



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PUA C7 -
IL BORGO IN BASILICAGOIANO REDATTO AI SENSI DEGLI ART. 31 E 35 DELLA
L.R. 20/2000 - APPROVAZIONE

Svolge la relazione l'assessore delegato **Angelo SCALVENZI**

Premesso:

Il PUA in oggetto è un comparto di espansione residenziale di iniziativa privata ubicato nella frazione di Basilicagoiano attestato a sud del nucleo consolidato e all'incrocio tra la Via Parma, la Via XXV Aprile e la Via Lunga. Le aree sono in gran parte non edificate e solo in adiacenza alla Via Lunga e alla Via XXV Aprile è presente un vecchio nucleo di fabbricati destinati alla demolizione, un tempo destinati ad abitazione, con spazi accessori e farmacia.

Il comparto si attesta a sud del viale alberato che giace parallelo alla Via Parma, in prospettiva con l'edificio della chiesa posto a nord del viale medesimo. Nell'ambito del comparto sono presenti aree di proprietà privata di un solo soggetto, il promotore del piano, e alcune aree di proprietà pubblica per urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree pubbliche sono costituite dai tratti finali delle due strade confluenti sull'incrocio, la Via parma e la via XXV Aprile e dalla piazza con parcheggio, posta a lato dell'incrocio suddetto, ed occupano una superficie complessiva rilevata pari a mq. 4.221,04.

Il comparto è classificato in zona urbanistica C7 – zona residenziale di nuovo impianto – soggetta a perimetro di intervento unitario, con capacità edificatoria complessiva pari a mq. 6.500,00 di Superficie utile. La superficie territoriale rilevata complessiva è pari a mq. 42.867,04 (comprensiva delle aree pubbliche di cui sopra). La superficie fondiaria edificabile di progetto è suddivisa in 23 lotti. Nel comparto il RUE prevede una nuova rotatoria viabilistica in confluenza delle tre strade attestate sull'attuale incrocio, con annesse aree per il verde pubblico. Le aree poste in zona nord del comparto, già di proprietà pubblica, attualmente destinate dal RUE vigente a piazza e parcheggio, sono confermate con la stessa destinazione urbanistica.

Le aree per gli standard in cessione all'Ente derivanti dal PUA sono reperite interamente ed esclusivamente nell'ambito delle aree dell'attuale proprietà privata, quindi, le superfici già di proprietà pubblica esistenti non costituiscono dotazioni nuove ma esistenti, ai fini della verifica degli standard. Le aree pubbliche saranno riqualificate dal soggetto attuatore contestualmente alla realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione e saranno messe a disposizione dell'attuatore per il tempo necessario stabilito nel crono programma delle opere.

Ai sensi del **Paragrafo 3. – Prescrizioni e vincoli di zona - dell'art. 61 del RUE** il soggetto attuatore è chiamato a convenzionarsi con l'Ente in conformità alle seguenti prescrizioni:

- Si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione interne, la nuova rotatoria, la nuova piazza e alla demolizione dei fabbricati esistenti a proprio totale carico di spese;
- Si impegna alla cessione gratuita all'Ente di tutte le aree e le opere di urbanizzazione;
- Si impegna anche in conformità ai disposti della deliberazione di Giunta comunale n° 100 del 15/10/2007 alla cessione gratuita all'Ente di una quota pari a 200,00 mq di SU edificata, da destinare a servizi pubblici e alla cessione all'Ente del 30% delle SU derivanti dalle demolizioni dei fabbricati esistenti dell'ex-farmacia pari a mq. 270,00 da destinare ad uso residenza.

- Si impegna realizzare nel PUA una quota di SU destinata all'uso commerciale non inferiore all'8% della SU complessiva.

Preso atto che:

- In data 15/10/2007 con atto n° 100, la Giunta comunale ha autorizzato il Sig. Calestani Guglielmo, quale unico proprietario delle aree private costituenti il PUA, alla presentazione del progetto di piano urbanistico di iniziativa privata per l'intera consistenza del comparto.
- Il PUA di iniziativa privata denominato "C7 Il Borgo", ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, ha concluso positivamente la procedura prevista dalla normativa e oggi se ne propone al Consiglio l'approvazione ai fini del suo convenzionamento.
- Nel periodo osservatorio non sono pervenute osservazioni al PUA.

