



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO  
PROVINCIA DI PARMA

Numero	Data
53	27/09/2007

Copia

**Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale**

Oggetto:

PUA D4 DI INIZIATIVA PRIVATA IN MONTICELLI TERME - CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

L'anno duemilasette addì ventisette del mese di Settembre alle ore 21.00 presso la sala consiliare del Palazzo Civico di Montechiarugolo, convocato con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di 1° convocazione, il Consiglio Comunale

All'appello risultano :

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
BOLZONI FABRIZIO	SI	BOCCHI ALDINA	SI
BARANI BRUNO	SI	BOCCHI ALBERTO	SI
BURIOLA LUIGI	SI	BOLOGNA PAOLO	SI
CALZOLARI IVAN	SI	BURATTI BRENNIO	SI
FONTANESI VALERIO	SI	CARAMASCHI PAOLO	SI
GAMBETTI RENZO	SI	LUPETTI ALESSANDRA	NO
OLIVIERI MAURIZIO	SI	PIZZAFERRI ANDREA	SI
SCALVENZI ANGELO	SI	TROMBETTA CARMELO	SI
SCHETTINO ANIELLO	SI		

TOTALE PRESENTI

16

TOTALE ASSENTI

1

Assiste il Segretario Comunale BININI EMILIO

il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Sig. BOLZONI FABRIZIO nella sua qualità di Sindaco assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Vengono designati scrutatori i signori: CALZOLARI IVAN BOLOGNA PAOLO TROMBETTA CARMELO



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

## PROVINCIA DI PARMA

OGGETTO: PUA D4 DI INIZIATIVA PRIVATA IN MONTICELLI TERME -  
CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

Svolge la relazione l'assessore delegato **Angelo SCALVENZI**

In riferimento alle problematiche che hanno portato al rinvio dell'argomento nel Consiglio Comunale del 23 agosto u.s., l'Amministrazione ha ulteriormente approfondito il tema.

Si ritiene che, attraverso la proposta di due emendamenti, il primo all'art. 4 delle NTA allegata al PUA e il secondo all'art. 9 delle suddette e di seguito riportati, possono essere attutate le preoccupazioni espresse in riferimento alle peculiarità normative che connotano il comparto D4, vale a dire una densità edificatoria mediamente più alta delle altre zone rispetto alla S.F. e la possibile e conseguente maggiore altezza degli edifici.

### **EMENDAMENTO ALL'ART. 4, COMMA 3 – “Comparti Unitari d'Attuazione” – DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

L'ultima frase del comma 3 dell'art. 4 delle NTA recita:

*“L'attuazione del singolo comparto avverrà per semplice comunicazione da parte dell'attuatore”.*

Si propone la sostituzione con la seguente frase:

*“L'attuazione del singolo comparto avverrà tramite una nota del soggetto attuatore, corredata da una planimetria e/o un planovolumetrico contenente la proposta urbanistico/architettonica attuativa unitaria del comparto. Acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sulla predetta proposta, sarà possibile presentare i permessi a Costruire per i fabbricati inclusi nel comparto”.*

### **EMENDAMENTO ALL'ART. 9, LETTERA i), punto 2. – “Limiti di trasformabilità” – DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Alla lettera i), punto 2. “Limiti di trasformabilità” delle NTA, il testo recita:

*“La possibilità di trasferimento della SU, nella misura del 30%, tra lotti dello stesso Comparto d'Attuazione”.*

Si propone la seguente integrazione al testo:

*“(…) e tra comparti, ad esclusione del Comparto C”.*

A ciò deve essere aggiunta la disponibilità del soggetto attuatore, comunicata con lettera dello scorso agosto,.

Pur non essendo materia dell'O.D.G. di questo Consiglio, si informa che, alla luce delle possibili problematiche, citate anche nel documento di indirizzo sulla variante PSC dello scorso aprile, sulla viabilità nella sua attuale configurazione, è iniziato un approfondimento che potrebbe avere riflessi pure sull'alleggerimento del comparto D4.

Ritornando alla presente delibera, si ripropone in testo rinviato con l'introduzione delle proposte di emendamento:

**Premesso:**

- Nella frazione di Monticelli Terme sono in fase di attuazione due comparti tra loro confinanti, il PUA D4 in oggetto, di usi misti e il comparto denominato B7 ad uso residenziale, posto a nord e approvato nell'ultima seduta del Consiglio Comunale in data 10 luglio. Entrambi i comparti si attestano sulla dorsale viabilistica di previsione, posta ad ovest del nucleo urbano di Monticelli Terme. Attualmente, mancando l'opera pubblica di dorsale, l'accesso alle aree inedificate di cui sopra avviene attraverso la Via Delle Basse.
- In data 05/04/2005 con atto n° 36, la Giunta comunale ha autorizzato la ditta ITALCANTIERI SRL, alla presentazione del progetto di piano urbanistico di iniziativa privata per l'intera consistenza del comparto: la ditta è proprietaria di oltre l' 87% delle aree classificate nel PUA.
- In particolare, l'Amministrazione comunale è proprietaria di un'area inclusa nel perimetro di comparto che attualmente costituisce parte del parcheggio pubblico di Via Basse: ne deriva che la stessa A.C. è proprietaria di una quota della capacità edificatoria complessiva del piano (mq 22.000) corrispondente al 5,48%, ovvero mq 1.205,45 di SU.
- Il PUA di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000, è stato depositato nei tempi previsti dalla normativa e oggi se ne propone al Consiglio l'approvazione: i proprietari coinvolti che non si rendessero disponibili all'attuazione, ovvero alla sottoscrizione della convenzione urbanistica, entro i termini definiti dal Consiglio, saranno sostituiti in quanto la mancata attuazione del PUA contrasta con le esigenze del pubblico interesse rappresentata dal POC vigente.

