



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Piazza Andrea Rivasi n° 3 - 43022 Montechiarugolo
PEC protocollo@postacert.comune.montechiarugolo.pr.it
Tel. 0521687711, FAX 0521686633, P.I. 00232820340 C.F. 92170530346



VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

N. ATTO 3 ANNO 2017

SEDUTA DEL 04/01/2017 ORE 10:30

OGGETTO: VARIANTE AL PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO RELATIVO AL COMPARTO E6.1 DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI SRL, POSTO IN VIA MONTE A MONTICELLI TERME, APPROVATO CON DELIBERA DI G.C. N.31 DEL 18/04/2015

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
BURIOLA LUIGI	X	
FONTANESI VALERIO	X	
FRIGGERI DANIELE	X	
MANTELLI FRANCESCA	X	
TERZI FRANCESCA		X
VIGNALI MARCO	X	

L'anno duemiladiciassette il giorno quattro del mese di Gennaio alle ore 10:30 nella Sede Comunale, in seguito a convocazione disposta da Il Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale. essendo legale il numero degli intervenuti Il Sindaco Luigi Buriola assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, assiste Il Segretario Comunale Dott.ssa Emanuela Petrilli.

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

OGGETTO: VARIANTE AL PROGETTO DI INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO RELATIVO AL COMPARTO E6.1 DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILIARE RESIDENZA MARIOTTI SRL, POSTO IN VIA MONTE A MONTICELLI TERME, APPROVATO CON DELIBERA DI G.C. N.31 DEL 18/04/2015

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Ritenuto di approvare la suddetta proposta;

Dato atto che sono stati acquisiti i pareri di cui all'art. 49 comma 1^ Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, così formulati:

- del Il Segretario Comunale, Emanuela Petrilli / INFOCERT SPA: *“Esprimo parere favorevole vista la regolarità tecnica”*;
- del Il Segretario Comunale, Emanuela Petrilli / INFOCERT SPA: *“Esprimo parere favorevole vista la regolarità contabile”*;

Con voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

DELIBERA

Di approvare la proposta deliberativa in oggetto, nel testo che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale;

La seduta è tolta alle ore 11,20.

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Premesso che

- In data 12 luglio 2012 con atto Rep. N. 63733 - Racc. N.23673 l'Amministrazione Comunale stipulava, ai sensi dell'art.18 della L.R.20/2000 , accordo con la società Immobiliare Residenza Mariotti srl, impegnandosi a predisporre gli atti di pianificazione atti a consentire l'attuazione del comparto urbanistico posto in via Monte e interessante aree di proprietà della società, a fronte dell' impegno della società (art.3.2) di cedere al Comune a titolo gratuito le aree per la realizzazione della pista ciclabile e del parcheggio pubblico e di sostenere le spese per la loro realizzazione e, in alternativa ed a scelta del Comune, di corrispondere la somma di Euro 100.000 nel caso in cui il Comune avesse deciso di realizzare direttamente tali opere.
- La società Residenza Mariotti srl, a tal proposito, stipulava con ALLIANZ-LLOYD ADRIATICO in data 09/07/2012 polizza fideiussoria N. 720950532 per un importo pari a Euro 150.000,00 a garanzia degli obblighi assunti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nell'accordo sottoscritto, polizza depositata presso la Tesoreria del Comune in data 16/07/2012.
- In data 08/04/2014 con delibera di C.C. n°13 denominata "Recepimento dell'intesa con la Provincia di Parma e Approvazione della variante specifica al PSC-POC-RUE relativa alla rotatoria sulla SP 513 in località Piazza di Basilicanova e alla zona E6 di Via Monte in località Monticelli Terme" veniva approvata la variante urbanistica specifica denominata "Variante urbanistica PSC-POC-RUE in attuazione degli accordi ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritti" – Controdeduzioni – "ai sensi degli artt. 32-33-34 della L.R. 20/2000 e s.m. , depositata presso l'ufficio Pianificazione del Comune;
- In data 19/11/2014 con delibera di C.C. n.73 veniva approvata la rettifica parziale della delibera C.C. n.13 /2014 per non essere stata riportata al paragrafo 2-PARAMETRI -della scheda 3 del RUE allegata alla variante – Art.115 bis Zona urbanistica E6.1 - la previsione di capacità edificatoria già riconosciuta alla società per i fabbricati esistenti ,inseriti nel medesimo comparto ma non oggetto della variante urbanistica, pari a mq 592,40 mq, risultando riportata solamente la parte di superficie utile convertita all'uso residenziale e pari a mq 544,11;

Dato atto che :

- Nella nuova zona urbanistica E6.1 - Art.115 bis e Area normativa 22.1 Art. 132 bis, è stato previsto con la variante approvata con delibera di C.C. n.13 /2014 che l'attuazione edilizia diretta sia soggetta a preventivo Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio C.D. da sottoporre al parere della CQAP e all'approvazione della Giunta Comunale;

