

-----Repertorio n. 48.560/17.497

-----PIANO URBANISTICO ATTUATIVO-----

-----P.P. D'INIZIATIVA PRIVATA-----

-----Denominato "B7 - EX UTIA"-----

-----ubicato in MONTICELLI TERME-----

e individuato al Catasto Terreni del Comune di Montechiarugolo al foglio 6, mappali 88, 89, 90, 106, 107, 437, 439, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 451, 454, 456, 457, 458, 459, 460, 463, 473, 474, 475, 476, 477, 523, 524, 525, 526, 531;-----

-----CONVENZIONE-----

regolante i rapporti tra il Comune di Montechiarugolo e "UTIA IMMOBILIARE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" per l'esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "B7 - EX UTIA" ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 20/2000 del 24 marzo 2000 e successive modificazioni e integrazioni.-----

-----= = = =-----

I sottoscritti:-----

BORRINI ing. ITALO, ~~via Basse n. 5, Montechiarugolo, 43015~~

domiciliato, per la carica, a Montechiarugolo in frazione Monticelli Terme, via Basse n. 5, in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione, in nome e per conto, di:-----

"UTIA IMMOBILIARE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA", con sede a Montechiarugolo in frazione Monticelli Terme, via Basse n. 5, capitale sociale Euro 27.000 interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma e codice fiscale 02343710345, a quanto oltre autorizzato con delibera del Consiglio stesso in data 4 ottobre 2021, il cui verbale, certificato conforme all'originale dal Notaio M.P. Salsi in data odierna rep. n. 48.559, si allega al presente atto sotto la lettera "A";-----

in seguito denominata anche "Soggetto Attuatore"/"Concessionario";-----

TORTI MADDALENA, ~~via Basse n. 5, Montechiarugolo, 43015~~

domiciliata, per la carica, a Montechiarugolo presso la Sede Municipale, in qualità di Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale del:-----

"COMUNE DI MONTECHIARUGOLO", con sede a Montechiarugolo in piazza Rivasi n. 3 (cf: 92170530346), tale nominata ai sensi dell'art. 107 del d. Lgs. 267/2000, con decreto del Sindaco in data 31 dicembre 2020 n. 21, ed agente in appoggio ed esecuzione di delibera della Giunta Comunale n. 98 del 13 settembre 2021, esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "B"; in seguito denominato anche "Comune"/"Amministrazione Comunale";-----

-----PREMETTONO CHE-----

- i terreni sopra indicati sono compresi in un comparto soggetto al Piano Urbanistico Attuativo denominato "Piano Particolareggiato ex UTIA (Tav. P.O.C. e R.U.E. 1.4)" nella zona edificata di ristrutturazione urbanistica B7 su via delle Bas-

se del Comune di Monticelli Terme;-----

- l'intero complesso si estende per complessivi mq. 28.301,34 (ventottomilatrecentouno virgola trentaquattro) di superficie rilevata e verificata;-----
- detto PUA è stato approvato in data 10 luglio 2007 con delibera del Consiglio Comunale n. 39;-----
- con atto ricevuto dal Notaio G. Almansi in data 31 gennaio 2008 rep. n. 77.342/24.385, registrato a Parma il 18 febbraio 2008 al n. 3.326 ed ivi trascritto in pari data al n. 2.449 reg. part., era stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento;-----
- la variante n. 1 al PUA è stata approvata con Delibera de Consiglio Comunale n. 4 del 7 febbraio 2011;-----
- con atto ricevuto dal Notaio M.P. Salsi in data 15 dicembre 2017 rep. n. 45.129/15.612, registrato a Parma il 2 gennaio 2018 al n. 10 ed ivi trascritto a Parma in pari data al n. 90 reg. part., è stato sottoscritto un accordo ex art. 18 L.R. n. 20/2000 tra il Comune di Montechiarugolo, "UTIA IMMOBILIARE S.R.L." e "TERME DI MONTICELLI S.P.A." nell'ambito del quale il Comune si è obbligato, a fronte di una serie di condizioni, a presentare al Consiglio Comunale una variante al PSC-POC-RUE che prevedesse, oltre ad altre variazioni, la riclassificazione di una superficie territoriale di circa mq. 18.411 (diciottomilaquattrocentoundici) di proprietà delle "Terme di Monticelli S.p.A." posta su via Montepelato Nord in prossimità alla frazione Dardanelli come zona residenziale di nuovo impianto da attuare tramite Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio (P.I.U.E.), con trasferimento della capacità edificatoria di mq. 2480 (duemilaquattrocentoottanta) di SU dal comparto ex UTIA, oggetto della presente convenzione, all'area riclassificata di proprietà delle "Terme di Monticelli S.p.A.";-
- in attuazione dell'accordo di cui sopra in data 27 giugno 2018 il Consiglio Comunale di Montechiarugolo con delibera n. 24 ha approvato una variante di PSC-POC-RUE avente tra gli altri i contenuti di cui sopra;-----
- è stato quindi necessario provvedere, come previsto all'art. 3, comma 7, dell'accordo di cui sopra, alla redazione e presentazione di una variante al PUA ex UTIA che recepisce la riduzione di capacità edificatoria mq. 2480 (duemilaquattrocentoottanta) di SU;-----
- tale variante al PUA è stata approvata con delibera della Giunta Comunale;-----
- la variante al PUA approvata è costituita dai seguenti elaborati che annullano e sostituiscono quelli facenti parte del PUA originale e della variante n. 1:-----

- \* Tav. 5.0 - Zonizzazione;-----
- \* Tav. 6.0 - Planimetria generale di 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 reti acqua-gas;-----
- \* Tav. 10.2 - Schema reti elettriche e ill. pubblica;-----
- \* Tav. 10.3 - Schema reti telefono;-----
- \* Tav. 10.4 - Schema reti fognarie;-----
- \* Tav. 11 - Particolari viabilità e parcheggi;-----
- \* Tav. 12 - Planimetria arredo aree verde pubblico;-----
- \* Tav. 13 - Planimetria rilievo demolizione (modifiche rispetto al PUA adottato);-----
- \* A - Relazione tecnico illustrativa;-----
- \* B - Norme tecniche di attuazione;-----
- \* C - Bozza di convenzione;-----
- \* D - Computo metrico opere di urbanizzazione da completare;-----
- l'originaria convenzione urbanistica, sottoscritta in data 31 gennaio 2008 sopra menzionata, ha cessato i suoi effetti in data 31 gennaio 2021, in forza di quanto previsto all'art. 10 della stessa e da quanto previsto dal D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98;-----
- le opere di urbanizzazione del comparto risultano sostanzialmente completate e comunque funzionali alla agibilità dei lotti già edificati;-----

-----**VISTI**-----

- la legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.;-----
- i DD.MM. 1° aprile 1968 n. 1404 e 2 aprile 1968 n. 1444;-----
- la legge 28 gennaio 1977 n. 10;-----
- il d. Lgs. 267 del 12 agosto 2000;-----
- il d.P.R. 380 del 6 giugno 2001 e s.m.i.;-----
- la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20;-----
- la L.R. n. 15/2013 e s.m.i.;-----
- la L.R. n. 24/2017 e s.m.i.;-----
- i pareri espressi dagli Enti competenti;-----
- il parere favorevole dell'Ufficio Pianificazione della Provincia di Parma;-----
- la variante n. 2 al progetto di PUA approvato e costituito dai seguenti elaborati:-----
- Documentazione fotografica:-----
- A - Relazione tecnico-illustrativa;-----
- B - Norme Tecniche di Attuazione;-----
- C - Bozza di convenzione;-----
- D - Computo metrico opere di urbanizzazione da completare;-----
- Elaborati grafici di progetto:-----



10.428,42 (diecimilaquattrocentoventotto virgola quarantadue) di S.U., dei quali mq. 613,03 (seicentotredici virgola zero tre) costituiscono la cessione non onerosa al Comune di un edificio (E3) realizzato nel lotto n. 4 del comparto.----- Tale cessione è finalizzata all'implementazione del patrimonio residenziale pubblico e per l'argomento si rimanda al successivo art. 5.-----

