto, seppur preveda un eccesso di area ceduta fuori comparto come U2 in genere, nello stato di fatto e senza allestimento (terreno agricolo già ceduto in precedenza da Boni S.p.a). In particolare, i parcheggi pubblici, dell'estensione di mq 3.160, sono pari a circa il 5% del territorio di mq 63.045 (che esclude l'area di rispetto della Cispadana) inferiore al territorio perimetrato di mq 81.225;
 - Assegna alla parte del PPIP sita a Nord di Via del Lavoro, il seguente dimensionamento, da suddividere tra i lotti:
 - Sf = mq 25.520,00;
 - Uf = 0,5557 mq/mq;
 - Su = mq 14.181,15;
 - Qmax = mq 14.036,00

E CONCLUSO CHE

- Dai dati che emergono dalla suddetta verifica, risulta che alle nuove aree edificabili che deriverebbero dalla soppressione del vincolo della Cispadana, non sono mai stati applicati gli standard di parcheggio pubblico, né sono state computate e realizzate le opere pubbliche necessarie per la loro funzionalità, in particolare il tratto di strada in prolungamento di Via Buozzi, pure compresa al RUE nel perimetro del PPIP approvato, né sia mai stato richiesto per esse un contributo perequativo a favore della realizzazione di ulteriori dotazioni territoriali nel Comune, contributo che, da analisi sui PUA produttivi inseriti nel 2007 in base ad accordo ex art. 18, incide per almeno € 5/mq sulla Superficie territoriale (in questo caso, la nuova superficie territoriale coincide con la nuova fondiaria);

PRESO ATTO CHE

- La variante POC_PSC-RUE approvata il 19/07/2007 ha modificato il retino della fascia di rispetto della Cispadana, da "Zona Bianca" ad "Ambiti per attività industriali e artigianali esistenti di completamento" aggiungendo graficamente nuovo territorio classificato e conseguente capacità edificatoria, tuttavia subordinata a specifici atti di modifica del PPIP o del RUE, in forza del comma 7 dell'art.42;



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

RITENUTO CHE

- Tale vincolo sia stato mantenuto dalla normativa di RUE, proprio per il fatto che la nuova area classificata dalla variante, solo “apparentemente” rientra tra il territorio urbanizzato, non avendo mai scontato la cessione dei parcheggi e la realizzazione dell'opera pubblica di pertinenza, costituita come minimo dal prolungamento di Via Buozzi nella fascia di rispetto della Cispadana e che pertanto l'utilizzo di tale “nuova territoriale”, non compresa nella base di dimensionamento dal PPIP approvato, configuri l'utilizzo di “nuovi” sub-ambiti tuttora gravati da obblighi di urbanizzazione;

PRECISATO CHE

- In base alla variante al PSC con ricadute su POC e RUE, adottata con atto del C.C. n°47 del 22/06/2010, controdedotta con l'atto del C.C. n°59 del 15/09/2010 e di prossima approvazione, l'area non sarà più interessata dalla fascia di rispetto della strada Cispadana, potendovi estendere i fabbricati, mentre nulla muta della normativa di RUE e dei vincoli ivi stabiliti;

RITENUTO ALTRESI' CHE

- L'alternativa posta dal comma 7 dell'art.42, di ricorrere a “variante al PPIP” o “variante al RUE” possa risolversi in una soppressione del perimetro a tratto e punto sulle tavole di RUE, una volta ottenuto l'integrale adempimento da parte di tutti i soggetti interni al perimetro, che possono beneficiare dell'incremento di capacità edificatoria potenzialmente concesso con il PSC-POC-RUE 2006/2007;

CONSTATATO CHE

- Il rapporto contrattuale con i soggetti originari è sciolto, in seguito al collaudo delle opere di urbanizzazione del PPIP “Zona Nord” dimensionate in base al territorio utilizzato per la variante approvata con atto del C.C. n°8 del 29/03/1996 e convenzionata il 15/04/1997 presso il notaio Dr. Almansi, rilasciato il 18/12/1997 dall'Ing. Glauco Bufo ed approvato con la delibera della G.C. n°51 del 14.03.98, seguita da determina di presa in carico, del responsabile del Settore V n°304 del 12/06/2008, e che questa chiusura di rapporto non consente una soluzione complessiva, senza causare gravi ritardi ai soggetti che intendono utilizzare l'intera area in loro possesso per lo sviluppo aziendale, dal momento che non risulta possibile forzare soggetti che non intendono per ora assumere iniziative edilizie;

RITENUTO INFINE CHE

- Ragioni di interesse pubblico all'acquisizione delle quote di partecipazione alle dotazioni territoriali e di interesse privato rilevante per lo sviluppo del territorio, debbano consentire ai soggetti vitali ogni possibile ampliamento aziendale con l'immediato sfruttamento della potenzialità prevista dal PSC-POC-RUE e che pertanto gli stessi soggetti possano essere svincolati a seguito della sottoscrizione di singoli atti di impegno, adeguatamente garantiti, nelle more dell'adozione della variante grafica al RUE, possibile solo dopo l'integrale assolvimento da parte di tutti i soggetti proprietari di quelle aree del sub-comparto medesimo, che possono usufruire



