



# COMUNE DI BUSSETO

*Provincia di Parma*

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**ORIGINALE**

**N° 27 del 28/06/2010**

**OGGETTO: ART. 35 L.R. 20/2000 : ESAME E APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATT4 UBICATO IN VIA DONIZETTI NEL CAPOLUOGO INDIVIDUATO DALLA SCHEDA PSC N. 12 E DALLA SCHEDA POC12 PRESENTATO DALLA SOC. SPESA INTELLIGENTE S.P.A. DI SAN MARTINO BUON ALBERGO.-**

L'anno **duemiladieci**, il giorno **ventotto** del mese di **giugno** alle ore **21:00**, nella **Sala Consiliare del Palazzo Comunale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, vennero convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello iniziale risultano:

1	LAURINI LUCA	Presente	10	CARRAGLIA ENZO	Presente
2	PUDDU PIER PAOLO	Presente	11	CATELLI GIAN LUCA	Presente
3	TESTA GILBERTO	Presente	12	LAVEZZINI ENRICA	Assente
4	GAMBAZZA MARIA GIOVANNA	Assente	13	BOTTAZZI ILARIA	Presente
5	TALIGNANI CARLA	Presente	14	PISARONI DANIELE	Presente
6	GENUA FABRIZIO	Assente	15	MICHELAZZI LAMBERTO	Assente
7	FRATTI SALIMA	Presente	16	LEONI GIANARTURO	Presente
8	PASSERA MAURIZIO	Presente	17	DONATI GIUSEPPE	Assente
9	CONCARI LUCA	Presente			

Totale Presenti: n. 12

Totale Assenti: n. 5

Partecipa all'adunanza Il Segretario Comunale, Dott.ssa Laura Ravecchi, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, Il Sindaco Dott.Luca Laurini assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

<b>OGGETTO:</b>	<b>ART. 35 L.R. 20/2000 : ESAME E APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANA ATT4 UBICATO IN VIA DONIZETTI NEL CAPOLUOGO INDIVIDUATO DALLA SCHEDA PSC N. 12 E DALLA SCHEDA POC12 PRESENTATO DALLA SOC. SPESA INTELLIGENTE S.P.A. DI SAN MARTINO BUON ALBERGO.-</b>
-----------------	---

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che il vigente PSC (Piano Strutturale Comunale) individua nella Tav. 1.1 "Previsioni del PSC e classificazione del territorio" un appezzamento di terreno di circa 4.800 mq composto da due aree separate, posto per la maggior parte sul lato est di Via Donizetti (già sede del vecchio Consorzio Agrario Provinciale) e in parte sul lato ovest della stessa (su cui insiste un vecchio fabbricato già adibito a magazzino a servizio del Consorzio), classificato quale "Ambito di trasformazione urbana con prevalente funzione direzionale, ricettiva e commerciale" dalla scheda PSC ATT4 denominata "Via Donizetti" (Scheda N. 12), destinato alla residenza, esercizi commerciali di vicinato e funzioni commerciali in generale, pubblici esercizi e attrezzature di interesse pubblico";

### **CONSIDERATO:**

- che la Soc. Spesa Intelligente S.p.A., proprietaria del suddetto appezzamento e degli immobili sovrastanti, individuati al Catasto Terreni del Comune di Busseto al foglio 11 mappal 1098, 103 e 217 per complessivi Ha 0.48.90221 – 222 – 223 – 224 – 225 – 226 – 227 – 228 – 230 – 231 – 232 e 233 per una superficie complessiva di Ha 0.48.90 in data 07/08/2009 al n. 10183 di prot. ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativamente all'ambito sopra individuato, unitamente agli elaborati di progetto a firma dell'ing. Massimo Bigliardi e dell'arch. Alessandro Ghidini di Reggio Emilia;
- che detto progetto è stato esaminato dalla commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del 22/10/2009 con verbale n. 7/2009 e che la commissione stessa ha espresso parere favorevole in merito con le seguenti osservazioni:
  - a) le indicazioni progettuali relative, in particolare, all'immobile devono ritenersi indicative e quindi dovranno essere verificate in sede di esame del progetto e di rilascio del permesso di costruire, in funzione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dal PUA;
  - b) le caratteristiche, ed in particolare la larghezza, dell'accesso carraio previsto su via Donizetti dovranno essere adeguate per facilitare l'immissione dei mezzi di rifornimento del magazzino/attività commerciale;
- che la Soc. Spesa Intelligente S.p.A. in data 18/11/2009 al n. 14522 di prot. ha provveduto alla presentazione dei nuovi elaborati di progetto con cui sono state recepite e approfondite le osservazioni formulate dalla commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio, in particolare per quanto attiene alla realizzazione dell'accesso carraio su via Donizetti;