**Preso atto che:**

- In data 07/04/2006 con protocollo n° 4832 è stato presentato all'A.C. il progetto di piano con la seguente documentazione allegata:

<b>TAV R</b>	<i>Relazione Tecnica Illustrativa e Previsione di Spesa;</i>
<b>TAV N</b>	<i>Norme Tecniche d'Attuazione</i>
<b>TAV A 1</b>	<i>Stralcio di RUE, Stralcio di PSC, Planimetria Catastale e Visure</i>
<b>TAV A 2</b>	<i>Rilievo dello Stato di Fatto, Determinazione del Perimetro di Piano Particolareggiato su base catastale</i>
<b>TAV A 3</b>	<i>Documentazione Fotografica</i>
<b>TAV B 1</b>	<i>Delimitazione dei Comparti Zonizzazione del Piano Particolareggiato Planovolumetrico</i>
<b>TAV B 2</b>	<i>Individuazione e Dimensionamento delle Aree di Cessione</i>
<b>TAV B 3</b>	<i>Lottizzazione di Piano Particolareggiato, Allineamenti e Distanze</i>
<b>TAV B 4</b>	<i>Comparto A: Schemi Tipologici Sezioni e Profili</i>
<b>TAV B 5</b>	<i>Comparto B: Schemi Tipologici Sezioni e Profili</i>
<b>TAV B 6</b>	<i>Schemi degli Impianti Tecnici delle Opere di Urbanizzazione (rete idrica, gas, energia elettrica, Pubblica illuminazione, rete telefonica e rete fognaria)</i>
<b>Allegato 01</b>	<i>Relazione Geologica Geotecnica;</i>
<b>Allegato 02</b>	<i>Schema di Convenzione</i>
<b>Allegato 03</b>	<i>Relazione di Impatto Acustico</i>

**Considerato che:**

- In applicazione del principio della perequazione urbanistica, tutte le proprietà interessate sono state coerentemente individuate nel progetto e ad esse sono state attribuite le quote di capacità edificatoria in funzione della quota di area in proprietà, come evincesi dalla tabella in Tav. A2 allegata al piano.
- Il piano individua le quote ad uso residenza (pari al 42% della su complessiva pro quota) del Comune e di ciascuno dei soggetti attuatori, diversi da Italcantieri spa, nel lotto n° 6 con tipologia condominiale, mentre tutte le capacità edificatorie ad uso commerciale-direzionale-di



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

## PROVINCIA DI PARMA

servizio-turistico del Comune e di ciascuno dei soggetti attuatori, diversi da Italcantieri spa, sono previste nel lotto n° 9;

- Il suddetto accorpamento ha ragione di essere al fine di meglio raggiungere l'obiettivo della perequazione urbanistica e in fase pratico di realizzazione.
- La quota in proprietà all'Amministrazione Comunale, pari a mq 1.205,45, è stata così suddivisa:
  - mq 506,00 nel lotto n° 6 (ad uso residenziale – quota pari al 42% di proprietà)
  - mq 699,00 nel lotto n° 9 (di altri usi: commerciale-direzionale-turistico – quota pari al 58% di proprietà).
- In conseguenza della quota di capacità edificatoria, ovviamente anche l'A.C. deve partecipare delle spese di urbanizzazione conseguenti.
- L'Amministrazione comunale potrà procedere, se non interessata all'intervento edilizio, all'alienazione della quota in proprietà tramite procedimento ad evidenza pubblica, per un valore da determinarsi tramite perizia estimativa giurata da parte di tecnico abilitato.
- In riferimento alla prima richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione i concessionari saranno chiamati, su suggerimento della commissione consiliare urbanistica, ad approfondire le valutazioni in merito ai seguenti argomenti:
  - 1) Reperimento e individuazione nel piano di idonee aree per servizi tecnologici che consentano l'installazione dei pannelli solari per l'alimentazione delle rete di illuminazione pubblica;
  - 2) Integrazione della dotazione vegetazionale nell'area per verde pubblico prossima alla via Basse e confinate con il fabbricato ad uso civile esistente.

### **Preso atto che:**

- Il progetto prevede la parziale monetizzazione degli standard di urbanizzazione secondaria (S2) che non trova definizione nel progetto.
- ITALCANTIERI spa, limitatamente alle proprie competenze, propone all'Amministrazione la cessione di un'area estesa mq 892,00 di esclusiva proprietà, esterna al comparto ma confinate con lo stesso, classificata dal POC come area a parcheggio pubblico.