Per la descrizione delle caratteristiche tipologico/costruttive degli edifici, è fatto specifico riferimento, oltre a quanto sopra indicato, agli elaborati di progetto elencati nelle premesse.-----

### **Articolo 3 - Aree per opere di urbanizzazione - norme generali**

In osservanza ai disposti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e della vigente normativa regionale, il Soggetto Attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Montechiarugolo tutte le aree di urbanizzazione primaria e secondaria individuate nel presente progetto.-----

Dovrà essere eseguito il picchettamento, anche per stralci funzionali, di tutte le aree destinate ad opere pubbliche e, in particolare della viabilità, degli spazi di sosta e parcheggi e del verde pubblico. Le aree di cessione confinanti con altre proprietà private esterne al comparto attuativo, prima di essere cedute al patrimonio comunale, dovranno risultare recintate mediante rete metallica su fittoni.-----

Il Comune di Montechiarugolo acquisirà le aree e le opere di cui al presente articolo al proprio patrimonio indisponibile, come meglio specificato nei relativi articoli seguenti.-----

Si specifica che parte delle opere di urbanizzazione risultano già realizzate e funzionali agli interventi edificatori già completati o in corso di completamento.-----

Gli interventi residui relativi alle opere di urbanizzazione sono riassumibili in:-----

- completamento di una parte dei parcheggi pubblici sulla viabilità principale in adiacenza al lotto 7;-----
- realizzazione delle sistemazioni dell'area verde centrale, comprensive dei marciapiedi perimetrali, dell'illuminazione pubblica, delle piantumazioni e del sistema di irrigazione;---
- realizzazione del tappeto di usura delle strade;-----
- completamento della segnaletica orizzontale e verticale.----

Il dettaglio degli interventi di completamento è riportato nell'elaborato D della variante n. 2 al PUA.-----

### **Articolo 4 - Opere di urbanizzazione-----**

Le opere di urbanizzazione funzionali agli interventi urbanistici interne al perimetro PUA, che dovessero evidenziarsi anche a seguito della predisposizione dei progetti esecutivi, sono a carico del Concessionario.-----

Il Concessionario si obbliga quindi:-----

A. a realizzare, a propria cura e spese, con lo scomputo degli oneri secondo le modalità previste dal successivo punto B, le

opere di **urbanizzazione primaria**, compresi gli allacciamenti alle reti generali, occorrenti e previste nel progetto. Più precisamente, la realizzazione delle opere dovrà seguire il programma cronologico di esecuzione concordato con l'ufficio tecnico comunale (eventuali varianti al cronoprogramma saranno da concordare e approvare preventivamente con lo stesso ufficio tecnico comunale) che verrà allegato al progetto esecutivo delle opere stesse. Tale programma dovrà descrivere l'eventuale esecuzione delle urbanizzazioni per stralci funzionali, concepiti in modo che prima del completamento dei lavori di uno o più edifici le opere di urbanizzazione necessarie ad essi siano completate. Le opere di urbanizzazione sono da completare e da realizzare a perfetta regola d'arte entro e non oltre i 5 (cinque) anni successivi alla sottoscrizione della presente convenzione. Laddove le opere di urbanizzazione siano realizzate per stralci funzionali (che comunque non dovranno essere superiori a due), l'attuatore dovrà provvedere al completamento ed al collaudo dello stralcio funzionale prima del rilascio del certificato di conformità edilizia relativo ad edifici compresi in tale stralcio funzionale.-----

Le opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto sono:-----

1. le strade, gli spazi di sosta e di parcheggio e le idonee piazzole per cassonetti dei rifiuti;-----
2. il sistema di distribuzione dell'acqua;-----
3. il sistema di distribuzione dell'energia elettrica, forza motrice, gas, telefono;-----
4. l'illuminazione pubblica;-----
5. fognature, impianti di depurazione quando previsti, ed eventuali impianti per il sollevamento dei reflui per potersi immettere nella fognatura principale;-----
6. gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale ma al servizio diretto dell'insediamento, eventualmente comprese tutte le opere anche fuori comparto, finalizzate a servire il comparto in oggetto (illuminazione, reti acqua, gas fognatura, telefono ecc.).-----

In particolare si precisa che:-----

- qualsiasi opera di contenimento delle opere stradali (es.: marciapiedi), sia verso i lotti da edificare del PUA sia verso altre proprietà anche esterne al perimetro del piano attuativo, dovranno essere obbligatoriamente realizzate secondo quanto richiesto dall'ufficio tecnico nel parere espresso relativo al rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;-----

- dovrà essere realizzata la segnaletica stradale orizzontale e verticale (compresa quella di toponomastica) interna al comparto ed eventualmente adeguata, secondo le necessità e in accordo con le indicazioni del Servizio competente del Comune di Montechiarugolo, quella esistente relativa all'area circostante al nuovo insediamento, in funzione dei cambiamenti interve-

nuti nell'assetto della viabilità, a seguito del proprio intervento urbanistico, al fine di integrarlo in modo conveniente;-----

- la scelta della tipologia e dei colori dei corpi illuminanti e dei materiali di finitura quali: pavimentazioni (autobloccanti pieni e forati, porfidi o altre pietre, cordoli) dovranno essere preventivamente concordati con l'Ufficio tecnico comunale e dovranno quantomeno tener conto delle condizioni al contorno del PUA in oggetto (eventuali innesti di marciapiedi esistenti, adiacenza a viabilità già in essere ecc.);-----

- per quanto riguarda l'illuminazione pubblica dovrà essere rispettato il progetto redatto dall'ing. Giorgio Ricchini ed allegato al Permesso di Costruire per le OOUU n. 178/2007, in conformità alla normativa vigente in materia e alla Circolare esplicativa delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico approvata con determinazione del Direttore Generale Ambiente e difesa del suolo e della Costa n. 14096 del 12 ottobre 2006;-----

- per quanto riguarda le opere di urbanizzazioni delle aree limitrofe a via Basse, si specifica che con delibera della Giunta Comunale n. 18 del 15 febbraio 2005 si è disposto di far recepire il progetto di sistemazione di via Basse, per la parte prospiciente il presente comparto, nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione generale e di ciò il Soggetto Attuatore prende atto;-----

- per quanto riguarda la rete delle acque bianche il Soggetto Attuatore ha già provveduto, nell'ambito delle opere di urbanizzazione già realizzate, allo smaltimento delle stesse in via superficiale in fossi di scolo circostanti in conformità alla normativa vigente.-----

Tutte le opere saranno eseguite sotto il controllo di un apposito direttore dei lavori/coordinatore per l'esecuzione in cantiere, anche ai sensi ed effetti del D. Lgs. n. 81/08 e s.m.i., nominato dal Soggetto Attuatore e con oneri posti a carico dello stesso, nonché con l'alta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale; le stesse dovranno essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive ed i costi presunti delle singole opere.-----

Detto controllo sarà effettuato mediante sorveglianza in corso d'opera.-----

In particolare le opere di cui ai punti 2), 3), 4), 5) saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (E.N.E.L., TELECOM, ENIA, Consorzio di Bonifica o altri Consorzi e/o Società; Servizio tecnico di Bacino ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari, allegati ai relativi progetti esecutivi (i cui relativi elaborati dovranno essere timbrati e siglati da un tecnico abilitato dei suddetti Enti) e dagli stessi Enti approvate a fine lavori, ove neces-

sario. Le opere ed i manufatti potranno essere soggetti a collaudo in corso d'opera da effettuarsi alla consegna degli stralci funzionali delle opere, di cui al citato cronoprogramma.-----

In ogni caso il Soggetto Attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati degli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile.-----

Le opere di cui al presente articolo sono di proprietà esclusiva del Concessionario, il quale se ne assume la Responsabilità ai sensi degli artt. 1667 e successivi del Codice Civile., la gestione e la manutenzione ordinaria e straordinaria (solo a titolo esemplificativo: sfalcio del verde, sgombero neve, illuminazione pubblica, pulizia etc...).-----

