



COMUNE DI BUSSETO

Provincia di Parma

Prot. N.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Copia

N. 15 del 03/03/2005

OGGETTO: ESAME E ADOZIONE PUA (PIANO URBANISTICO ATTUATIVO) PER L'ATTUAZIONE ED IL COMPLETAMENTO CON VARIANTE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA LOTTIZZAZIONE "I CEDRI" - L.R. 24/03/2000 N. 20 – ART. 35.

L'anno **duemilacinque**, addì **tre** del mese di **marzo** alle ore **17.00**, nella **Sala Consiliare del Palazzo Comunale**, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del **Dr. Luca Laurini** il Consiglio Comunale.

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	LAURINI Dr. Luca	SI		10	PASSERA Maurizio	SI	
2	TOSCANI Barbara	SI		11	DIONI Michele	SI	
3	BENASSI Sergio	SI		12	DALLEDONNE Pierangelo		SI
4	TESTA Gilberto	SI		13	RAMPONI Emanuela		SI
5	PERACCHI Nara	SI		14	CIPELLI Gianfranco		SI
6	CAMPIOLI Giorgio		SI	15	MICHELAZZI Lamberto	SI	
7	FRATTI Salima	SI		16	CONCARINI Roberto	SI	
8	VIGEVANI Maura	SI		17	GOTTI Afro	SI	
9	TALIGNANI Carla	SI					
		PRESENTI: 13				ASSENTI: 4	

Partecipa il Il Segretario Comunale **Graneli Dr.ssa Roberta**

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a trattare l'argomento di cui in oggetto.

**OGGETTO: ESAME E ADOZIONE PUA (PIANO URBANISTICO ATTUATIVO)
PER L'ATTUAZIONE ED IL COMPLETAMENTO CON VARIANTE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA
LOTTIZZAZIONE "I CEDRI" - L.R. 24/03/2000 N. 20 – ART. 35.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

- che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 139 in data 29/12/1992 veniva approvato il progetto presentato dalla ditta STEFIM S.r.l. di Fornovo Taro (PR) per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata denominato "I Cedri", relativo ad un appezzamento di terreno ubicato nella zona nord/ovest del Capoluogo, classificato quale "zona residenziale di espansione" nel P.R.G.;
- che con atto a firma del notaio dr. Massimo Galli di Zibello in data 24/02/1993 al n. 11402 di rep. - n. 767 della racc., veniva perfezionata la convenzione tra il Comune di Busseto e la ditta STEFIM S.r.l. di Fornovo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e per la successiva cessione delle opere stesse e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio dell'appezzamento di terreno in questione;
- che con concessione edilizia n. 122 rilasciata in data 03/03/1993 veniva autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto in questione;

Considerato :

- che la ditta STEFIM S.r.l. in data 22/11/1994 al n. 6976 di prot. ha presentato richiesta di variante al piano particolareggiato approvato con la deliberazione consiliare n. 139/1992 sopra richiamata e che con lettera in data 01/04/1995 n. 1144 di prot. il Comune ha comunicato il diniego alla richiesta di variante in quanto non conforme alle N.T.A.;
- che avverso il suddetto diniego in data 29/05/1995 è stato presentato ricorso avanti al T.A.R. di Parma, ricorso respinto con sentenza n. 594/1998 in data 18/11/1998, mentre è tuttora pendente ricorso giurisdizionale presso il Consiglio di Stato contro la sentenza del T.A.R. di Parma n. 594/1998;

Considerato

- che la ditta Costruzioni La Torre S.r.l. di Fidenza, subentrata alla ditta STEFIM S.r.l. per modifica della ragione sociale, in data 19/09/2003 al n. 11080 di prot. ha presentato richiesta di permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria sulle aree non interessate al ricorso;
- che con deliberazione della Giunta Comunale n. 162 in data 8/11/2003 è stato approvato "accordo transattivo" ai sensi dell'art. 1965 e seguenti del codice civile per la realizzazione delle suddette opere; accordo sottoscritto in data 10/11/2003 al n. 210 di rep, registrato a Fidenza il 21/11/200 al n. 526, serie 2^;

