



COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

COPIA

N° 57 del 18/12/2012

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "PARCO URBANO".
DEROGA ALL'ART. 8 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER LA
TRASLAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI.**

L'anno **duemiladodici**, il giorno **diciotto** del mese di **dicembre** alle ore **18:30**, 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	GAMBAZZA MARIA GIOVANNA	Assente	8	RIZZO DINO	Assente
2	CONCARI LUCA	Presente	9	FAROLDI LICIA	Presente
3	CAROSINO STEFANO	Presente	10	LEONI GIANARTURO	Presente
4	CASSI FABRIZIO	Assente	11	CAPELLI STEFANO	Presente
5	CATELLI GIAN LUCA	Presente	12	MICHELAZZI LAMBERTO	Presente
6	BURLA ANGELO	Presente	13	IACOPINI CINZIA	Presente
7	CREMONA ANGELO EMILIO	Presente			

Totale Presenti: n. 10

Totale Assenti: n. 3

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 Vice Sindaco Dott. Luca Concari assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO:	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “PARCO URBANO”. DEROGA ALL'ART. 8 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER LA TRASLAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI.
-----------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con deliberazione consiliare n.44 in data 24/10/2007, esecutiva ai sensi di legge, veniva disposto di approvare il PUA unitario esteso all'intero comparto, relativo all'ambito ASP1 “Ambito per nuove dotazioni speciali – ricreative e aree residenziali di qualità” denominato “Parco Urbano”, presentato dalla Soc. Immobiliare Busseto S.a.s, dalla Soc. Immobiliare Cremonini di Cremonini Ermes & C. S.n.c. e dalla Soc. Tecnocostruzioni S.r.l., a firma dell'arch. Fabio Facchini di Villanova sull'Arda;

VISTA la convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA sopra descritto, stipulata con atto notaio Laura Riboni, in Busseto, repertorio n. 25770/6351 in data 28/02/2008;

DATO ATTO

- che la suddetta convenzione all'art. 8 “Varianti all'impianto urbanistico” subordina a procedure di variante allo strumento urbanistico attuativo anche modificazioni dei parametri urbanistici ed edilizi previsti sui singoli sub-comparti e sui relativi lotti;
- che unica deroga concessa, senza che ciò costituisca variante, è la possibilità di modificare i parametri sui lotti modificandone proporzionalmente anche le superfici mediante accorpamenti e/o frazionamenti;

VISTA la richiesta in data 15/11/2012, prot. n.13108, presentata dai soggetti proprietari delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo denominato “Parco urbano”, riguardante l'autorizzazione a poter traslare, in base alle esigenze di mercato, la superficie complessiva di competenza dei singoli lotti senza apportare modifiche alla superficie complessiva totale assegnata al comparto;

PRECISATO che alla base della richiesta vi è la necessità di soddisfare le esigenze di committenti ed operatori che intendono investire con nuove edificazioni residenziali all'interno dell'area del Parco urbano;

RITENUTO che un'estrema rigidità delle previsioni insediative sui singoli lotti possa incidere negativamente sulle prospettive di attuazione dei comparti, anche in considerazione dell'attuale crisi del mercato immobiliare;

RILEVATO che il ricorso a procedure di variante del PUA per semplici traslazioni di superfici, oltre che oneroso per i soggetti proponenti, risulterebbe eccessivamente gravoso per gli uffici comunali in relazione alla natura delle modifiche di scarsa rilevanza urbanistica ed è pertanto auspicabile in questi casi il ricorso a procedimenti semplificati;

RILEVATA l'opportunità di accogliere la richiesta di traslazione della capacità edificatoria da un singolo lotto ad un altro, in deroga a quanto previsto dall'art. 8 della citata convenzione urbanistica, senza il ricorso a specifiche varianti al PUA, e, quindi, con procedura semplificata, ponendo tuttavia delle limitazioni necessarie:

- a consentire le traslazioni dei diritti edificatori da un lotto all'altro nel rispetto delle superfici complessive massime previste nei singoli sub-comparti;
- a subordinare le traslazioni dei diritti edificatori ad un'istruttoria tecnica e ad un'autorizzazione da parte degli uffici preposti, al fine di mantenere il costante controllo e l'aggiornamento delle variazioni apportate;
- a disincentivare interventi edilizi di forte impatto in termini di altezza massima;
- a mantenere una capacità edificatoria minima sui lotti cedenti (qualora non accorpati con altri lotti), per consentire la loro edificazione nel rispetto delle previsioni del PUA;

RITENUTO, pertanto, in applicazione ai principi sopra enunciati, di definire, per la procedura semplificata di traslazione delle superfici, le seguenti modalità applicative:

- la richiesta di autorizzazione alla traslazione delle superfici complessive dovrà essere presentata dai proprietari dei lotti che subiscono modifiche ai parametri urbanistici, sia in diminuzione sia in incremento; la documentazione da predisporre dovrà dimostrare che la superficie totale complessiva del sub-ambito di espansione non subisce modifiche per effetto delle traslazioni di superfici;
- l'ufficio preposto, effettuata l'istruttoria tecnica, la verifica dei requisiti e dei presupposti di cui al presente atto, autorizzerà con apposita determinazione la traslazione delle superfici;

- saranno ammesse traslazioni di superfici solo all'interno di ogni sub-ambito; non saranno ammesse in nessun caso traslazioni di superfici da un sub-ambito ad un altro con le procedure semplificate di cui al presente atto;
- sui lotti che beneficeranno dell'incremento di potenzialità edificatoria non saranno ammesse costruzioni di altezza superiore a mt. 9,00;
- sui lotti che cederanno ad altri lotti la superficie complessiva, dovrà essere mantenuta una capacità edificatoria minima di mq. 150,00;

PRECISATO che la deroga all'art.8 della citata convenzione, secondo le indicazioni sopra esposte, si configura come una modifica non sostanziale del PUA e, pertanto, non richiede l'attivazione di specifiche procedure di variante ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 24.03.2000 n.20 e s.m.;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in esame, rilasciato dal responsabile dell'area 4 - Settore Servizi Tecnici relativi al Territorio, arch. Roberta Minardi, ai sensi dell'art. 49, del T.U. sull'ordinamento degli enti Locali approvato con D. lgs 18.08.00, n. 267 e s.m.;

DATO ATTO che non è stato acquisito il parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49.1 del D.vo n. 267/2000 e ss.mm, in quanto dal presente provvedimento non discende alcuna spesa o diminuzione di entrata a carico del bilancio comunale;

ATTESA la propria competenza ai sensi art. 42 D.Lgs n. 267-2000;

SENTITO l'intervento del Consigliere Delegato all'urbanistica, Sig.ra Licia Faroldi che illustra brevemente il contenuto della proposta di deliberazione inerente quanto in oggetto;

UDITI in proposito i commenti e le osservazioni dei Consiglieri intervenuti alla discussione come di seguito riportato sinteticamente:

-Consigliere Iacopini: rileva la situazione di stasi del mercato edilizio quale conseguenza a proprio parere della politica del precedente sindaco il quale ha operato in maniera troppo aggressiva e troppo ottimistica e commenta: " *...oggi bisogna fermarsi prima di continuare a costruire...*" Manifesta il timore che questi spostamenti finiscano per penalizzare le aree verdi a vantaggio della costruzione di veri e propri "ghetti urbanistici".

- Consigliere Faroldi: replica che esistono parametri urbanistici molto rigorosi che debbono essere rispettati e che vanno a scongiurare questo tipo di problema.

- Assessore all'urbanistica Concari: evidenzia che il parco urbano è una lottizzazione già definita e l'intervento proposto ne favorisce il completamento definitivo. Precisa altresì che l'Amministrazione si è impegnata al rispetto del Patto dei Sindaci e nella fattispecie a diminuire le emissioni in atmosfera per cui verranno posti vincoli importanti anche sulle future espansioni già previste nel PSC (recupero acque piovane, illuminazione led-geotermia, rispetto dell'ambiente...).

