



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA  
GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

**N. ATTO 87 ANNO 2020**

**SEDUTA DEL 23/07/2020 ORE 11:20**

**OGGETTO: OGGETTO: VARIANTE N.3 AL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA B7  
DENOMINATO EX-UTIA IN MONTICELLI TERME- DEPOSITO**

ASSESSORI	PRESENTI	ASSENTI
FRIGGERI DANIELE	X	
MANTELLI FRANCESCA	X	
OLIVIERI MAURIZIO	X	
SCALVENZI LAURA	X	
SCHIANCHI PAOLO	X	
TONELLI FRANCESCA	X	

L'anno duemilaventi il giorno ventitre del mese di Luglio alle ore 11:20 in videoconferenza, in seguito a convocazione disposta da Il Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale. essendo legale il numero degli intervenuti Il Sindaco Daniele Friggeri assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato, assiste Il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Pecorari Maria Carlotta.

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

---

**OGGETTO:** OGGETTO: VARIANTE N.3 AL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA B7 DENOMINATO EX-UTIA IN MONTICELLI TERME- DEPOSITO

## **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<sup>a</sup> Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, così formulati:

- del Il Responsabile di Settore, TORTI MADDALENA / INFOCERT SPA: *“Esprimo parere favorevole vista la regolarità tecnica”*;
- del Responsabile servizio finanziario, PECORARI MARIA CARLOTTA / 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;

Per le motivazioni espresse, di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, con separata ed unanime votazione favorevole, resa per alzata di mano ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000.

## **IL RESPONSABILE DI SETTORE**

### **PREMESSO CHE:**

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 10 luglio 2007, esecutiva ai sensi di legge, a norma dell'art.35 della L.R. 20/2000, è stato approvato il progetto del PUA di iniziativa privata denominato "B7 EX-UTIA";
- in data 31 gennaio 2008 i soggetti attuatori hanno stipulato la convenzione urbanistica a ministero del notaio dott. Giulio Almansi, Rep. n.77.342, Racc. n.24.385 atta a disciplinare i rapporti tra comune e soggetto attuatore in merito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione generale del comparto e alla cessione di superficie utile edificata per edilizia pubblica;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.4 del 7 febbraio 2011 è stata approvata la variante n.1 al PUA di iniziativa privata denominato "B7 EX-UTIA";
- con deliberazione di Giunta Comunale n.88 del 28/07/2012 è stata approvata la variante alla convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA B7 EX-UTIA, a cui non è seguita formalizzazione mediante stipula di un nuovo atto;

### **PREMESSO INOLTRE CHE**

- L'amministrazione Comunale in data 15/12/2017 con atto Rep. Rep. N.45.129 - Racc. N.15.612 rogato dal Notaio Dott.ssa Maria Paola Salsi, ha sottoscritto con le ditte UTIA IMMOBILIARE srl e TERME DI MONTICELLI spa specifico accordo, ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale n.20/2000, che prevede oltre ad altre condizioni, l'approvazione da parte del Comune di una Variante di PSC-POC-RUE riguardanti le aree di proprietà delle ditte suddette al fine di riclassificare/trasformare una superficie territoriale pari a circa 18.411,00 mq, in zona residenziale di nuovo impianto da attuare attraverso intervento edilizio diretto previo sottoscrizione di atto d'obbligo e presentazione di progetto d'inquadramento urbanistico-edilizio con una Superficie utile realizzabile pari a 2.480 mq derivante dal trasferimento di superficie utile assegnata al PUA denominato B7 Ex-Utia che, di conseguenza, perde la corrispondente capacità edificatoria;
- Il Consiglio Comunale con delibera n. 24 in data 27/06/2018 ha approvato la variante specifica di PSC-POC-RUE per la revisione delle aree interessate con nuovi processi insediativi produttivi, recependo i contenuti dell'accordo e riclassificando una superficie territoriale come zona residenziale di nuovo impianto con trasferimento della capacità edificatoria di 2480 mq di superficie utile dal comparto oggetto della presente deliberazione, che di conseguenza, perde la corrispondente capacità edificatoria;

### **CONSIDERATO CHE**

- In data 11/10/2018 prot. 13154 la Ditta UTIA IMMOBILIARE srl ha presentato la variante al PUA di Iniziativa Privata denominato B7 Ex-Utia in Monticelli Terme al fine di ottemperare agli obblighi previsti nell'accordo sottoscritto;
- Sono intervenuti diversi scambi documentali che possono essere riassunti attraverso i seguenti protocolli: in data 30/11/2018 prot. 15466; In data 23/01/2019 prot. 1003; In data 18/06/2019 prot. 8868; in data 12/06/2020 prot. 8022; in data 08/07/2020 prot. 9487;

### **Considerato inoltre che**

- In data 18/03/2019 prot. 3774 la ditta TERME DI MONTICELLI spa ha presentato il Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio per il comparto denominato C6.2 in Monticelli Terme, destinatario della superficie utile derivante dal PUA in oggetto, secondo quanto pattuito nell'accordo sottoscritto;

