



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

**N. ATTO 98 ANNO 2021**

**SEDUTA DEL 13/09/2021 ORE 10:51**

**OGGETTO: CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N.3  
AL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA B7 DENOMINATO "EX-UTIA" IN  
MONTICELLI TERME.**

<b>ASSESSORI</b>	<b>PRESENTI</b>	<b>ASSENTI</b>
<b>FRIGGERI DANIELE</b>	<b>X</b>	
<b>SCALVENZI LAURA</b>		<b>X</b>
<b>OLIVIERI MAURIZIO</b>		<b>X</b>
<b>TONELLI FRANCESCA</b>	<b>X</b>	
<b>SCHIANCHI PAOLO</b>	<b>X</b>	
<b>MERAVIGLIA GIUSEPPE</b>	<b>X</b>	

L'anno duemilaventuno il giorno tredici del mese di Settembre alle ore 10:51 nella Sede Comunale, in segll Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, sotto l'osservanza di tutte le prescrizioni anti Covid.-19.

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 Uluhogian Maria Cristina.

**OGGETTO:** CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE N.3 AL PUA DI INIZIATIVA PRIVATA B7 DENOMINATO "EX-UTIA" IN MONTICELLI TERME.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 10 luglio 2007, esecutiva, 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, esecutiva, 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, esecutiva, 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. 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, esecutiva, 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;
- 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;

DATO ATTO che:

- Con delibera di Giunta Comunale n. 87 in data 23/07/2020 , esecutiva, è stata depositata la variante n.3 al PUA di iniziativa privata B7 denominato "Ex-Utia" in Monticelli Terme;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 53 in data 25/08/2020, esecutiva, è stata revocata la delibera di Consiglio Comunale n. 13 in data 19/03/2019, esecutiva, di adozione del PUG e contestualmente si è proceduto con la nuova ri-assunzione del 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;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 16/02/2021, esecutiva, si è proceduto con la controdeduzione alle osservazioni pervenute e con l'adozione della Proposta di Piano a norma dell'articolo 46 comma 1 della L.R. 24/2017;
- La variante in oggetto non è in contrasto con il PUG adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 in data 16/02/2021, esecutiva;

#### PRESO ATTO CHE:

- A seguito degli scambi documentali, gli elaborati costitutivi del PUA B7 Ex-Utia di Monticelli Terme, depositati in data 08/07/2020 prot. 9487, sono i seguenti:
  - 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;
  - Norme tecniche di attuazione;
- 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, esecutiva, e sua successiva variante approvata con delibera di C.C. n.4 del 7 febbraio 2011, esecutiva;

#### 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, esecutiva;
- 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;

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;
- la richiesta di variante presentata rispetta e conferma nella sostanza l'impianto compositivo originale dell'area, riducendone l'addensamento e 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 gli esiti della delibera di Giunta Comunale n.60 in data 21/05/2020 in riferimento alla cessione gratuita al Comune dell'edificio condominiale;
- la nota del Notaio dottoressa Maria Paola Salsi ricevuta in data 08/09/2021 prot. 14649, nella quale dichiara che con atto da Lei ricevuto in data 3 settembre 2021 Rep. N. 48.465/17.445, in termini di registrazione e trascrizione, UTIA IMMOBILIARE SRL ha ceduto, senza alcun corrispettivo al Comune di Montechiarugolo la piena proprietà del fabbricato da terra a tetto (comprendente sette unità abitative, sette cantine e sette autorimesse pertinenziali) con annessa area cortilizia in Monticelli Terme, via Basse n.5 catastalmente identificato al foglio 6 mappale 602 subb. 1-2-3-4-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23 e subb. 5-13;

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 Urbanistico; 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 è stata depositata per 60 giorni consecutivi e pubblicata all'Albo e nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE del sito del Comune.

VISTI:

- Il progetto del PUA B7 Ex-Utia approvato con delibera di Consiglio Comunale n° n. 39 del 10 luglio 2007, esecutiva, e successive varianti approvate con delibera di C.C. n.4 del 7 febbraio 2011, esecutiva, e delibera di Giunta Comunale n.88 del 28/07/2012 esecutiva;
- 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;
- La delibera di Consiglio Comunale n. 24 in data 27/06/2018, esecutiva, 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;

PRESO ATTO che:

- Il progetto di variante è stato depositato per le osservazioni dal giorno 31/07/2020 al giorno 29/09/2020;
- Nel periodo del deposito è pervenuta una sola osservazione prot. n. 13875 in data 24/09/2020 da parte dell'ufficio Urbanistica;

PRESO INOLTRE ATTO che l'osservazione dell'Ufficio Urbanistica protocollato in data 24/09/2020 di prot. 13875 prevede che: *“Nelle Norme Tecniche di Attuazione è richiesto che venga esplicitato in modo chiaro ed inequivocabile che le superfici utili assegnate ai lotti e indicate sia nella tabella dell'art.9 delle NTA sia nella tavola 7.0 “Parametrizzazione edifici” costituiscono previsione indicativa, ma vincolante laddove la realizzazione degli interventi avvenga secondo le procedure di cui all'art.6 3° comma delle Norme Tecniche di Attuazione, in analogia a quanto previsto per le superfici fondiarie. Diversamente si ha un disallineamento tra quanto previsto all'Art.3, che menziona il solo trasferimento di SU tra le diverse zone di concentrazione volumetrica, e i suddetti Art.9 e Tav.7.0.*

*Art.10 : si richiede la modifica al 4° comma prevedendo che in caso di spostamento di accessi ai passi carrai che determinano modifiche dei parcheggi di urbanizzazione questi dovranno essere ripristinati a cura del soggetto attuatore fino alla presa in carico degli stessi ad opera del Comune. Successivamente eventuali modifiche saranno da concordare con l'ufficio lavori pubblici a spese del soggetto richiedente.*

*Le modifiche, se accolte dall'amministrazione, dovranno essere recepite nel testo delle NTA prima dell'approvazione della variante ad opera della Giunta Comunale”.*

VALUTATO che la Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale relativamente all'osservazione presentata dall'Ufficio Urbanistica protocollato in data 24/09/2020 di prot. 13875, propone di accoglierne i contenuti disponendo che gli stessi vengano recepiti nel testo delle NTA.

VISTI inoltre:

- Il Decreto Presidenziale dell'Ufficio Pianificazione Territoriale della Provincia di Parma N.211 del 02/11/2020, pervenuto in data 02/11/2020 prot. 16108;
- Il parere favorevole dell'AUSL di Parma pervenuto in data 10/08/2020 Prot. 11561;
- Il parere favorevole di ARPAE pervenuto in data 27/08/2020 Prot. 12403;
- Il parere dell'Ufficio Lavori Pubblici in data 01/10/2020 prot. 14237;
- Il parere favorevole della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio espressi in data 29/09/2020;

RITENUTO INOLTRE che l'istanza di variante riveste interesse di pubblica utilità ai fini del completamento delle previsioni edificatorie del Piano Urbanistico. Completamento sia in termini di edificato che, in ordine alle opere di urbanizzazione funzionali al comparto stesso;

VISTI:

- L'art. 35 della L.R. n° 20/2000 e s.m.;
- La L.R. n° 15/2013 e s.m.;
- Il D.Lgs n° 70/2011 convertito nella legge n° 106/2011.

- La L.R. n°24/2017 e s.m.;

DATO ATTO che sono stati acquisiti, sulla proposta della presente deliberazione, i pareri di cui all'art. 49.1 del D.Lgs. vo n. 267/00 e s.m., da ultimo modificato dall'art. 3.1 , lett. B), dalla L. n° 213/2012, così formulati:

- Del Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale: “Esprimo parere favorevole vista la regolarità tecnica”;

DATO ATTO che il presente provvedimento, per sua natura, non richiede l'espressione del parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti ed indiretti sulla situazione economicofinanziaria e patrimoniale dell'Ente;

CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge;

### **DELIBERA**

1. DI CONTRODEDURRE E APPROVARE, per tutto quanto esposto in premessa narrativa, la Variante n. 3 al PUA di iniziativa privata B7 denominato “Ex-Utia” in Monticelli Terme;
2. DI DARE ATTO che la proposta di variante riveste interesse di pubblica utilità ai fini del completamento delle previsioni edificatorie del Piano Urbanistico. Completamento sia in termini di edificato che, in ordine alle opere di urbanizzazione funzionali al comparto stesso;
3. DI DARE ATTO, 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, che la variante N. 3 al PUA B7 Ex-Utia è costituita dai seguenti elaborati cartografici, parte integrante e sostanziale del presente atto, anche se non materialmente allegati per motivi di voluminosità, ma, depositati agli atti del settore Pianificazione Territoriale:

Prot. 9487 del 08/07/2020:

- 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;

PROT. 1587 DEL 03/02/2021:

- Norme tecniche di attuazione;

elaborati invariati allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 10 luglio 2007, esecutiva, e sua successiva variante approvata con delibera di C.C. n.4 del 7 febbraio 2011, esecutiva;

4. DI CONFERMARE gli altri impegni assunti dal Soggetto attuatore, per tutto quanto non modificato, in forza di sottoscrizione della convenzione urbanistica, stipulata in data 31 gennaio 2008 (Rep. n.77.342, Racc. n.24.385);
5. DI PRENDERE ATTO che la Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale disporrà con la pubblicazione e il deposito degli atti approvati e di procederà entro 30 giorni dal presente atto alla stipula della convenzione urbanistica;
6. DI PUBBLICARE, ai sensi dell'art. 34 commi 8 e 9 della L.R. 20/2020 e sm. e ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 e s.m., il presente provvedimento ed inserirlo nel sito istituzionale dell'Ente alla sezione "Amministrazione Trasparente", sottosezione "Pianificazione Territoriale".

Successivamente,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

RAVVISATA l'urgenza di dare attuazione ai contenuti dell'Accordo con i Privati, ex art. 18 della L.R. n° 20/2000 e s.m. e i., atto Rep. N.45.129 - Racc. N.15.612, rogato in data 15/12/2017 dal Notaio Dott.ssa Maria Paola Salsi;

CON VOTI unanimi favorevoli resi in forma palese ai sensi di legge;

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134.4 del D.lgs.vo n. 267/00 e s.m.

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco  
Daniele Friggeri

Il Vice Segretario Comunale  
Uluhogian Maria Cristina