



# COMUNE DI SALA BAGANZA

Provincia di Parma

---

**SETTORE Area Urbanistica-Serv.Pubb.–SUE –Gest. Ord. Patr.  
SUAP EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA**

**Proposta n. 64 del 18/11/2015 al Consiglio Comunale**

**OGGETTO: PUA AVENTE VALORE DI PIANO DI RECUPERO DEL NUCLEO RURALE DI ANTICO INSEDIAMENTO "MONTE PALERO". APPROVAZIONE.**

**VISTO** l'art. 78 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 (T.U.E.L.) che prevede che gli amministratori debbano astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di deliberazioni riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado; l'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'Amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado;

**RICHIAMATE:**

- la delibera di G.R. n. 3991 del 24.09.1991, con la quale è stato approvato il vigente Piano Regolatore Generale, e la delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 24.03.2006 di approvazione dell'ultima variante al Piano Regolatore Generale;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 23.07.2013 all'oggetto: "Revoca della delibera di consiglio comunale n. 5 del 28/03/2011. Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico ed Edilizio (artt. 28 e 29 della L.R. 20/2000). Adozione ai sensi degli artt. 32 e 33 della L.R. 24.03.2000, n. 20.";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 24.09.2015 all'oggetto: "Piano Strutturale Comunale e Regolamento Urbanistico ed Edilizio adottati con delibera di C.C. n. 41 del 23.07.2013, ai sensi degli artt. 32 e 33 della L.R. 24.03.2000, n. 20. Approvazione.";

**RICHIAMATI altresì:**

- l'art. 7.8.3 del RUE approvato, disciplinante gli ambiti classificati come "Nuclei rurali di antico insediamento", il quale stabilisce che, laddove sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, è ammesso procedere alla relativa attuazione attraverso Piano di recupero;
- la scheda n. 4 del "Patrimonio edilizio dei nuclei rurali di antico insediamento", Allegato 1 alle norme di RUE, nel quale, in calce alla tabella riepilogativa degli interventi ammessi sugli edifici facenti parte del nucleo rurale "Monte Palero", è espressamente previsto che, *nel nucleo, in considerazione dell'attività in essere e delle notevoli trasformazioni edilizie già subite dagli edifici, è ammesso per l'intera area d'ambito, in alternativa all'intervento diretto secondo le*

*indicazioni di cui alla precedente tabella, l'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 7.8.3 delle Norme, da attuarsi a mezzo di apposito Piano di Recupero preceduto da adeguata analisi storico-critica.*

**VISTO** il “PUA avente valore di Piano di Recupero del nucleo rurale di antico insediamento Monte Palero” redatto a cura dell'Arch. Pier Carlo Bontempi, depositato presso il protocollo comunale in data 18.06.2015 con n. 5439, successivamente modificato sulla base degli accordi assunti con l'ufficio tecnico comunale con inoltro della documentazione integrativa del 17.11.2015 con prot. n. 10065, che si compone dei seguenti elaborati:

Elenco elaborati (aggiornamento del 17.11.2015)

- 1) Titolo ad intervenire
- 2) Elenco precedenti edilizi
- 3) Dichiarazione sul forno ante 1949
- 4) Schema di Convenzione (aggiornamento del 17.11.2015)
- 5) Norme Tecniche d'Attuazione (aggiornamento del 17.11.2015)
- 6) Tabella dati (aggiornamento del 17.11.2015)
- 7) Estratto del vigente Piano
- 8) Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali
- 9) Carta unica del territorio
- 10) Patrimonio edilizio dei nuclei di insediamento storico – Scheda n.4
- 11) Relazione Illustrativa
- 12) Documentazione fotografica
- 13) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (aggiornamento del 17.11.2015)
- 14) Domanda di autorizzazione allo scarico
- 15) Richiesta di autorizzazione per interventi in area sottoposta a vincolo idrogeologico
- 16) Asseverazione conformità urbanistica
- 17) Dichiarazione in merito al superamento delle barriere architettoniche
- 18) Dichiarazione terre e rocce da scavo
- 19) Modulo richiesta permesso di costruire
- 20) Modulo asseverazione permesso di costruire
- 21) Allegato dati geometrici altri immobili
- 22) Modello ISTAT
- 23) Relazione geologica

