

- VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI COLLECCHIO -

COMUNE DI
COLLECCHIO
(Provincia di Parma)



N. ATTO 73 ANNO 2013

SEDUTA DEL 16/04/2013 ORE 14:30

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AVENTE VALORE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "PP5 DEL CENTRO" - PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ARU1 APPROVATO CON DELIBERA DI CC. N. 62 DEL 16.10.2001. VARIANTE AL PUA E RICHIESTA PROROGA TEMPI VALIDITA' DEL PIANO - ADOZIONE AI SENSI ART 35 DELLA LR 20/2000.

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
MAGNANI MANUEL	X	
DONDI SILVIA	X	
BOSELLI MARCO		X
GALLI MARISTELLA	X	
DODI GIAN CARLO	X	
BRUNAZZI GIOVANNI	X	
BIANCHI PAOLO	X	
CECCARINI FRANCO		X

L'ANNO DUEMILATREDICI IL GIORNO SEDICI DEL MESE DI APRILE ALLE ORE 14:30 NELLA SEDE COMUNALE, IN SEGUITO A CONVOCAZIONE DISPOSTA DAL SINDACO, SI È RIUNITA LA GIUNTA COMUNALE. ESSENDO LEGALE IL NUMERO DEGLI INTERVENUTI IL SINDACO BIANCHI PAOLO ASSUME LA PRESIDENZA E DICHIARA APERTA LA SEDUTA PER LA TRATTAZIONE DELL'OGGETTO SOPRAINDICATO, ASSISTE IL SEGRETARIO DOTT. ADOLFO GIUSEPPE DINO

Copia agli Uffici:
in data
con allegati:
e.p.c.:

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AVENTE VALORE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA "PP5 DEL CENTRO" - PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ARU1 APPROVATO CON DELIBERA DI CC. N. 62 DEL 16.10.2001. VARIANTE AL PUA E RICHIESTA PROROGA TEMPI VALIDITA' DEL PIANO - ADOZIONE AI SENSI ART 35 DELLA LR 20/2000.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE

All'interno del perimetro urbanizzato del capoluogo la cartografia di piano (tavola POC 2 – scala 1:5000) individua con apposita perimetrazione alcuni ambiti urbani centrali da riqualificare (ARU), in particolare nell'ambito del centro del capoluogo con la sigla "PP5" è identificato un ambito assoggettato a PUA di iniziativa pubblica avente valore di Piano particolareggiato e oggetto di "programma di riqualificazione urbana" ai sensi della LR 19/98, disciplinato in particolare attraverso l'art 27.6. del RUE, da attuarsi previa approvazione di strumento urbanistico preventivo così come maggiormente definito attraverso la specifica scheda norma ;

Con delibera di Consiglio Comunale n° 62 del 16.10.2001 si è provveduto all'approvazione del progetto di Piano Urbanistico attuativo presentato per il Comparto PP5 dalla ditta Collecchio Centro Spa con sede in Bologna e con esso lo schema della convenzione urbanistica regolante l'attuazione dell'intervento e le obbligazioni in capo al soggetto attuatore; il comparto risulta a "volumetria massima definita" sul quali calcolare le dotazioni pubbliche (standard) da reperire e cedere al comune;

Per tali ambiti ARU le funzioni insediabili sono di tipo misto Residenziale -Terziario -Commerciale nella percentuale fissata per la destinazione abitativa non superiore all'80% e non inferiore al 50%;

In data 18.03.2003 è stata sottoscritta tra Comune e i soggetti attuatori la convenzione urbanistica e prestate le garanzie fideiussorie per l'attuazione degli interventi definiti dal progetto di PUA;

In data 07.10.2011 – Prot n. 10195, il soggetto attuatore ha presentato richiesta di Variante al PUA a suo tempo approvato relativo all'area classificata ARU 1 (Istanza 2011/459) che si compone dei seguenti elaborati grafici e tecnici :