### **Valutato che:**

- L'area suddetta, di forma triangolare, risulta di fatto interclusa tra il comparto in oggetto e il parcheggio adiacente sulla Via Basse, di conseguenza, la proprietà ritiene opportuno, a beneficio del comparto stesso, cederla all'Amministrazione comunale al fine di completare il parcheggio esistente.
- La convenzione urbanistica tratta, attraverso un articolo specifico, i termini con la proprietà interessata alla suddetta.
- In conseguenza di quanto sopra l'Amministrazione ritiene opportuno valutare attraverso considerazioni tecniche e politiche, da recepirsi in una idonea variante al POC, l'opportunità di dotare di un ulteriore accesso dalla via Basse il sub-comparto ad uso commerciale previsto nel piano, prevedendo una viabilità pubblica di accesso attraverso l'area a parcheggio pubblico esistente in corso di ultimazione e di prossima cessione.

### **Preso atto che:**

- Gli Enti esterni interessati hanno espresso parere favorevole all'attuazione del piano, per quanto di competenza;
- Sono state recepite le valutazioni della Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio;

### **Considerato che:**

- In sede di valutazione e discussione del progetto nell'ambito della Commissione Consiliare Urbanistica è stata sollevata una critica alla composizione architettonica del comparto residenziale, per quanto poteva evincersi dalla documentazione di progetto presentata, per

quanto la stessa abbia in parte valore puramente indicativo. In particolare qualche consigliere ha ritenuto eccessivamente schematica e ripetitiva la tipologia costruttiva proposta.

- A fronte di tale obiezione l'Amministrazione si è attivata nei confronti del principale soggetto attuatore proponente il progetto al fine di ottenere un impegno per la ridefinizione della composizione architettonica del comparto residenziale, in conformità alla normativa di piano proposta, che possa risultare meno schematica e ripetitiva.
- Con lettera del 9 agosto 2007 di prot. 9908 tale impegno è stato formalmente assunto dal soggetto attuatore proponente il PUA e l'Amministrazione, a sua volta, si impegna a portare in Commissione Consiliare Urbanistica la proposta scaturita dal confronto.

#### **Dato atto che:**

- Dal giorno 26/05/2006 al giorno 24/07/2006, in conformità all'art. 35 della L.R. 20/2000, il piano è stato pubblicato e depositato per la libera consultazione presso gli uffici comunali
- Sono pervenute n° 2 opposizioni nei termini di cui sopra;
- E' pervenuta n°1 osservazione fuori termine;
- E' stata presentata da parte dell'ufficio tecnico, a coronamento dell'iter procedurale al fine di ricomporre il quadro progettuale generale, una osservazione fuori termine.

#### **Considerato che:**

- In data 22/07/2006 con prot. 9632 il sig. GHIRETTI Gian Luca ha presentato opposizione al piano, nei termini, e registrata come **opposizione numero 1**, articolata nei seguenti punti:  
L'utente ritiene:
  - 1) Che vi sia la mancanza di documentazione riguardante le ripartizioni delle superfici e percentuali che rappresentano i co-lottizzanti;
  - 2) Che vi sia la mancanza di una ripartizione delle eventuali spese da sostenersi per i costi di realizzazione del Piano;
  - 3) Che vi sia una evidente sproporzione dei costi attribuiti alle urbanizzazioni primarie del comparto A rispetto al comparto B;
  - 4) Che non sia accettabile previsione che riguarda il lotto n° 6 sia a livello di destinazione urbanistica che di tipologia edilizia;
  - 5) Che sussistono documentazioni non corrispondenti;
  - 6) Che non risulta chiara la monetizzazione di 30.000 mq di verde in un'area di espansione esterna.
- In data 24/07/2006 con prot. 9694 il sig. GHIRETTI Gian Paolo ha presentato opposizione al piano, nei termini, e registrata come **opposizione numero 2**, articolata nei seguenti punti:  
L'utente ritiene:
  - 1) Di essere in disaccordo sulla monetizzazione di una superficie così elevata di verde pubblico;
  - 2) Di non condividere il progetto urbanistico.
- In data 03/05/2007 con prot. 5077 i sigg. ZIRRI Giovanni e ZIRRI Roberto hanno presentato osservazione al piano, fuori termine, e registrata come **osservazione numero 3**, articolata nei seguenti punti:  
Gli utenti lamentano che la proposta di piano è penalizzante per l'area e l'edificio di abitazione di loro proprietà confinante con il piano urbanistico in oggetto in quanto;
  - 1) Costruzioni di quattro piani più mansarda disposte così a ridosso della loro proprietà, di esigua altezza, generano una notevole perdita di illuminazione e ventilazione naturale, soffocando dal punto di vista salutare ed estetico l'abitazione, con conseguente danno economico generato da una inevitabile perdita di valore dell'immobile. Si osserva che nel territorio comunale e nella frazione di Monticelli Terme nelle aree recentemente edificate non è mai stata autorizzata la costruzione di edifici di più di tre piani. Ci si domanda come mai sia stato concepito un complesso così fuori dagli schemi architettonici ritenuti così salutarì per la comunità locale.