Visti gli elaborati a firma dell'arch. Sergio Ghelfi di Alseno presentati in data 11/11/2004 al n. 13982 di prot., dalla Soc. Immobiliare Busseto Due S.r.l. di Busseto, subentrata al concessionario per acquisto dell'area con atto notaio dr. Massimo Galli di Cremona in data 11/02/2004 n. 11570 di rep. raccolta n. 1398, registrato a Cremona in data 17/2/2004 al n. 499, serie 1T, parzialmente modificati e integrati in data 18/11/2004 al n. 14264 di prot., per l'attuazione ed il completamento con variante delle opere di urbanizzazione primaria a servizio del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "I Cedri":

<i>Atto di proprietà</i>	
Tav. n. 0/a	Estratto PSC – tavola e norme tecniche di attuazione
Tav. n. 0/b	Estratto RUE – tavola e norme tecniche di attuazione
Tav. n. 1	Estratto mappa catastale

Tav. n. 2	Piano attuativo vigente – Assetto territoriale
Tav. n. 3	Variante a piano attuativo – Assetto Territoriale
Tav. n. 4	Planivolumetrico – Indici, superfici, dotazioni e parametri
Tav. n. 5	Dotazioni territoriali
Tav. n. 6	Mobilità interna – Planimetria e caratteri dimensionali
Tav. n. 7	Mobilità interna – Sezioni stradali
Tav. n. 8	Rete fognaria
Tav. n. 9	Rete acquedotto e gasdotto
Tav. n. 10	Rete Enel
Tav. n. 11	Rete Telecom
Tav. n. 12	Illuminazione pubblica
Tav. n. 13	Schema planimetrico – indicazione lotti e relative superfici
Relazione tecnica illustrativa	
Norme tecniche di attuazione	
Documenti di proprietà – visure catastali	
Schema di convenzione	
Dichiarazione ex art. 148, lettera m) del RUE (n. 14518 di prot. del 23/11/2004)	

Considerato

- che il suddetto piano è stato depositato in libera visione al pubblico presso l'ufficio tecnico comunale a far data dal 24/11/2004 e che l'avviso di deposito è stato pubblicato all'Albo Pretorio a far data dal 24/11/2004 (n. 414/20004 del registro) nonché sul sito internet del Comune di Busseto;
- che con lettera raccomandata in data 3/12/2004 è stata data comunicazione di avvio del procedimento di approvazione del PUA ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990 ai proprietari degli immobili facenti parte del comparto "I Cedri";

Considerato :

- che entro il termine previsto (24/01/2005) sono pervenute n. 3 osservazioni:
1. in data 21/1/2005 al n. 972 di prot. osservazione / opposizione da parte della sig.ra Pizzoni Manila residente a Busseto in Via Beato Orlando n. 14 la quale chiede il rigetto della variante in quanto levisa dei diritti acquisiti quale proprietaria di un lotto già edificato posto all'interno del comparto;
 2. in data 24/01/2005 al n. 1002 di prot. osservazione da parte del sig. Lori Matteo residente a Busseto in Via Martini n. 31/A il quale chiede che venga rivista la proposta progettuale relativa alla realizzazione della viabilità di accesso ai lotti edificabili posti in fregio alla Via Martini (lato ovest);
 3. che in data 22/02/2005 al n. 2567 copia della osservazione già presentata dal sig. Lori Matteo controfirmata dai proprietari del fabbricato realizzato sul lotto individuata con la lettera A) nella planimetria allegata alla stessa, con la quale si ribadiscono le osservazioni presentate dal sig. Lori Matteo;

Considerato che l'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria e verifica degli elaborati di progetto ha formulato alcuni rilievi e osservazioni in merito al PUA di cui all'oggetto rilevando sommariamente:

- che la St individuata negli elaborati di progetto non coincide con l'area classificata quale "Piani attuativi vigenti in ambiti residenziali consolidati" (Art. 28 del PSC e Art. 39 del RUE) e pertanto i parametri urbanistici e planivolumetrici risultano non corretti;
- che in conseguenza della errata individuazione della St nonché dei conteggi urbanistici le aree per le dotazioni territoriali in progetto risultano inferiori a quelle minime richieste dalle norme;
- che nella relazione e nelle norme di attuazione allegate alcuni parametri edilizi risultano difformi a quelli già approvati col piano di lottizzazione originario;

Visti i seguenti elaborati, a firma dell'arch. Sergio Guelfi, ad integrazione e adeguamento di quelli presentati in data 15/2/2005 al n. 2154 di prot. dalla ditta Immobiliare Busseto S.r.l., con la quale sono state recepite le osservazioni presentate dal Sig. Lori Matteo nonché i rilievi e osservazioni formulate dall'ufficio tecnico comunale:

Tav. n. 3	Variante a piano attuativo – Assetto Territoriale
Tav. n. 4	Planivolumetrico – Indici, superfici, dotazioni e parametri
Tav. n. 5	Dotazioni territoriali
Tav. n. 6	Mobilità interna – Planimetria e caratteri dimensionali
Tav. n. 7	Mobilità interna – Sezioni stradali
Tav. n. 8	Rete fognaria
Tav. n. 9	Rete acquedotto e gasdotto
Tav. n. 10	Rete Enel
Tav. n. 11	Rete Telecom
Tav. n. 12	Illuminazione pubblica
Tav. n. 13	Sistemazione a verde e arredi
Relazione tecnica illustrativa	
Norme tecniche di attuazione	
Documentazione fotografica	
Estratto di mappa	

Vista la proposta di controdeduzioni predisposta dall'ufficio tecnico comunale in ordine alle osservazioni pervenute da cui risulta :

1. che l'osservazione del Sig. Lori Matteo è stata interamente accolta : negli elaborati progettuali è stata prevista la realizzazione di una strada pubblica tra gli edifici esistenti (fabbricati A e B) ed il fabbricato in progetto sul lotto 3 come risulta dalla Tavola n. 6 - Mobilità interna – planimetria e caratteri dimensionali -;
2. che l'opposizione / osservazione della sig.ra Pizzoni Manila non è accoglibile in quanto :
 - a) sull'area in oggetto le norme di attuazione del PSC (Art. 28) e del RUE (Art. 39) consentono "per gli interventi sottoposti a Piano attuativo" (individuati con apposito simbolo grafico) la possibilità di apportare varianti al piano attuativo nel rispetto degli indici e delle procedure previsti nel PSC e nel RUE;
 - b) la convenzione relativa alla attuazione del piano particolareggiato sull'area in questione, stipulata con la STEFIM S.r.l. in data 24/2/1993 al n. 11402 di rep., registrata a Fidenza il 8/6/1993 al n. 293, all'articolo 3 "Varianti" prevedeva la possibilità di apportare varianti all'impianto urbanistico e tipologico, previa autorizzazione del Comune nei modi e nelle forme di legge;
 - c) tutti i contratti di vendita dei lotti edificabili posti all'interno del comparto fanno riferimento alla convenzione di cui alla precedente lettera b), in ordine alle modalità di attuazione del piano particolareggiato e nella maggior parte degli atti gli acquirenti hanno preso atto della possibilità di apportare varianti al piano, nei modi e nelle forme, concordando anche la riduzione della potenzialità edificatoria già assegnata ai rispettivi lotti;
 - d) nel caso specifico con l'atto di acquisto (rogito dr. Alberto Carrara Verdi in data 15/3/1994 n. 321937/9689, registrato a Fidenza il 30/3/1994 al n. 466), le sigg.re Pizzoni Manila e Pizzoni Manuela, al paragrafo "PATTI E CONDIZIONI" hanno espressamente convenuto che *"L'appezzamento venduto è dato e accettato – con la precisazione che le spese relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico della ditta venditrice che si impegna a realizzarle nel rispetto dei progetti approvati e della convenzione del Comune, nonché di eventuali varianti che si effettueranno in corso d'opera. La parte acquirente prende atto che l'assetto complessivo della lottizzazione potrà variare sulla base di provvedimenti assentiti o imposti dall'Amministrazione Comunale di Busseto. La parte venditrice a mezzo del suo legale rappresentante garantisce per il lotto oggetto del presente contratto un potenzialità edificatoria pari a 1.500 mc."*

- e) per quanto riguarda la sostituzione del “verde di quartiere” con la “pista ciclabile” si precisa che le aree destinate alle “dotazioni territoriali” di cui all’art. 53 del PSC e degli artt. 60 e 62 del RUE (già definite quali “aree per l’urbanizzazione secondaria” dal vecchio PRG) ricomprendono le “aree a verde pubblico attrezzato” (V) nonché le aree a “parcheggi pubblici” (P) e che nelle aree a verde pubblico, oltre alla sistemazione a “verde” è consentita l’installazione di attrezzature finalizzate alla fruizione, alle attività ludiche, sportive e ricreative, nonché la realizzazione di adeguati percorsi pedonali e ciclabili;

Considerato che gli elaborati adeguati e modificati a seguito delle osservazioni sopra riportate sono stati esaminati con parere favorevole dalla Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio nella seduta del 17/02/2005;

Visti i seguenti elaborati a firma dell’arch. Magnelli Ivano e Bocchi Carlo di Busseto, presentati in data 23/02/2005 al n. 2621 di prot. dalla ditta Immobiliare Busseto S.r.l., a parziale rettifica ed ulteriore integrazione degli elaborati sopra elencati che non modificano l’assetto urbanistico del piano esaminato dalla commissione edilizia nella seduta del 17/02/2005, ma rettificano esclusivamente i conteggi relativi alla verifica degli indici e dei parametri urbanistici :

Tav. n. 4-Bis	Planivolumetrico – Indici, superfici, dotazioni e parametri
Tav. n. 5-Bis	Dotazioni territoriali
Relazione tecnica descrittiva delle opere da realizzare	
Computo metrico estimativo delle opere da realizzare	
Schema di convenzione per l’attuazione del PUA	

Vista la legge regionale 24 marzo 2000, n. 20, modificata ed integrata con successive leggi regionali 16 novembre 2000, n. 37, 25 novembre 2002, n. 31 e 19 dicembre 2002, n. 37;

Visto in particolare l’art. 35 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. nonché gli articoli 150 e 152 del RUE che disciplina le modalità approvazione dei P.U.A. d’iniziativa privata;

Considerato che il Responsabile del settore Territorio e Sviluppo Produttivo Geom. Angelo Migliorati, in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 18/8/2000 n. 267, ha espresso il seguente parere : FAVOREVOLE;

Considerato che non è stato acquisito il parere di regolarità contabile ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18/8/2000 n. 267, in quanto la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

Sentita la relazione dell’Assessore all’Urbanistica , Sig. Gilberto Testa, tesa ad illustrare l’argomento di cui all’oggetto, come da verbale di seduta;

Uditi in proposito i commenti e le osservazioni critiche dei Consiglieri intervenuti alla discussione, come da verbale di seduta;

Con voti favorevoli N. 10 (Maggioranza-Assenti i Consiglieri Campioli, Dalledonne), nessun contrario, astenuti N. 3 (Opposizione : Michelazzi,Gotti, Concarini- Assenti i Consiglieri Cipelli,Ramponi), resi in forma palese, per alzata di mano, ai sensi di legge, da N. 10 (dieci) Consiglieri votanti e N. 13 (tredici) Consiglieri presenti;

Tutto ciò premesso e considerato;

DELIBERA

- 1) di approvare le controdeduzioni alle osservazioni presentate al Piano Urbanistico Attuativo - Variante al piano di lottizzazione denominato "I Cedri" – presentato dalla ditta Immobiliare Busseto Due S.r.l. di Busseto per l'attuazione ed il completamento delle opere di urbanizzazione a servizio dell'area ubicata nel Capoluogo in località "Gallinara", individuata dal PSC quale "Piani attuativi vigenti in ambiti residenziali consolidati" (Art. 28 del PSC e Art. 39 del RUE), così come risultano nella relazione predisposta dall'ufficio tecnico comunale allegata alla presente quale parte integrante;
- 2) di approvare, ai sensi degli artt. 35 della Legge Regionale n. 20/2000 e dell'articolo 152 del RUE, il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) - Variante al piano di lottizzazione denominato "I Cedri" – presentato dalla ditta Immobiliare Busseto Due S.r.l. di Busseto così come definito negli elaborati grafici ed illustrativi di seguito elencati, che pur non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente :

Tav. 0/a	Estratto PSC – tavola e norme tecniche di attuazione	Prot. 13982/04
Tav. 0/b	Estratto RUE – tavola e norme tecniche di attuazione	Prot. 13982/04
Tav. 1	Estratto mappa catastale	Prot. 13982/04
Tav. 2	Piano attuativo vigente – Assetto territoriale	Prot. 13982/04
Tav. 3	Variante a piano attuativo – Assetto Territoriale	Prot. 2154/05
Tav. 4/Bis	Planivolumetrico – Indici, superfici, dotazioni e parametri	Prot. 2621/05
Tav. 5/Bis	Dotazioni territoriali	Prot. 2621/05
Tav. 6	Mobilità interna – Planimetria e caratteri dimensionali	Prot. 2154/05
Tav. 7	Mobilità interna – Sezioni stradali	Prot. 2154/05
Tav. 8	Rete fognaria	Prot. 2154/05
Tav. 9	Rete acquedotto e gasdotto	Prot. 2154/05
Tav. 10	Rete Enel	Prot. 2154/05
Tav. 11	Rete Telecom	Prot. 2154/05
Tav. 12	Illuminazione pubblica	Prot. 2154/05
Tav. 13	Sistemazione a verde e arredi	Prot. 2154/05
Documenti di proprietà – visure catastali		Prot. 13982/04
Dichiarazione ex art. 148, lettera m) del RUE		Prot. 14518/04
Relazione tecnica illustrativa		Prot. 2154/04
Norme tecniche di attuazione		Prot. 2154/04
Documentazione fotografica		Prot. 2154/05
Estratto di mappa		Prot. 2154/05
Relazione tecnica (descrittiva delle opere da realizzare)		Prot. 2621/05
Computo metrico estimativo (delle opere da realizzare)		Prot. 2621/05
Schema di convenzione per l'attuazione del PUA		Prot. 2621/05

- 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 urbanistica per l'attuazione del PUA;
- 4) di dare atto che in ordine alla presente deliberazione è stato acquisito il parere favorevole del Responsabile dell'Area 4 - Territorio e Sviluppo Produttivo - geom. Angelo Migliorati, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m.;
- 5) di dare atto che non è stato acquisito il parere contabile del Responsabile dell'Area 2 - Servizi Finanziari e Tributari -, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e s.m. per mancanza di rilevanza contabile;

Successivamente

IL CONSIGLIO COMUNALE

ravvisata l'urgenza di provvedere in merito, con separata votazione, con voti **favorevoli N. 10 (Maggioranza-Assenti i Consiglieri Campioli, Dalledonne)**, **nessun contrario, astenuti N. 3 (Opposizione : Michelazzi,Gotti, Concarini- Assenti i Consiglieri Cipelli,Ramponi)**, resi in forma palese, per alzata di mano, ai sensi di legge, da **N. 10 (dieci) Consiglieri votanti e N. 13 (tredici) Consiglieri presenti**;

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi di legge ai sensi dell'art. 134.4 del D.Lgs.vo n. 267/2000 e s.m.

RENDE NOTO

- di individuare per il presente atto, quale Responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, c.1, L. 241/90 il Geom. Angelo Migliorati.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
F.to Dr. Luca Laurini

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Granelli Dr.Ssa Roberta

ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE

Si attesta:

[X] che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il : 14 marzo 2005 ed ivi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario Comunale
F.to Granelli Dr.ssa Roberta

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione:

[X] è divenuta esecutiva il 24/03/2005 ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del T. U. - D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 s.m..

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.

Li, _____

Il Segretario Comunale
Granelli Dr.ssa Roberta