Preso atto inoltre che:

- la procedura di deposito e di istruttoria si è svolta con le modalità e i risultati di seguito riportati, i cui atti relativi sono depositati agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale:

- Autorizzazione alla presentazione del PUA: Delibera di Giunta Comunale n° 100 del 15/10/2007
- Presentazione istanza da parte del privato: 24 gennaio 2009
- Istruttoria dell'Ufficio, Deposito/pubblicazione e periodo osservatorio del PUA all'Albo Pretorio Comunale: dal 24 gennaio 2009 al 24 marzo 2009
- Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio: parere favorevole in data 26/02/2009
- Commissione Urbanistica: presa visione in data 15 aprile 2009
- Istruttoria finale dell'ufficio in data 17 /04/2009
- Acquisizione dei Pareri degli Enti esterni competenti:*
- AUSL: favorevole in data 28/02/2009 prot. 2582
- ARPA: favorevole in data 15/04/2009 prot. 4854
- TELECOM: favorevole in data 31/03/2009 prot. 4088
- ENIA: SETTORE REFLUI favorevole in data 16/03/2009 PROT. 3385
- ENIA: SETTORE ACQUA E GAS favorevole in data 11/04/2009 prot. 4767
- PROVINCIA: SISMICA favorevole in data 02/04/2009 prot. 4236
- PROVINCIA: VAS in data 17/04/2009 prot. 4964
- PROVINCIA: VIABILITA' favorevole in data 24/01/2009 prot. 875

- Gli elaborati di progetto del PUA depositati in data 24/01/2009 con prot. 875 sono:

- A) *Relazione, indagine pluviometrica, calcolo della portata di pioggia e quadro economico.*
- B) *Schema di Convenzione*
- C) *Estratti RUE, stralcio Norme di Attuazione, estratto di mappa catastale e visure*
- D) *Norme Tecniche di Attuazione*
- E) *Preventivo di Spesa*
- F) *Rilievo Fotografico*
- G) *Relazione Geologica-sismica*
- *Valutazione del Clima Acustico*
- *VALSAT*

Tav. 1 – Stato di fatto – individuazione comparto-catasto, ortofoto e RUE

Tav. 2 – Stato di fatto – rilievo piano altimetrico e sezioni



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Tav. 3 – Rilievo fabbricati esistenti da demolire – PRG

Tav. 4 – Stato di progetto – Planimetria generale

Tav. 5 – Stato di progetto – zonizzazione con numerazione lotti, viabilità parcheggi ed aree a verde pubblico e sezioni

Tav. 6 – Stato di progetto – planimetria rete fognatura

Tav. 7 – Stato di progetto – planimetria rete adduzione acqua-gas

Tav. 8 – Stato di progetto – planimetria rete energia elettrica e telefonica

Tav. 9 – Stato di progetto – planimetria rete pubblica illuminazione

Tav. 10 – Planimetria rotatoria e viabilità

Considerato che:

- Il piano individua le due quote di Superficie utile in cessione all'Ente in due lotti distinti con fabbricati ad usi misti, i lotti n° 16 e n° 17 entrambi prospicienti le aree di verde pubblico ubicate nella zona centrale del comparto, e interposta area per il parcheggio pubblico;
- L'Amministrazione comunale potrà procedere, se non interessata alla realizzazione della superficie utile pari a mq. 270,00 destinate alla residenza, all'alienazione della quota in proprietà per un valore che sarà determinato tramite perizia estimativa giurata da parte di un tecnico abilitato.

Valutato che:

- L'istruttoria dell'Ufficio tecnico per il progetto in argomento e depositata agli atti presso l'ufficio medesimo è favorevole;
- L'attuazione del PUA promuove la realizzazione della rotatoria, opera infrastrutturale viabilistica di rilevante interesse pubblico, per la razionalizzazione della viabilità nella frazione di Basilicagoiano, sulla strada provinciale per Montecchio;
- L'attuazione del PUA aumenta il patrimonio immobiliare dell'Ente in conseguenza delle cessioni sopra menzionate e la quota degli standard per aree pubbliche a beneficio dell'intero patrimonio comunale.

Visti gli allegati pareri prescritti dall' art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Premesso e considerato quanto sopra si propone al Consiglio Comunale quanto segue:

- Di approvare il PUA – C7 denominato IL BORGO costituito dai seguenti elaborati, che si considerano parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non materialmente allegati per la loro mole ma conservati agli atti d'ufficio:

- A) *Relazione, indagine pluviometrica, calcolo della portata di pioggia e quadro economico.*
- B) *Schema di Convenzione*
- C) *Estratti RUE, stralcio Norme di Attuazione, estratto di mappa catastale e visure*
- D) *Norme Tecniche di Attuazione*
- E) *Preventivo di Spesa*

- F) Rilievo Fotografico
- G) Relazione Geologica-sismica
- Valutazione del Clima Acustico
- VALSAT

Tav. 1 – Stato di fatto – individuazione comparto-catasto, ortofoto e RUE

Tav. 2 – Stato di fatto – rilievo piano altimetrico e sezioni

Tav. 3 – Rilievo fabbricati esistenti da demolire – PRG

Tav. 4 – Stato di progetto – Planimetria generale

Tav. 5 – Stato di progetto – zonizzazione con numerazione lotti, viabilità parcheggi ed aree a verde pubblico e sezioni

Tav. 6 – Stato di progetto – planimetria rete fognatura

Tav. 7 – Stato di progetto – planimetria rete adduzione acqua-gas

Tav. 8 – Stato di progetto – planimetria rete energia elettrica e telefonica

Tav. 9 – Stato di progetto – planimetria rete pubblica illuminazione

Tav. 10 – Planimetria rotatoria e viabilità

- Di dare atto che la convenzione urbanistica attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per le iniziative edificatorie private sarà stipulata entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data della presente deliberazione.
- Di dare mandato all'ufficio competente di notificare il suddetto atto e i termini sopra detti al soggetto promotore del piano e di disporre la pubblicazione.
- Di disporre affinché gli uffici coinvolti prendano atto della proprietà pubblica interessata e delle eventuali procedure da attuare conseguentemente.