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

## PROVINCIA DI PARMA

- 2) La presenza di una strada di accesso a ridosso della proprietà aumenterà il disagio in quanto l'intera utenza proveniente dal nucleo del paese e diretta verso il comparto residenziale/commerciale sfrutterà tale percorso piuttosto che la strada principale collocata a margine del paese, amplificando a livelli insostenibili il traffico di Via Basse, già critico per l'accesso esistente ai parcheggi della stazione termale.
  - 3) Gli utenti ritengono che manchino, nel comparto, aree verdi e quant'altro possa arricchire l'ambiente.
- In data 30/07/2007 con prot. 9349 l'ufficio tecnico ha presentato osservazione al piano, fuori termine, e registrata come **osservazione numero 4**, articolata nei seguenti punti:
    - 1) È necessario ridefinire la forma e gli usi previsti dei lotti edificabili n° 4, n° 5 e n° 6, n° 8: si rileva la necessità di ridefinire la dimensione, la forma e gli usi dei lotti n° 4-5-6 ubicati in fregio alla dorsale viabilistica generale e del lotto n° 8, in fregio all'area di parcheggio esterna al comparto esistente, presso la Via Basse, in quanto:
      - A) È opportuno accorpare i lotti n° 4 e n° 6 al fine di rendere più omogenea, evitando eccessiva frammentazione degli spazi, l'area a verde pubblico (S2) di cessione a sud della viabilità di comparto;
      - B) È opportuno ridefinire i lotti n° 5 e n° 8 al fine di progettare l'area a parcheggio pubblico di progetto tra gli edifici residenziali e il comparto commerciale.
      - C) È opportuno destinare tutti i suddetti lotti per usi diversi dalla residenza, ovvero per usi commerciali-direzionali – di servizio-turistici, così come garantisce la norma di piano: tale proposta può garantire una maggiore tutela degli edifici ad uso residenza rispetto all'impatto acustico determinato dalla presenza della dorsale viabilistica. La quota di Su che da trasferire sarà ubicata nei fabbricati già destinati alla residenza e posti verso la via Basse.
    - 2) È necessario introdurre nuove quote di area a parcheggio pubblico lungo la strada di accesso al comparto dalla via Basse al fine di garantire maggiore funzionalità ai fabbricati per usi diversi dalla residenza.
    - 3) È necessario aumentare la dimensione delle aree per il verde pubblico di cessione (S2) in posizione limitrofa alla via Basse (presso il lotto n° 11) e in posizione retrostante al piccolo fabbricato esistente ad uso residenza prospiciente il lotto n° 1 ed esterno al comparto.
    - 4) Il soggetto attuatore ITALCANTIERI SPA, promotore del PUA in oggetto, propone all'Amministrazione comunale la cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico già in proprietà ma ubicata fuori comparto: la convenzione dovrà stabilire, tra le altre cose, le modalità per l'urbanizzazione, la cessione e lo scomputo del costo delle opere relative alla suddetta area.
    - 5) È necessario che sia predisposta una tabella in allegato al piano di ripartizione delle proprietà nella quale si esplicitino, tra le altre cose, le capacità edificatorie in capo a ciascun privato interessato ai fini della perequazione urbanistica, le spese pro quota conseguenti e le relative quote di fidejussione pro capite.

### Valutate le seguenti argomentazioni dell'ufficio in merito alle due opposizioni presentate:

- Per l'**opposizione n° 1** presentata da sig. GHIRETTI Gian Luca si rileva che la stessa è pertinente nei termini discussi, pur rilevando che:
  - 1) Si rileva la presenza di una tabella di ripartizione su base catastale delle percentuali delle aree in proprietà ai singoli soggetti attuatori nella tav.-A2, mentre si rileva mancanza di una tabella di attribuzione delle Su conseguenti, tra i co-lottizzanti.
  - 2) La spesa per i costi di realizzazione del piano, intesa come previsione di spesa delle opere di urbanizzazione, è allegata alla Relazione tecnica illustrativa –tav. R ; la suddivisione di

altre spese tra co-lottizzanti è per legge, in quota parte e dunque indipendente dalla competenza dell'Amministrazione comunale.

- 3) Non si rileva la sperequazione del carico urbanistico in ciascuna quota parte attribuita ai soggetti attuatori.
- 4) Si prende atto della destinazione urbanistica proposta per il lotto n° 6 che prevede la realizzazione di un fabbricato con tipologia condominiale simile a quella indicata per l'attuazione degli altri lotti edificabili: inoltre gli usi ammessi ricalcano, con percentuali differenziate, gli usi ammessi dalle norme, quindi la destinazione proposta risulta conforme alla normativa.
- 5) Non si rilevano mancate corrispondenze nelle documentazioni depositate.
- 6) La quota di monetizzazione proposta è una legittima scelta del piano.