- Tav. 14a var – Variante: stralci funzionali e sub comparti attuativi
- Tav. 14b var – Variante : stralci operativi
- Tav. 15 var – Variante: destinazione d'uso degli edifici
- Tav. 16 var – Variante: allineamenti, vincoli edificatori e numero dei piani
- Tav. 16a var – Variante: confronto limite edificabile
- Tav. 17a var – Variante: standard pubblici e privati (piano terra)
- Tav. 17b var – Variante: standard pubblici e privati (primo piano interrato)
- Tav. 17c var – Variante: standard pubblici e privati (secondo piano interrato)
- Tav. 18a var – Variante: cessioni (piano terra)
- Tav. 18b var – Variante: cessioni (primo piano interrato)
- Tav. 21a var – Variante: planimetria quotata (piano terra)
- Tav. 22 var – Variante: planimetria di tracciamento
- Tav. 24 var – Variante: sezioni e profili
- Tav. 42 var – Variante: studi tipologici Unità edilizia su viale Libertà (F). Pianta P.T
- Tav. 42a var – Variante: studi tipologici Unità edilizia su viale Libertà (F). Pianta piano tipo
- Tav. 42b var – Variante: studi tipologici Unità edilizia su viale Libertà (F). Prospetti e sezioni
- Relazione illustrativa – Variante
- Norme tecniche di attuazione – Variante
- Schema atto d'obbligo

Nello specifico la Collecchio Centro Spa è il soggetto attuatore obbligato nei confronti del Comune per l'attuazione degli interventi, pubblici e privati, del Sub Comparto attuativo "A1" suddiviso in tre stralci operativi identificati nelle tavole di piano (Tavole 14a e 14b e corrispondenti tavole di variante 14a/var e 14b/var) con le sigle "A1.1" "A1.2" e "A1.3" quest'ultimo corrisponde alla cabina ENEL di trasformazione dell'energia elettrica a servizio di tutto il comparto;

Il comparto alla data di presentazione della richiesta di Variante al PUA risulta realizzato per quanto attiene gli interventi privati e le parti pubbliche (parcheggio pubblico interrato, piazza Europa e spazi di superficie di uso pubblico) relativi allo stralcio operativo "A1.1", funzionalmente completato ;

La variante presentata attiene richiesta di modifica allo stralcio "A1.2" che comprende, oltre agli interventi privati (edificio a funzione residenziale prospettante su viale Libertà identificato con la lettera "F") anche la realizzazione di un parcheggio pubblico con accesso da Via Oreste Grassi, il completamento del percorso pedonale di collegamento fisico e funzionali tra i due stralci operativi "A1.1" e "A1.2", le sistemazioni del fronte di Viale Libertà interessato dall'intervento di edificazione, la proroga dei tempi di validità del PUA, ed inoltre la possibilità di introdurre per il lotto "F" gli usi ammessi dall'art 27.6 di RUE, in variante a quanto a suo tempo definito dal progetto di piano particolareggiato che ne prevedeva solo l'uso a fini abitativi, nel rispetto dei limiti percentuali e volumetrici attribuiti all'ambito ARU1;

La variante presentata si pone quale variante al PUA a suo tempo approvato, andando ad incidere sull'assetto delle dotazioni territoriali, previste sia in cessione diretta che in servitù d'uso pubblico, e sull'impostazione piano altimetrica della parte privata di edificazione dello stralcio operativo "A1.2";

In data 10.08.2012 la società Collecchio Centro ha presentato oltre ad alcuni elaborati necessari per completare la documentazione a corredo della variante al PUA (aggiornamento relazione geologica ai sensi normativa sismica e scrittura privata per cessione di piccolo appezzamento di terreno necessario per la razionalizzazione dell'ingresso carrabile alle autorimesse private interrate previsto su viale Libertà), gli elaborati relativi alla definizione tecnica dei ripristini delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio operativo "A1.1" :

- Relazione tecnica circa lo stato delle opere e la risoluzione dei problemi riscontrati riassunti in: infiltrazioni d'acqua nel primo livello interrato, pavimentazioni sconnesse, malfunzionamento impianto illuminazione pubblica (segna passi n Piazza Europa), generale degrado delle sedute e della fontana)
- Progetto di massima
- Computo metrico estimativo delle opere

CONSIDERATO CHE

Il progetto di PUA è stato presentato alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta del 19.12.2011, la quale ha espresso in merito alla variante parere favorevole con prescrizioni sull'impostazione dei fronti dell'edificio "F" lungo il fronte di Viale Libertà da recepirsi negli elaborati di PUA prima dell'approvazione dello stesso;