- In data 18/04/2015 con Delibera di Giunta Comunale n.31, è stato approvato il Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio Comparto E6.1 - Residenza Mariotti srl - in via Monte a Monticelli Terme, in conformità alla nuova zona urbanistica E6.1 - Art.115 bis e Area normativa 22.1 Art. 132 bis introdotta con la variante approvata con delibera di C.C. n.13/2014;
- In data 14 settembre 2015 è stato rilasciato Permesso di Costruire n. 5433/88/2015 alla Immobiliare Residenza Mariotti srl, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio del nuovo complesso residenziale;

Considerato che:

- in data 19/10/2016 con prot. 11422, la Ditta Immobiliare Residenza Mariotti srl, ha presentato all'Ente una richiesta di variante al progetto urbanistico-edilizio del PIUE – Comparto E6.1 in via Monte a Monticelli Terme, approvato con Delibera di G.C. n. 31/2015;

-Il progetto urbanistico-edilizio del PIUE, acquisito in data 19/10/2016 con prot. 11422 e **successiva integrazione** prot. 13571 del 07/12/2016, redatto dal progettista dell'Immobiliare Residenza Mariotti srl, Arch. Andrea Tuci, è costituito dai seguenti elaborati di progetto:

- *Domanda di approvazione del PIUE*
- *Asseverazione del tecnico abilitato*
- *Autodichiarazione di proprietà*
- *Norme tecniche di attuazione:*
- *Relazione tecnica:*
- *Documentazione fotografica*
- *Tav. 03– Planimetria generale – Stato di Progetto scala 1:500*
- *Tav. 03.1 – Planimetria generale – Stato Modificato scala 1:500*
- *Tav. 04 – Planimetria generale – Stato Sovrapposto scala 1:500*
- *Tav. 06 – Planivolumetrico scala 1:500*
- *Tav. 07 – Planimetria generale – rete impianti;*
- *Tav. 07 a– Particolari Architettonici;*
- *Tav. 08 – Studio progettuale del verde – Planimetria scala 1:500*
- *Tav. 09 – Planimetria delle aree di cessione scala 1:1000*
- *Tav. 1.2 – Planimetria Generale Reti Impianti*

Constatato che:

- il comparto interessato dal PIUE, rientrante nella zona urbanistica E6.1 – è normato dall'art. 115 bis del RUE vigente e dall'area normativa 22.1 - Art. 132 bis.
- la richiesta di variante del progetto urbanistico-edilizio del PIUE consiste nella:
 - Modifica della viabilità interna;

- Modifica delle N.T.A.;
 - Diversa conformazione planimetrica dei lotti;-
 - Diversa distribuzione di S.U. nei lotti;
- La modifica richiesta delle N.T.A. consiste principalmente nella riformulazione del paragrafo di seguito riportato e in una diversa distribuzione delle superfici utili attribuite ai lotti all'interno del comparto:

“ INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI EDIFICABILI

La forma, il dimensionamento e la localizzazione dei lotti come rappresentati nella planimetria sono puramente indicativi e pertanto potranno variare in funzione delle esigenze progettuali.

La variazione dimensionale dei lotti dovrà comunque avvenire nel rispetto dell'impianto urbanistico individuato in progetto.

1. *Quale caso limite e' consentita la fusione ,fino ad un massimo di tre lotti ,di due lotti o più lotti con conseguente possibilità di realizzazione di unità bifamiliari, trifamiliari o quadrifamiliari. Nel caso di fusione, il lotto così ottenuto avrà una superficie utile derivante dalla sommatoria delle superfici utili attribuite originariamente a ciascun lotto.*
2. *Nel caso di fusione di tre lotti è ammessa la possibilità di diminuire, nel lotto nato a seguito di fusione, il numero delle unità immobiliari; in tal caso l'unità/le unità immobiliare/i che non sarà/saranno realizzata/e nei lotti interessati dalla fusione (fusi), verranno di fatto perdute ovvero non potranno essere recuperate in altri lotti del comparto.*
3. *In caso di fusione lotti, di cui ai precedenti punti 1-2, è consentita la realizzazione di manufatti accessori comuni alle unità immobiliari così create.*

Il progetto edilizio delle unità immobiliari sarà sottoposto al parere della C.Q.A.P.

Sarà comunque rispettato il numero massimo di unità immobiliari consentito (10 U.I.), salvo quanto precisato per la fusione di lotti di cui al precedente punto 2.

Ai permessi di costruire dei singoli fabbricati residenziali, dovrà essere sempre allegata una tabella riassuntiva aggiornata , con rapporto della superficie utile e delle unità abitative di ciascun lotto”.