**CONCLUSIONE:** OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOGLIBILE: SI RILEVA LA NECESSITA' DI CORREDARE IL PIANO CON UNA TABELLA DI RIPARTIZIONE DELLE QUOTE DI S.U. SPETTANTI A CIASCUN CO-LOTTIZZANTE.

- Per l'opposizione n° 2 presentata da sig. GHIRETTI Gian Paolo si rileva che:

- 1) La quota di monetizzazione proposta è una legittima scelta del piano.
- 2) L'utente non adduce alcuna motivazione a sostegno della propria tesi.

**CONCLUSIONE:** OSSERVAZIONE NON ACCOGLIBILE

**Valutata la seguente argomentazione dell'ufficio in merito all'osservazione n° 3, fuori termine, presentata:**

- Per l'osservazione n° 3 presentata dai sigg. ZIRRI Giovanni e ZIRRI Roberto, si rileva che:
  - 1) Il presente punto non è pertinente in quanto mette in discussione le scelte operate a livello di strumento urbanistico generale tuttora vigente, il quale in questa procedura non è oggetto di osservazione.
  - 2) La pianificazione vigente tiene già sufficientemente conto dei collegamenti viabilistici del nuovo comparto sia con la via Basse sia con la nuova dorsale generale ad ovest del centro urbano: inoltre l'Amministrazione non ha in corso opere di riqualificazione della via Basse, dunque non è previsto alcun sovraccarico dell'asta viabilistica in quanto non è immaginata viabilità a fondo cieco.
  - 3) Il progetto di PUA individua aree verdi in quantità sufficiente e secondo normativa e inoltre il piano prevede la realizzazione di un'area verde piantumata in aderenza alle aree di proprietà di coloro che hanno presentato osservazione. Ritenendo comunque necessario soddisfare l'esigenza espressa dall'osservante, l'ufficio si farà carico, nel nuovo assetto planimetrico urbanistico, del soddisfacimento dell'esigenza di cui sopra, al fine di ottimizzare la dotazione vegetazionale nel comparto.

**CONCLUSIONE:** OSSERVAZIONE NON ACCOGLIBILE

**Valutata la seguente argomentazione dell'ufficio in merito all'osservazione n° 4, fuori termine, presentata:**

- Per l'osservazione n° 4 presentata dall'Ufficio tecnico comunale, si rileva che:
  - 1) In considerazione dell'impatto acustico che si determinerà sulla zona dal momento in cui sarà funzionante l'opera viabilistica di dorsale in progetto, opera che ha anche rilievo provinciale nell'ambito del sistema viario territoriale, si ritiene opportuno modificare le destinazioni d'uso dei fabbricati prospicienti la dorsale. Il progetto depositato propone, nei lotti in oggetto, edifici ad usi misti e residenziali: si ritiene invece opportuno destinare i fabbricati limitrofi alla dorsale ai soli usi diversi dalla residenza ovvero commercio-direzionale-di servizio-turistico. L'eccessiva



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

## PROVINCIA DI PARMA

frammentazione dei lotti 4-5-6-8-, visibile nella proposta di piano depositata, inoltre, non consente una buona fruizione delle aree pubbliche circostanti e non ottimizza gli spazi di fruizione all'interno dei lotti stessi privati. La ridefinizione dell'area a parcheggio in continuità con il parcheggio pubblico esistente presso la via Basse consente di accorpate le aree pubbliche pur garantendo una comoda fruizione dei parcheggi sia per l'utenza commerciale sia per l'utenza nei fabbricati ad usi direzionale-di servizio e turistico.

- 2) L'introduzione di altre quote di area a parcheggio pubblico lungo la strada di accesso al comparto dalla via Basse garantisce maggiore standard a servizio dei fabbricati.
- 3) Al fine di tutelare maggiormente gli edifici residenziali esistenti presso la via delle Basse, costituiti da due piccoli fabbricati bifamiliari di volumetria più ridotta rispetto ai fabbricati di progetto del comparto, è opportuno incrementare la dimensione delle aree a verde sia in posizione limitrofa alla strada sia in posizione retrostante i fabbricati in oggetto per mitigare il rapporto visivo tra i volumi esistenti e di progetto.
- 4) L'Amministrazione comunale può beneficiare della cessione dell'area esterna al comparto di proprietà di Italcantieri spa, e già destinata dal POC a parcheggio pubblico, al fine di completare la zona a parcheggio a servizio del comparto e delle Terme prospicienti la Via Basse. Tale proposta consente all'A.C. di non dover aprire la procedura di esproprio per l'acquisizione di tale area. La convenzione determina le modalità per l'urbanizzazione, la cessione e lo scomputo del costo delle opere relative alla suddetta area.
- 5) In riferimento al principio della perequazione urbanistica tra i soggetti attuatori di piani urbanistici, la normativa impone che il progetto di PUA definisca chiaramente i rapporti intercorrenti tra i soggetti in merito sia alla quantità di capacità edificatoria derivante dalle aree classificate di proprietà sia per gli oneri da questa derivanti.