Elaborati Grafici:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico – Stato di fatto 1:500 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 2 Estratto catastale
- Tav. 3 Vincolo forestale e Vincolo idrogeologico
- Tav. 4 Inquadramento urbanistico – Progetto 1:500 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 5 Planimetria generale – Stato di fatto e Progetto 1:200
- Tav. 6 Unità minime d'intervento – Progetto 1:200 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 7 Impianti a rete – Stato di fatto e Progetto 1:200 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 7a Opere di urbanizzazione –Progetto (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 8 Individuazioni delle superfici – Progetto 1:100
- Tav. 8a Individuazioni delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso– Progetto 1:100 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 9 Prospetti d'insieme - Stato di fatto 1:100
- Tav. 10 Prospetti d'insieme - Stato di fatto 1:100
- Tav. 11 Casa padronale. Piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto 1:100
- Tav. 12 Ex stalla, Barchessa e Cappella. Piante, prospetti, sezioni - Stato di fatto 1:100
- Tav. 13 Prospetti d'insieme - Progetto 1:100

- Tav. 14 Prospetti d'insieme - Progetto 1:100  
Tav. 15 Casa padronale. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100  
Tav. 16 Ex Stalla e Cappella. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100  
Tav. 17 Casa Torre e Barchessa. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100  
Tav. 18 Veduta Est e Nord - Progetto 1:100  
Tav. 19 Veduta Ovest e Sud - Progetto 1:100

**CHE** il suddetto elenco ricomprende anche elaborati necessari al rilascio di atti autorizzativi di assenso conseguenti all'approvazione del medesimo strumento attuativo, quali il Permesso a Costruire e l'autorizzazione allo scarico, i quali saranno rilasciati nei modi stabiliti dalla legge e successivamente alla stipula della convenzione urbanistica di Piano;

**CHE** il progetto urbanistico del "PUA avente valore di Piano di Recupero del nucleo rurale di antico insediamento Monte Palero" depositato prevede:

- il recupero di edifici ricadenti nel nucleo rurale n. 4 "Monte Palero", non classificati di interesse storico culturale ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004, di proprietà del sig. Ficai Giovanni, ricadenti in ambito classificato dal PSC come "Nuclei rurali di antico insediamento", eseguiti attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica, progettato per soddisfare le esigenze della proprietà attraverso la riqualificazione e trasformazione dei contenitori esistenti destinandoli parte a residenziale civile, parte a residenziale agricolo e condotto nel rispetto dei valori architettonici presenti desumibili dal progetto ed in particolare dall'analisi storico critica;

**DATO ATTO** che il piano di PUA avente valore di Piano di recupero che si è ad approvare, ha seguito l'iter procedimentale di formazione e pubblicazione conformemente alle disposizioni previste dall'art. 35 della L.R. 20/2000, di seguito descritto:

- deposito del Piano con affissione del relativo avviso presso l'albo pretorio, con decorrenza dal 13.07.2015 al 11.09.2015, dell'avvenuto deposito presso la Segreteria Comunale degli elaborati costitutivi di Piano adottati e di facoltà da parte dei cittadini di presentazione delle opposizioni e/o osservazione nei termini di deposito;
- pubblicazione dell'avviso di deposito presso quotidiano ad ampia diffusione locale (Repubblica), in data 25.07.2015;
- trasmissione di copia del piano depositato e delle integrazioni richieste alla Provincia di Parma per effetto dell'art. 35, comma 4 della L.R. 20/2000, ai fini della formulazione di eventuali osservazioni nonché per la verifica di assoggettabilità del piano alla procedura di VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 16.01.2008, n. 4;
- trasmissione di copia del piano depositato all'Arpa - Sezione di Parma ed all'Ausl - Distretto Sud est di Langhirano, ai fini dell'espressione dei pareri previsti dalla legge regionale 19/82 e s.m.i.;
- acquisizione dei pareri richiesti per l'approvazione del PUA;
- richiesta e conseguente acquisizione dei pareri necessari al rilascio dell'autorizzazione allo scarico (parere favorevole Arpa n. 15/9866 pervenuto al protocollo comunale il 03.09.2015 con n. 7735) e del Permesso a costruire (parere favorevole per svincolo idrogeologico rilasciato ai sensi del R.D. 3267/23 da Unione Montana Appennino Parma Est e pervenuto al protocollo comunale il 30.10.2015 con n. 9517), effettuato in osservanza alle procedure stabilite dal RD

3267/1923 e del R.D. 1126/1926 consistenti nell'obbligo di affissione all'albo pretorio dell'avviso di deposito;

**DATO** altresì atto che nei termini temporali del deposito del Piano fissati dalla legge non sono pervenute opposizioni né osservazioni da parte di chiunque;