Il Concessionario dovrà quindi garantire tutte le idonee condizioni di sicurezza all'interno del proprio comparto fino all'avvenuto rogito di cessione (con l'obbligo in particolare di garantire l'illuminazione pubblica funzionante, dalla prima richiesta di conformità edilizia relativa ai lotti del PUA stesso.)-----

Il Concessionario si preoccuperà di attivare tutte le utenze a proprio nome e a proprie spese e di effettuare la voltura a favore del Comune di Montechiarugolo a seguito dell'avvenuto rogito per la cessione delle aree interessate dalle opere di cui al presente articolo.-----

L'incarico della direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione, il loro appalto e la loro esecuzione sono a cura e spese del Soggetto Attuatore, fatto salvo il rispetto della presente convenzione.-----

**B.** a realizzare a propria cura e spese le opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico attrezzato per la fruizione ludico/ricreativa e relativo impianto di irrigazione) secondo il relativo progetto allegato al Permesso di Costruire n. 227/2017 del 31 gennaio 2018, a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le modalità previste dal successivo articolo 6). Tale progetto dovrà essere preventivamente concordato con il Servizio competente in materia di verde pubblico del Comune e dovrà tener conto delle condizioni al contorno del PUA in oggetto (eventuali viali/siepi/alberature esistenti in adiacenza ecc.).-----

**C.** a consentire al Comune l'utilizzo gratuito di eventuali nuovi pozzi che dovessero essere realizzati o già esistenti all'interno del comparto per l'irrigazione del verde pubblico.

**D.** confermare la costituzione, a favore del Comune di Montechiarugolo all'atto della stipula della presente convenzione, a garanzia del corretto completamento e cessione delle opere di urbanizzazione di cui alle precedenti lettere A), B) e C) del presente articolo, fideiussione bancaria di importo pari al valore presunto delle opere residue, come quantificate nell'ambito delle previsioni di massima del presente progetto,

in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Parma in vigore al momento della redazione dello stesso progetto e, comunque, su computo metrico asseverato dal tecnico progettista e precisamente di Euro 129.333,54 (centoventinovemilatrecentotrentatre e cinquantaquattro centesimi).-----

Il fideiussore si è impegnato ad adempiere all'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune con esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale, di cui all'art. 1944, secondo comma, Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al primo comma dell'art. 1157 del Codice Civile.-----

E' facoltà del Comune di Montechiarugolo di procedere progressivamente alla riduzione della fideiussione secondo percentuali definite nel programma delle opere di urbanizzazione di cui al punto A) del presente articolo. Tali percentuali saranno commisurate al valore delle opere di urbanizzazione realizzate nei singoli stralci funzionali. Verrà comunque mantenuta una percentuale pari al 20 (venti) per cento del contratto fino al collaudo definitivo e in quota pari alla garanzia delle opere residuali, sulla scorta dei prezzi desunti dal prezziario vigente della C.C.I.A.A. di Parma.-----

L'ammontare della fideiussione ha, in questa fase, valore provvisorio; essa andrà integrata, se necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e in caso di varianti in corso d'opera, per il valore corrispondente all'eventuale maggior costo delle medesime rispetto ai preventivi di massima del presente progetto.-----

Il Comune di Montechiarugolo disporrà lo svincolo della cauzione entro 45 (quarantacinque) giorni dall'emissione del certificato di collaudo definitivo disciplinato dal presente articolo.-----

#### **Art. 5 - Collaudi**-----

Tutte le opere di cui al precedente articolo saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, nonché del tecnico incaricato dall'Amministrazione per l'effettuazione del collaudo in corso d'opera e finale, e dovranno essere comunque conformi ai progetti esecutivi (redatti dagli Enti) approvati dal Comune di Montechiarugolo, comprendenti gli appositi capitoli descrittivi ed i disciplinari tecnici concernenti le modalità esecutive. Il Collaudatore nominato dall'Amministrazione potrà inoltre dare prescrizioni tecniche per il miglioramento delle opere stesse, in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.-----

Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:-----

- mediante sorveglianza in corso d'opera;-----
- mediante verifica delle opere per un periodo di 6 (sei) mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertarne il soddisfacente funzionamento.-----

In caso di realizzazione di opere in c.a. la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai Concessionari.-----

I collaudi tecnico/funzionali e amministrativi devono essere eseguiti a cura del Comune e a spese del Soggetto Attuatore. I certificati di collaudo definitivi dovranno essere emessi, per le opere ed impianti, entro 6 (sei) mesi dal certificato dell'ultimazione lavori redatto in contraddittorio con il Direttore dei Lavori e il responsabile del procedimento del Comune.-----

In sede di collaudo tecnico/funzionale il Soggetto Attuatore deve consegnare all'Amministrazione Comunale il rilievo delle opere realizzate (strade, parcheggi, impianti, etc.) previste dalla convenzione.-----

Il rilievo dovrà inoltre contenere l'elenco e le quantità di tutte le opere e impianti pubblici che l'ufficio del demanio comunale dovrà prendere in carico, oltre ovviamente che tutti i relativi certificati di conformità e/o istruzioni per la modalità di funzionamento e manutenzione (a solo titolo esemplificativo: illuminazione pubblica, impianto per l'irrigazione ecc.).-----

All'emissione dei certificati di collaudo delle opere e dei manufatti di urbanizzazione, sopra elencati, sarà possibile procedere alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione al Comune, il quale ne assumerà la gestione e la manutenzione.-----

#### **Articolo 6 - Cessione area per patrimonio immobiliare comunale**

Ai sensi del punto 9, comma c), dell'art. 44 del R.U.E., il Soggetto Attuatore si è impegnato, con la sottoscrizione della sopra menzionata convenzione urbanistica in data 31 gennaio 2008, a cedere una quota di SU edificata pari al 6 (sei) per cento della SU edificabile, ovvero mq. 774,53 (settecentosettantaquattro virgola cinquantatre) ai fini dell'implementazione del patrimonio di edilizia pubblica, il cui valore della SU era determinato in Euro 536.749,29 (cinquecentotrentaseimilasettecentoquarantanove e ventinove centesimi) (693,00 €/mq. x 774,53 mq. - valore come da perizia estimativa giurata, alla firma di un tecnico abilitato, allegata alla convenzione del 31 gennaio 2008).-----

Le Parti hanno convenuto che il fabbricato in cessione ha una SU complessiva pari a mq. 613,03 (seicentotredici virgola zero tre) ovvero il Comune di Montechiarugolo rinuncia ad una quota di SU pari a mq. 161,50 (centosessantuno virgola cinquanta) per un valore pari ad Euro 111.919,50 (centoundicimilanovecentodiciannove virgola cinquanta) (693,00 €/mq. x 161,50 mq. - valore come da perizia estimativa giurata, alla firma di un tecnico abilitato, allegata alla più volte richiamata convenzione del 31 gennaio 2008): l'Amministrazione non ha rinunciato altresì al valore suddetto poiché tale valore viene comunque garantito dal Soggetto Attuatore attraverso la realizzazione di un fabbricato da costruirsi secondo criteri di bioe-

dilizia e di risparmio energetico, non obbligatoriamente richiesti dalla normativa vigente per questa tipologia di intervento e comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale attraverso l'Ufficio tecnico.-----

Inoltre, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare il fabbricato secondo quanto previsto dalla normativa recepita nel RUE in applicazione, in tutto o in parte, dei requisiti volontari e in riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente in materia ed in conformità ai Permessi di Costruire seguenti, già rilasciati:-----

- P.d.C. n. 168/2009 del 30 giugno 2010;-----
  - P.d.C. n. 42/2013 del 23 aprile 2013;-----
- nonché SCIA in variante al P.d.C. n. 42/2013 depositata in data 29 maggio 2018.-----

La cessione dell'area e del fabbricato a favore del Comune di Montechiarugolo, insieme al completamento delle opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale nel quale è inserito l'edificio in oggetto, è già stata stipulata con atto ricevuto dal Notaio M.P. Salsi in data 3 settembre 2021 rep. n. 48.465/17.445, registrato a Parma il 14 settembre 2021 al n. 17.128 ed ivi trascritto in pari data al n. 15.417 reg. part.. Trattandosi di edificio destinato ad edilizia residenziale pubblica, i Permessi di Costruire sono stati rilasciati in forma gratuita e quindi senza la corresponsione di alcun contributo di costruzione.-----

In concomitanza alla presentazione del permesso di costruire originario il Soggetto Attuatore ha presentato idonea fideiussione relativa all'edificio per l'intero valore definito nella perizia giurata, che è stata successivamente ridotta con autorizzazione del Comune prot. 2313 del 1° marzo 2016 fino ad Euro 282.666,29 (duecentoottantadue milaseicentosessantasei e ventinove centesimi).-----

Tale fideiussione verrà mantenuta operativa fino al perfezionamento del collaudo tecnico-amministrativo, come previsto dall'art. 4 del sopra menzionato atto ricevuto dal Notaio MP. Salsi in data 3 settembre 2021 rep n. 48.465/17.445.-----

#### **Articolo 7 - Oneri di urbanizzazione e monetizzazioni-----**

**Urbanizzazioni secondarie (S2):** Il Soggetto Attuatore degli interventi edilizi corrisponderà al Comune di Montechiarugolo, in sede di rilascio del permesso a costruire, i residui oneri afferenti il rilascio dei permessi medesimi, nonché il contributo inerente al costo di costruzione. In particolare, per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, lo stesso Soggetto Attuatore sarà obbligato, nei confronti del Comune di Montechiarugolo, nel seguente modo:-----

- 1) qualora la previsione di spesa per le opere di urbanizzazione di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), del precedente art. 4 risulti pari o superiore ai valori tabellari (c.d. tabelle parametriche) vigenti al momento del rilascio dei permessi, nulla sarà dovuto al Comune per le opere di urbanizza-

zione primaria; per le U2 sarà dovuto comunque il 68 (sessantotto) per cento;-----

2) qualora detta previsione di spesa risultasse inferiore ai predetti quantitativi tabellari il Soggetto Attuatore degli interventi edilizi corrisponderà al Comune la differenza.-----

Già in sede della più volte richiamata convenzione urbanistica, sottoscritta in data 31 gennaio 2008, è stata prevista la realizzazione e cessione di una parte del verde pubblico per complessivi mq. 6.716,85 (seimilasettecentosedici virgola ottantacinque), applicando la procedura di monetizzazione per la parte residua.-----

La S2 monetizzata è stata la seguente:  $1,5 \times 12.907,73$  (SU complessiva) -  $6.716,85$  (S2 prevista in cessione) =  $19.361,59 - 6.716,85 = 12.644,74$  mq.-----

L'area oggetto del Piano è in parte compresa nel perimetro del territorio urbanizzato (superficie pari al 36 - trentasei - per cento della ST complessiva) e in parte è in area al di fuori del territorio urbanizzato (superficie pari al 64 - sessantaquattro - per cento della ST complessiva): ai sensi di quanto disposto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 21 dicembre 2006, la monetizzazione della quota parte delle aree di S2, di cui sopra, è avvenuta nel seguente modo:-----

- $32,00$  Euro/mq.  $\times$  ( $12.644,74 \times 36\%$ ) = Euro  $145.667,40$ ;-----
- $27,00$  Euro/mq.  $\times$  ( $12.644,74 \times 64\%$ ) = Euro  $218.501,10$ .-----

Il controvalore complessivo per la monetizzazione è dunque Euro  $364.168,50$  (trecentosessantaquattromilacentosessantotto e cinquanta centesimi), tale somma è già stata corrisposta.-----

All'atto del collaudo amministrativo di cui all'art. 4, il collaudatore verificherà il costo effettivo delle opere di urbanizzazione mediante la contabilità dei lavori al fine di accertare se vi debba essere un conguaglio tra Soggetto Attuatore e Amministrazione Comunale. L'eventuale conguaglio dovrà essere versato entro 3 (tre) mesi dall'emissione del verbale di collaudo.-----

Riguardo al tratto della viabilità ovest, la cui realizzazione era stata riservata al Comune nell'ambito della convenzione urbanistica sottoscritta in data 31 gennaio 2008, a fronte di "UTIA" dei relativi costi stimati, si richiama quanto stabilito dalle delibere del Consiglio Comunale n. 37 del 31 luglio 2017 e della Giunta Comunale n. 129 del 26 ottobre 2017 in merito.-----

#### **Articolo 8 - Rilascio dei permessi di costruire**-----

Il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione è già avvenuto in conformità alle precedenti previsioni convenzionali, di cui alla convenzione urbanistica sottoscritta in data 31 gennaio 2008.-----

La temporizzazione definita nei cronoprogrammi è vincolante per il Soggetto Attuatore e, pertanto, sanzionabile in caso di mancato rispetto della suddetta, a meno di eventuale ridefinizione concordata anticipatamente con il servizio competente.--

**Articolo 9 - Modalità attuative e varianti**-----

L'impostazione planivolumetrica degli interventi previsti nel PUA è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari, l'articolazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, la definizione delle aree a verde pubblico e la definizione delle zone a concentrazione volumetrica (ZCV), mentre è indicativa in merito alla delimitazione dei lotti d'intervento, e all'individuazione degli accessi carrabili ai lotti previsti nelle planimetrie.-----

Le eventuali modifiche degli elementi vincolanti sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo, con la eccezione di quanto specificate all'art. 10 delle N.d.A. allegate al presente PUA.-----

Sono consentite, purché supportate da adeguate disponibilità di aree per standard urbanistici, modifiche alla destinazione d'uso degli immobili, purché comprese tra quelle consentite nell'area normativa 41.-----

**Articolo 10 - Tempi d'attuazione**-----

Considerato che:-----

- l'originaria Convenzione Urbanistica, sottoscritta in data 31 gennaio 2008, cesserà i suoi effetti in data 31 gennaio 2024, in forza di quanto previsto all'art. 10 della stessa e da quanto previsto dal D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98 e dall'art. 10, comma 4 bis del D.L. 16 luglio 2020 n. 76;-----

- le opere di urbanizzazione del comparto sono sostanzialmente completate;-----

- non sono intervenute previsioni pianificatorie modificative;

- è interesse pubblico che l'intervento sia completato in conformità alle previsioni progettuali, come riportate nella variante n. 2, anche in considerazione della presenza di un edificio divenuto di proprietà dell'Amministrazione Comunale.-----

L'attuazione dell'intervento, sia in termini di opere di urbanizzazione che di specifica edificazione, dovrà avvenire nel rispetto del cronoprogramma e, comunque, entro i termini di validità del PUA e vale a dire entro 5 (anni) anni dall'approvazione della variante n. 2.-----

I tempi di esecuzione del completamento delle opere di urbanizzazione, come elencate nell'ultimo capoverso del precedente articolo 3 e dettagliate nell'elaborato D della variante urbanistica, sono stabiliti dai cronoprogrammi allegati al progetto esecutivo delle stesse e, in ogni modo, tali opere dovranno essere completate nei termini di validità della presente convenzione.-----

**Articolo 11 - Escussione della fideiussione**-----

Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione prestata a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione interne al singolo Programma nel caso di:-----

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti dal cronoprogramma; in tal caso la quota di

fideiussione escussa sarà corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato applicando i prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A.;-----  
b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza da parte dell'attuatore rispetto alle richieste e ai tempi stabiliti dal tecnico collaudatore, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato secondo le modalità di cui al precedente punto a).-----

**Articolo 12 - Alienazione, trasferimenti, registrazione e trascrizione**-----

Il Soggetto attuatore dovrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree oggetto del presente PUA o di loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui descritti, dandone tempestivamente comunicazione al Comune. In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione del Soggetto Attuatore che sottoscrive la presente convenzione e, quindi, i relativi patti, le imprese subentranti verranno ritenute solidalmente responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune di Montechiarugolo.---  
Gli onorari notarili, le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dal Soggetto Attuatore, che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.--  
Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Parma, con esonero del Direttore da ogni responsabilità.-----

**Articolo 13 - Controversie e sanzioni**-----

Con riferimento alle opere di cui ai precedenti artt. 4 e 6, in caso di violazione sarà applicata una sanzione pari alla percentuale dell'1 (uno) per mille dei relativi importi dei lavori.-----

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Montechiarugolo.-----

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente esclusivo il Foro di Parma.-----

Nel caso di violazioni delle norme contrattuali tutte del presente atto, sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.-----

I sottoscritti autorizzano il Notaio autenticante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative dell'ufficio. -----

F.to Italo Borrini-----



**VERBALE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

Oggi, 4 ottobre 2021 alle ore 10,30 si è riunito il Consiglio di Amministrazione della società Utia Immobiliare Srl per discutere e deliberare sul seguente

**ORDINE DEL GIORNO**

1. Conferimento dei necessari poteri al Presidente per la sottoscrizione della convenzione con il Comune di Montechiarugolo in merito alla esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "B7 Ex Utia";
2. Varie ed eventuali.

Assume la presidenza, a norma di statuto, l'Ing. Italo Borrini il quale constata e fa constatare che sono presenti gli altri consiglieri in carica Avv. Achille Borrini e Dott.ssa Carolina Borrini.

Funge da segretario l'Avv. Achille Borrini.

Prende la parola il Presidente che in merito al primo punto dell'ordine del giorno ricorda che in data 10/7/2007 è stato approvato il PUA di iniziativa privata denominato "B7 Ex Utia" e successivamente in data 31/01/2008 a ministero notaio Dott. Giulio Almansi è stata sottoscritta la convenzione urbanistica attuativa del medesimo tra il Comune di Montechiarugolo e il soggetto attuatore Utia Immobiliare Srl. Tale convenzione ha cessato i suoi effetti in data 31.01.2021 pertanto, non essendo ad oggi ancora ultimato l'intervento urbanistico oggetto della stessa ed essendo la Utia Immobiliare Srl concessionario unico in ordine alla esecuzione del medesimo, è necessario stipulare una nuova convenzione con il Comune di Montechiarugolo affinché il soggetto attuatore assuma tutti gli obblighi derivanti e necessari alla ultimazione dell'intervento.

Il presidente fa presente che, come precedentemente, la sottoscrizione della convenzione dovrà avvenire avanti a notaio pertanto occorre che il Consiglio conferisca al presidente ogni potere necessario per la stipula dell'atto autorizzando ogni precisazione o aggiunta che fosse ritenuta necessaria in sede di perfezionamento dello stesso.

Il Consiglio dopo ampia discussione delibera di procedere alla stipula della convenzione conferendo al Presidente tutti i poteri necessari per perfezionare tale atto senza che alcuno possa opporre carenza di poteri e con promessa di rato e valido.

Null'altro essendovi da discutere e deliberare il Presidente dichiara sciolta la riunione alle ore 12,00 previa stesura lettura ed approvazione del presente verbale.

Il Presidente

Ing. Italo Borrini

Il Segretario

Avv. Achille Borrini

Repertorio n. 48.559

Certifico io sottoscritta **dottorssa MARIA PAOLA SALSI**, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, che quanto sopra leggesi ho estratto dalla pagina n. 7 del libro verbali Consiglio di Amministrazione di:

**"UTIA IMMOBILIARE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA"**, con sede a Montechiarugolo in frazione Monticelli Terme, via Basse n. 5, capitale sociale Euro 27.000 interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese di Parma e codice fiscale 02343710345;

libro regolarmente tenuto, vidimato e bollato, con l'avvertenza che le parti omesse non contrastano con quanto sopra riportato.

Parma, sette ottobre duemilaventuno.

Maria Paola Salsi





# COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

ALLEGATO "B" AL  
N. 48.560... DI REP.  
E AL N. 17.497 DI RACC.

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

N. ATTO 98 ANNO 2021

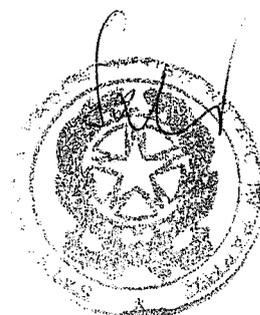
SEDUTA DEL 13/09/2021 ORE 10:51

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

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

L'anno duemilaventuno il giorno tredici del mese di Settembre alle ore 10:51 nella Sede Comunale, in segli 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 al 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



Certifico io sottoscritta dottoressa Maria Paola Salsi, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, che la presente copia, firmata ai sensi dell'art. 57 bis della Legge Notarile ai fini della sua allegazione, redatta su supporto cartaceo e composta da quattro fogli, è conforme al documento originale informatico sottoscritto con firma digitale dal Sindaco del Comune di Montechiarugolo Daniele Friggeri e dal Vice Segretario Comunale (dello stesso Comune) Maria Cristina Uluhogian, i cui certificati sono stati da me Notaio verificati e risultano validi e non revocati.

Parma, borgo Giacomo Tommasini n. 20, sei ottobre duemilaventuno.



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI P P D'INIZIATIVA PRIVATA EX UTIA  
A MONTICELLI TERME  
VARIANTE N° 2 – Rev. 02.02.2021**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**INDICE**

Capo I° - ELEMENTI GENERALI DEL PIANO .....	2
Art.1 Oggetto delle norme di attuazione e ambito d'applicazione .....	2
Art.2 Localizzazione e Dimensionamento .....	2
Art.3 Parametri urbanistici ed edilizi e zonizzazione .....	2
Capo II° - MODALITA' D'ATTUAZIONE .....	4
Art.4 Attuazione unitaria .....	4
Art.5 Validità del Piano particolareggiato .....	4
Art.6 Modalità attuative degli interventi .....	4
Capo III° - PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.....	5
Art.8 Prescrizioni generali.....	5
Art.9 Superfici fondiari edificabili.....	6
Art.10 Parcheggi di pertinenza.....	6
Art.11 Recinzioni e chiusure degli spazi privati .....	7
Art.12 Aree di pertinenza degli edifici .....	7
Capo IV° - OPERE DI URBANIZZAZIONE e AREE PUBBLICHE DI CESSIONE .....	7
Art.13 Opere di urbanizzazione .....	7
Art.14 Modalità progettuali delle opere di urbanizzazione.....	8
Art.15 Superfici di cessione .....	8
Art.16 Verde Pubblico attrezzato, Elementi di arredo urbano, Recinzioni e chiusure .....	9
Art.17 Percorsi pedonali, Strade e Parcheggi Pubblici Materiali da impiegarsi.....	9
Art.18 Impianti a rete .....	9
Capo V° - ELABORATI DI PIANO .....	10
Art.19 Elaborati costitutivi del piano particolareggiato.....	10



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI PP D'INIZIATIVA PRIVATA EX UTIA  
A MONTICELLI TERME**

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**Capo I° - ELEMENTI GENERALI DEL PIANO**

**Art.1**

**Oggetto delle norme di attuazione e ambito d'applicazione**

Le presenti norme disciplinano e definiscono l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata da realizzare in fregio alla via Basse a Monticelli Terme, di seguito denominato PP ex Utia e già disciplinato dagli artt. 44 (zona urbanistica B7), 50 (area normativa 41), 190 (uso D2), 207 (uso R1) e 208 (uso R2) delle N.T.A. del R.U.E. vigente.

Le presenti norme costituiscono parte integrale del Piano Urbanistico Attuativo, esse sono cogenti per la realizzazione degli interventi urbanistici, edilizi, per le sistemazioni dei suoli e delle aree comunque comprese all'interno del perimetro del comparto, di cui alla Tav. P.O.C. 1.4, e interne al limite di perimetro, così come modificato nella Tav. 1.0.

Per quanto non espressamente contemplato nel presente testo valgono le prescrizioni particolari contenute nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente nel Comune di Montechiarugolo.

**Art.2**

**Localizzazione e Dimensionamento**

Il comparto PP ex Utia è localizzato sull'area dell'ex stabilimento alimentare UTIA. Esso è catastalmente identificato al N.C.T. del Comune di Montechiarugolo al Foglio 6 Mappali 88, 89, 90, 106, 107, 437, 439, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 451, 454, 456, 457, 458, 459, 460, 463, 473, 474, 475, 476, 477, 523, 524, 525, 526, 531

La superficie di intervento reale, come da rilievo celerimetrico e rappresenta la superficie territoriale (St) del comparto PP ex Utia per complessivi 28.301,34 m<sup>2</sup>.

La S.U. complessiva realizzabile nel comparto, come da disposti dell'art.44 del R.U.E. (S.U. esistente alla data di adozione del P.R.G. previgente, incrementata del 30%), è 12.908,68 m<sup>2</sup>.

La S.U. complessiva della presente "Variante 2" è pari a 10.428,42 m<sup>2</sup> oltre a 2.480 mq trasferiti in altro comparto.

Il totale della S.U. Variante 2 e S.U. trasferita è pari a 12.908,42 m<sup>2</sup> inferiore a quella realizzabile.

**Art.3**

**Parametri urbanistici ed edilizi e zonizzazione**

I parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal presente Piano Particolareggiato rispettano i valori del dimensionamento complessivo previsti dagli elaborati grafici del comparto PP ex Utia (Tav. P.O.C. e R.U.E. 1.4) su via delle Basse (zona edificata di ristrutturazione urbanistica (B7).

Per la definizione di Superficie Utile (SU) si fa riferimento alla SU de RUE come aggiornato in riferimento al DAL 279/2010.

I parametri sono così definiti:

**Parametri urbanistici generali:**

- Superficie territoriale (St) = m<sup>2</sup> 28.301,34
- Superficie utile massima totale realizzabile = 12.908,68 m<sup>2</sup>
- Superficie utile "Variante 2" = 10.428,42 m<sup>2</sup>
- Superficie utile trasferita in altro comparto = 2.480,00 m<sup>2</sup>
- Altezza massima edifici (misurata a partire dalla quota 0,00 indicata nelle sezioni stradali): 11,80 m

**Zonizzazione del comparto**

In base alla zonizzazione di progetto, sono individuate le seguenti zone omogenee:

- Zone destinate alla viabilità:
- Zone destinate a parcheggi pubblici
- Zone destinate a verde pubblico
- Superfici fondiariae (Zone a concentrazione volumetrica ZCV)

Le superfici fondiariae sono a loro volta suddivise nelle seguenti zone differenziate in base alla loro collocazione, estensione e capacità edificatoria:

**Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV):**

- ◆ ZCV SUD
  - Sup. fondiaria = 4.775,00 m<sup>2</sup>;
  - Superficie totale edificabile = 3.392,20 m<sup>2</sup>;
- ◆ ZCV OVEST
  - Sup. fondiaria = 2.691,77 m<sup>2</sup>;
  - Superficie totale edificabile = 1.932,87 m<sup>2</sup>;
- ◆ ZCV NORD
  - Sup. fondiaria = 6.070,65 m<sup>2</sup>;
  - Superficie totale edificabile = 3.866,10 m<sup>2</sup>;
- ◆ ZCV EST
  - Sup. fondiaria = 1.292,23 m<sup>2</sup>;
  - Superficie totale edificabile = 1.237,25 m<sup>2</sup>;

E' consentito il trasferimento di SU tra le tre zone a concentrazione volumetrica, nei limiti di seguito indicati.

Le SU totali indicate nei precedenti punti per ognuna delle ZCV non potranno variare di +10%. Non c'è un limite per la diminuzione di S.U. Si possono variare i confini dei lotti all'interno della ZCV senza che questo costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo.

**Destinazioni d'uso ammesse:**

I limiti delle destinazioni d'uso ammesse sono quelli definiti all'art.50 delle N.T.A. del R.U.E. vigente.

Sono quindi ammessi i seguenti usi:



- tutti gli usi attinenti alla funzione abitativa R
- vendita al dettaglio Ci
- esercizio pubblico C2
- artigianato di servizio e di promozione diretta alla vendita C3
- commercio all'ingrosso C4
- attività professionali e imprenditoriali D2
- tutti gli usi attinenti la funzione di servizio S

Gli usi attinenti alla funzione abitativa dovranno essere comunque previsti per almeno il 70% della S.U. complessiva.

La zonizzazione di progetto considera per la determinazione degli standard di parcheggio pubblico una suddivisione degli usi come di seguito specificata:

- usi R per 9.628,42 mq di S.U.
- usi D2 per 800,00 mq di S.U.

L'inserimento di altre destinazioni d'uso tra quelle consentite o una variazione dei rapporti tra le destinazioni come sopra esposte in sede di rilascio dei Permessi di Costruire o dell'inoltro di D.I.A. non richiederà una procedura di variante al P.U.A. qualora tale modifica delle destinazioni non comporti aumento delle superfici di standard di parcheggio pubblico.

## **Capo II - MODALITA' D'ATTUAZIONE**

### **Art.4 Attuazione unitaria**

L'intera superficie territoriale ricompresa all'interno del PP costituisce un unico comparto d'attuazione per quanto riguarda la realizzazione e cessione delle opere d'urbanizzazione, che saranno realizzate in base al progetto esecutivo e relativa convenzione attuativa.

A richiesta degli aventi titoli, i competenti Uffici Comunali, nei tempi stabiliti dalle norme vigenti in materia di edilizia (LR 15/13), provvederanno al rilascio dei permessi di costruire, anche per singolo edificio previsto all'interno del presente Piano Particolareggiato.

Il Certificato di conformità edilizia ed agibilità dei singoli edifici potrà essere rilasciato e/o assentito anche prima del completamento delle opere di urbanizzazione, a condizione che risultino completate almeno tutte le reti a servizio dell'edificio, le viabilità carrabili con la sola esclusione del manto di usura ed una quota di parcheggi pubblici rapportata alla S.U. realizzata.

### **Art.5 Validità del Piano particolareggiato**

Il Piano Urbanistico Attuativo avrà durata pari a 10 anni, a decorrere dalla data di pubblicazione nel bollettino ufficiale della regione dell'avviso dell'approvazione ai sensi dell'art. 35 comma 4bis della LR 20/00.

### **Art.6 Modalità attuative degli interventi**

Lo schema organizzativo definito dalle planimetrie di progetto costituisce il riferimento per l'attuazione degli interventi, mentre le presenti Norme stabiliscono i criteri e le prescrizioni architettoniche che dovranno guidare le fasi progettuali esecutive.

I progetti edilizi dovranno in ogni caso uniformarsi alle prescrizioni contenute nelle presenti norme, oltre che al rispetto delle leggi vigenti (con particolare riguardo a quelle inerenti le opere edilizie, la sicurezza dei fabbricati, il contenimento dei consumi energetici, l'abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.), delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC-POC-RUE, del Regolamento di Igiene e di ogni altro regolamento vigente nel Comune. In considerazione che il presente P.U.A. non si limita ad individuare l'assetto urbanistico dell'intervento, ma configura già quello architettonico, come è evidente dagli elaborati da 9.0 a 9.4, ove sono rappresentate le tipologie previste, per l'attuazione di interventi edilizi conformi alle tipologie descritte negli elaborati di P.U.A. sarà possibile, ma facoltativo, procedere con SCIA, in conformità ai disposti di cui all'art.13 comma 2 L.R. 15 / 2013. Laddove l'attuazione avvenga con SCIA, secondo i disposti sopra indicati, la SU assegnata al lotto indicata al successivo art.9 e riportata nella tavola 7.0 e la relativa superficie fondiaria dovranno essere considerate vincolanti. Per interventi modificativi delle tipologie di P.U.A. e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà invece necessario procedere con Permesso di Costruire. Le tipologie inserite nel P.U.A. non costituiscono un vincolo progettuale quindi potranno essere variate nel rispetto delle vigenti norme urbanistiche.

#### **Art.7** **Varianti al Piano Particolareggiato**

Non sono considerate Varianti al Piano Particolareggiato le seguenti modifiche:

- modifiche alla dimensione dei lotti, fermo restando l'estensione delle ZCV;
- accorpamento di due lotti edificabili;
- modifiche planimetriche non sostanziali delle sagome edificabili;
- modifiche alla distribuzione interna ai singoli corpi di fabbrica;
- modifiche delle sistemazioni a verde delle aree private e della localizzazione delle piantumazioni sul verde pubblico di cessione;
- modifiche funzionali, non sostanziali, alla sistemazione plano-altimetrica delle aree private e pubbliche;
- altre modifiche non sostanziali che non incidano sull'impianto urbanistico dell'intervento, sulla estensione e collocazione delle aree pubbliche e sulle caratteristiche architettoniche generali rappresentate negli schemi tipologici.

#### **Capo III° - PRESCRIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### **Art.8** **Prescrizioni generali**

La superficie fondiaria totale è di 14.829,65 m<sup>2</sup> circa, suddivisa in quattro ZCV e 10 lotti. L'altezza massima consentita è di 11,80 m, con la definizione dello zero di riferimento specificata nelle varie ZCV (quota 0,00 indicato nelle sezioni stradali). Non sono da considerare, nel calcolo dell'altezza massima degli edifici, i volumi tecnici contenuti entro i limiti strettamente necessari all'uso dell'edificio. Le distanze minime dei fabbricati dal perimetro del PP deve rispettare i parametri di visuale libera pari a VL = 0,5, così come definita dalle N.d.A. del PSC-POC-RUE. Il parametro della visuale libera non è applicabile tra i fabbricati da edificare internamente al perimetro del PP.



La distanza minima tra le pareti finestrate dei fabbricati interni al perimetro del PP è di 10,00 m.

La costruzione dei piani interrati è consentita sul confine del lotto, anche in aderenza, sia per quanto riguarda i limiti dei lotti, sia per il perimetro del comparto, sia per i marciapiedi delle sedi viarie.

Non costituiscono distanza dai limiti dei lotti edificabili gli aggetti e le sporgenze che non eccedono 1,50 m.

### Art.9 Superfici fondiarie edificabili

Negli elaborati grafici del piano particolareggiato del comparto, vengono individuati i lotti edificabili secondo le specificazioni seguenti:

◆ ZCV SUD		
• Lotto 1	Sf = 1.808,75 m <sup>2</sup>	SU = 1.070,64 m <sup>2</sup> ; tipologia F1
• Lotto 2	Sf = 1.333,18 m <sup>2</sup>	SU = 1.200,00 m <sup>2</sup> ; tipologia E5
• Lotto 3	Sf = 1.633,07 m <sup>2</sup>	SU = 1.121,56 m <sup>2</sup> ; tipologia F
◆ ZCV OVEST		
• Lotto 4	Sf = 722,72 m <sup>2</sup>	SU = 613,03 m <sup>2</sup> ; tipologia E3
• Lotto 5	Sf = 788,64 m <sup>2</sup>	SU = 801,08 m <sup>2</sup> ; tipologia E
• Lotto 6	Sf = 1.180,41 m <sup>2</sup>	SU = 518,76 m <sup>2</sup> ; tipologia E4
◆ ZCV NORD		
• Lotto 7	Sf = 1.822,11 m <sup>2</sup>	SU = 1.037,52 m <sup>2</sup> ; tipologia E4
• Lotto 8	Sf = 2.339,04 m <sup>2</sup>	SU = 1.885,14 m <sup>2</sup> ; tipologia A1
• Lotto 9	Sf = 1.909,50 m <sup>2</sup>	SU = 943,45 m <sup>2</sup> ; tipologia G1
◆ ZCV EST		
• Lotto 10	Sf = 1.292,23 m <sup>2</sup>	SU = 1.237,25 m <sup>2</sup> ; tipologia H
<b>totale</b>	<b>Sf = 14.829,65 m<sup>2</sup></b>	<b>SU = 10.428,42 m<sup>2</sup></b>

L'estensione, i contorni e i limiti delle superfici fondiarie, nonché le SU assegnate, costituiscono previsione indicativa, ma vincolante laddove la realizzazione degli interventi avvenga secondo le procedure di cui all'art. 6 3° comma delle presenti Norme.

L'allineamento degli edifici previsti nel PP verso le aree verdi di cessione sono vincolanti per la coerenza compositiva del piano.

### Art.10 Parcheggi di pertinenza

I parcheggi di pertinenza possono essere realizzati ai piani interrati, ai piani terra o essere collocati nelle aree esterne direttamente annesse ai lotti edificabili.

L'elaborato 9.0 del P.U.A. rappresenta una possibile allocazione dei parcheggi pertinenziali, nonché una verifica della loro possibilità di realizzazione.

Eventuali soluzioni alternative potranno essere proposte in sede di Permesso di Costruire senza richiedere varianti al P.U.A.

Gli accessi ai passi carrai per i singoli lotti sono indicativi; essi potranno subire gli adeguamenti necessari a garantire la migliore accessibilità ai lotti in sede di Permesso di Costruire. Nel caso lo spostamento degli accessi ai passi carrai determini la modifica dei parcheggi di urbanizzazione questi dovranno essere ripristinati nelle nuove localizzazioni senza diminuire la consistenza degli stessi a cura del soggetto attuatore o suoi aventi causa 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.

Rimane prescrittiva l'indicazione degli accessi carrabili se prospicienti aree di cessione per urbanizzazioni secondarie o comunque se la loro modifica interessa anche opere di urbanizzazione primaria (ad esempio parcheggi).

#### **Art.11**

##### **Recinzioni e chiusure degli spazi privati**

Sono recintabili esclusivamente i lotti edificabili.

Le recinzioni poste a delimitazione dei giardini privati verso aree pubbliche dovranno avere altezza costante sul filo alto della recinzione stessa di cm. 180 e dovranno essere realizzate con un muretto di altezza costante con soprastante cancellata in ferro, di disegno lineare o a maglia costante, verniciata.

Il muretto sarà formato da un basamento di c.a. in continuità con la fondazione e potrà sporgere dal terreno, in aggiunta alla sovrastante muratura, per circa cm. 50, utili a recuperare le eventuali pendenze delle aree adiacenti e sarà omogenea al paramento degli edifici.

A completamento del muretto verrà posata una copertina in pietra.

All'ingresso dei cancelli pedonali potranno essere realizzate delle "pensiline" rette da elementi murari o metallici di altezza massima pari a 2.60 ml.

Per le parti di recinzione non prospicienti le aree pubbliche sono ammesse anche recinzioni in rete plastificata con siepi sempreverdi a schermo.

E' ammessa l'installazione di barre di chiusura o cancelli automatizzati sugli accessi carrabili ai lotti privati. Nel caso dei cancelli, qualora fossero in continuità con le recinzioni, essi avranno le stesse caratteristiche di queste ultime.

#### **Art.12**

##### **Aree di pertinenza degli edifici**

Sulle aree di pertinenza degli edifici è vietata l'installazione di costruzioni precarie, a meno degli elementi di arredo (schermature artificiali di verde, ecc.).

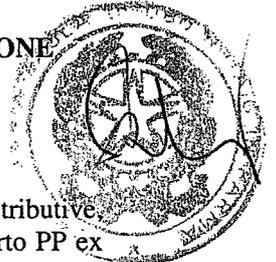
Le aree di pertinenza dovranno caratterizzarsi prevalentemente come aree lastricate e/o a verde, nel qual caso, dovranno essere particolarmente curate le piantumazioni e il manto verde superficiale e rispettate le norme comunali vigenti relative alla permeabilità dei suoli.

#### **Capo IV° - OPERE DI URBANIZZAZIONE e AREE PUBBLICHE DI CESSIONE**

#### **Art.13**

##### **Opere di urbanizzazione**

In relazione alla necessità di rendere omogenee le caratteristiche morfologico-distributive nonché la configurazione formale degli elementi funzionali e di arredo del comparto PP ex



Utia oggetto del presente P.U.A., nella realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno adottate tecniche, materiali ed elementi tipologici di carattere unitario.

Gli elaborati grafici degli schemi delle opere e delle reti di urbanizzazione, allegati al presente P.U.A., definiscono i criteri generali, da osservarsi nella predisposizione del progetto esecutivo e nella realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione, soprattutto per quanto attiene la disposizione delle aree di parcheggio, i percorsi pedonali, le zone di verde attrezzato, la disposizione delle alberature, l'illuminazione pubblica e gli impianti a rete.