La Variante è finalizzata ad introdurre alcune modifiche all'impianto normativo e progettuale del piano a suo tempo approvato indirizzate all'attuazione dello stralcio operativo "A1.2" di seguito riepilogate:

1. Possibilità di insediare al piano terra dell'edificio "F", destinato dal PUA solo a funzione residenziale, le attività previste all'interno degli usi già ammessi e previsti per il comparto, per una volumetria massima pari a mc. 2.560 da insediare al piano terra
2. Minime variazioni planimetriche della sagoma dell'edificio "F" circoscritte alla riduzione della profondità delle semicorti prospettanti su viale Libertà e alla regolarizzazione della testata nord-ovest dell'edificio (attualmente prevista dal piano con andamento parallelo alla linea

- diagonale di confine del comparto (corrispondente al confine del lotto "A1.2")
3. Modifica disegno accesso rampa di ingresso parcheggi interrati con accesso su Viale Libertà che prevede l'acquisto da parte della Collecchio Centro di un piccolo appezzamento di terreno a margine del comparto che non viene ricompreso all'interno del perimetro del PUA e non concorre alla determinazione di alcun indice;
 4. Adeguamento delle dotazioni territoriali pubbliche (standard) in relazione agli usi e al rapporto volumetrico (quantità) con conseguente modifica non sostanziale del disegno delle dotazioni in cessione (parcheggio su via Oreste Grassi)
 5. Revisione delle potenzialità edificatorie espresse per i singoli interventi (aggiornamento art 1 sulle previsioni del PUA - dati urbanistici)
 6. Proroga tempi di validità del Piano (scadenza anni 10 dalla data di approvazione come definito all'art 10 della convenzione)
 7. Ridefinizione di alcuni aspetti ed obbligazioni della convenzione urbanistica sottoscritta.

La Variante al PUA comporta, da parte del soggetto attuatore, la sottoscrizione di atto d'obbligo integrativo alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 18.02.2003 ;

Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a:

- realizzare gli interventi previsti in conformità al progetto di variante che verrà approvato
- presentare specifica istanza (PdC) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti lo stralcio operativo A1.2
- costituzione uso pubblico sui percorsi pedonali come indicati nella tav 17a/Var.
- realizzazione degli interventi di infrastrutturazione e realizzazione aree pubbliche in cessione (parcheggio su via Oreste Grassi) dello stralcio A1.2 da garantirsi con fideiussione
- corresponsione dell' onere derivato dalla mancata realizzazione di parte delle dotazioni territoriali pubbliche (monetizzazione degli standard di verde e attrezzature) calcolato in base alle tabelle parametriche in vigore
- proroga tempi validità del piano
- impegno alla realizzazione dei lavori di sistemazione (ripristini) delle parti afferenti lo stralcio operativo A1.1 (ripristini) per le quali sono stati riscontrati problemi di corretto funzionamento, o in particolare stato di degrado, così come evidenziati nella relazione tecnica del 10.08.2012
- presentazione di fideiussione a garanzia dei lavori di ripristino da realizzare nel comparto A1.1 come da computo presentato il 10.08.2012
- tempi di realizzazione per il ripristino delle opere previste per lo stralcio operativo A1.1.

In base al comma 13) art 5 della Legge 106/2011 (di conversione del Decreto Sviluppo n. 70/2011) sugli strumenti attuativi e loro varianti che non comportano variante allo strumento urbanistico generale (PSC-POC e RUE) si esprime la Giunta comunale e seguono l'iter previsto all'art 35 della LR 20/2000 (approvazione PUA e loro varianti);

Tutto ciò premesso e considerato

Visti gli elaborati costitutivi la Variante di PUA così come presentarti in data 07.10.2011 riportati in premessa ed integrati in data 10.08.2012 con:

- Relazione geologica aggiornata ai sensi normativa vigente in materia sismica
- Scrittura tra Alcar Uno Spa e Collecchio Centro Spèa relativa alla cessione di piccolo appezzamento di terreno a margine dell'area di intervento finalizzato alla migliore fruizione della rampa autorimesse interrate con ingresso da viale Libertà

