



COMUNE DI MONTECHIARUGOLO  
PROVINCIA DI PARMA

Numero  
71

Data  
05/12/2013

Copia

**Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale**

Oggetto:

VARIANTE SPECIFICA AL PSC-POC-RUE - ART. 18 L.R.20/2000 - PER LA DELOCALIZZAZIONE CON COMPENSAZIONE ATTUATIVA DI UNA PARTE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AMBITO B3.D IN MONTICELLI TERME. APPROVAZIONE

L'anno duemilatredici addì cinque del mese di Dicembre alle ore 19.00 presso la sala consiliare del Palazzo Civico di Montechiarugolo, convocato con avvisi scritti e recapitati a norma di legge, si è riunito, in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di 1° convocazione, il Consiglio Comunale

All'appello risultano :

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
BURIOLA LUIGI	SI	BONATI ANDREA	SI
BUSSOLATI ALESSANDRA	SI	CALZOLARI IVAN	SI
CARAMASCHI PAOLO	SI	CHIERICI ELENA	NO
CONTI ELENA	SI	DOMASCHI ROBERTO	SI
FONTANESI VALERIO	SI	GAMBETTI RENZO	SI
MINARI VIRGINIO	SI	MORA EDOARDO	SI
OLIVIERI MAURIZIO	SI	VALACCHINI PAOLO	SI
PIZZAFERRI ANDREA	SI	SCALVENZI ANGELO	SI
MUSETTI LANTE	SI		

**TOTALE PRESENTI**

16

**TOTALE ASSENTI**

1

Assiste, con funzioni di verbalizzante, il Segretario Generale Dr.ssa FILIPPI ROBERTA il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

Vengono designati scrutatori i signori: MUSETTI LANTE BONATI ANDREA VALACCHINI PAOLO



**OGGETTO: VARIANTE SPECIFICA AL PSC-POC-RUE - ART. 18 L.R.20/2000 -  
PER LA DELOCALIZZAZIONE CON COMPENSAZIONE ATTUATIVA DI UNA  
PARTE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AMBITO B3.D IN MONTICELLI  
TERME. APPROVAZIONE**

Svolge la relazione il Sindaco **Luigi Buriola**.

Il presente atto promuove l'attuazione della variante specifica al PSC-POC-RUE in conformità alle previsioni urbanistiche inerenti la delocalizzazione, con compensazione attuativa, di una parte della capacità edificatoria derivante dall'ambito denominato B3.D in Monticelli terme, come da Accordo stipulato tra il Comune ed i privati proprietari delle aree, in data 19\7\2010, ai sensi dell'art. 18 della LR 20\2000 s.m. e i.

**PREMESSO CHE:**

- L'Amministrazione comunale, al fine di programmare il recupero del nucleo centrale della frazione di Monticelli Terme, aveva predisposto uno strumento urbanistico di iniziativa pubblica denominato PP1, approvato nel PRG previgente con delibera G.P. n.1033 del 04/11/1998.
- Il Piano Particolareggiato PP1 non è mai stato attuato e per porre rimedio alla sua mancata attuazione, l'Amministrazione comunale ha approvato una Variante al RUE, con delibera di Consiglio Comunale n.52 del 26/07/2010, per introdurre una maggiore flessibilità nelle modalità di intervento, individuando, in luogo del PP1, tre sub ambiti di completamento (B3.D, B3.E, B3.F), soggetti a Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio unitario.
- Il sub ambito B3.D, oggetto della presente variante, ubicato a nord di Piazza Fornia, era inizialmente costituito da un edificio destinato in parte ad albergo ed in parte a residenza, oltre che a negozi e ad uffici.
- In data 19/07/2010 è stato sottoscritto l'Accordo tra i privati, proprietari delle aree del sub ambito B3.D, e l'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art.18 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., in cui si prevede la riedificazione di parte della volumetria nello stesso comparto B3.D e la delocalizzazione, con compensazione attuativa, della restante parte della potenzialità edificatoria nel comparto D5 denominato "Edilmontanari", in corso di

attuazione e parzialmente edificato ed in un nuovo comparto C di espansione residenziale, ubicato a sud della via Ponticelle, entrambi a Monticelli Terme;

- In data 30/10/2010 con delibera di G.C. n. 99 è stato approvato il Progetto di Inquadramento Urbanistico Edilizio denominato "B3.D - B3.E - B3.F".
- In data 22/10/2011 è stato rilasciato il permesso di costruire n. 380/2010 per la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale/commerciale nel sub ambito B3.D.
- In data 29/12/2012 con delibera di G.C. n.152 è stato approvato il Documento Preliminare alla Variante PSC-POC-RUE per la delocalizzazione di parte della capacità edificatoria del sub ambito B3.D.
- In data 15/04/2013 è stata convocata la Conferenza di Pianificazione per la Variante PSC-POC-RUE in oggetto.
- In data 20/05/2013 con delibera di C.C. n.31 è stata adottata la " ***Variante urbanistica PSC-POC-RUE in attuazione dell'Accordo con i privati art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. per la delocalizzazione, con compensazione attuativa, di una parte della capacità edificatoria del sub ambito B3.D in Monticelli Terme - Zona urbanistica di nuovo impianto C e Piani particolareggiati in corso di attuazione in Zone per attività terziarie/D5***" redatta dal Settore Pianificazione Territoriale e la " ***Valutazione Ambientale Strategica relativa alle aree interessate dalla Variante al PSC-POC-RUE per la delocalizzazione della superficie utile del comparto B3.D in Monticelli Terme***", presentata in data 21/12/2011 prot.n.15207 e redatta da MAC Studio Associato di San Michele Tiorre (PR), incaricato dal Comune;

## CONSIDERATO

- Che la delocalizzazione di un parte della potenzialità edificatoria permette di alleggerire il carico urbanistico del comparto B3.D, attualmente in corso di riqualificazione, e di riedificare la potenzialità edificatoria in esubero in aree di completamento o da urbanizzare, già di proprietà dei privati interessati.
- Che nell'Accordo art.18 della L.R. 20/2000 s.m.i. sopra citato, nel comparto B3.D potrà essere realizzato un massimo di mq 1.800,00 di superficie utile; nel comparto D5 si prevede un trasferimento di mq 450 di superficie utile, calcolata con compensazione attuativa; nel nuovo comparto C di espansione residenziale si prevede la



delocalizzazione con compensazione di una quota di superficie utile pari a mq 1.469,62;

- Che il comparto D5 “Edilmontanari” è in corso di attuazione ed è parzialmente realizzato, e che l’incremento della superficie utile riguarda solo l’area corrispondente al mappale 251 (Foglio 7), come indicato nell’Accordo sottoscritto;
- Che il nuovo comparto C di espansione residenziale è stato individuato, in fase di Accordo, sul mappale 673 (Foglio 12), a sud della Via Ponticelle, in adiacenza al Programma Integrato di Intervento C5-6.

### **PRESO ATTO CHE:**

- La Giunta Comunale nella seduta del 29/12/2012 con delibera n° 152 ha dato mandato all’Ufficio Tecnico di dare seguito alla procedura di variante urbanistica PSC-POC–RUE, ai sensi dell’art.32 comma 3 della L.R. 20/2000 e s.m.i., con il fine di attuare quanto previsto nell’accordo e quindi procedere alla delocalizzazione di una parte della potenzialità edificatoria del sub ambito B3.D;
- La Conferenza di Pianificazione, convocata ai sensi dell’art.32 della L.R. 20/2000 in data 15 aprile 2013, si è conclusa positivamente, come da verbale sottoscritto unanimamente dagli enti presenti e depositato presso gli uffici del Settore Pianificazione Territoriale;
- Nel documento di ValSAT allegato al Documento Preliminare non sono state rilevate problematiche ambientali;
- I privati sono inoltre tenuti ad integrare le dotazioni territoriali del comparto D5 “Edilmontanari” conseguenti all’aumento della capacità edificatoria da destinare ad usi commerciali ed a realizzare nuove dotazioni territoriali nel nuovo comparto C di espansione territoriale.
- Lo spostamento di una parte della capacità edificatoria del sub ambito B3.D su altre aree ubicate nel territorio comunale, non modifica il dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico generale, se non per la quota dovuta alla compensazione conseguente alla delocalizzazione e non comporta lo stravolgimento del disegno urbanistico complessivo del territorio.

## **PRESO INOLTRE ATTO CHE:**

- Durante il periodo di pubblicazione e deposito degli elaborati di variante in argomento, fino al giorno 3/08/2013, è pervenuta, proprio in data 3/08/2013, con prot.n.90217, una osservazione da parte dei soggetti attuatori;
- In data 31/08/2013 con delibera n.53 il Consiglio Comunale ha controdedotto tale osservazione ritenendola non accoglibile, poiché non in linea e non coerente con l'Accordo ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritto dai privati e dal Comune di Montechiarugolo il 19/07/2010 e di conseguenza con la variante urbanistica adottata con delibera di C.C. n.31 del 20/05/2013 sopra citata;

## **VALUTATO CHE**

- Ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000 s.m. e i., prima di procedere all'approvazione delle varianti al PSC, il Consiglio Comunale in data 31/08/2013 con delibera n.53 ha controdedotto la Variante in argomento e ha richiesto la sottoscrizione dell'Intesa alla Provincia di Parma;
- Ai sensi dell'art.32 sopra citato, la Giunta Provinciale di Parma nella seduta del 28 novembre 2013 ha espresso la propria intesa per l'approvazione della variante in argomento, in merito alla conformità della variante agli strumenti della pianificazione di livello sovraordinato.
- La procedura messa in atto, contemplata all'art.32 della L.R. 20/2000, non ha evidenziato motivi ostativi alla conclusione dell'iter procedurale della variante in oggetto.

## **RITENUTO**

- Necessario ed opportuno procedere all'approvazione, ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000 s.m. e i., della presente "Variante urbanistica PSC-POC-RUE in attuazione dell'Accordo con i privati art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. per la delocalizzazione, con compensazione attuativa, di una parte della capacità edificatoria del sub ambito B3.D in Monticelli Terme - Zona urbanistica di nuovo impianto C e Piani particolareggiati in



corso di attuazione in Zone per attività terziarie/D5”, per adempiere agli obblighi derivanti dall’Accordo stesso, art.18 della L.R. 20/2000 s.m.i.

- Necessario dichiarare il presente atto, per quanto sopra detto, immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell’art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

### **RICHIAMATI**

- L’esito favorevole della Consultazione degli enti territorialmente competenti, prevista dagli artt. 32, 33 e 34 della L.R. 20\2000 s.m. e i.
- La L.R. 24/03/2000 n° 20, art. 32.
- Il documento di variante denominato **“Variante urbanistica PSC-POC-RUE in attuazione dell’Accordo con i privati art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. per la delocalizzazione, con compensazione attuativa, di una parte della capacità edificatoria del sub ambito B3.D in Monticelli Terme - Zona urbanistica di nuovo impianto C e Piani particolareggiati in corso di attuazione in Zone per attività terziarie/D5”** redatta dal Settore Pianificazione Territoriale e la **“Valutazione Ambientale Strategica relativa alle aree interessate dalla Variante al PSC-POC-RUE per la delocalizzazione della superficie utile del comparto B3.D in Monticelli Terme”**, presentata in data 21/12/2011 prot.n.15207 e redatta da MAC Studio Associato di San Michele Tiorre (PR), adottato con delibera di Consiglio Comunale n.31 del 20/5/2013 e controdedotto con delibera di Consiglio Comunale n.53 del 31/08/2013.

### **VISTI**

- La delibera di Consiglio Comunale n.31 della seduta del 20\5\2013 di Adozione della variante in argomento;
- La delibera di Consiglio Comunale n.53 della seduta del 31/08/2013 di Controdeduzione della variante in argomento, ai fini dell’intesa con la Provincia di Parma;
- L’Intesa espressa dalla Giunta Provinciale di Parma nella seduta del 28 novembre 2013 per l’approvazione della variante in argomento;

- Che la Commissione Urbanistica ha preso favorevolmente atto della documentazione di variante nella seduta convocata il 19/11/2012;
- L'esito favorevole della Consultazione degli enti territorialmente competenti, prevista dagli artt. 32, 33 e 34 della L.R. 20\2000 s.m. e i;

**Visti** i pareri prescritti dall'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 così come modificati dal D.L. 174/12, convertito in L. n. 213/2012 allegati alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, e precisamente:

- Parere di regolarità tecnica favorevole, rilasciato dal Responsabile del Settore Pianificazione Territoriale ing. Arch. Tiziana Benassi;
- Parere di regolarità contabile l'atto non ha rilevanza contabile, rilasciato dal Responsabile del Servizio Finanziario, dott. Roberta Filippi;

**Per tutto quanto premesso, considerato, valutato e ritenuto, si propone al Consiglio Comunale quanto segue:**

- **Di Approvare**, ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., la variante specifica al PSC-POC-RUE contenuta nel Documento preliminare approvato con delibera di Giunta Comunale n.152 del 29/12/2012, in conformità alla variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n.31 del 20/5/2013 e controdedotta con delibera di Consiglio Comunale n.53 del 31/08/2013, e all'intesa espressa dalla Giunta Provinciale di Parma nella seduta del 28 novembre 2013, recante la seguente dicitura:
  - ***“Variante urbanistica PSC-POC-RUE in attuazione dell’Accordo con i privati art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. per la delocalizzazione con compensazione attuativa di una parte della capacità edificatoria del sub ambito B3.D in Monticelli Terme – Zona urbanistica di nuovo impianto C e Piani Particolareggiati in corso di attuazione in Zone per attività terziarie / D5”***, redatta dal Settore Pianificazione Territoriale – Servizio Urbanistica, nelle persone dei tecnici incaricati;
  - ***“Valutazione Ambientale Strategica relativa alle aree interessate dalla Variante al PSC-POC-RUE per la delocalizzazione della superficie utile del comparto B3.D in Monticelli Terme”***, presentata in data 21/12/2011 prot.n.15207 e redatta da Mac Studio Associato di San Michele Tiorre (PR), incaricato dal Comune;



- **Di prendere atto** che la variante di PUA d'iniziativa privata relativa al comparto D5, i cui elaborati devono ancora essere presentati all'Amministrazione comunale da parte dei soggetti attuatori (nonostante l'accordo abbia previsto la possibilità di produrre gli elaborati di variante al PUA già dalla data di efficacia dell'accordo stesso), dovrà prevedere una Superficie di Vendita alimentare entro il limite di 500 mq;
- **Di dare atto** ai fini dell'attuazione nell'accordo ex. art. 18 della L.R. 20/2000 il presente atto dovrà essere dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

**Il Consigliere Caramaschi** ricorda come l'osservazione fu contro dedotta (con diniego) in agosto, in una convocazione apposita con tempi molto stretti. Chiede, rispetto alle richieste legittime, osservate del privato, come vuole muoversi la maggioranza, se intende andare in quella direzione se è cambiato qualcosa o quale procedura intenda adottare.

**Il Sindaco Buriola** replica che l'adozione della variante era contenuta negli obblighi contemplati nell'accordo art. 18. I soggetti coinvolti hanno chiesto delle modifiche e trasferimenti di volumetria cui l'Amministrazione aveva dato un assenso di massima. La richiesta è stata modificata in seguito. Procedo quindi illustrando il percorso delle diverse richieste pervenute ed anche di altre considerazioni generali sulle modalità di formulazione; l'accordo prevede tuttavia minimi e massimi di volumetria realizzabile, dipende dalle tipologie costruite, e all'interno di queste ci si potrà muovere successivamente sul "non costruito" per eventuali delocalizzazioni future, previa corrette procedure (Per esempio, se si spostano volumetrie su aree già convenzionate, occorrono assensi altrui).

**Il Sindaco** pone quindi l'argomento in votazione.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Dato atto che la votazione, espressa in forma palese, ha dato le seguenti risultanze:

Consiglieri presenti n. 16 – Voti favorevoli n. 11 - Astenuti n. 5 (i Consiglieri di minoranza Bonati, Caramaschi, Conti, Minari e Pizzaferrì), contrari nessuno.

### **DELIBERA**

- **Di Approvare**, ai sensi dell'art.32 della L.R. 20/2000 e s.m. e i., la variante specifica al PSC-POC-RUE contenuta nel Documento preliminare approvato con delibera di Giunta Comunale n.152 del 29/12/2012, in conformità alla variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n.31 del 20/5/2013 e controdedotta con delibera di Consiglio

Comunale n.53 del 31/08/2013, e all'intesa espressa dalla Giunta Provinciale di Parma nella seduta del 28 novembre 2013, recante la seguente dicitura:

- ***“Variante urbanistica PSC-POC-RUE in attuazione dell’Accordo con i privati art.18 della L.R. 20/2000 e s.m.i. per la delocalizzazione con compensazione attuativa di una parte della capacità edificatoria del sub ambito B3.D in Monticelli Terme – Zona urbanistica di nuovo impianto C e Piani Particolareggiati in corso di attuazione in Zone per attività terziarie / D5”***, redatta dal Settore Pianificazione Territoriale – Servizio Urbanistica, nelle persone dei tecnici incaricati;
- ***“Valutazione Ambientale Strategica relativa alle aree interessate dalla Variante al PSC-POC-RUE per la delocalizzazione della superficie utile del comparto B3.D in Monticelli Terme”***, presentata in data 21/12/2011 prot.n.15207 e redatta da Mac Studio Associato di San Michele Tiorre (PR), incaricato dal Comune;
- **Di prendere atto** che la variante di PUA d’iniziativa privata relativa al comparto D5, i cui elaborati devono ancora essere presentati all’Amministrazione comunale da parte dei soggetti attuatori (nonostante l’accordo abbia previsto la possibilità di produrre gli elaborati di variante al PUA già dalla data di efficacia dell’accordo stesso), dovrà prevedere una Superficie di Vendita alimentare entro il limite di 500 mq;

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Stante l’esigenza di dare attuazione nell’immediato agli accordi ex. art. 18 della L.R. 20/2000;

Dato atto che la votazione separata, espressa in forma palese, ha dato le seguenti risultanze:

Consiglieri presenti n. 16 – Voti favorevoli n. 11 - Astenuti n. 5 (i Consiglieri di minoranza Bonati, Caramaschi, Conti, Minari e Pizzaferrì), contrari nessuno.

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell’art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

## PARERI DEI RESPONSABILI

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto : **VARIANTE SPECIFICA AL PSC-POC-RUE - ART. 18 L.R.20/2000 - PER LA DELOCALIZZAZIONE CON COMPENSAZIONE ATTUATIVA DI UNA PARTE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AMBITO B3.D IN MONTICELLI TERME. APPROVAZIONE**

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

Addì, 2 dicembre 2013

IL RESPONSABILE DI SETTORE

*Cinzano Benvenuti*

IL RESPONSABILE DI SERVIZIO

*Caterina Pelletti*

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

parere favorevole anche in ordine alla copertura finanziaria

parere sfavorevole

l'atto non ha rilevanza contabile

Addì, *03/12/2013*

IL RESPONSABILE

DEL SERVIZIO RAGIONERIA

*Alberto...*

L'ISTRUTTORE PROPONENTE

.....

IL SEGRETARIO COMUNALE

*[Signature]*

Letto, approvato e sottoscritto. In originale firmati

IL PRESIDENTE  
F.to: BURIOLA LUIGI

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to: Dr.ssa FILIPPI ROBERTA

---

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si certifica che il presente verbale è stato affisso all'Albo Pretorio del Comune il giorno 09/12/2013 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.124 - comma 1^ del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Li, 09/12/2013

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to: Dr.ssa FILIPPI ROBERTA *GIANNINI ANAUA*

---

---

Copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo  
Li 09/12/2013

L'INCARICATO  
*RF*

---

---

**ESTREMI DI ESECUTIVITA'**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,  
ATTESTA

Che la presente deliberazione:

- E' stata affissa all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 09/12/2013 al giorno 24/12/2013 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.124, comma 1^ del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, senza reclami.
- Divenuta esecutiva a norma dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000 il 19/12/2013 decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (art. 134 - 3° comma D.Lgs 267/2000)

Montechiarugolo, li

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr.ssa FILIPPI ROBERTA

---

---

E' conforme all'originale da servire per uso amministrativo.  
Montechiarugolo, li

L'INCARICATO