**CONCLUSIONE: OSSERVAZIONE ACCOGLIBILE**

### **Valutato che:**

- In funzione delle diverse destinazioni d'uso e la cospicua capacità edificatoria, il progetto prevede l'attuazione degli ambiti edificatori in tre stralci funzionali.
- L'esecuzione delle opere di urbanizzazione generale è prevista nel primo stralcio attuativo.

### **Preso atto che:**

- In ripetute circostanze l'Amministrazione comunale, attraverso l'ufficio tecnico e alcuni momenti formali, ha valutato l'opportunità, in quanto soggetto attuatore, di sviluppare un progetto che maggiormente potesse raggiungere un risultato condivisibile da parte di tutti i soggetti attuatori coinvolti.
- La verifica del risultato sarà possibile al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica ai fini dell'attuazione del piano.

### **Valutato che:**

- Al fine di migliorare la proposta progettuale depositata anche ampiamente ripresa dall'osservazione dell'ufficio, in data 06/08/2007 con prot. 9746, la ditta ITALCANTIERI SRL ha consegnato gli elaborati aggiornati del progetto urbanistico attraverso i quali sono stati ridefiniti, parzialmente, la forma e la destinazione dei lotti edificabili e di alcune aree per gli standard.
- La nuova proposta non costituisce modifica essenziale al progetto depositato e pertanto la procedura per l'approvazione del piano non necessita di modifica, parimenti al valore dei pareri espressi dagli enti esterni competenti.

Premesso e considerato quanto sopra si propone al Consiglio Comunale quanto segue:

- Di accogliere il seguente primo emendamento:

**EMENDAMENTO ALL'ART. 4, COMMA 3 – “Comparti Unitari d’Attuazione” – DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

L'ultima frase del comma 3 dell'art. 4 delle NTA recita:

*“L’attuazione del singolo comparto avverrà per semplice comunicazione da parte dell’attuatore”.*

Si propone la sostituzione con la seguente frase:

*“L’attuazione del singolo comparto avverrà tramite una nota del soggetto attuatore, corredata da una planimetria e/o un planovolumetrico contenente la proposta urbanistico/architettonica attuativa unitaria del comparto. Acquisito il parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio sulla predetta proposta, sarà possibile presentare i permessi a Costruire per i fabbricati inclusi nel comparto”.*

- Di accogliere il seguente secondo emendamento:

**EMENDAMENTO ALL'ART. 9, LETTERA i), punto 2. – “Limiti di trasformabilità” – DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Alla lettera i), punto 2. “Limiti di trasformabilità” delle NTA, il testo recita:

*“La possibilità di trasferimento della SU, nella misura del 30%, tra lotti dello stesso Comparto d’Attuazione”.*

Si propone la seguente integrazione al testo:

*“(…) e tra comparti, ad esclusione del Comparto C”.*

- Di accogliere parzialmente l’opposizione n° 1 presentata da sig. GHIRETTI Gian Luca presentata nei termini.
- Di non accogliere **l’opposizione n° 2** presentata da sig. GHIRETTI Gian Paolo, presentata nei termini.
- Di valutare se prendere in considerazione le due osservazioni pervenute fuori termine.
- Di non accogliere l’osservazione n° 3 presentata dai sigg. ZIRRI Giovanni e ZIRRI Roberto, presentata fuori termine.
- Di accogliere l’osservazione n° 4 presentata dall’ufficio tecnico, presentata fuori termine dall’ufficio.
- Di approvare il PUA –D4 denominato ITALCANTIERI SRL costituito dai seguenti elaborati integrati dalle osservazioni accolte:

<b>TAV R</b>	<i>Relazione Tecnica Illustrativa e Previsione di Spesa;</i>
<b>TAV N</b>	<i>Norme Tecniche d’Attuazione</i>
<b>TAV A 1</b>	<i>Stralcio di RUE, Stralcio di PSC, Planimetria Catastale e Visure</i>



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

---

<b>TAV A 2</b>	<i>Rilievo dello Stato di Fatto, Determinazione del Perimetro di Piano Particolareggiato su base catastale</i>
<b>TAV A 3</b>	<i>Documentazione Fotografica</i>
<b>TAV B 1</b>	<i>Delimitazione dei Comparti Zonizzazione del Piano Particolareggiato Planovolumetrico</i>
<b>TAV B 2</b>	<i>Individuazione e Dimensionamento delle Aree di Cessione</i>
<b>TAV B 3</b>	<i>Lottizzazione di Piano Particolareggiato, Allineamenti e Distanze</i>
<b>TAV B 4</b>	<i>Comparti A-B-C: Schemi Tipologici Sezioni e Profili</i>
<b>TAV B 5</b>	<i>Schemi degli Impianti Tecnici delle Opere di Urbanizzazione</i>
<b>Allegato 01</b>	<i>Relazione Geologica Geotecnica;</i>
<b>Allegato 02</b>	<i>Schema di Convenzione</i>
<b>Allegato 03</b>	<i>Relazione di Impatto Acustico</i>