**VISTO** il parere in data 05.08.2015 con prot. n. 60772, da parte del responsabile Servizio Igiene Pubblica dell'A.U.S.L., con esito favorevole con richiami al rispetto delle normative vigenti;

**VISTO** il parere Rif. PG.PR.2015.8237, pervenuto al protocollo comunale in data 05.08.2015 con n. 7021, da parte dell'ARPA di Parma, con esito favorevole;

**VISTO** il parere da parte della Commissione per la Qualità Architettonica e per il Paesaggio, espresso nella seduta n° 03 del 24.06.2015, a seguito riportato: "Parere favorevole.";

**VISTO** il Decreto Presidenziale n. 292 del 20.11.2015 da parte della Provincia di Parma, espresso ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., con il quale è stato decretato di non formulare osservazioni in merito al PUA di che trattasi, esprimendo quindi una valutazione favorevole all'intervento;

**VISTO** il parere in data 20.11.2015 da parte dell'Area Servizi per la Collettività ed il Territorio, di seguito riportato:

*"Si rileva che il procedimento di approvazione si è concluso in maniera regolare e conforme alle disposizioni previste dalla L.R. 20/2000 e s.m.i., ed in particolare a quanto stabilito dall'art. 35 della stessa legge regionale; si precisa altresì che il piano in oggetto non comporta variante agli strumenti urbanistici sovraordinati PSC e RUE. Successivamente al deposito si è pertanto osservata la procedura di legge stabilita dagli artt. 31 e 35 della L.R. 20/2000.*

*Successivamente al deposito del Piano di Recupero, l'Amministrazione comunale ha proceduto all'approvazione del PSC e del RUE con delibera di Consiglio comunale n. 29 del 24.09.2015, ove, all'interno dell'ambito interessato dall'intervento, classificato come "Nucleo rurale di antico insediamento" dall'art. 4.2 delle norme di PSC e dall'art. 7.8 del RUE, può procedersi, in alternativa ad interventi diretti sugli edifici, all'intervento di ristrutturazione urbanistica previa approvazione di specifico PUA.. La destinazione d'uso abitativa per la funzione residenziale ed agricola è ammessa dalle norme di PSC e di RUE adottato, non ponendo pertanto questioni di contrasto del PUA avente valore di Piano di Recupero in approvazione con tali strumenti urbanistici sovraordinati.*

*Successivamente all'adozione del piano, nel periodo dei sessanta giorni coincidenti con il deposito (del quale è stata pubblicata notizia ai sensi di legge su albo pretorio e quotidiano ad ampia diffusione locale) non sono pervenute osservazioni né opposizioni da parte di chiunque.*

*Per quanto riguarda l'espressione dei pareri esterni, sono stati acquisiti i pareri di legge, e quindi quelli di competenza dell'Ausl, dell'Arpa, della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio e della Provincia di Parma.*

*I medesimi pareri sono stati espressi tutti con esito favorevole. Per quanto riguarda le riserve e le prescrizioni formulate dal piano si riportano le seguenti:*

Prescrizioni contenute nel parere espresso dall'Ausl:

*1. trattasi di raccomandazioni previste da normative vigenti riferite alle opere che resteranno in proprietà al privato (rete smaltimento acque reflue, rete acquedotto, barriere architettoniche per l'accessibilità agli edifici, illuminazione degli spazi aperti in corrispondenza degli accessi agli edifici, recinzioni).*

*Si propone pertanto all'organo consiliare di procedere all'approvazione del piano urbanistico attuativo, senza procedere a controdeduzioni, ritenendosi, relativamente alle prescrizioni poste dall'Ausl, sufficiente vengano recepite integralmente nei titoli edilizi abilitativi a costruire riferiti al recupero e trasformazione degli edifici, senza necessità di apportare modifiche al piano di recupero.”,*

**RITENUTO** pertanto di procedere all'approvazione del " PUA avente valore di Piano di Recupero del nucleo rurale di antico insediamento Monte Palero ", alle condizioni e con le modifiche sopra indicate;

VISTA la legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni ed integrazioni;

VISTO il titolo IV della legge 05.08.1978, n° 457;

VISTO il D.Lgs. 16.01.2008, n. 4;

VISTA la L.R. 07.12.1978, n° 47, e successive modifiche ed integrazioni ed integrazioni, ed in particolare gli articoli 15, 18, 21, 26, 49;

VISTO l'art. 3 della L.R. 08.11.1988, n° 46 e successive modifiche ed integrazioni ed integrazioni;

