



# COMUNE DI BUSSETO

PROVINCIA DI PARMA  
SERVIZIO TERRITORIO  
E SVILUPPO PRODUTTIVO

Ufficio Urbanistica

Piazza G. Verdi, 10 - 43011 Busseto (PR)

Tel. 0524 931750 – Fax 0524 92360



Prot. n. 4535

Busseto, 26/04/2016

Gent.mo Sindaco  
del Comune di Busseto

Gent.mo Assessore all'urbanistica  
del Comune di Busseto

**Oggetto:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RELATIVO AL COMPARTO AR6 DENOMINATO "VIA BOITO", IN VARIANTE ALLA SCHEDA D'AMBITO N°19 DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE PRESENTATO DALLA SOCIETA' B.M. IMMOBILIARE S.R.L.  
VERIFICA PREVENTIVA AL DEPOSITO DEL PIANO, AI SENSI ART.150 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO.

Con nota in data 07/03/2016 è pervenuta al protocollo comunale n. 2506/2016, da parte della Società B.M. Immobiliare S.r.l., la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Via Boito" in variante alla scheda d'ambito n.19 del Piano Operativo Comunale vigente. Il Piano Urbanistico è stato successivamente integrato con nota in data 22/03/2016, assunta al prot. n. 3037 e, pertanto, gli elaborati che lo costituiscono sono i seguenti:

Elaborato A:	Fascicolo urbanistico
Elaborato B:	Atto di proprietà e fascicolo accordi con altre proprietà
Elaborato C:	Relazione tecnica generale
Elaborato D:	Relazione geologica – sismica
Elaborato E:	Relazione idraulica
Elaborato F:	Documento previsionale di impatto acustico
Elaborato G:	Relazione di progetto della rete di pubblica illuminazione
Elaborato H:	Stima costi delle opere di urbanizzazione primaria
Elaborato I:	Schema di convenzione
Tavola 1	Inquadramento dello stato attuale: estratto di PSC, RUE e POC, estratto di mappa catastale, rilievo plano-altimetrico, documentazione fotografica, sezioni stradali
Tavola 2	Planimetria generale di progetto - parametri urbanistici – superfici e indici di progetto

Tavola 3	Planivolumetrico
Tavola 4	Planimetria delle strade e dei parcheggi con sezioni dei pacchetti stradali e sezioni di progetto
Tavola 5	Planimetria di progetto: aree verdi
Tavola 6	Planimetria di progetto: fognatura acque nere e fognatura acque meteoriche
Tavola 7	Planimetria di progetto: rete idrica potabile
Tavola 8	Planimetria di progetto: rete idrica potabile, fognatura acque nere e fognatura acque meteoriche
Tavola 9	Planimetria di progetto: rete gas metano
Tavola 10	Planimetria di progetto: rete elettrica di forza motrice
Tavola 11	Planimetria di progetto: rete pubblica illuminazione – planimetrie di impianto e dettagli tecnici
Tavola 12	Planimetria di progetto: rete telefonica
Tavola 13	Planimetria generale delle nuove reti
Tavola 14	Stato di fatto e di progetto – Condotta interrata “Ongina-Taro”
----	Fascicolo pareri richiesti e/o acquisiti

Da una prima verifica degli elaborati, la documentazione sopra elencata sembra completa degli elementi essenziali; sono fatte salve eventuali richieste di ulteriori integrazioni o modifiche che potranno essere avanzate dagli Enti/Gestori di pubblici servizi o ritenute necessarie da parte dei servizi comunali in seguito ad analisi più puntuali.

Il Piano Urbanistico Attuativo è stato redatto dall'ing. Maurizio Ghizzoni e dall'arch. Fabio Facchini che hanno seguito direttamente le tematiche urbanistiche e progettuali del Piano, mentre gli elaborati specialistici sono stati redatti dai seguenti professionisti, coordinati dall'ing. Maurizio Ghizzoni:

D – Relazione geologico-sismica: dr Geol. Emanuele Emani;

E – Relazione idraulica: ing. Matteo Porcari;

F – Documento previsionale di impatto acustico: dr. Marco Rogna;

G – Relazione di progetto della rete di pubblica illuminazione e relativa Tavola 11: p.i. Andrea Gandolfi.