VISTI gli elaborati di progetto per l'attuazione del PUA sull'ambito in oggetto, presentati in data 18/11/2009 al n. 14522 di prot. in sostituzione di quelli allegati alla istanza del 07/08/2009, a firma dell'ing. Massimo Bigliardi e dell'arch. Alessandro Ghidini di Reggio Emilia ed in particolare:

- All. A Relazione illustrativa e finanziaria
- All. B Norme tecniche di attuazione (NTA)
- All. C Proposta di convenzione

- All. D Relazione geologica
- All. E Rapporto di sintesi sostenibilità ambientale
- All. F Valutazione preventiva di impatto acustico
- Tav. 01 Inquadramento generale, documentazione fotografica – stato di fatto
- Tav. 02 Planimetria generale, sistemazione esterna – progetto
- Tav. 03 Pianta, prospetti e sezione stradale – progetto
- Tav. 04 Rete fognaria B/N – particolari
- Tav. 05 Rete acquedotto
- Tav. 06 Rete elettrica – particolari
- Tav. 07 Rete illuminazione pubblica e privata – particolari
- Tav. 08 Rete Telecom – particolari
- Tav. 09 Rete gas

CONSIDERATO che il PUA, in conformità alla Scheda PSC12 – ATT4 denominata “Via Donizzetti” ed alla scheda di dettaglio POC12, come meglio evidenziato nella - Relazione tecnica - e nella Tavola progettuale n. 02 “Planimetria generale – sistemazione esterna : progetto” prevede in particolare:

Descrizione parametri / indici		Scheda POC30	Dati da PUA
Superficie territoriale (St)	mq.	4.820	4.850,00
Superfici catastale	mq.		4.890,00
Superficie fondiaria (Sf)	mq.		3.583,72
Superficie complessiva (Sc)	mq.	2.200	1.378,36
Dotazioni territoriali (Dt) minime	mq.	1.800	1.800,00
Dotazioni territoriali (Dt) in cessione, di cui:	mq.		1.306,28
- da destinare a verde (mq effettivi)	mq.		590,50
- da destinare a parcheggio (mq effettivi)	mq.		715,78
Dotazioni territoriali (Dt) da monetizzare, di cui:	mq.		493,72
Altezza massima (H)	m.	11,50	< 11,50
Superficie drenante (Sd)	> 40% della superf. scoperta (Sf – Sco)		
Rapporto di copertura massimo (Rc)	< 40% della superf. scoperta		
Superficie arborata (Sa)	> 50% della Sd		
Distanza dalle strade (Ds)	> m 7,50		
Distanze dagli edifici (De)	½ altezza (H) dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00		
Distanze dai confini (Dc)	½ altezza (H) dell'edificio e comunque non inferiore a mt. 5,00		

CONSIDERATO che contestualmente alla presentazione del PUA la Soc. Spesa Intelligente S.p.A. ha richiesto la monetizzazione della quota parte delle aree destinate alle dotazioni territoriali (aree a verde e parcheggio) come previsto dagli artt. 62 e 63 del RUE e dalla Scheda POC30, quale differenza tra la superficie per dotazioni prevista dalla scheda POC12 (mq. 1.800) e quella prevista in cessione dal PUA (mq. 1.306,28) e che pertanto la stessa dovrà corrispondere al Comune la somma di Euro 11.511,99 così rettificata dall'ufficio tecnico rispetto ai dati riportati nella relazione e nella tavola n. 02 “Planimetria generale – sistemazione esterna : progetto”:

- a) per la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio: Euro 233,92 [mq 720,00 (pari al 40% di mq. 1.800) – aree a parcheggio in cessione pari a mq 715,78 x Euro 55.43/mq];
- b) per la monetizzazione aree destinate a verde: Euro 11.278,08 [mq 1.080 (pari al 60% di mq. 1.800) – aree verde in cessione pari a mq 590,50) x Euro 23,04/mq];

VISTO lo schema di convenzione atto a regolare i rapporti tra il Comune ed il Concessionario per l'attuazione del PUA in oggetto, la quale, in conformità all'art. 148 del RUE prevede in particolare:

- a) l'individuazione dell'ambito e i dati planivolumetrici dell'intervento (superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione e destinazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico, ecc.);
- b) l'impegno da parte del concessionario:
  - alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria risultanti dal progetto di PUA, in conformità all'art. 28 della legge n. 1150 del 14/08/1942 e s.m. e all'art. A - 26 della Legge Regionale 20/2000, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria;
  - alla cessione gratuita al Comune di Busseto delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree di sedime nelle quantità previste negli elaborati di progetto;
- c) le modalità ed i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché i tempi e le modalità di collaudo e cessione delle opere e delle aree di pertinenza delle opere stesse;
- d) i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione, prorogabili fino ad un massimo di dieci anni e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione;
- e) le sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi e degli impegni stabiliti nella convenzione;
- f) l'impegno del concessionario, a dar corso alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità alle disposizioni previste dal D.Lgs 12/04/2006 n. 163 e s.m. e dalla deliberazione dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici 7/2009 ed in particolare di provvedere a propria cura e spese:
  - ii) a redigere la progettazione definitiva ed esecutiva delle opere di urbanizzazione da appaltare, in conformità alle norme vigenti in materia di lavori pubblici, mediante soggetti muniti dei requisiti di cui all'art. 90 del Codice dei contratti pubblici approvato con D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e s.m., incaricati ai sensi dell'art. 91 del medesimo codice e delle disposizioni regolamentari tempo per tempo vigenti, secondo le prescrizioni formulate dagli enti preposti in sede di esame del progetto di PUA nonché delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;
  - iii) a trasmettere il contratto d'incarico per la progettazione, nonché i progetti di cui al precedente punto i), entro 180 giorni dalla stipulazione della convenzione;
  - iv) ad appaltare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara (art. 57 D.Lgs 163/2006), entro 180 giorni dal ricevimento della comunicazione attestante l'approvazione, da parte del Comune, dei progetti trasmessi a sensi del precedente punto ii), con le seguenti modalità:
    - a) l'invito dovrà essere rivolto ad almeno cinque soggetti, individuati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico - finanziaria e tecnico - organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
    - b) i soggetti invitati dovranno essere in possesso dei requisiti di qualificazione, previsti dall'art. 40 del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture approvato con D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e s.m. e dal regolamento recante istituzione del sistema di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici approvato con D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34;

#### DATO ATTO:

- che il gestore del servizio idrico integrato (EmiliAmbiente) con lettera in data 16/09/2009 n. 2816 di prot. ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, per quanto riguarda in particolare la realizzazione delle opere acquedottistiche e fognario depurative;
- che il Servizio di Igiene Pubblica dell’Azienda USL di Parma – Distretto di Fidenza – con lettera in data 30/10/2009 prot. n. 95791, ha espresso parere favorevole con prescrizioni per quanto attiene agli aspetti igienico sanitari in merito al PUA in oggetto;
- che l’ARPA – Sede Territoriale di Parma – con lettera in data 16/11/2009 n. Pg.Pr.09-12770 di prot., ha espresso parere favorevole per quanto attiene agli aspetti igienico-sanitari e ambientali in merito al PUA in oggetto;
- che Busseto Servizi - San Donnino Multiservizi S.r.l. con lettera in data 07/09/2010 n. 48/09 di prot. ha espresso parere favorevole con prescrizioni per quanto riguarda in particolare la realizzazione della rete di distribuzione del gas metano;

#### CONSIDERATO:

- che il PUA e lo schema della convenzione sono stati depositati presso l’ufficio tecnico comunale dal 24/12/2009 al 23/01/2010 in libera visione del pubblico ai sensi di legge e che dell’avvenuto deposito è stata data comunicazione mediante pubblicazione all’Albo Pretorio, sul sito “internet” del Comune e che in merito non sono pervenute osservazioni;
- che con lettera in data 16/03/2010 n. 3365 di prot. il PUA e gli elaborati di progetto sono stati trasmessi alla Provincia di Parma, per il parere di competenza, ai sensi e per gli effetti degli artt. 5 e 34 della L.R. n. 20/2000 e s.m. e che con lettera in data 13/05/2010 prot. AR\20-10 il Dirigente del Servizio Programmazione e Pianificazione Territoriale ha espresso parere favorevole in merito alla valutazione della compatibilità delle proposte di piano con gli scenari di pericolosità sismica locale e gli aspetti fisici del territorio;

DATO ATTO che in conformità all’art. 5, 4 comma, della L.R. n. 20/2000 e s.m. è stata omessa la procedura di valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) in quanto il PUA non comporta variante al POC e il POC ha già definito l’assetto localizzativi delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti planivolumetrici, tipologici e costruttivi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

VISTO il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione consiliare n. 28 del 30/09/2004;

VISTO il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con deliberazione consiliare n. 29 del 30/09/2004 e s.m.;

VISTI in particolare:

- gli artt. 40 e 42 delle norme tecniche del PSC che disciplinano le modalità di attuazione degli interventi sulle aree urbanizzabili;
- gli artt. 150÷152 del RUE che disciplinano le modalità di approvazione dei PUA d’iniziativa privata;
- il Piano Operativo Comunale e le relative norme di attuazione approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 15/09/2005 e s.m.;