Relazione tecnica circa lo stato delle opere e la risoluzione dei problemi riscontrati riassunti in: infiltrazioni d'acqua nel primo livello interrato, pavimentazioni sconnesse, malfunzionamento impianto illuminazione pubblica (segna passi n Piazza Europa), generale degrado delle sedute e della fontana)

Progetto di massima

Computo metrico estimativo delle opere

VISTO

Il parere di regolarità tecnica sulla proposta di delibera in esame, rilasciato dal Responsabile del servizio ai sensi dell'art. 134, 4° comma del T.U. Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.lgs 267/2000) ;

Data l'insussistenza del rilievo contabile della presente delibera;

CON VOTI UNANIMI FAVOREVOLI ESPRESSI PER ALZATA DI MANO

DELIBERA

1. Di dare atto che la variante al PUA di iniziativa pubblica per l'area soggetta a riqualificazione urbana – ARU 1 , PP 2 del Centro non comporta variante allo strumento urbanistico generale in quanto non modifica ne il perimetro di piano così come cartografato dagli strumenti urbanistici, ne la volumetria ammessa, ne gli usi consentiti dalle norme di RUE, e pertanto In base al comma 13) art 5 della Legge 106/2011 (di conversione del Decreto Sviluppo n. 70/2011) sugli strumenti attuativi e loro varianti che non comportano variante allo strumento urbanistico generale (PSC-POC e RUE) si esprime la Giunta comunale;
2. di adottare a norma dell'art 35 della LR 20/2000 la variante al PUA di iniziativa pubblica per l'area soggetta a riqualificazione urbana – ARU 1 , PP 2 del Centro approvato con delibera di C.C.n° 62 del 16.10.2001 composto dagli elaborati riportati nelle premesse come integrati in data 10.08.2012 che costituiscono parte integrante del presente atto anche se non materialmente allegati ;
3. di dare atto della scadenza di validità del PUA , fissata in anni dieci dall'approvazione dello strumento attuativo, prorogando di anni cinque la validità dello stesso per permettere la compiuta attuazione del comparto;
4. di dare atto della possibilità di prevedere anche per l'edificio "F" dello stralcio operativo "A.1.2" oltre alla destinazione d'uso "U1" (abitazioni) anche i restanti usi ammessi all'art 27.6 comma 2) , ad esclusione dell'uso "U.3.4" , da prevedere al piano terra;
5. di richiedere al Responsabile del settore urbanistica/edilizia, in sede di rilascio del permesso di costruire, di prestare particolare attenzione e trovare le migliori soluzioni su:
 - a) utilizzo dei materiali di rivestimento esterno degli edifici
 - b) tonalità cromatiche dei suddetti rivestimenti che rendano meno impattante possibile l'intervento
6. di stabilire che l'attuazione degli interventi previsti dal Piano particolareggiato non ancora realizzati e così come modificati dalla variante in adozione è subordinata alla sottoscrizione di atto d'obbligo integrativo alla convenzione sottoscritta, al versamento dell'onere (monetizzazione) relativo alla mancata cessione delle dotazioni territoriali pubbliche come calcolato in base alle tabelle parametriche in vigore, ai ripristini delle opere di urbanizzazione realizzate per il comparto operativo "A1.1" come specificatamente definite dallo schema di atto d'obbligo;
7. di dare atto che prima dell'approvazione della variante gli elaborati dovranno recepire ed uniformarsi al parere espresso dalla CQA e alle eventuali prescrizioni rilasciate dal Servizio LL.PP. – Servizi nonché aggiornare le tabelle relative al calcolo della potenzialità edificatoria per l'edificio "F" in base all'effettiva realizzazione degli interventi attuati nello stralcio operativo A1.1 ;

8. di procedere ai sensi degli artt. 34 e 35 della Legge Regionale n° 20/2000 con gli atti di deposito e pubblicazione necessari e alla comunicazione agli aventi titolo del presente atto.
9. di dichiarare, con separata unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art134, 4° comma del T.U. Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali (D.lgs 267/2000) .

Letto, confermato e sottoscritto:

IL SINDACO
BIANCHI PAOLO

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT. ADOLFO GIUSEPPE DINO