- Di disporre affinché il soggetto attuatore entro 15 giorni dall'approvazione del presente PUA provveda ad inoltrare all'Amministrazione comunale gli elaborati approvati di cui sopra.
- Di fissare i termini per l'attuazione del PUA, ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 in 90 giorni decorrenti dalla data fissata per la convenzione.
- Di dare mandato all'ufficio competente di notificare il suddetto termine a tutti i soggetti attuatori.
- Di disporre affinché gli uffici coinvolti prendano atto della proprietà pubblica interessata e delle eventuali procedure da attuare conseguentemente.
- Di invitare i soggetti attuatori, su suggerimento della commissione consiliare urbanistica, ad approfondire le valutazioni in merito ai seguenti argomenti:
  - Reperimento e individuazione nel piano di idonee aree per servizi tecnologici che consentano l'installazione dei pannelli solari per l'alimentazione delle reti di illuminazione pubblica;
  - Integrazione della dotazione vegetazionale nell'area per verde pubblico prossima alla via Basse e confinate con il fabbricato ad uso civile esistente.
- Di promuovere le valutazioni tecniche e politiche necessarie al fine di dotare di un ulteriore accesso dalla via Basse, il sub-comparto ad uso commerciale previsto nel piano, attraverso una variante al POC.

Al termine della relazione il **Sindaco Bolzoni** illustra al Consiglio i due emendamenti che sono stati inseriti per risolvere alcuni problemi evidenziati durante la precedente seduta.

Il **Consigliere Buriola** prende atto che gli emendamenti vanno incontro all'esigenza di migliorare alcuni aspetti di un PUA che a lui non è piaciuto.

Riconosce l'impegno e ringrazia l'Assessore Scalvenzi ed il Sindaco Bolzoni, ma dichiara la propria astensione: pur non piacendo spera possano essere apportate delle migliorie rispetto a quanto è stato scritto nella delibera.

Il **Consigliere Trombetta** afferma che il Consiglio o la Commissione competente esamineranno il progetto

Il **Sindaco Bolzoni** afferma che pur non essendo di sua competenza, si impegna a portare informalmente il progetto in commissione.

Il **Consigliere Schettino** prende atto della disponibilità del Sindaco e dell'Assessore. Non crede che l'impegno del privato con lettera abbia valore giuridico. Ritiene inoltre l'emendamento non particolarmente significativo mentre riteneva utile un passaggio in Consiglio Comunale. Preannuncia quindi la sua astensione.

L'**Assessore Olivieri** concorda in merito alla competenza del Consiglio Comunale, ma non sull'aspetto estetico, che in questa sede non è ancora valutabile. Preannuncia quindi la sua astensione, in attesa di miglioramenti che spera avverranno.

Il **Consigliere Alberto Bocchi** afferma che proprio perché è un planovolumetrico non sarà possibile valutare gli aspetti estetici. Chiede che non vengano più portati in Consiglio Comunale i piani particolareggiati perché sono una presa in giro: si approvano cose che poi non vengono attuate. Altrimenti vengono portati come devono essere portati... si tratta di un problema procedurale. In questo caso non c'è stato nessuno sforzo procedurale.

Il **Sindaco Bolzoni** afferma che molte volte il lavoro svolto dalla Giunta, dal Consigliere o dalla Commissione consiliare ha dato luogo a modifiche utili. Nel caso in questione c'è un elemento di densità maggiore rispetto ad altre situazioni, ma si tratta di una previsione di piano, ammorbidita alcuni anni fa.

Crede che l'esame della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio possa essere utile: l'organismo competente potrà esprimere un parere che è nelle sue prerogative. Il secondo elemento consente un'eventuale situazione diversa rispetto a quella odierna. Si cercherà di capire come poter migliorare, tramite il PSC e il POC per andare incontro alle osservazioni che più Consiglieri hanno fatto.

Il **Consigliere Trombetta** chiede se non poteva già essere prodotto il planovolumetrico, visto che è già da mesi che si parla di questo argomento. Le carte finora esaminate non consentono di esprimere una valutazione da parte del Consiglio Comunale.

Si procede quindi alla votazione:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con 8 voti favorevoli, 3 astenuti (i Consiglieri Olivieri, Schettino e Buriola e 5 contrari (i Consiglieri Bologna, Bocchi Alberto, Caramaschi, Pizzaferrì e Trombetta)

### **DELIBERA**

Di accogliere l'emendamento n. 1.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con 8 voti favorevoli, 3 astenuti (i Consiglieri Olivieri, Schettino e Buriola e 5 contrari (i Consiglieri Bologna, Bocchi Alberto, Caramaschi, Pizzaferrì e Trombetta)

### **DELIBERA**

Di accogliere l'emendamento n. 2.



# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con 8 voti favorevoli, 3 astenuti (i Consiglieri Olivieri, Schettino e Buriola e 5 contrari (i Consiglieri Bologna, Bocchi Alberto, Caramaschi, Pizzaferrì e Trombetta)

### DELIBERA

Accogliere parzialmente l'opposizione n. 1 presentata dal Sig. Gian Luca Ghiretti entro i termini

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con 8 voti favorevoli, 3 astenuti (i Consiglieri Olivieri, Schettino e Buriola e 5 contrari (i Consiglieri Bologna, Bocchi Alberto, Caramaschi, Pizzaferrì e Trombetta)

### DELIBERA

Di NON accogliere l'opposizione n. 2 presentata nei termini dal Sig. Ghiretti Gian Paolo.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voto unanime e palese

### DELIBERA

Prendere in considerazione le 2 osservazioni pervenute fuori termine

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con 8 voti favorevoli, 3 astenuti (i Consiglieri Olivieri, Schettino e Buriola e 5 contrari (i Consiglieri Bologna, Bocchi Alberto, Caramaschi, Pizzaferrì e Trombetta)

### DELIBERA

Di NON accogliere l'osservazione n. 3 presentata dai Sigg.ri Zirri Giovanni e Zirri Roberto, presentata fuori termine.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con 8 voti favorevoli, 3 astenuti (i Consiglieri Olivieri, Schettino e Buriola e 5 contrari (i Consiglieri Bologna, Bocchi Alberto, Caramaschi, Pizzaferrì e Trombetta)

### DELIBERA

Di accogliere l'osservazione n. 4 presentata dall'Ufficio Tecnico, presentata fuori termine dall'ufficio.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Con 8 voti favorevoli, 3 astenuti (i Consiglieri Olivieri, Schettino e Buriola e 5 contrari (i Consiglieri Bologna, Bocchi Alberto, Caramaschi, Pizzaferrì e Trombetta)

## DELIBERA DI

Approvare il PUA –D4 denominato ITALCANTIERI SRL costituito dai seguenti elaborati integrati dalle osservazioni accolte:

<b>TAV R</b>	<i>Relazione Tecnica Illustrativa e Previsione di Spesa;</i>
<b>TAV N</b>	<i>Norme Tecniche d'Attuazione</i>
<b>TAV A 1</b>	<i>Stralcio di RUE, Stralcio di PSC, Planimetria Catastale e Visure</i>
<b>TAV A 2</b>	<i>Rilievo dello Stato di Fatto, Determinazione del Perimetro di Piano Particolareggiato su base catastale</i>
<b>TAV A 3</b>	<i>Documentazione Fotografica</i>
<b>TAV B 1</b>	<i>Delimitazione dei Comparti Zonizzazione del Piano Particolareggiato Planovolumetrico</i>
<b>TAV B 2</b>	<i>Individuazione e Dimensionamento delle Aree di Cessione</i>
<b>TAV B 3</b>	<i>Lottizzazione di Piano Particolareggiato, Allineamenti e Distanze</i>
<b>TAV B 4</b>	<i>Comparti A-B-C: Schemi Tipologici Sezioni e Profili</i>
<b>TAV B 5</b>	<i>Schemi degli Impianti Tecnici delle Opere di Urbanizzazione</i>
<b>Allegato 01</b>	<i>Relazione Geologica Geotecnica;</i>
<b>Allegato 02</b>	<i>Schema di Convenzione</i>
<b>Allegato 03</b>	<i>Relazione di Impatto Acustico</i>

- Di disporre affinché il soggetto attuatore entro 15 giorni dall'approvazione del presente PUA provveda ad inoltrare all'Amministrazione comunale gli elaborati approvati di cui sopra.
- Di fissare i termini per l'attuazione del PUA, ai sensi dell'art. 23 della L. 1150/42 in 90 giorni decorrenti dalla data fissata per la convenzione.
- Di dare mandato all'ufficio competente di notificare il suddetto termine a tutti i soggetti attuatori.
- Di disporre affinché gli uffici coinvolti prendano atto della proprietà pubblica interessata e delle eventuali procedure da attuare conseguentemente.
- Di invitare i soggetti attuatori, su suggerimento della commissione consiliare urbanistica, ad approfondire le valutazioni in merito ai seguenti argomenti:
  - Reperimento e individuazione nel piano di idonee aree per servizi tecnologici che consentano l'installazione dei pannelli solari per l'alimentazione delle reti di illuminazione pubblica;
  - Integrazione della dotazione vegetazionale nell'area per verde pubblico prossima alla via Basse e confinate con il fabbricato ad uso civile esistente.
- Di promuovere le valutazioni tecniche e politiche necessarie al fine di dotare di un ulteriore accesso dalla via Basse, il sub-comparto ad uso commerciale previsto nel piano, attraverso una variante al POC.

## PARERI DEI RESPONSABILI

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto: PUA D4 DI INIZIATIVA PRIVATA IN MONTICELLI TERME - CONTRODEDUZIONE ED APPROVAZIONE

si esprime, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica, essendo conforme alle norme e alle regole tecniche che sovrintendono la specifica materia.

Addì, \_\_\_\_\_

IL RESPONSABILE DI SETTORE

Caterina Celli

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

Caterina Celli

Vista la predetta proposta di deliberazione, si esprime, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 :

parere favorevole anche in ordine alla copertura finanziaria

imputazione.....

parere sfavorevole poiché.....

.....

l'atto non ha rilevanza contabile

Addì, 25/09/07

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO RAGIONERIA

.....

L'ISTRUTTORE PROPONENTE

.....

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....