**VISTE** le leggi regionali 24.03.2000 n° 20 e successive modifiche e integrazioni;

**VISTA** la legge regionale 30.07.2013, n. 15;

**VISTA** la deliberazione di G.R. n. 1677/05, la legge regionale 19/2008 ed il Decreto ministeriale 14.01.2008, recante "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni";

**VISTI** il PSC e RUE vigenti, con particolare riferimento alla disciplina di recupero dei nuclei rurali di antico insediamento;

**VISTI** i pareri in ordine alla regolarità tecnica delle presente proposta espressi dal Responsabile del Servizio Geom. Mauro Bertozzi, e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla regolarità contabile della proposta ai sensi dell'art. 49 -1° comma – del TUEL approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, trascritti in calce al presente atto;

**DELIBERA**

1 – di approvare, per le motivazioni in premessa citate, il “PUA avente valore di Piano di Recupero del nucleo rurale di antico insediamento Monte Palero”, redatto a cura dell'Arch. Pier Carlo Bontempi, depositato presso il protocollo comunale in data 18.06.2015 con n. 5439, successivamente modificato sulla base degli accordi assunti con l'ufficio tecnico comunale con inoltro della documentazione integrativa del 17.11.2015 con prot. n. 10065, che si compone dei seguenti elaborati:

Elenco elaborati (aggiornamento del 17.11.2015)

- 1) Titolo ad intervenire
- 2) Elenco precedenti edilizi
- 3) Dichiarazione sul forno ante 1949
- 4) Schema di Convenzione (aggiornamento del 17.11.2015)
- 5) Norme Tecniche d'Attuazione (aggiornamento del 17.11.2015)
- 6) Tabella dati (aggiornamento del 17.11.2015)
- 7) Estratto del vigente Piano
- 8) Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali
- 9) Carta unica del territorio
- 10) Patrimonio edilizio dei nuclei di insediamento storico – Scheda n.4
- 11) Relazione Illustrativa
- 12) Documentazione fotografica
- 13) Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione (aggiornamento del 17.11.2015)
- 14) Domanda di autorizzazione allo scarico
- 15) Richiesta di autorizzazione per interventi in area sottoposta a vincolo idrogeologico
- 16) Asseverazione conformità urbanistica
- 17) Dichiarazione in merito al superamento delle barriere architettoniche
- 18) Dichiarazione terre e rocce da scavo
- 19) Modulo richiesta permesso di costruire
- 20) Modulo asseverazione permesso di costruire
- 21) Allegato dati geometrici altri immobili
- 22) Modello ISTAT
- 23) Relazione geologica

Elaborati Grafici:

- Tav. 1 Inquadramento urbanistico – Stato di fatto 1:500 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 2 Estratto catastale
- Tav. 3 Vincolo forestale e Vincolo idrogeologico
- Tav. 4 Inquadramento urbanistico – Progetto 1:500 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 5 Planimetria generale – Stato di fatto e Progetto 1:200
- Tav. 6 Unità minime d'intervento – Progetto 1:200 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 7 Impianti a rete – Stato di fatto e Progetto 1:200 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 7a Opere di urbanizzazione –Progetto (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 8 Individuazioni delle superfici – Progetto 1:100
- Tav. 8a Individuazioni delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso– Progetto 1:100 (aggiornamento del 17.11.2015)
- Tav. 9 Prospetti d'insieme - Stato di fatto 1:100
- Tav. 10 Prospetti d'insieme - Stato di fatto 1:100
- Tav. 11 Casa padronale. Piante, prospetti e sezioni - Stato di fatto 1:100
- Tav. 12 Ex stalla, Barchessa e Cappella. Piante, prospetti, sezioni - Stato di fatto 1:100
- Tav. 13 Prospetti d'insieme - Progetto 1:100
- Tav. 14 Prospetti d'insieme - Progetto 1:100
- Tav. 15 Casa padronale. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100
- Tav. 16 Ex Stalla e Cappella. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100
- Tav. 17 Casa Torre e Barchessa. Piante, prospetti e sezioni - Progetto 1:100

Tav. 18 Veduta Est e Nord - Progetto 1:100  
Tav. 19 Veduta Ovest e Sud - Progetto 1:100

**2** - di incaricare il Geom. Mauro Bertozzi, responsabile dell'Area Servizi alla Collettività e al Territorio, alla stipula della convenzione urbanistica di che trattasi;

**3** - di dare mandato agli uffici competenti di procedere agli adempimenti fissati per legge conseguenti al presente atto, con particolare riferimento all'art. 35 - commi 4bis e 4ter - della L.R. 20/2000 e s.m.i..

DELIBERA altresì, con votazione separata, di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del TUEL approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.