Preso atto che l'approvazione della variante al Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio segue la procedura definita dall'art.35 della L.R. 20/2000 e precisamente :

- Deposito elaborati in Comune;
- pubblicazione atti, tempi di osservazione, richiesta pareri enti;
- Eventuale controdeduzione ad osservazioni ,se presentate ,e conseguente approvazione della variante(Giunta Comunale);

che ai sensi dell'art. 5 comma 13) lettera b) del D.L. 70/2011 - convertito nella Legge n° 106/2011, l'adozione deve essere effettuata da parte della Giunta Comunale, trattandosi di strumento urbanistico attuativo – PIUE;

- Ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, si provvederà alla pubblicazione degli atti e degli elaborati di progetto nel sito istituzionale del Comune sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Pianificazione e governo del territorio".

Visti

- Gli elaborati, la relazione e le N.T.A. - norme tecniche attuative, non materialmente allegati alla presente deliberazione ma depositati presso il Servizio Urbanistica;
- Il parere favorevole espresso dalla Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio nella seduta del 12/12/2016 che riporta: *“L'intervento consiste nella variante al P.I.U.E. in via Monte che prevede una modifica alle N.T.A., una riduzione dell'asse viario interno, una differente conformazione planimetrica dei lotti e una diversa distribuzione della superficie utile. La Commissione richiede, in sede di presentazione dei singoli titoli abilitativi per la costruzione delle villette residenziali, una implementazione del progetto del verde così come peraltro previsto nella dichiarazione d'indirizzi della CQAP stessa. LA CQAP esprime parere favorevole”.*

RITENUTO CHE la variante cartografica e normativa presentata non stravolge l'impianto progettuale originario ma al contrario, per come proposta, determina una migliore organizzazione della superficie territoriale di proprietà, con conseguente risultato di avere un comparto edificatorio che nella visione d'insieme risulta maggiormente compatto;

RICHIAMATI

- L'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.;
- La Delibera dell'Ass. Legislativa della Regione Emilia Romagna n° 279/2010;
- La L.R. N°20/2000 e s.m. e i., in particolare l'art. 35 e l'art. 5 comma 13 del D.Lgs n° 70/2011 convertito nella legge n° 106/2011.
- La L.R. N°15/2013.
- La Delibera di Giunta Comunale n.31 del 18/04/2015 con la quale è stato approvato il Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio Comparto E6.1 - Residenza Mariotti srl - in via Monte a Monticelli Terme;
- Il Permesso di Costruire n. 5433/88/2015 rilasciato in data 14 settembre 2015 alla Immobiliare Residenza Mariotti srl, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al servizio di nuovo complesso residenziale;

Vista l'istruttoria favorevolmente condotta dal responsabile del procedimento arch.S. Paini

Attestato che in merito alla presente proposta, non sussistono cause di incompatibilità o situazioni di conflitto di interesse in capo al responsabile del settore firmatario e che non sono pervenute comunicazioni di astensione da parte del personale addetto al procedimento

PROPONE:

- **Di accogliere** la richiesta di variante al progetto urbanistico-edilizio del PIUE – Comparto E6.1 in via Monte a Monticelli Terme, presentata dalla Immobiliare Residenza Mariotti srl, attivando il procedimento finalizzato alla sua approvazione;

- **Di depositare** ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i. e del D.Lgs n° 70/2011 convertito nella legge n° 106/2011, per tutte le motivazioni espresse in premessa, gli elaborati costituenti la variante al PIEU – Progetto di Inquadramento urbanistico edilizio del Comparto E6.1 di Monticelli Terme, via Monte- approvato con Delibera di Giunta Comunale n.31 del 18/04/2015 e precisamente :
 - *Domanda di approvazione del PIUE*
 - *Asseverazione del tecnico abilitato*
 - *Autodichiarazione di proprietà*
 - *Norme tecniche di attuazione:*
 - *Relazione tecnica:*
 - *Documentazione fotografica*
 - *Tav. 03– Planimetria generale – Stato di Progetto scala 1:500*
 - *Tav. 03.1 – Planimetria generale – Stato Modificato scala 1:500*
 - *Tav. 04 – Planimetria generale – Stato Sovrapposto scala 1:500*
 - *Tav. 06 – Planivolumetrico scala 1:500*
 - *Tav. 07 – Planimetria generale – rete impianti;*
 - *Tav. 07 a– Particolari Architettonici;*
 - *Tav. 08 – Studio progettuale del verde – Planimetria scala 1:500*
 - *Tav. 09 – Planimetria delle aree di cessione scala 1:1000*
 - *Tav. 1.2 – Planimetria Generale Reti Impianti*

- **Di dare atto** che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, si provvederà alla pubblicazione degli atti e degli elaborati di progetto nel sito istituzionale del Comune sezione “Amministrazione trasparente” sottosezione “Pianificazione e governo del territorio”.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco
Luigi Buriola

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Emanuela Petrilli