Tutti i professionisti coinvolti nelle varie fasi progettuali, possiedono i requisiti professionali richiesti dalle vigenti normative di settore.

Il progetto plano-volumetrico del Piano è esteso a tutta l'area identificata nel POC e ricomprende tutte le proprietà che direttamente o indirettamente risultano coinvolte dalla trasformazione urbana.

Il soggetto attuatore, B.M. Immobiliare S.r.l., intestatario della maggiore quota, ha sottoscritto specifici accordi con tutti gli altri proprietari per l'attuazione del comparto urbanistico, accordi che vanno dalla promessa di cessione gratuita di aree per l'esecuzione di una strada di lottizzazione, all'assunzione da parte dell'Attuatore di tutti gli oneri di progettazione ed esecuzione dei lavori, all'attribuzione di diritti edificatori o di classificazioni a “verde privato”, secondo le intese con le diverse proprietà; tutti i soggetti interessati, nell'ambito degli accordi, che sono inseriti in copia nell'elaborato B del Piano, hanno sottoscritto per accettazione il plano-volumetrico.

Si precisa che, relativamente al comparto in oggetto:

- il Piano Strutturale Comunale vigente lo classifica come “Ambito di espansione residenziale AR6,” disciplinato dall'art. 41 delle N.T.A. e dalla scheda d'ambito n.19;
- il Piano Strutturale Comunale adottato nella seduta del 19/04/2016 rimanda tale ambito alle disposizioni del Piano Operativo Comunale;
- il Piano Operativo Comunale vigente lo identifica come: “POC 19 - Ambito di nuova espansione prevalentemente residenziale – AR6”;
- le norme che regolano la sua attuazione sono definite dalle NTA del POC, dalla scheda d'ambito del POC n.19 e dalla relativa scheda della Valsat;

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto rappresenta la diretta attuazione del Piano Operativo Comunale vigente (Il POC) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 09/06/2015. Tuttavia la richiesta pervenuta prevede l'introduzione di una modesta variante alla scheda d'ambito POC 19 relativa alla distanza minima dei fabbricati dalla comunale di via Boito, con una riduzione dai previsti mt.10,00 a mt. 7,50; questa richiesta viene “compensata” dalla previsione volontaria introdotta nel PUA di un indice di visuale libera pari a 1 rispetto alle strade di urbanizzazione (distanza minima dalle strade uguale o maggiore all'altezza del fabbricato) è ciò per preservare un corretto rapporto visivo tra le strade e le costruzioni in progetto.

Rimangono invariate le previsioni della scheda d'ambito del POC riguardo alla distanza dei fabbricati dalle altre strade e, pertanto, viene confermata la distanza di 10 metri dalla S.P. n. 94 - anch'essa denominata Via Boito - (che nel plano-volumetrico risulta ulteriormente ampliata di mt. 5,00 per garantire la distanza dei fabbricati dall'area destinata a verde pubblico) e viene confermata anche la distanza di 5 metri dalle altre strade interne alla lottizzazione.

Con espresso riferimento all'art. 150 del vigente Regolamento Urbanistico edilizio “*Domanda e procedure di valutazione dei Piani Urbanistici Attuativi di Iniziativa Privata*” che prevede una verifica preventiva da parte del responsabile del procedimento in merito alla completezza, regolarità ed alla coerenza con gli obiettivi del POC prima del deposito previsto dalla vigente normativa, oltre a quanto già esposto finora, si osserva che, fatta eccezione per la modesta richiesta di variante, sembrano recepite tutte le altre prescrizioni urbanistiche ed edilizie del POC e quelle relative alle dotazioni territoriali minime; in particolare si ritiene che riguardo alle dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi ed alle strade, la proposta progettuale risulti soddisfacente, oltre che in termini dimensionali, anche per localizzazione, fruibilità da parte degli utenti, efficacia rispetto alle esigenze, sicurezza e buona manutenibilità e si integri con il sistema di urbanizzazioni in cui si inserisce.