- Consigliere Leoni: auspica che anche l'Arch. Menci abbia modo di redimersi circa la previsione fatta in passato di un numero di 10.000 abitazioni insediabili. Concorda con l'attuale proposta in quanto questa rappresenta un elemento che consente di costruire e commenta:" *...sarebbe perciò sbagliato frapporre ostacoli in un momento così difficile per l'economia...*". Condivide quanto anticipato circa le scelte da realizzare nel POC sulla cui trattazione auspica vivamente un coinvolgimento di tutte le forze politiche presenti, prima che l'argomento giunga precostituito alla discussione del Consiglio Comunale .

- Assessore Concari: assicura che ci sarà il massimo coinvolgimento sulla questione.

- Consigliere Capelli : concorda in linea di principio con quanto affermato dal Consigliere Iacopini e si dichiara favorevole alla presente proposta.

CON VOTI unanimi favorevoli, resi in forma palese ai sensi di legge da n.° 10 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. DI ACCOGLIERE la richiesta pervenuta da parte dei proprietari delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo denominato "Parco Urbano", approvato con propria deliberazione n. 44 del 24/10/2007,

convenzionato con atto notaio Riboni rep. 25770/6351 del 28/02/2008, riguardante la possibilità di traslazione della capacità edificatoria da un singolo lotto ad un altro, in deroga a quanto previsto dall'art. 8 della citata convenzione urbanistica, senza il ricorso a specifiche varianti al PUA, e, quindi, con procedura semplificata;

2. DI STABILIRE, ai fini della deroga di cui al precedente punto e per le motivazioni di cui alle premesse, le seguenti modalità applicative:

- la richiesta di autorizzazione alla traslazione delle superfici complessive dovrà essere presentata dai proprietari dei lotti che subiscono modifiche ai parametri urbanistici, sia in diminuzione sia in incremento; la documentazione da predisporre dovrà dimostrare che la superficie totale complessiva del sub-ambito di espansione non subisce modifiche per effetto delle traslazioni di superfici;
- l'ufficio preposto, effettuata l'istruttoria tecnica, la verifica dei requisiti e dei presupposti di cui al presente atto, autorizzerà con apposita determinazione la traslazione delle superfici;
- saranno ammesse traslazioni di superfici solo all'interno di ogni sub-ambito; non saranno ammesse in nessun caso traslazioni di superfici da un sub-ambito ad un altro con le procedure semplificate di cui al presente atto;
- sui lotti che beneficeranno dell'incremento di potenzialità edificatoria non saranno ammesse costruzioni di altezza superiore a mt. 9,00;
- sui lotti che cederanno ad altri lotti la superficie complessiva, dovrà essere mantenuta una capacità edificatoria minima di mq. 150,00;

3. DI DARE ATTO che la deroga all'art.8 della citata convenzione, secondo le indicazioni sopra esposte, si configura come una modifica non sostanziale del PUA e, pertanto, non richiede l'attivazione di specifiche procedure di variante a sensi dell'art. 35 della Legge regionale 24.03.2000 n.20 e s.m.

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 unanimi favorevoli, resi in forma palese ai sensi di legge da n.° 10 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente eseguibile.

Al termine della trattazione del presente punto dell'ordine del giorno esce il Consigliere Michelazzi. Rispetto all'appello iniziale sono presenti in aula n.° 9 Consiglieri .

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Vice Sindaco
F.to Dott. Luca Concari

Il Segretario Comunale
F.to 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 nel sito web istituzionale per quindici giorni consecutivi;

Busseto, li 07/01/2013

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Laura Ravecchi

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.
Busseto 07/01/2013

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 pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art.32, c.1 Legge 18/06/2009, n.69), quindici giorni consecutivi dal 07/01/2013 al 22/01/2013, senza reclami.
- è diventata esecutiva il giorno 18/01/2013, ai sensi dell'art. 134, c. 3, TUEL D.Lgs. 267/2000.

Busseto, li _____

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Laura Ravecchi