Le opere d'urbanizzazione saranno realizzate a cura e spese della ditta attuatrice e le aree di sedime, così come individuate nel P.U.A., saranno cedute gratuitamente al Comune di Montechiarugolo da parte del soggetto attuatore del comparto.

Costituiscono opere di urbanizzazione,

- strade e marciapiedi soggetti a pubblico transito;
- parcheggi pubblici;
- verde pubblico attrezzato;
- reti di acquedotto e gasdotto ;
- reti di fognatura;
- rete elettrica , telefonica e di pubblica illuminazione ;
- altre attrezzature tecnologiche o di servizio.

Costituisce altresì opera d'urbanizzazione la demolizione di tutti i fabbricati esistenti all'interno dell'area d'intervento, necessaria a rendere le aree libere e disponibili.

Le opere di cui sopra, descritte negli elaborati grafici di progetto ( Tav.le 10.1-10.2-10.3-10.4-11), costituiscono infrastruttura primaria (U1) e secondaria (U2- verde pubblico) e le modalità di realizzazione saranno definite nell'apposita Convenzione da stipularsi prima dell'attuazione del comparto.

#### **Art.14**

##### **Modalità progettuali delle opere di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è soggetta al rilascio di Permesso di Costruire, previa stipula della Convenzione col Comune di Montechiarugolo.

Il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione sarà rilasciato dai competenti Uffici Comunali dopo l'approvazione definitiva del presente Piano Particolareggiato.

Le caratteristiche dei progetti e la realizzazione delle opere dovranno rispettare i requisiti minimi di cui ai successivi punti e comunque le indicazioni e le prescrizioni rilasciate dai servizi tecnici del Comune di Montechiarugolo e dalle società di gestione delle reti che saranno eventualmente avanzate in sede d'analisi preventiva del progetto esecutivo allegato al Piano Particolareggiato.

E' inteso che tutte le opere viarie, di sistemazione esterna, ecc. per quanto inerenti dovranno essere conformi alle prescrizioni previste dalla legge n. 13/89 e s. m. i., relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Gli oneri finanziari derivanti dalla realizzazione, per l'estensione e la consistenza indicata negli elaborati progettuali delle opere d'urbanizzazione, sono a carico della società proprietaria e proponente il comparto, a scempero degli oneri d'urbanizzazione.

#### **Art.15**

##### **Superfici di cessione**

Sono superfici di cessione, come indicato negli elaborati grafici allegati, nelle quantità specificate all'art.3 delle presenti norme, le seguenti aree:

- verde pubblico attrezzato;
- viabilità;
- parcheggi pubblici;
- tutte le altre aree di cessione, qualora previste.

#### **Art.16** **Verde Pubblico attrezzato, Elementi di arredo urbano, Recinzioni e chiusure**

Gli spazi a verde pubblico attrezzato devono consentire il percolamento in falda delle acque meteoriche.

La realizzazione del verde pubblico consisterà nella livellazione del terreno vegetale esistente o riportato, nella formazione di un manto erboso omogeneo, nonché nella messa a dimora di arbusti e alberi. L'impianto delle alberature dovrà essere realizzato secondo quanto previsto negli elaborati grafici allegati.

Sarà previsto un impianto d'irrigazione per l'erogazione dell'acqua, dimensionato in modo da garantire la quantità minima sufficiente alla manutenzione del verde pubblico descritto nelle tavole di PP.

Il progetto esecutivo prevede illuminazioni ed elementi di arredo.

Gli elementi d'arredo urbano sono costituiti da panchine, cestini porta-rifiuti, lampioni, scelti in accordo con gli uffici tecnici comunali.

Le aree a verde pubblico non potranno essere recintate.

E' ammessa l'installazione di barre di chiusura o cancelli sugli accessi pedonali ai lotti privati che si affacciano sulle aree a verde pubblico attrezzato.

#### **Art.17** **Percorsi pedonali, Strade e Parcheggi Pubblici Materiali da impiegarsi**

La posizione e lo sviluppo dei percorsi pedonali, nonché le caratteristiche tecniche sono definite dalle tavole di progetto esecutivo allegate al P.U.A..

Gli eventuali passaggi di quota tra diversi livelli dei percorsi continui sono realizzati nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legislazione vigente.

I materiali da impiegarsi per le opere di urbanizzazione saranno i seguenti:

- Percorsi pedonali principali: in autobloccanti del tipo "Betonella";
- Parcheggi: posti auto in autobloccanti del tipo "Pratoverde" e spazi di manovra in asfalto;
- Strade: in asfalto.

Tutti i cordoli di contenimento e di chiusura delle aree costituite da autobloccanti, saranno in cls vibrocompresso.

Tali materiali sono prescrittivi per il livello qualitativo delle aree di cessione.

Le tavole costituenti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione definiranno con precisione i materiali, i colori e le modalità di posa.

#### **Art.18** **Impianti a rete**



Le apposite tavole di progetto individuano la disposizione planimetrica delle opere necessarie per il completamento e l'integrazione delle reti tecnologiche a supporto dell'insediamento.

È prevista, tra l'altro, la predisposizione al cablaggio completo delle aree e degli edifici, prevedendo un cavidotto adiacente alla linea telefonica di progetto.

Il progetto esecutivo degli impianti, in fase d'esecuzione dei lavori, può essere modificato, previa autorizzazione degli organi competenti in materia, per esigenze tecniche e per evidenti esigenze di inquadramento urbanistico, ferme restando tutte le altre prescrizioni contenute nelle presenti norme in ordine alla coerenza morfologica della disposizione, caratterizzazione degli elementi funzionali degli elementi di arredo e senza che ciò comporti ulteriori oneri finanziari a carico della società proprietaria e proponente il comparto.

## **Capo V° - ELABORATI DI PIANO**

### **Art.19**

#### **Elaborati costitutivi VARIANTE n° 2 al piano particolareggiato**

#### **Elaborati di progetto**

Tav. 5.0	Zonizzazione
Tav. 6.0	Planimetria generale di 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 reti acqua-gas
Tav. 10.2	Schema reti elettriche e ill. pubblica
Tav. 10.3	Schema reti telefono
Tav. 10.4	Schema reti fognarie
Tav. 11	Particolari viabilità e parcheggi
Tav. 12	Planimetria arredo aree verde pubblico
Tav. 13	Planimetria rilievo demolizione (modifiche rispetto al PUA adottato)

**A – Relazione tecnico illustrativa**

**B – Norme tecniche di attuazione**

Certifico io sottoscritta dottoressa Maria Paola Salsi, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, che la presente copia, redatta su supporto cartaceo e composta da cinque fogli, è conforme al documento originale informatico sottoscritto con firma digitale dall'ing. Italo Borrini, il cui certificato è stato da me Notaio verificato e risulta valido e non revocato.

Parma, borgo Giacomo Tommasini n. 20, sei ottobre duemilaventuno.

*Maria Paola Salsi*

A circular notary seal with a star in the center and text around the perimeter, partially overlapping the signature.

Certificazione di conformità  
di copia redatta su supporto digitale  
a originale redatto su supporto analogico

(art. 22, d. Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 - art. 68 ter,  
l. 26 febbraio 1913 n. 89)

Certifico io sottoscritta **dottorssa MARIA PAOLA SALSI**, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Distretto Notarile di Parma, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale, che la presente copia, composta da trentasette facciate su diciannove fogli e redatta su supporto digitale (e rilasciata in esenzione da imposta di bollo), è conforme al documento originale, redatto su supporto analogico, firmato a norma di legge.

Parma, ventuno ottobre duemilaventuno.

F.to digitalmente dal Notaio Maria Paola Salsi

***Registrato il giorno 18 ottobre 2021 al n. 19.401 dall' Agenzia delle Entrate di Parma.***

***Trascritto il giorno 18 ottobre 2021 al n. 17.340 reg. part. presso l' Agenzia del Territorio di Parma.***