- con delibera di Consiglio Comunale n.13 in data 19/03/2019 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della L.R. 24/2017 e che dalla suddetta data è operativa la misura di salvaguardia ai sensi dell'art.27 della medesima legge regionale;

## **PRESO ATTO CHE**

- A seguito degli scambi documentali, gli elaborati costitutivi del PUA B7 Ex-Utia di Monticelli Terme, sono quelli depositati in data 08/07/2020 prot. 9487, ovvero:
  - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
  - RELAZIONE TECNICA, CALCOLI SUPERFICI E SCHEMI;
  - COMPUTO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO E VARIANTE;
  - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
  - BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA;
  - TAV.5.0 ZONIZZAZIONE;
  - TAV.6.0 PLANIMETRIA PROGETTO;
  - TAV.7.0 PARAMETRIZZAZIONE EDIFICI;
  - TAV.8.0 PLANIMETRIA VISUALE LIBERA;
  - TAV.9.0 PLANIMETRIA PIANO INTERRATO;
  - TAV.9.1.1 TIPOLOGIA EDILIZIA A1 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
  - TAV. 9.2.2 TIPOLOGIA EDILIZIA E4 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
  - TAV. 9.2.3 TIPOLOGIA EDILIZIA E5 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
  - TAV. 9.3.1 TIPOLOGIA EDILIZIA F1 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
  - TAV.9.4.1 TIPOLOGIA EDILIZIA G1 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
  - TAV.10.1 SCHEMA RETE ACQUA-GAS;
  - TAV.10.2 SCHEMA RETE ELETTRICO - ILL. PUBBLICO;
  - TAV.10.3 SCHEMA RETE TELEFONO;
  - TAV.10.4 SCHEMA RETE FOGNARIA E PROFILI STRADALI;
  - TAV.11 PARTICOLARI VIABILITÀ, PARCHEGGI E RETI;
  - TAV.12 PLANIMETRIA ARREDO AREE VERDI;
  - TAV.13 PLANIMETRIA RILIEVO DEMOLIZIONE;
- gli altri elaborati costitutivi il PUA, che rimangono invariati, sono quelli di cui al progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 10 luglio 2007 e sua successiva variante approvata con delibera di C.C. n.4 del 7 febbraio 2011;

## **Rilevato che**

- relativamente al PUA in oggetto, il PUG alla Tav.1D di Disciplina classifica l'ambito come B2- impianto in corso di realizzazione/mono funzione disciplinato all'art.30 delle NTA che prevede per i PUA vigenti, la possibilità di presentare varianti purché non comportino incrementi della potenzialità edificatoria. Il PUG inoltre prevede la cancellazione della viabilità posta a ovest del comparto, intesa come dorsale viabilistica; scelta che l'amministrazione ha anticipato con l'adozione delle delibere di C.C. N.37 in data 31/07/2017 e di G.C. N.129 in data 26/10/2017;
- la presente variante al PUA tuttavia conferma la presenza della viabilità di dorsale interna al piano, per conformarsi alle previsioni degli strumenti di pianificazione attualmente previgenti, quale condizione maggiormente restrittiva all'attuazione, fermo restando che a Piano Urbanistico Generale approvato i soggetti attuatori potranno presentare variante al PUA per adeguarlo compiutamente alle disposizioni del PUG, così come previsto all'art 5 delle NTA;

**Rilevato inoltre che**, in merito alle modifiche proposte:

- la superficie utile edificabile complessiva del PUA, è ridotta di 2.480 mq in ottemperanza ai contenuti dell'accordo art.18 L.R. 20/2000 stipulato che prevede il trasferimento della medesima quota di capacità edificatoria nel comparto di trasformazione residenziale soggetto a PIUE denominato C6.2 in Monticelli;
- sono state eliminate/modificate/integrate alcune tipologie edilizie previste nei lotti;
- i parcheggi pubblici sono stati ridotti per i corrispondenti 2.480 mq. mentre sono rimaste pressoché invariate le aree di verde pubblico di cessione;
- allo stato attuale sono state terminate quasi tutte le opere di urbanizzazione;

**Ritenuto tuttavia che** la richiesta di variante presentata rispetta e conferma nella sostanza l'impianto compositivo originale dell'area, anzi ne riduce l'addensamento riducendo la capacità edificatoria originaria;

**Vista** la nota del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale trasmessa alla ditta UTIA IMMOBILIARE srl in data 12/06/2020 prot.8022, con la quale comunica che la delibera di Giunta Comunale n.60 in data 21/05/2020 ha stabilito che il completamento delle opere di realizzazione di edificio condominiale residenziale da cedere al Comune deve avvenire entro il giorno 31/10/2020 e che il soggetto attuatore dovrà, entro il termine ultimo del 31/01/2021, provvedere alla predisposizione di tutti gli atti necessari per l'agibilità dello stabile e addivenire alla stipula dell'atto di cessione dello stesso;

**Ritenuto inoltre che** l'istanza di variante al piano attuativo di iniziativa privata in argomento rivesta interesse di pubblica utilità ai fini del completamento del Piano di prossima scadenza; completamento sia in termini di edificato che, in ordine alle opere di urbanizzazione funzionali al comparto stesso.

