

# PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

(ai sensi art. 38 L.R. 24/2017)

*in variante all' A.O. convenzionato in data  
12/10/2021 relativo al comparto "FUTURA" ambito  
APT2 di Via XXV Aprile - località Basilicagoiano*

Progetto architettonico

**arch. G. Cazzulani**  
**Studio Cazzulani**

via Veroni 37/A  
Parma

tel. 0521 776326

mail: [info@cazzulaniarchitetti.it](mailto:info@cazzulaniarchitetti.it)

Richiedente

**Lito s.r.l.**

via Marconi 56  
Monticelli Terme  
Montechiarugolo

Progetto specialistiche

Protocollo

Oggetto Elaborato:

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

N° Elaborato:

**A.07**

Rev.	Data	Descrizione	Controllo	Data:	
				22/105/2023	
				Formato:	Scala:

## VARIANTE ACCORDO OPERATIVO APT2 – denominato “FUTURA”

Via XXV Aprile località Basilicagoiano

COMUNE DI MONTECHIARUGOLO

PROVINCIA DI PARMA

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Agg. 22 maggio 2023

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:	
<i>PROGETTO ARCHITETTONICO</i>	STUDIO CAZZULANI Arch. Giorgio Cazzulani Arch. Patrizia Marsella Arch. Andrea Terenziani
<i>PROGETTO RETI TECNOLOGICHE E VALSAT</i>	STUDIO ZANZUCCHI Ing. Roberto Zanzucchi Ing. Stefano Zanzucchi
PROGETTAZIONE ACUSTICA	Dott. Andrea Nicola
PROGETTAZIONE ECONOMICA E COMPUTISTIA	STUDIO GERBONI Geom. Antonio Mori
RILIEVO TOPOGRAFICO	Geom. Cristian Govi

**Descrizione dello status quo:**

L'area oggetto della "proposta di *variante* all'accordo operativo", ai sensi dell'art. 38 LR 24/2017, Ambito Operativo APT2, denominata "FUTURA", è posta nel Comune di Montechiarugolo, loc. Basilicogiano, via XXV Aprile ed è collocata nell'ambito Produttivo di Trasformazione APT2.

L'area in oggetto è già stata oggetto di un accordo operativo, approvato, per il quale è stata sottoscritta la convenzione attuativa in data 12/10/2022 avanti al dott. Carlo Maria Canali, avente numero di Repertorio 73848 e Raccolta 32532.

In particolare, per quanto concerne l'approvazione dell'Accordo di cui sopra si riepilogano i seguenti atti:

<i>AMBITO APT2</i>	<i>numero atto</i>	<i>Data</i>
Approvazione del CUAV	prot 12180	20/07/2021
Delibera autorizzazione alla stipula	del C.C. N. 62	29/07/2021
Data sottoscrizione convenzione	REP 73848 RACC 32532	12/10/2021
Pubblicazione BURERT per efficacia	periodico parte II N. 67	13/03/2022

cui fanno seguito i seguenti adempimenti, così come prorogati, a seguito di quanto disposto dall'art. 10-septies della L.51/2022 (ed esplicitati nella comunicazione del 12/07/2022 da parte del Settore Pianificazione Territoriale – Servizio Urbanistica):

<i>TEMPISTICHE ACCORDO</i>		
<i>(APT 2 - CRONOPROGRAMMA)</i>	<i>ANNI DA CONVENZIONE</i>	<i>DATA SCADENZA</i>
Validità convenzione	6 anni + 1	12/10/2028
Trasferimento attività LITO	12 mesi da certificato agibilità	
Opere di sostenibilità (Art. 4 comma 1 lettera B)	entro 3 anni +1	12/10/2025
Infrastrutture di urbanizzazione (Art. 4 comma 1 lettera A - C )	entro 3 anni +1	12/10/2025
PDC fabbricato FUTURA per LITO	entro 3 anni +1	12/10/2025
Trasferimento LITO	entro 5 anni dalla presentazione pdc futura - entro 12 mesi da SCEA Futura	
Presentazione PDC altri edifici privati solo dopo funzionalità opere	ENTRO 5 anni +1	12/10/2027
Conformità edilizia e agibilità privati	seguono la regolamentazione edilizia ma il loro rilascio è subordinato al collaudo delle urbanizzazioni	
pista ciclopeditone	6 mesi dalla disponibilità delle aree	