Esce il consigliere Fontanesi. Presenti 11, assenti 6.

L'Assessore Scalvenzi sottolinea che il soggetto attuatore procederà ad una cessione di 200 mq di SU destinata a servizi e 270mq di capacità edificatoria. I 200 mq potrebbero essere monetizzati sulla base di una perizia per reperire le risorse da destinare alla realizzazione della scuola materna.

Il Consigliere Trombetta dice che è stato svilito il ruolo della commissione urbanistica in quanto non ricorda che sia mai stato affrontato l'argomento.

Esce il consigliere Bologna, presenti 10, assenti 7.

L'assessore Scalvenzi dice che l'argomento è stato portato tre volte in commissione.

Il Consigliere Trombetta dice di avere diverse perplessità: una riguarda la via a fondo cieco e l'altra l'uscita dal quartiere a ridosso della rotatoria. Trattasi di cose che potevano avere una soluzione.

L'assessore Scalvenzi dice che la commissione ha preso atto.

Rientrano i Consiglieri Bocchi, Bologna e Fontanesi, presenti 13, assenti 4.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la proposta di deliberazione;

Udito quanto emerso nel corso della discussione;



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Visti i pareri espressi ai sensi del D.Lgs. 267/2000;

Dato atto che la votazione, espressa in forma palese, ha dato le seguenti risultanze:

Consiglieri presenti n. 13 – Voti favorevoli n. 11 – Astenuti n. 2 (i Consiglieri Trombetta, Bologna).

DELIBERA

■ Di approvare il PUA – C7 denominato IL BORGO costituito dai seguenti elaborati, che si considerano parte integrante e sostanziale del presente atto, seppur non materialmente allegati per la loro mole ma conservati agli atti d'ufficio:

H) *Relazione, indagine pluviometrica, calcolo della portata di pioggia e quadro economico.*

I) *Schema di Convenzione*

J) *Estratti RUE, stralcio Norme di Attuazione, estratto di mappa catastale e visure*

K) *Norme Tecniche di Attuazione*

L) *Preventivo di Spesa*

M) *Rilievo Fotografico*

N) *Relazione Geologica-sismica*

- *Valutazione del Clima Acustico*

- *VALSAT*

Tav. 1 – Stato di fatto – individuazione comparto-catasto, ortofoto e RUE

Tav. 2 – Stato di fatto – rilievo piano altimetrico e sezioni

Tav. 3 – Rilievo fabbricati esistenti da demolire – PRG

Tav. 4 – Stato di progetto – Planimetria generale

Tav. 5 – Stato di progetto – zonizzazione con numerazione lotti, viabilità parcheggi ed aree a verde pubblico e sezioni

Tav. 6 – Stato di progetto – planimetria rete fognatura

Tav. 7 – Stato di progetto – planimetria rete adduzione acqua-gas

Tav. 8 – Stato di progetto – planimetria rete energia elettrica e telefonica

Tav. 9 – Stato di progetto – planimetria rete pubblica illuminazione

Tav. 10 – Planimetria rotatoria e viabilità

- Di dare atto che la convenzione urbanistica attuativa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per le iniziative edificatorie private sarà stipulata entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data della presente deliberazione.
- Di dare mandato all'ufficio competente di notificare il suddetto atto e i termini sopra detti al soggetto promotore del piano e di disporre la pubblicazione.
- Di disporre affinché gli uffici coinvolti prendano atto della proprietà pubblica interessata e delle eventuali procedure da attuare conseguentemente.

PARERI DEI RESPONSABILI

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto : PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PUA C7 - IL BORGO IN BASILICAGOIANO REDATTO AI SENSI DEGLI ART. 31 E 35 DELLA L.R. 20/2000 - APPROVAZIONE

si esprime, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, essendo conforme alle norme e alle regole tecniche che sovrintendono la specifica materia.

Addì, _____

IL RESPONSABILE DI AREA

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

Vista la predetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 :

parere favorevole anche in ordine alla copertura finanziaria

imputazione.....

parere sfavorevole poiché.....

.....

l'atto non ha rilevanza contabile

Addì,

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO RAGIONERIA

L'ISTRUTTORE PROPONENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE
