



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA
GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

N. ATTO 140 ANNO 2019

SEDUTA DEL 24/10/2019 ORE 09:30

**OGGETTO: VARIANTE N.2 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DENOMINATO C5/1 IN MONTICELLI TERME -
CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE**

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

L'anno duemiladiciannove il giorno ventiquattro del mese di Ottobre alle ore 09:30 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 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: VARIANTE N.2 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO C5/1 IN MONTICELLI TERME - CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE

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^a 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 / ArubaPEC S.p.A.: *“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;

IL RESPONSABILE DI SETTORE

PREMESSO CHE

- Il programma Integrato di Intervento denominato C5/1, in corso di attuazione nella frazione di Monticelli Terme, è stato approvato con delibera di C.C. N. 19 del 30/03/2006 a cui ha fatto seguito la sottoscrizione, da parte del Comune e dei soggetti attuatori del comparto, la convenzione urbanistica in data 08/11/2006 Rep. N.58.627 – Racc. N.17.463 rogata dal Notaio Dott. Giorgio Chiari.
- Con delibera di C.C. N.69 del 29/11/2010 è stata approvata la variante n.1 al PUA suddetto, richiesta dall'impresa Ghiretti srl per modificare il numero di accessi carrabili ad alcuni lotti di proprietà della stessa impresa.

DATO ATTO CHE

- L'impresa Ghiretti srl, in qualità di co-soggetto attuatore del Programma Integrato di Intervento denominato PUA C5-1, in data 14/04/2018 inoltrava istanza di variante allo strumento acquisita a prot. 4890 riguardante differenti tematiche;
- In data 14/5/2018 prot. 6260 l'ufficio urbanistica inoltrava al richiedente domanda di alcuni chiarimenti e di documentazione integrativa; in particolare oltre ad aspetti di carattere tecnico veniva chiesto che la domanda di variante urbanistica già presentata venisse sottoscritta da tutti i soggetti attuatori al fine della condivisione e accettazione dei contenuti della stessa, considerati i riflessi che tale variante, se accolta, avrebbe avuto sui lotti di loro proprietà;
- In data 05/06/2018 prot. 7434 veniva presentata al Comune documentazione integrativa attestante la sottoscrizione dalla richiesta di variante n. 2 al Piano da parte di tutti i Soggetti Attuatori;
- In occasione della successiva verifica della completezza documentale e delle informazioni contenute negli atti depositati, si è riscontrata una serie di inesattezze, incongruenze e discordanze grafiche e di contenuto rispetto agli elaborati e alla norme di piano vigenti, che ha portato a scambi documentali tra il preposto Ufficio Urbanistica ed il tecnico incaricato dai S.A. di redigere la richiesta di Variante,relativamente a precisazioni, integrazioni e correzioni degli elaborati, necessari al proseguimento della fase istruttoria.
- Gli scambi documentali di cui sopra possono essere riassunti attraverso i seguenti protocolli: prot 8925/2018; prot 16614/2018; prot 2415/2019; prot 3344/2019; prot 4621/2019; prot 4908/2019.

CONSIDERATO CHE:

- la richiesta di variante presentata rispetta e conferma nella sostanza l'impianto compositivo originale dell'area;
- risultano confermati sia la delimitazione che la numerazione dei singoli lotti;

- gli elaborati costitutivi della richiesta di variante del Piano sono:
 1. Relazione Tecnica;
 2. Documentazione fotografica (raffronto tra progetto approvato e variante);
 3. Norme tecniche di attuazione;
 4. 5.Progetto: planimetria generale (standard urbanistico di cessione) rapp. 1:500;
 5. 5a.Progetto: planimetria generale (raffronto progetto approvato e variante) rapp. 1:500;
 6. 6.Progetto: zonizzazione con numerazione dei lotti rapp. 1:500;
 7. 6a. Progetto: zonizzazione con numerazione dei lotti (raffronto progetto approvato e variante) rapp. 1:500;
 8. 7. Progetto: planimetria viabilità, parcheggi e aree verde pubblico rapp.1:500;
 9. 7a. Progetto: planimetria viabilità, parcheggi e aree verde pubblico (raffronto progetto approvato e variante) - rapp. 1:500;
 10. 8. Progetto: abaco delle tipologie edilizie - rapp. Fuori scala;
 11. 8a. Progetto: abaco delle tipologie edilizie (raffronto progetto approvato e variante) - rapp. Fuori scala;
 12. 9. Progetto: sezioni e profili rapp 1:500;
 13. 9a. Progetto : sezioni e profili (raffronto tra progetto approvato e variante) rapp. 1:500;
- gli altri elaborati costitutivi il PUA, che rimangono invariati, sono quelli di cui al progetto approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 30/03/2006 e sua successiva variante approvata con delibera di C.C. n. 69 del 29/11/2010.

DATO ATTO CHE

- 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;
- con delibera di Giunta Comunale n.57 in data 09/05/2019 è stata adottata variante n.2 al Programma Integrato di Intervento denominato PUA C5-1;

RILEVATO CHE,

- relativamente al PUA in oggetto, il PUG alla Tav.1D di Disciplina prevede la cancellazione della viabilità posta a ovest del comparto, intesa come dorsale viabilistica;
- la presentata variante al PUA conferma la presenza della viabilità interna al piano approvato, per conformarsi alle previsioni degli strumenti di pianificazione attualmente vigenti, quale condizione maggiormente restrittiva all'attuazione, fermo restando che a Piano Urbanistico Generale

approvato i soggetti attuatori potranno presentare richiesta per completare e adeguare il piano compiutamente alle disposizioni del PUG, così come previsto all'art 5 delle NTA;

VALUTATO CHE

1. in primo luogo la variante riguarda la modifica alle N.T.A - Norme tecniche di attuazione del PUA vigente, presentate in data 09/04/2019 e acquisiti al protocollo comunale con numero di registrazione 4908/2019, la cui formulazione è di seguito sintetizzata:

- TITOLO I – Art.1 MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE - punto 1-

“Per la monetizzazione delle aree di cessione rientra nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale ~~di~~ autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle Norme Tecniche del R.U.E., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con delibera di Consiglio comunale, oltre al costo delle spese di urbanizzazione primaria non realizzate.”

- TITOLO II –e precisamente:

- **art.3 comma a) ELEMENTI DIMENSIONALE –**

*“Il numero delle unità **abitative riportate nella tabella in Tavola n.6** (min. e max.) è vincolante.”*

- **art. 3 comma b) AREE DI INTERVENTO –**

*“La planimetria di progetto indica il numero vincolante dei lotti; sono consentiti spostamenti di S.U. nella quantità massima del 10% e, in modalità una tantum, da un lotto ad un altro nel solo ambito di tipologie uguali e indicate nella tav. n. 8. Le SU attribuite a ciascun lotto sono da intendersi quantità massime inderogabili (**vedi tabella riportata nella tavola n. 6).**”*

- **art. 3 comma c) LOTTI 14-15-16 –**

*“Per quanto riguarda i lotti 14-15 e 16 si prevede la realizzazione di 3 fabbricati plurifamiliari collegati tra di loro, al piano seminterrato, da una serie di autorimesse costituendo così un unico edificio con 2 ingressi carrabili; nell'eventualità di tenere divisi i 3 lotti si potrà inserire un accesso carrabile nel lotto attualmente sprovvisto, senza che questo richieda variante al piano. **In particolare, con riferimento all'edificazione di costruzioni bifamiliari o plurifamiliari nei lotti 15 e 16 si mantiene l'opportunità di definire lotti separati.**”*

Nella formulazione proposta il lotto 14 non è interessato da alcuna modifica.

- **art. 3 un nuovo comma -lettera c1) LOTTO 19 -**

Con riferimento all'edificazione di fabbricati plurifamiliari nel lotto 19, in alternativa alla tipologia proposta nel progetto approvato (cfr. tipologie E - F tavola n. 8), si prevede la possibilità di utilizzare una nuova tipologia a schiera (cfr. tipologia I tavola n. 8) su due edifici distinti fino al raggiungimento delle unità abitative massime previste nella tabella di riepilogo di tavola n. 6, nel rispetto di tutti i parametri edilizi previsti nel R.U.E. e nelle N.T.A. del piano.”

- **art. 3 comma e) SUPERFICIE COPRIBILE DALLA EDIFICAZIONE –**

si rimanda a quanto già previsto all'art.2.2.2 – DISTANZE – del RUE e richiamato nell'NTA del PUA approvato. Si precisa inoltre che qualsiasi modifica in contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale comunale necessitano di una variante agli stessi la cui procedura è di competenza dell'organo consiliare. Si ritiene utile evidenziare che il Comune di Montechiarugolo con delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019 ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della L.R. 24/2017 e che dalla suddetta data è disposta la misura di salvaguardia ai sensi dell'art.27 della medesima legge regionale;

- **art. 3 comma h) RECINZIONI -**

*la recinzione dei lati dei lotti prospicienti le aree pubbliche saranno realizzate con muretta in laterizio e/o calcestruzzo pari a cm 50, sormontata da cancellata avente altezza pari a cm 110. I confini tra proprietà private potranno anche essere delimitati per mezzo di rete metallica per una altezza ~~totale~~ **massima** di m 1.60. Nell'ambito della realizzazione delle recinzioni è vietato l'uso dei seguenti materiali: acciaio a vista, legno e plastiche.*

- **art. 3 comma l) MATERIALI ESTERNI –**

*“I prospetti degli edifici, per le parti murarie, saranno realizzati con intonaco, tinteggio e mattone a vista. Logge e balconi avranno i parapetti intonacati colorati, o in mattone a vista **o con ringhiere metalliche**. Elementi in c.a. a vista sono utilizzabili per modanature, pilastri e cornicioni e per opere, comunque, di modesta entità. Elementi in ferro e rame potranno essere impiegati nella realizzazione di pensiline di ingresso ai lotti ed ai singoli fabbricati.*

- TITOLO II – Art. 4 -VARIANTI ESSENZIALI –

“Elementi che costituiscono variante al piano, oltre a quelli già definiti dalla normativa generale”:

- 1. modifica del numero delle unità abitative previste nella tabella del comparto A;*
- 2. asservimento urbanistico di SU da altri P.I.I.;*
- 3. asservimento urbanistico di SU tra lotti in misura superiore al 10%;*

4. *modifica delle tipologie edilizie previste;*
5. *fusione/accorpamento di uno o più lotti;*
6. ***inserimento nuovi passi carrai.***

2. in secondo luogo la variante riguarda la modifica agli elaborati grafici che, recependo le precisazioni, integrazioni e correzioni, hanno portato all'ultima stesura e deposito dei documenti sotto elencati:

- presentati in data 09/04/2019 e acquisiti al protocollo comunale con numero di registrazione 4908/2019:
 - Tav. 5 – Planimetria generale;
 - Tav. 5a – Planimetria generale (raffronto progetto approvato e variante);
 - Tav. 6 – Progetto zonizzazione con numerazione dei lotti;
 - Tav. 6a – Progetto zonizzazione con numerazione dei lotti (raffronto progetto approvato e variante);
 - Tav. 7 – Planimetria viabilità: parcheggi e aree a verde pubblico;
 - Tav. 7a – Planimetria viabilità: parcheggi e aree a verde pubblico (raffronto progetto approvato e variante);
 - Tav. 8 – Abaco delle tipologie edilizie;
- presentati in data 09/03/2019 e acquisiti al protocollo comunale con numero di registrazione 3344/2019:
 - Tav. 8a – Abaco delle tipologie edilizie (raffronto progetto approvato e variante)
 - Tav. 9 – Progetto sezioni e profili
 - Tav. 9a – Progetto sezioni e profili (raffronto progetto approvato e variante)

- Relativamente alle tavole costitutive del PUA, non espressamente richiamate nel presente “valutato” , si rimanda al piano urbanistico approvato con delibera di consiglio comunale n. 19 del 30/03/2006 e successiva variante;

DATO ATTO CHE, in merito ai lotti 17 e 18 interessati, nel Piano urbanistico approvato, da edilizia convenzionata in ottemperanza all'art.59 del RUE, per i quali nelle tavole **8** e **8-a** della variante presentata è previsto l'inserimento di un'ulteriore tipologia H1 relativa alla realizzazione di quattro alloggi, prima del rilascio dei permessi di costruire sui lotti medesimi, i soggetti attuatori dovranno stipulare apposita convenzione con il Comune di Montechiarugolo, in ottemperanza all'art.5 della convenzione urbanistica già sottoscritta; la convenzione di cui sopra dovrà conformarsi allo schema di convenzione che sarà approvato dalla Giunta Comunale in conformità alla normativa di riferimento per l'“edilizia convenzionata”.

RILEVATO CHE, in merito alle modifiche proposte:

- non è modificata la superficie utile edificabile complessiva del PUA, quindi sono verificati gli standard esistenti.
- la redistribuzione delle superfici utili edificabili tra lotti non pregiudica l'assetto urbanistico complessivo del piano.
- non sono modificati gli impegni assunti dal soggetto attuatore in convenzione;

DATO ATTO CHE la procedura di variante ai PUA, trattandosi di PUA di iniziativa pubblica, 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, si attua attraverso le seguenti fasi:

- Adozione del PUA o di sua variante con atto di Giunta comunale;
- Deposito e pubblicazione degli atti per presentazione di osservazioni;
- Controdeduzione (eventuale) osservazioni e approvazione da parte Giunta comunale.

VISTI:

- il progetto del PUA C5-1 approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 19 del 30/03/2006 e modificato con successiva variante approvata con delibera di C.C. N.69 del 29/11/2010.
- La delibera di Giunta Comunale N.57 in data 09/05/2019 di adozione della presente variante;

VISTI INOLTRE:

- Il decreto Presidenziale n.157 in data 30/07/2019 della Provincia di Parma pervenuto in data 31/07/2019 con il quale si è ritenuto di non formulare alcuna osservazione sulla variante in oggetto;
- Il parere dell'Ufficio Lavori Pubblici in data 17/10/2019 prot. 15370;
- I pareri favorevoli della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio espressi in data 22/05/2019 e 26/09/2019 ;