L'accordo sottoscritto *trae la sua origine* dall'Accordo del Comune di Montechiarugolo con i privati ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e art. 11 L. 241/1990, sottoscritto nel 2008 (*Rep.n.22947 – Racc. n.11430 in data 29/12/2008*), che inizialmente prevedeva la conversione in Zona produttiva D delle aree poste in Basilicogiano, contestualmente alla conversione in Zona residenziale B delle aree poste in Monticelli Terme.

Dal 2008 al 2019, per vari motivi che qui non vengono riepilogati, ma che sono agli atti dell'A.C., non viene data attuazione a quanto previsto dall'Accordo, ma solo nel 2019 viene riavviato l'iter ed il Comune di Montechiarugolo con deliberazioni di C.C. n.4 e n.5 del 28/01/2019 ha provveduto ad adottare un Piano Operativo Comunale (POC-STRALCIO) e una variante al Regolamento Urbanistico – Edilizio (RUE) che prevedono, tra l'altro, l'attuazione dei due ambiti ART2 sub-ambito "a" e APT2 di cui trattasi come da impegni ed obblighi sottoscritti tra le parti e sopra menzionati.

Nel contempo, viene avviato dal Comune di Montechiarugolo l'iter autorizzatorio di approvazione del PUG:

- con delibera di C.C. n.13 in data 19/03/2019 viene adottato il Piano Urbanistico Generale (P.U.G.), ai sensi dell'art.46 comma 1 della L.R. 24/2017, che individua l'ART2 sub-ambito "a" come ambito territoriale oggetto di intervento di rigenerazione e l'ambito APT2 come area vocata alla trasformazione, garantendo la

possibilità di attuare gli ambiti ART2 sub-ambito a e APT2 di cui trattasi come da impegni ed obblighi sottoscritti tra le parti e sopra menzionati, attraverso il disposto normativo di cui all'art.5 della NTA del P.U.G. che regola la fase transitoria di attuazione del piano.

- Secondo il verbale della seconda seduta del CUAV in data 17 luglio 2019 di analisi del P.U.G. adottato e pervenuto al protocollo dell'ente in data 25/09/2019 prot. n.14126 da cui si evince che in merito alla gestione della fase transitoria del piano adottato, con riferimento a quanto previsto dall'art.5 delle NTA, tra cui rientrano anche gli ambiti ART2 sub-ambito "a" e APT2 oggetto dell'accordo, il CUAV ha ritenuto che le possibilità di attuazione degli ambiti nel regime transitorio indicate nella norma citata superino quanto definito dalla legge.
- l'Amministrazione comunale, per garantire quanto previsto all'art.5 delle NTA del piano e in conformità alle delibere di C.C. n.4 e n.5 del 28/01/2019 di adozione del POC-STRALCIO e variante RUE, al fine nello specifico di permettere l'attuazione dei due ambiti ART2 sub-ambito "a" e APT2, come da impegni ed obblighi sottoscritti e sopra menzionati, ha proceduto con la redazione della delibera di indirizzo ai sensi dell'art.4 della L.R. N.24/2017, per l'attuazione delle previsioni di PSC nel periodo transitorio previsto dalle legge regionale;
- Si è dato luogo ad un nuovo accordo tra le parti, che ha previsto necessariamente anche una nuova tempistica di attuazione degli ambiti ART2 sub-ambito "a" e APT2 di cui trattasi al fine di conformarsi alle nuove disposizioni urbanistiche di cui alla L.R. n. 24/2017, aggiornando e sostituendo l'accordo già sottoscritto in data 29.12.2008, evidenziandone espressamente gli obblighi e gli impegni ancora da attuare e le azioni e le caratteristiche tecnico – normative degli interventi di trasformazione, sottoscritto in data 27/01/2020, rogato dal dott. Carlo Maria Canali, rep. 68223 – racc. 29990.