**Dato atto che** la procedura di variante ai PUA, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m. e i. e del D.Lgs n° 70/2011 convertito nella legge n° 106/2011, prevede che i PUA e loro varianti di iniziativa privata vengano presentati per la pubblicazione e pertanto la variante n° 3 al PUA B7 Ex-Utia sarà depositata e per 60 giorni consecutivi potranno essere presentate osservazioni; l'avviso di deposito sarà pubblicato all'Albo e nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE del sito del Comune.

**Stante** l'esigenza di dare attuazione ai contenuti dell'Accordo con i Privati, ex art. 18 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i., si ritiene opportuno dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs del 18 agosto 2000, n° 267.

#### **Visti:**

- il progetto del PUA B7 Ex-Utia approvato con delibera di Consiglio Comunale n° n. 39 del 10 luglio 2007 e successive varianti approvate con delibera di C.C. n.4 del 7 febbraio 2011 e deliberazione di Giunta Comunale n.88 del 28/07/2012;
- l'accordo ai sensi dell'art.18 della Legge Regionale n.20/2000 in data 15/12/2017 con atto Rep. Rep. N.45.129 - Racc. N.15.612 rogato dal Notaio Dott.ssa Maria Paola Salsi, sottoscritto tra il Comune di Montechiarugolo e le ditte UTIA IMMOBILIARE srl e TERME DI MONTICELLI spa;
- delibera di C.C. n. 24 in data 27/06/2018 di approvazione della variante specifica di PSC-POC-RUE;
- la richiesta di variante n.3 al PUA B7 Ex-Utia presentata in data 11/10/2018 prot. 13154 non materialmente allegato alla presente deliberazione ma depositato agli atti presso l'ufficio urbanistica e sue successive integrazioni e modificazioni richiamate nelle premesse del presente atto;

#### **Richiamati**

- l'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i.
- la L.R. n° 15/2013.
- il D.Lgs n° 70/2011 convertito nella legge n° 106/2011.
- La L.R. 24/2017;
- La delibera di C.C. N.13 in data 19/03/2019 di adozione del PUG;

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

***Per tutto quanto premesso, considerato, valutato***

***SI PROPONE:***

- **Di dare atto** che la proposta di variante riveste interesse di pubblica utilità ai fini del completamento delle previsioni edificatorie del Piano di prossima scadenza. Completamento sia in termini di edificato che, in ordine alle opere di urbanizzazione funzionali al comparto stesso;
- **Di depositare**, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m. e i. e del D.Lgs n° 70/2011 convertito nella legge n° 106/2011, la variante N.3 al PUA B7 Ex-Utia nei termini sopra indicati e costituita dagli elaborati cartografici e documentali depositati in data 08/07/2020 prot. 9487, ovvero:

- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- RELAZIONE TECNICA, CALCOLI SUPERFICI E SCHEMI;
- COMPUTO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO E VARIANTE;
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA;
- TAV.5.0 ZONIZZAZIONE;
- TAV.6.0 PLANIMETRIA PROGETTO;
- TAV.7.0 PARAMETRIZZAZIONE EDIFICI;
- TAV.8.0 PLANIMETRIA VISUALE LIBERA;
- TAV.9.0 PLANIMETRIA PIANO INTERRATO;
- TAV.9.1.1 TIPOLOGIA EDILIZIA A1 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
- TAV. 9.2.2 TIPOLOGIA EDILIZIA E4 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
- TAV. 9.2.3 TIPOLOGIA EDILIZIA E5 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
- TAV. 9.3.1 TIPOLOGIA EDILIZIA F1 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
- TAV.9.4.1 TIPOLOGIA EDILIZIA G1 PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI;
- TAV.10.1 SCHEMA RETE ACQUA-GAS;
- TAV.10.2 SCHEMA RETE ELETTRICO - ILL. PUBBLICO;
- TAV.10.3 SCHEMA RETE TELEFONO;
- TAV.10.4 SCHEMA RETE FOGNARIA E PROFILI STRADALI;
- TAV.11 PARTICOLARI VIABILITÀ, PARCHEGGI E RETI;
- TAV.12 PLANIMETRIA ARREDO AREE VERDI;
- TAV.13 PLANIMETRIA RILIEVO DEMOLIZIONE;

gli altri elaborati costitutivi il PUA, che rimangono invariati, sono quelli di cui al progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 10 luglio 2007 e sua successiva variante approvata con delibera di C.C. n.4 del 7 febbraio 2011;

- **Di dare mandato** al Servizio Urbanistica di disporre la pubblicazione e il deposito degli atti adottati per le osservazioni;
- **Di prendere atto** che, ai sensi dell'art. 34 commi 8 e 9 della L.R. n° 20/2000 s.m.e i. e ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. 33/2013, il presente provvedimento sarà pubblicato e inserito sul sito istituzionale dell'ente alla sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio";
- **Stante** l'esigenza di dare attuazione ai contenuti dell'Accordo con i Privati, ex art. 18 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i., si ritiene opportuno dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs del 18 agosto 2000, n° 267.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Daniele Friggeri

Il Vice Segretario Comunale  
Dott.ssa Pecorari Maria Carlotta