PRESO ATTO CHE

- Il progetto di variante è stato depositato per le osservazioni dal giorno 31/05/2019 al giorno 30/07/2019;
- Nel periodo del deposito sono pervenute n.2 osservazioni da parte dei cittadini e n.1 osservazione da parte dell'Ufficio Urbanistica, i cui contenuti sono così sintetizzati:
 - Osservazione n°1 registrata in data 31/07/2019 di prot. 10973 da parte della Sig.ra Micconi Silvana in qualità di soggetto attuatore in cui chiede di integrare le NTA del piano prevedendo la possibilità di *“poter realizzare manufatti destinati a superfici accessorie interrati o seminterrati, ad una distanza inferiore a 5,00 ml. dal confine di proprietà, con aree avanti destinazione d'uso pubblica limitatamente ad interventi limitrofi ad aree ad uso verde pubblico, con obbligo di sistemare le relative recinzioni e mantenere le coperture a verde o con la sistemazione prevista dal progetto di Permesso di Costruire.....”*;

- Osservazione n° 2 registrata in data 31/07/2019 di prot. 10982 da parte dell'Impresa Ghiretti srl in qualità di soggetto attuatore in cui si chiede di integrare l'art.3 lett. G) delle NTA della variante al piano e della Tav.6 degli elaborati grafici allegati nel seguente modo: integrare art.6 lett. G) con la seguente dicitura: “...è consentita la traslazione dell'accesso carraio anche se prospicienti verde pubblico e di standard se gli stessi presentassero particolari problemi, interferenze e pericolosità con la viabilità pubblica principale, mantenendo comunque invariati la superfici degli standard pubblici...”;

PRESO INOLTRE ATTO CHE l'osservazione dell'Ufficio Urbanistica protocollato in data 30/07/2019 di prot. 10954 prevede che: “Considerato che: la variante prevede trasferimenti di superficie utile tra lotti, in parte in corso di realizzazione e in parte da realizzare; i soggetti attuatori hanno presentato per alcuni lotti le relative Segnalazioni Certificate di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati, di cui per alcune situazioni è stata disposta la sospensione del procedimento per richieste di integrazioni documentali. Per le suddette motivazioni si ritiene necessario precisare che i lotti destinatari dell'aumento di superficie utile conseguente all'approvazione della presente variante al PUA, nel caso in cui fossero nella situazione di SCEA sospesa, prima di poter “utilizzare” la capacità edificatoria aggiuntiva, dovranno concludere l'iter della medesima segnalazione. Si propone, pertanto, di integrare il testo deliberativo di approvazione della variante con formulazione utile a rendere attuativa la prescrizione sopra espressa”.

VALUTATO CHE il Responsabile del Settore Pianificazione relativa alle osservazioni presentate propone quanto segue:

- 1) Osservazione n°1 registrata in data 31/07/2019 di prot. 10973 da parte della Sig.ra Micconi Silvana.

Visto il parere della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio espresso in data 26/09/2019 e il parere dell'ufficio lavori pubblici si ritiene di condividere parzialmente quanto richiesto dal soggetto attuatore. Si propone di integrare l'art.3 lett.h) delle NTA della variante al piano nel seguente modo:

h) recinzioni

“la recinzione dei lati dei lotti prospicienti le aree pubbliche saranno realizzate con muretta in laterizio e/o calcestruzzo pari a cm 50, sormontata da cancellata avente altezza pari a cm 110.

I confini tra proprietà private potranno anche essere delimitati per mezzo di rete metallica per una altezza **massima** ~~totale~~ di m 1.60.

Nell'ambito della realizzazione delle recinzioni è vietato l'uso dei seguenti materiali: acciaio a vista, legno e plastiche.

Qualora nelle aree pertinenziali dei fabbricati privati fossero realizzati manufatti emergenti relativi alle superfici accessorie interrate o seminterrate in confine con aree di proprietà pubblica, destinate esclusivamente a verde pubblico, le recinzioni a confine dovranno essere realizzate in manufatto murario per un'altezza media di ml.1.50. (+ o - 30 cm) dalla quota del marciapiede o dalla quota dell'area pubblica esterna, rivestito verso la proprietà pubblica in mattoni a faccia vista. Inoltre qualora la copertura del manufatto fosse fruibile occorre prevedere il posizionamento di una ringhiera a 1,50 ml. dal confine di proprietà e lo spazio intercluso dovrà essere attrezzato con elementi atti a contenere piantumazioni/verde al fine di mitigare la proprietà privata. Nel caso in cui la copertura non fosse fruibile la stessa dovrà essere sistemata a verde.

In tutti i casi occorre adottare soluzioni atte a garantire, ai fini della sicurezza, le cadute dall'alto."

Conclusioni: l'osservazione è parzialmente accoglibile, nei termini riportati sopra.

A seguito del parziale accoglimento, deve essere adeguato il comma e) SUPERFICIE COPRIBILE DALLA EDIFICAZIONE del medesimo articolo.