Gli Accordi vigenti, sottoscritti in data 12/10/2021, in considerazione dei passaggi sopra esplicitati sono pertanto da ritenersi pienamente conformi al PUG vigente sia dal punto di vista urbanistico-edilizio sia dal punto di vista della compatibilità ambientale.

### **Descrizione attuale dell'area e dei fattori ambientali**

I terreni del comparto sono catastalmente censiti al Comune di Montechiarugolo, Fg. 24, mapp. 64,66,185,187 elenco che comprende tutte le proprietà all' interno del perimetro dell'area soggetta all' accordo operativo.

Al momento non è ancora stata data attuazione all'Accordo e lo stato dei luoghi è immutato.

Lo spazio costituente tale ambito si presenta attualmente libero da qualsiasi edificazione ed infrastruttura, dove lateralmente trovano posto ad est un insediamento produttivo con residenze ed a ovest il consorzio con relativo sistema di silos. L'area di ambito si presenta in forma ad "L" dove il braccio lungo risulta essere ortogonale alla pubblica via ed in profondità si innesta lateralmente il braccio corto. L'accesso dalla strada comunale risulta quindi posto sul lato corto settentrionale del braccio lungo. Attualmente l'accesso consiste in una cunetta di accesso per mezzi agricoli; i limiti dell'area su strada non sono fisicamente realizzati.

Il contesto e più in generale l'area all'interno della quale è posto l'ambito di intervento produttivo in oggetto, ricade all'interno del TERRITORIO URBANIZZATO, così come individuato nella tavola DISC\_TAV3D della Disciplina del PUG (approvato con D.C.C. n. 26 del 29/03/2022).

L'area posta al limitare della frazione di Basilicagoiano presenta sostanzialmente un andamento piano con un modesto abbassamento del livello del terreno nel lembo sud dell'area. Il contesto dell'area produttiva in oggetto, a est e sud, oltre lo spazio impegnato dal consorzio, è costituito dall'area rurale, con lo spazio agricolo parcellizzato dal sistema irriguo. A nord è presente una attività di tipo produttivo contornata da un'area a destinazione produttiva ancora da edificare. A ovest, dall'altra parte di via XXV Aprile, è stato recentemente approvato l'insediamento di un nuovo polo agro-industriale.

Si tratta in ogni caso di un contesto ambientale da tutelare soprattutto sotto l'aspetto della visibilità (panorama) oltre, naturalmente, al sistema di tutela dell'ambiente mediante la previsione delle infrastrutture che il Piano in oggetto prevede per l'area di intervento (scarichi fognari, etc.). Per questo motivo, il progetto oggetto dell'A.O. siglato che prevede la realizzazione di edifici produttivi per una sup. edificabile di circa 14.000 mq., per quanto attiene l'aspetto di visibilità del comparto produttivo dall'esterno, prevede un sistema di mitigazione verde in grado di isolare visivamente il previsto sistema costruito interno all'area produttiva con lo scopo di mantenere quell'integrità ambientale che questa parte di territorio possiede.

### **Previsioni di sviluppo del progetto autorizzato:**

La Lito srl è un'azienda cartotecnica che dal 1959 si è occupata di packaging di lusso, stampa e grafica cartotecnica.