La proposta tiene conto del vincolo imposto dalla presenza di una condotta in pressione del Consorzio di Bonifica che è posta ad una elevata profondità e che attraversa l'intera area; questa “interferenza” condiziona parzialmente la dislocazione di alcune aree pubbliche, in quanto la condotta deve essere prioritariamente accessibile dagli spazi di uso pubblico che risultano comunque tra loro collegati in modo adeguato.

I migliori risultati per una buona fruizione dell'area si potrebbero ottenere qualora si potenziasse la rete ciclo-pedonale di collegamento con il centro storico e con il quartiere posto a nord – est dell'abitato di Busseto.

Riguardo ai pareri degli Enti/Gestori di servizi pubblici, alcuni sono già pervenuti, per gli altri, prima del deposito del Piano, occorrerà acquisirli mediante indizione di una specifica Conferenza dei Servizi, nell'ambito della quale potrà essere verificato congiuntamente il rispetto delle prescrizioni del POC per la sostenibilità del Piano. In tale occasione questo

ufficio si riserva di effettuare una più accurata istruttoria, anche alla luce delle richieste di integrazioni o modifiche che dovessero pervenire da parte dei vari Enti.

In ogni caso, prima del deposito del PUA occorre che sia stata assunta dal Consiglio Comunale la delibera di adozione per quanto attiene in particolare alla variante al POC espressamente descritta nel capitolo I: *Variante alla scheda d'ambito POC 19 dell'allegato A- "Fascicolo urbanistico"* e recepitata nelle tavole ed elaborati progettuali del Piano. L'adozione da parte del Consiglio Comunale rappresenta, quindi, l'espressione formale dell'Amministrazione sull'avvio della procedura di approvazione del PUA di iniziativa privata in variante al POC, e deve essere effettuata compatibilmente con le tempistiche previste dalla vigente normativa (art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. ed art.150 del Regolamento Urbanistico Edilizio).

Dopo l'adozione, da effettuarsi a norma degli art.34 e 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., ed una volta acquisiti tutti i pareri degli Enti/Gestori di pubblici servizi coinvolti, si procederà a depositare il Piano corredato della Variante al POC per 60 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BUR.

Entro la scadenza del termine per il deposito, chiunque può prenderne visione.

Contemporaneamente al deposito, il Piano verrà trasmesso alla Provincia la quale, entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricevimento, potrà formulare riserve.

Nei sessanta giorni consecutivi il Consiglio Comunale, come previsto dall'art. 34 integrato con l'art.35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., deciderà in merito alle osservazioni pervenute, adeguerà il Piano alle riserve formulate ovvero si esprimerà sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

Per completezza di esposizione, si aggiunge infine che il Piano Urbanistico Attuativo e la relativa Variante al POC sono esclusi dalla procedura di valutazione della sostenibilità ambientale (VAS-ValSAT) di cui all'art. 15 del D.Lgs 152/2006 e all'art. 5 della Legge Regionale 20/2000), in quanto il PUA è meramente attuativo di POC dotato di ValSAT e la variante al POC rientra tra quelle disciplinate dall'art. 5, lettera C) della L.R. 20/2000.

Infine, si rileva che gli adempimenti previsti dall'art.19 della L.R. 20/2000, come modificata dall'art.51 della L.R. 15/2013, sono già stati assolti in sede di approvazione del POC con la congiunta approvazione degli atti tecnici relativi alla "Carta Unica del Territorio e Tavola dei Vincoli" che ricomprendono, quindi, anche la ricognizione sull'area in oggetto;

**LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO**

*arch. Roberta Minardi*