- 2) Osservazione n° 2 registrata in data 31/07/2019 di prot. 10982 da parte dell'Impresa Ghiretti srl. Si propone di accogliere la richiesta di integrare l'Art.3 lett. G) delle NTA della variante e degli elaborati grafici allegati nel seguente modo:

"Gli accessi veicolari consentiti sono quelli indicati nella tav. n° 6 degli elaborati grafici. La posizione degli accessi è vincolante quando gli stessi prospettano su aree di verde pubblico e di standard, ferma restando la possibilità di limitati adeguamenti della giacitura degli stessi nel rispetto della delimitazione delle suddette aree. Gli accessi carrai che prospettano semplicemente su marciapiedi e viabilità pubblici potranno essere realizzati in posizione diversa da quella indicata nella tav. 6, in modo funzionale alla tipologia edilizia prevista nel lotto, fermo restando il numero massimo di accessi indicati. **E' consentita la possibilità di modifiche al posizionamento degli accessi carrai anche se prospicienti aree di verde pubblico e di standard, rispetto a quello indicati alla tav.6, esclusivamente nel caso in cui gli stessi presentassero particolari problemi, interferenze e pericolosità con la viabilità pubblica principale esistente esterna al comparto. In tali casi dovranno comunque essere garantite le superfici degli standard pubblici.**

Conclusioni: l'osservazione è accoglibile, nei termini riportati sopra.

VALUTATO INOLTRE di accogliere l'osservazione dell'Ufficio Urbanistica dando atto che i lotti destinatari dell'aumento di superficie utile conseguente all'approvazione della presente variante al PUA, nel caso in cui

fossero nella situazione di SCEA sospesa, prima di poter “utilizzare” la capacità edificatoria aggiuntiva, dovranno concludere l’iter della medesima segnalazione.

Al fine di rendere attuativa la disposizione sopra espressa si prescrive che i lotti edificati o in corso di realizzazione, “beneficiari” con la presente variante di superficie utile, nella circostanza in cui fossero oggetto di presentazione di titolo abilitativo idoneo atto a “sfruttare” la capacità edificatoria assegnata, il soggetto richiedente e il tecnico progettista dovranno dichiarare per il medesimo immobile di aver conseguito Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) oppure di essere titolari di titolo abilitativo in corso di validità.

RITENUTO INOLTRE CHE l’istanza di variante al piano attuativo di iniziativa pubblica in argomento rivesta interesse di pubblica utilità ai fini del completamento del Programma Integrato denominato C5/1 della frazione di Monticelli Terme, di prossima scadenza. Completamento sia in termini di edificato che, in particolar modo, in ordine alle opere di urbanizzazione funzionali al comparto stesso;

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.

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 sopra detto, premesso, considerato, ritenuto e valutato il responsabile del Settore Pianificazione Territoriale PROPONE:

- **Di contro dedurre, ACCOGLIENDOLA PARZIALMENTE**, l’osservazione n° 1 presentata dalla Sig.ra Micconi Silvana e registrata in data 31/07/2019 con prot. 10973, nei termini contenuti nella proposta del Responsabile del Settore di cui al precedente “**VALUTATO CHE**” di seguito riportati:

Visto il parere della Commissione Qualità Architettonica e il Paesaggio e il parere dell’ufficio lavori pubblici si ritiene di condividere parzialmente quanto richiesto dal soggetto attuatore.

Si propone di accogliere la richiesta integrando l’art.3 lett.h) delle NTA della variante al piano nel seguente modo:

h) recinzioni

“la recinzione dei lati dei lotti prospicienti le aree pubbliche saranno realizzate con muretta in laterizio e/o calcestruzzo pari a cm 50, sormontata da cancellata avente altezza pari a cm 110.

I confini tra proprietà private potranno anche essere delimitati per mezzo di rete metallica per una altezza totale di m 1.60. Nell’ambito della realizzazione delle recinzioni è vietato l’uso dei seguenti materiali: acciaio a vista, legno e plastiche.

Qualora nelle aree pertinenziali dei fabbricati privati fossero realizzati manufatti emergenti relativi alle superfici accessorie interrate o seminterrate in confine con aree di proprietà pubblica destinate esclusivamente a verde pubblico, le recinzioni a confine dovranno essere realizzate in manufatto murario per un’altezza media di ml.1.50. (+ o – 30 cm) dalla quota del marciapiede o dalla quota dell’area pubblica esterna, rivestito verso la proprietà pubblica in mattoni a faccia vista. Inoltre qualora la copertura del manufatto fosse fruibile occorre prevedere il posizionamento di una ringhiera a 1,50 ml. dal confine di proprietà e lo spazio intercluso dovrà essere attrezzato con elementi atti a contenere piantumazioni/verde (fioriere) atte a mitigare la proprietà privata. Nel caso in cui la copertura non fosse fruibile la stessa dovrà essere sistemata a verde.

In tutti i casi occorre adottare soluzioni atte a garantire, ai fini della sicurezza, le cadute dall’alto.”