L'accordo sottoscritto, ovvero l'impostazione planivolumetrica e le NTA del progetto approvato, derivano delle esigenze produttive che l'azienda ha avuto fino al 2021, ovvero fino alla data della sottoscrizione della Convenzione e qui vengono brevemente riassunte, le cui precise specifiche possono essere reperite nelle NTA dell'accordo citato:

- Capacità edificatoria pari a 14.401 mq. di SL. ad uso produttivo (e usi correlati), da edificarsi per stralci su 3 lotti.
- Realizzazione di accesso carraio al lotto con relative opere di urbanizzazione di cessione (strada di penetrazione e parcheggio, cabina elettrica di pubblica utilità e area verde) per una superficie complessiva pari a 2.083,50 mq. La quota residua degli standard dovuti è previsto che venga monetizzata ed una parte di detta monetizzazione che venga riutilizzata per la messa in sicurezza di un collegamento ciclo-pedonale fuori comparto verso il centro di Basilicagoiano.
- E' previsto altresì che, a fronte dell'impermeabilizzazione del lotto, venga realizzata la nuova rete di smaltimento delle acque bianche e quella delle acque nere, fuori comparto, che saranno anch'esse cedute all'Amministrazione (a est).

### **Proposta di VARIANTE:**

L'esigenza di una variante al progetto approvato nasce dall'attuale situazione economico/finanziaria/sociale non solo italiana, ma mondiale.

La ditta LITO srl si è trovata a dover far fronte alla crisi attuale e ha valutato di ampliare e riconvertire la propria attività aziendale, in considerazione della crisi economica che ha investito l'editoria e di conseguenza anche il mondo del packaging.

A seguito dell'assemblea annuale dei soci ha valutato di inserire all'interno del proprio statuto anche altre attività.

In particolare, a partire dal 15/09/2022 con atto avete n. Repertorio 41995 e Raccolta 28.027, avanti al notaio dott. Marco Maltoni, sono stati adottati adeguamenti statutari più attuali e adeguati all'attività sociale che si intende svolgere, resisi necessari in ragione dei mutamenti normativi nel frattempo intervenuti e delle esigenze sopra citate.

E' stato formalmente modificato l'oggetto sociale con la previsione delle seguenti attività:

- la realizzazione di programmi edilizi su terreni ed immobili di sua proprietà, l'acquisto, la rivendita e la locazione di aree edificabili, terreni agricoli, immobili civili, commerciali ed industriali;
- la produzione, distribuzione e vendita di energia elettrica e calorifera ottenuta da fonti rinnovabili e assimilate, nei limiti delle normative vigenti;
- l'acquisto, la costruzione, la manutenzione e la gestione di impianti fotovoltaici, eolici o a biomasse per la produzione di energia elettrica;
- l'intermediazione di energia elettrica nei limiti delle norme vigenti; l'acquisizione di progetti e/o impianti di generazione di energia elettrica da fonte rinnovabile, in particolare solare, anche attraverso l'acquisizione di partecipazione al capitale sociale di soggetti che ne sono titolari.
- l'attività produttiva nel settore della cartotecnica e litografica e la commercializzazione di prodotti cartotecnici;

Per quanto concerne l'area in oggetto, considerato altresì quanto disposto dalla Legge Regionale 27 maggio 2022, n. 5 avente ad oggetto "PROMOZIONE E SOSTEGNO DELLE COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI E DEGLI AUTOCONSUMATORI DI ENERGIA RINNOVABILE CHE AGISCONO COLLETTIVAMENTE", che consente di insediare nelle aree produttive, impianti per energia rinnovabile, si è valutata la possibilità di poter inserire un campo fotovoltaico a terra.

**La presente variante è quindi volta all'inserimento, tra gli usi ammessi, di un campo fotovoltaico a terra, in piena conformità con quanto previsto dalla normativa vigente, sia nazionale, che regionale, che comunale.**

Si prevede pertanto che venga installato un campo fotovoltaico a terra, con la conseguenza che non si ha più, al momento, l'esigenza di realizzare e cedere opere di urbanizzazione, che comporterebbero comunque spese di manutenzione da parte dell'amministrazione senza che le stesse abbiano nessuna necessità di uso. A tal fine, credendo anche di andare incontro alle esigenze dell'amministrazione comunale si propone eliminare le aree di cessione in considerazione anche del fatto che non vi è alcuno standard da reperire poiché non vi è alcuna edificazione di Superfici e Volumi eccezion fatta per la cabina elettrica privata che si renderà necessaria.