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

dell'incremento di fondiaria classificata (ai quali è opportuno comunicare formalmente la vigenza del medesimo vincolo);

- L'inserimento del nuovo sub ambito edificabile direttamente nel RUE, sia pure sotto condizione, in quanto fisicamente circondato da territorio urbanizzato e di conformazione tale da non consentire nuovi punti di accesso, consenta che le opere non individuate graficamente, quali i parcheggi di standard, possano essere monetizzati;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

- La Giunta comunale, alla luce delle considerazioni esposte nella premessa in ordine alla necessità, per ragioni di equità, in termini di costo complessivo di opere e concorso perequativo, nei confronti di altri inserimenti di superficie utile produttiva avvenuti con lo strumento del 2007, e constatate altresì la necessità di non ostacolare, specie in questo momento di difficoltà economiche, gli investimenti produttivi, nonché l'impossibilità di svincolare l'intero sub-comparto in tempi brevi, non potendo costringere ad agire i soggetti che non hanno assunto iniziative, ritiene che debbano essere autorizzate le iniziative in corso, non appena approvata la Variante PSC Cispadana, dietro il rilascio di atti di impegno adeguatamente garantiti e pertanto:

VISTO il parere favorevole espresso dal responsabile del Settore V Assetto del Territorio e Urbanistica ai sensi dell'art. 49 Titolo III Capo I del D. Lgs. n° 267/2000 s.m.i.;

VISTO l'art. 48 Capo I del D. Lgs n° 267/2000 s.m.i. relativo alle competenze della Giunta;

VISTI gli articoli 10 e 11 della L.241/90 e s.m.i. e la facoltà, ivi istituita, di concludere accordi sui contenuti discrezionali dei provvedimenti;

VISTO il parere favorevole di legittimità espresso dal Segretario Comunale ai sensi dell'ordinanza del Sindaco n. 27 del 26.06.2009 e smi;

CON VOTI UNANIMI, espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- Di consentire il rilascio di permessi di costruire per l'ampliamento di fabbricati esistenti o per la realizzazione di nuove costruzioni, usufruendo della capacità edificatoria della fascia di rispetto del vecchio Tracciato della Strada Cispadana, di prossima soppressione, dopo l'approvazione della Variante al PSC-POC-RUE, già adottata, per l'adeguamento a progetti sovracomunali previsti dal PTCP, subordinato alla consegna rilascio di un atto unilaterale d'obbligo, secondo lo schema che si approva, che preveda:
 - Realizzazione o monetizzazione dei parcheggi pubblici in ragione del 5% dell'area



COMUNE DI TORRILE

PROVINCIA DI PARMA

- liberata dal rispetto della Cispadana;
- Concorso, pro quota alla realizzazione del tratto stradale mancante (prolungamento di Via Buoizzi nella fascia di rispetto della Cispadana), secondo la stima del responsabile del Settore LL.PP;
 - Scomputo dagli oneri di U1, delle quote convenzionali delle categorie di opere di urbanizzazione previste per il raccordo stradale;
 - Contributo perequativo di adeguamento ai parametri medi di incidenza sul nuovo territorio edificabile dei costi di urbanizzazione, con riferimento a piani produttivi approvati recentemente nel territorio comunale, in favore di opere di dotazione territoriale che l'Amministrazione Comunale intende realizzare e pertanto consistente in € 5/mq di St (coincidente nella fattispecie con Sf) alla valuta del 1° Semestre 2011, soggetto ad aggiornamento ISTAT per interventi successivi;
 - Di approvare lo schema di atto unilaterale d'obbligo predisposto dall'ufficio, che forma parte sostanziale del presente atto.
 - Di notificare copia del presente atto a tutti i proprietari interessati.

Successivamente con separata ed unanime votazione palese rende la presente immediatamente eseguibile.



COMUNE DI TORRILE
PROVINCIA DI PARMA

Il presente verbale viene sottoscritto come segue.

IL SINDACO
F.to RIZZOLI ANDREA

IL Segretario Comunale
F.to D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(art. 124 D.Lgs 18.08.2000, n° 267)

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia del presente verbale viene affissa all'Albo Pretorio comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi dal 28/10/2010 fino al 12/11/2010.

Addì 28/10/2010

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134, D.Lgs 18.08.2002, n° 267)

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni dal 28/10/2010, E' DIVENUTA ESECUTIVA il 07/11/2010 ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.20002 n. 267.

Lì _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE AD USO AMMINISTRATIVO
TORRILE, 28/10/2010

IL SEGRETARIO COMUNALE
D'URSO PIGNATARO GIUSEPPE