- **Di contro dedurre, ACCOGLIENDOLA, l’osservazione n° 2 presentata dall’Impresa Ghiretti srl e** registrata in data 31/07/2019 con prot. 10982, nei termini contenuti nella proposta del Responsabile del Settore di cui al precedente **“VALUTATO CHE”** di seguito riportati:

Si propone di accogliere la richiesta di integrare l’Art.3 lett. G) delle NTA della variante e degli elaborati grafici allegati nel seguente modo:

“Gli accessi veicolari consentiti sono quelli indicati nella tav. n° 6 degli elaborati grafici. La posizione degli accessi è vincolante quando gli stessi prospettano su aree di verde pubblico e di standard, ferma restando la possibilità di limitati adeguamenti della giacitura degli stessi nel rispetto della delimitazione delle suddette aree. Gli accessi carrai che prospettano semplicemente su marciapiedi e viabilità pubblici potranno essere realizzati in posizione diversa da quella indicata nella tav. 6, in modo funzionale alla tipologia edilizia prevista nel lotto, fermo restando il numero massimo di accessi indicati.

E’ consentita la possibilità di modifiche al posizionamento degli accessi carrai anche se prospicienti aree di verde pubblico e di standard, rispetto a quello indicati alla tav.6, esclusivamente nel caso in cui gli stessi presentassero particolari problemi, interferenze e pericolosità con la viabilità pubblica principale esistente esterna al comparto. In tali casi dovranno comunque essere garantite le superfici degli standard pubblici.

- **Di contro dedurre, ACCOGLIENDOLA, l'osservazione presentata dall'Ufficio Urbanistica del Comune presentata** in data 30/07/2019 con prot. 10954, nei termini contenuti nella proposta del Responsabile del Settore di cui al precedente "**VALUTATO INOLTRE**" di seguito riportati:

Si propone di accogliere la proposta dando atto che i lotti destinatari dell'aumento di superficie utile conseguente all'approvazione della presente variante al PUA, nel caso in cui fossero nella situazione di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) sospesa, prima di poter "utilizzare" la capacità edificatoria aggiuntiva, dovranno concludere l'iter della medesima segnalazione.

Al fine di rendere attuativa la disposizione sopra espressa si prescrive che i lotti edificati o in corso di realizzazione, "beneficiari" con la presente variante di superficie utile, nella circostanza in cui fossero oggetto di presentazione di titolo abilitativo idoneo atto a "sfruttare" la capacità edificatoria assegnata, il soggetto richiedente e il tecnico progettista dovranno dimostrare per il medesimo immobile di aver conseguito Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCEA) oppure di essere titolari di titolo abilitativo in corso di validità.

- **Di dare atto** che la proposta di variante riveste interesse di pubblica utilità ai fini del completamento delle previsioni edificatorie contenute nel Programma Integrato di Intervento C5-1, di prossima scadenza, sia in termini di edificato che, in particolar modo, in ordine alle opere di urbanizzazione funzionali al comparto stesso;
- **Di approvare le modifiche e integrazioni dei seguenti articoli,** mantenendo invariati gli articoli non oggetto della presente istanza e approvati con delibera di consiglio comunale n. 19 del 30/03/2006 e successiva variante, che vengono ad avere la seguente formulazione:

- TITOLO I – il capoverso MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI CESSIONE - punto 1-

"Per la monetizzazione delle aree di cessione rientra nelle facoltà dell'Amministrazione Comunale ~~di~~ autorizzare o richiedere che in sostituzione delle aree di urbanizzazione primaria e/o secondaria previste dalle Norme Tecniche del R.U.E., il soggetto attuatore corrisponda al Comune l'equivalente somma monetaria in rapporto alla estensione delle aree da cedere e ai valori monetari determinati dal Comune con delibera di Consiglio comunale, oltre al costo delle spese di urbanizzazione primaria non realizzate."

- TITOLO II

art. 3 comma a) ELEMENTI DIMENSIONALE –

"Il numero delle unità abitative riportate nella tabella in Tavola n.6 (min. e max.) è vincolante."

art. 3 comma b) AREE DI INTERVENTO –

"La planimetria di progetto indica il numero vincolante dei lotti; sono consentiti spostamenti di S.U. nella quantità massima del 10% e, in modalità una tantum, da un lotto ad un altro nel solo ambito di tipologie uguali e indicate nella tav. n. 8. Le SU attribuite a ciascun lotto sono da intendersi quantità massime inderogabili (vedi tabella riportata nella tavola n. 6)."

- art. 3 comma c) LOTTI 14-15-16 –

*“Per quanto riguarda i lotti 14-15 e 16 si prevede la realizzazione di 3 fabbricati plurifamiliari collegati tra di loro, al piano seminterrato, da una serie di autorimesse costituendo così un unico edificio con 2 ingressi carrabili; nell’eventualità di tenere divisi i 3 lotti si potrà inserire un accesso carrabile nel lotto attualmente sprovvisto, senza che questo richieda variante al piano. **In particolare, con riferimento all’edificazione di costruzioni bifamiliari o plurifamiliari nei lotti 15 e 16 si mantiene l’opportunità di definire lotti separati.**”*

- art. 3 un nuovo comma -lettera c1) LOTTO 19 -

“Con riferimento all’edificazione di fabbricati plurifamiliari nel lotto 19, in alternativa alla tipologia proposta nel progetto approvato (cfr. tipologie E - F tavola n. 8), si prevede la possibilità di utilizzare una nuova tipologia a schiera (cfr. tipologia I tavola n. 8) su due edifici distinti fino al raggiungimento delle unità abitative massime previste nella tabella di riepilogo di tavola n. 6, nel rispetto di tutti i parametri edilizi previsti nel R.U.E. e nelle N.T.A. del piano.”