Il progetto di variante oggetto della presente proposta di A.O. prevederà pertanto la realizzazione delle seguenti opere che resteranno a carico del privato:

- **Accesso carraio**, che sostanzialmente resta invariato come ubicazione rispetto al progetto approvato, ma che verrà realizzato arretrato di 17 metri rispetto al limite di proprietà e circa 20 mt dal confine stradale, in adiacenza al confine nord, per poter, in futuro, divenire un unico accesso con la proprietà confinante (TEC-AL), qualora venga data attuazione anche a questo comparto;  
D'accordo con l'A.C. detto accesso carraio, in uscita dal lotto, avrà l'obbligo di svolta a destra onde evitare immissioni su strada pericolosa ovvero su via XXV Aprile.
- **Cabina elettrica di trasformazione di pubblica utilità**: già prevista nel progetto approvato, viene realizzata in posizione traslata e più vicina al confine ovest, ma ad una distanza di 5 m dal confine di proprietà e a 7,7 ml. dal confine stradale. La posizione è stata richiesta direttamente da Enel, che ha già fornito l'approvazione del progetto ed il preventivo di spesa (che si allega), in considerazione dell'ubicazione del tracciato della linea elettrica esistente. La realizzazione della cabina di cessione ad Enel sarà subordinata all'acquisizione dell'assenso da parte Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione dell'Accordo in oggetto poiché lo stesso avrà valore di titolo abilitativo per eseguire le opere di urbanizzazione, che, in ragione della pubblica utilità, dovrà dare la deroga in quanto da edificarsi all'interno della fascia di rispetto stradale.
- **Fascia verde di mitigazione su strada**: come da progetto approvato, verrà realizzata una fascia verde alberata di mitigazione lungo la maggior parte del fronte stradale, in conformità con quanto disposto dalla disciplina vigente.  
La fascia verde sarà piantumata con siepi/arbusti e tigli, od eventualmente altre varietà di essenze autoctone richieste dall'amministrazione comunale, che andranno ad essere poste in sostituzione delle 6 alberature esistenti che saranno abbattute, essendo al centro del lotto d'intervento (per l'abbattimento verrà inoltrata distinta richiesta).

Rimangono confermate le seguenti opere pubbliche fuori comparto:

- **Pista ciclabile fuori comparto**: la tipologia di pista concordata nell'accordo operativo resta invariata, ovvero verrà realizzata la messa in sicurezza del percorso ciclopedonale su via XXV Aprile verso il centro abitato di Basilicogioiano. Come da indicazioni da parte degli uffici, verrà invece leggermente modificato il tracciato di detto percorso con l'eliminazione del tratto finale verso il centro abitato e il prolungamento della pista fino al confine sud dell'area fronte strada del comparto.
- **Rete smaltimento acque nere**: così come previsto dal progetto approvato verrà realizzata a est la rete di smaltimento delle acque nere fuori comparto, che verrà poi ceduta all'A.C. Il presente Accordo avrà valore di titolo abilitativo per la realizzazione di detta rete.

La rete di smaltimento acque bianche fuori comparto prevista nell'A.O. precedentemente approvato verrà realizzata *qualora* ve ne fosse la necessità. L'impegno ad eseguire la rete di smaltimento delle acque bianche fuori comparto resta inoltre nel caso la ditta TEC-AL dovesse dare attuazione al comparto posto in confine. Per quanto riguarda il progetto della stessa si conferma quanto già oggetto dell'A.O. concordato, viene inoltre, fino alla scadenza dell'A.U.O. afferente il comparto TEC-AL, lasciata a garanzia la fidejussione relativa allo smaltimento delle acque bianche (solo la quota parte relativa).