VISTO il testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.;

VISTO il parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica – Edilizia – Ambiente, geom. Angelo Migliorati, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U. n. 267/2000 e s.m.;

DATO ATTO che il presente atto non comporta impegno di spesa, nè diminuzione di entrata e che pertanto non è stato acquisito il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.;

SENTITO l'intervento dell'Assessore all'Urbanistica, Sig. Gilberto Testa, il quale illustra brevemente il contenuto della proposta di deliberazione inerente quanto in oggetto, come da verbale di seduta;

UDITI i commenti e le osservazioni critiche espresse nel corso del dibattito sul punto in questione dal Consigliere Pisaroni, come da verbale di seduta;

SENTITE in proposito le brevi repliche da parte del Sindaco e dell'Assessore all'Urbanistica, come da verbale di seduta;

**CON VOTI favorevoli n.° 9 (nove), contrari n.° 3 (tre) (Leoni, Pisaroni e Bottazzi) , nessun astenuto, resi in forma palese ai sensi di legge da n.° 12 (dodici) Consiglieri presenti e votanti,**

## **DELIBERA**

1. DI APPROVARE, ai sensi e per gli effetti, dell'art. 35, della L.R. n. 20/2000 e s.m., il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, presentato dalla Soc. Spesa Intelligente di San Martino Buon Albergo (VR) relativo all' "Ambito di trasformazione urbana con prevalente funzione direzionale, ricettiva e commerciale" individuato dalla scheda PSC ATT4 denominata "Via Donizetti" (Scheda N. 12), destinato alla residenza, esercizi commerciali di vicinato e funzioni commerciali in generale, pubblici esercizi e attrezzature di interesse pubblico", così come risulta nei seguenti elaborati grafici e tecnici, a firma del progettista ing. Massimo Bigliardi e dell'arch. Alessandro Ghidini di Reggio Emilia, che seppur non allegati formato parte integrante della presente deliberazione:

- All. A Relazione illustrativa e finanziaria
- All. B Norme tecniche di attuazione (NTA)
- All. C Proposta di convenzione
- All. D Relazione geologica
- All. E Rapporto di sintesi sostenibilità ambientale
- All. F Valutazione preventiva di impatto acustico
- Tav. 01 Inquadramento generale, documentazione fotografica – stato di fatto
- Tav. 02 Planimetria generale, sistemazione esterna – progetto
- Tav. 03 Pianta, prospetti e sezione stradale – progetto
- Tav. 04 Rete fognaria B/N – particolari
- Tav. 05 Rete acquedotto
- Tav. 06 Rete elettrica – particolari
- Tav. 07 Rete illuminazione pubblica e privata – particolari

Tav. 08 Rete Telecom – particolari  
Tav. 09 Rete gas

2. DI APPROVARE, per tutto quanto esposto in premessa narrativa, lo schema di convenzione atto disciplinare i rapporti tra il Comune di Busseto e la Soc. Spesa Intelligente S.p.A. per l'attuazione del PUA nonché per la realizzazione e cessione al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione e cessione delle aree destinate alle dotazioni territoriali (aree a verde e parcheggi), che seppur non allegato forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
  - Allegato "A";
3. DI DARE MANDATO al responsabile del servizio per l'adozione degli atti necessari per l'attuazione di quanto disposto con la presente deliberazione nonché per la stipula e sottoscrizione della convenzione tra il Comune di Busseto e la Soc. Spesa Intelligente S.p.A. per l'attuazione del PUA e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio dello stesso, dando atto che in sede di stipula potranno essere apportate dall'ufficiale rogante le modifiche alla convenzione che non incidano sulla natura sostanziale dell'atto.

Successivamente,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Ravvisata la necessità di rendere il presente atto immediatamente eseguibile;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n.° 267 e s.m.;

**Con voti favorevoli n.° 9 (nove), contrari n.° 3 (tre) (Leoni, Pisaroni e Bottazzi), nessun astenuto, resi in forma palese ai sensi di legge da n.° 12 (dodici) Consiglieri presenti e votanti,**

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco  
Dott.Luca Laurini

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Laura Ravecchi

---

### RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La suesesa deliberazione:

ai sensi dell'art. 124, comma 1, TUEL D.Lgs 267/2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi;

Busseto, li 02/07/2010

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Laura Ravecchi

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.lgs.vo n. 267/00 e s.m. )

è stata affissa all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi dal 02/07/2010 al 17/07/2010 , senza reclami

è diventata esecutiva il giorno 13/07/2010, ai sensi dell'art. 134, c. 3, TUEL D.Lgs. 267/2000.

Busseto, li 03/08/2010

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Laura Ravecchi