- l’art. 3 comma e) SUPERFICIE COPRIBILE DALLA EDIFICAZIONE –

“La proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili degli edifici potrà essere compresa all’interno della superficie copribile dalla edificazione definita nella Tav. 7 (limite posizionamento edifici a 5 m dal confine del lotto). La delimitazione di tale superficie non è vincolante e non costituisce altresì definizione della distanza minima dai confini verso spazi pubblici e privati rimanendo invece fermo in ogni caso il rispetto dell’indice di visuale libera e delle distanze minime dettate dalle norme di attuazione del R.U.E.

I manufatti destinati a superfici accessorie interrati o seminterrati potranno essere realizzati con le modalità e limiti stabiliti al successivo comma h) - RECINZIONI del presente articolo”.

- l’art. 3 comma g) ACCESSI AI LOTTI *“Gli accessi veicolari consentiti sono quelli indicati nella tav. n° 6 degli elaborati grafici. La posizione degli accessi è vincolante quando gli stessi prospettano su aree di verde pubblico e di standard, ferma restando la possibilità di limitati adeguamenti della giacitura degli stessi nel rispetto della delimitazione delle suddette aree. Gli accessi carrai che prospettano semplicemente su marciapiedi e viabilità pubblici potranno essere realizzati in posizione diversa da quella indicata nella tav. 6, in modo funzionale alla tipologia edilizia prevista nel lotto, fermo restando il numero massimo di accessi indicati.*

E’ consentita la possibilità di modifiche al posizionamento degli accessi carrai anche se prospicienti aree di verde pubblico e di standard, rispetto a quello indicati alla tav.6, esclusivamente nel caso in cui gli stessi presentassero particolari problemi, interferenze e pericolosità con la viabilità pubblica principale esistente esterna al comparto. In tali casi dovranno comunque essere garantite le superfici degli standard pubblici.

- art. 3 comma h) RECINZIONI –

“la recinzione dei lati dei lotti prospicienti le aree pubbliche saranno realizzate con muretta in laterizio e/o calcestruzzo pari a cm 50, sormontata da cancellata avente altezza pari a cm 110. I confini tra proprietà

private potranno anche essere delimitati per mezzo di rete metallica per una altezza ~~totale~~**massima** di m 1.60. Nell'ambito della realizzazione delle recinzioni è vietato l'uso dei seguenti materiali: acciaio a vista, legno e plastiche. **Qualora nelle aree pertinenziali dei fabbricati privati fossero realizzati manufatti emergenti relativi alle superfici accessorie interrate o seminterrate in confine con aree di proprietà pubblica destinate esclusivamente a verde pubblico, le recinzioni a confine dovranno essere realizzate in manufatto murario per un'altezza media di ml.1.50. (+ o - 30 cm) dalla quota del marciapiede o dalla quota dell'area pubblica esterna, rivestito verso la proprietà pubblica in mattoni a faccia vista. Inoltre qualora la copertura del manufatto fosse fruibile occorre prevedere il posizionamento di una ringhiera a 1,50 ml. dal confine di proprietà e lo spazio intercluso dovrà essere attrezzato con elementi atti a contenere piantumazioni/verde al fine di mitigare la proprietà privata. Nel caso in cui la copertura non fosse fruibile la stessa dovrà essere sistemata a verde.**

In tutti i casi occorre adottare soluzioni atte a garantire, ai fini della sicurezza, le cadute dall'alto."

- art. 3 comma 1) MATERIALI ESTERNI –

*“I prospetti degli edifici, per le parti murarie, saranno realizzati con intonaco, tinteggio e mattone a vista. Logge e balconi avranno i parapetti intonacati colorati, o in mattone a vista **o con ringhiere metalliche**. Elementi in c.a. a vista sono utilizzabili per modanature, pilastri e cornicioni e per opere, comunque, di modesta entità. Elementi in ferro e rame potranno essere impiegati nella realizzazione di pensiline di ingresso ai lotti ed ai singoli fabbricati.*

– art.4 - VARIANTI ESSENZIALI –

“Elementi che costituiscono variante al piano, oltre a quelli già definiti dalla normativa generale”:

1. *modifica del numero delle unità abitative previste nella tabella del comparto A;*
2. *asservimento urbanistico di SU da altri P.I.I.;*
3. *asservimento urbanistico di SU tra lotti in misura superiore al 10%;*
4. *modifica delle tipologie edilizie previste;*
5. *fusione/accorpamento di uno o più lotti;*
6. **inserimento nuovi passi carrai.**

3.Di approvare, 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 PUA nei termini sopra indicati e costituita dagli elaborati cartografici e normativi redatti dal progettista arch. Marcello Carzedda, di seguito elencati:

- elaborati grafici presentati in data 09/04/2019 e acquisiti al protocollo comunale con numero di registrazione 4908/2019:

- Tav. 5 – Planimetria generale;
- Tav. 5a – Planimetria generale (raffronto progetto approvato e variante);

- Tav. 6 – Progetto zonizzazione con numerazione dei lotti;
- Tav. 6a – Progetto zonizzazione con numerazione dei lotti (raffronto progetto approvato e variante);
- Tav. 7 – Planimetria viabilità: parcheggi e aree a verde pubblico;
- Tav. 7a – Planimetria viabilità: parcheggi e aree a verde pubblico (raffronto progetto approvato e variante);
- Tav. 8 – Abaco delle tipologie edilizie;

- elaborati grafici presentati in data 09/03/2019 e acquisiti al protocollo comunale con numero di registrazione 3344/2019:

- Tav. 8a – Abaco delle tipologie edilizie (raffronto progetto approvato e variante)
- Tav. 9 – Progetto sezioni e profili
- Tav. 9a – Progetto sezioni e profili (raffronto progetto approvato e variante)

- Relazione Tecnica presentata in data 09/04/2019 e acquisiti al protocollo comunale con numero di registrazione 4908/2019:

- Norme tecniche di attuazione N.T.A. – P.I.I. C5 – 1 – Variante Urbanistica 2 presentate in data 21/10/2019 prot. 15554;

4. Di stabilire che in merito alle tipologie previste per i lotti 17 e 18 destinati a edilizia convenzionata, richiamate alle tavole 8 e 8 a, prima del rilascio dei permessi di costruire sui lotti medesimi, i soggetti attuatori dovranno stipulare apposita convenzione con il Comune di Montechiarugolo, in ottemperanza all'art.5 della convenzione urbanistica sottoscritta, recependo lo schema che sarà approvato dalla Giunta Comunale in conformità alla normativa di riferimento per “edilizia convenzionata”.

5. Di stabilire che i lotti destinatari dell'aumento di superficie utile conseguente all'approvazione della presente variante al PUA, nel caso in cui fossero nella situazione di SCEA sospesa, prima di poter “utilizzare” la capacità edificatoria aggiuntiva, dovranno concludere l'iter della medesima segnalazione. Al fine di rendere attuativa la disposizione sopra espressa si prescrive che i lotti edificati o in corso di realizzazione, “beneficiari” con la presente variante di superficie utile, nel caso di presentazione di titolo abilitativo idoneo atto a “sfruttare” la capacità edificatoria assegnata, il soggetto richiedente e il tecnico progettista dovranno dimostrare per il medesimo immobile di aver conseguito SCEA oppure di essere titolari di titolo abilitativo in corso di validità.

6. Di confermare gli altri impegni assunti dal Soggetto attuatore, per tutto quanto non modificato, in forza di sottoscrizione della convenzione urbanistica, stipulata in data 05/08/2008 (rep. 43.277 – racc. 12.274);

7. Di dare mandato al Servizio Urbanistica di disporre la pubblicazione e il deposito degli atti approvati;

8. 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".

Letto, confermato e sottoscritto:

Il Sindaco
Daniele Friggeri

Il Vice Segretario Comunale
Dott.ssa Pecorari Maria Carlotta



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

(art 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

Proposta di delibera di Giunta avente per oggetto:

VARIANTE N.2 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO C5/1 IN MONTICELLI TERME - CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE

Il sottoscritto, responsabile di servizio esprime parere **favorevole** in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto, precisando che sono state osservate le procedure preliminari di legge e dei regolamenti.

Il 23/10/2019

Il Responsabile del
SETTORE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE
TORTI MADDALENA / INFOCERT SPA



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(art. 49 comma 1 del T.U.E.L. D.Lgs 267/2000)

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA AVENTE PER OGGETTO:

**VARIANTE N.2 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO C5/1
IN MONTICELLI TERME - CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE**

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

per quanto attiene la regolarità contabile del presente atto, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000 il Responsabile dei Servizi Finanziari **favorevole**

li, 23/10/2019

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI
PECORARI MARIA CARLOTTA / ArubaPEC
S.p.A.



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

Deliberazione di Giunta Comunale

N. 140

DEL 24/10/2019

**OGGETTO: VARIANTE N.2 AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
DENOMINATO C5/1 IN MONTICELLI TERME - CONTRODEDUZIONE E
APPROVAZIONE**

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto

visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- è stata pubblicata nell'Albo On Line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 26/10/2019 al 10/11/2019 col numero 1177/2019;
- diverrà esecutiva il 20/11/2019 decorsi 25 giorni dalla data di pubblicazione (art. 134, comma 3 TUEL)

il 26/10/2019

**Per il Segretario Generale
L'impiegata delegata**

BERTOZZI GERMANA / INFOCERT SPA