Sono previste altresì le seguenti opere private:

All'interno del lotto, l'area rimane sostanzialmente a verde fatta eccezione per il percorso di accesso all'area, parallelo al confine nord, realizzato in ghiaietto compattato in modo da non ridurre la permeabilità dell'area.

Con la realizzazione del campo fotovoltaico l'unico manufatto che si renderà necessario sarà costituito da una cabina elettrica privata avente dimensioni di 2,48 x 11,08 ml. circa (27,50 mq.), posta all'interno del lotto di proprietà al di fuori della fascia di rispetto stradale.

Viene inoltre prevista la possibilità di edificare un fabbricato di Superficie Complessiva - SC non superiore a 500 mq nel caso si necessitasse di depositi, magazzini e/o spazi a uso ufficio a servizio dell'attività principale.

La realizzazione di fabbricati e/o di superfici non drenanti dovrà prevedere la realizzazione di sistemi di laminazione interni al lotto.

Il lotto verrà recintato lungo tutto il perimetro con una rete metallica plastificata di colore verde di h= 1.80; nella parte verso l'area di cessione la stessa potrà prevedere porzioni in muratura in corrispondenza degli accessi veicolari e pedonali o per l'alloggio dei contatori privati.

Verranno installati pannelli fotovoltaici di forma rettangolare aventi dimensioni di 238,4 x 130,3 cm. x 3,3 cm. (di spessore).

La struttura di supporto dei moduli sarà della tipologia ad inseguimento solare ad 1 asse, avente una rotazione di 120° (+60° / - 60°), in acciaio Corten. Ogni palo sarà infisso nel terreno e sposterà per un'altezza di circa 150 cm.

La struttura con inseguimento solare ad 1 asse permette un incremento del rendimento dell'impianto pari a circa un 40% in più rispetto a quello a pannelli fissi.

Si prevede pertanto sull'intera superficie di installare un impianto la cui *producibilità* annua di energia elettrica si stima che sia pari a 1,45 MWp.

Al fine di mitigare l'inserimento del campo fotovoltaico è prevista la realizzazione lungo tutto il perimetro di una siepe arbustiva di altezza di c.a. 1.80 mt di altezza sufficiente per schermare alla vista le pannellature fotovoltaiche senza tuttavia ombreggiarle.

In caso di edificazione di un fabbricato sulla parte di perimetro più prossimo allo stesso la mitigazione sopra descritta dovrà essere integrata da un filare alberato.

Complessivamente:

- Non sono previste opere di urbanizzazione entro comparto in cessione. È prevista una piccola porzione di area fronte lotto in cessione gratuita per la realizzazione del percorso ciclopedonale di dimensione pari a 25,50 mq., da cedere al momento della realizzazione dello stesso;
- L'area privata (Sf) a disposizione per la realizzazione del campo fotovoltaico è pari a 23.976,50 mq. (tavv. SDP 01 e 02)

#### **Dati urbanistici di Piano**

- 1) Superficie catastale e reale dell'area: rispettivamente mq 24.150 e mq 24.002
- 2) Superficie territoriale: mq 24.002;
- 3) Superficie fondiaria: mq 23.976,50
- 4) Usi ammissibili:
  - Realizzazione di impianti di produzione da energie rinnovabili con installazione anche a terra
  - Deposito, magazzino e direzionale a servizio dell'attività principale
- 5) Opere fuori comparto:
  - 5.1) realizzazione messa in sicurezza del percorso ciclo-pedonale fuori comparto, come già previsto nell'Accordo sottoscritto. Opera quantificata per un importo pari a 92.526,80 €.
  - 5.2) Rete a uso pubblico di smaltimento acque nere. Opera quantificata per un importo pari a 27.032,29 €
  - 5.3) Rete di smaltimento acque bianche se necessaria o in caso di avvio del comparto adiacente pari a € 9.612,47