



Città di Castenaso

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 32 del 18/03/2021

OGGETTO: SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 LR N. 20/2000 E S.M.I. TRA IL COMUNE DI CASTENASO E SOGGETTI PRIVATI PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE POC 3 PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO ANS_C2.1 DE COUBERTIN. AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

L'anno **duemilaventuno** addì **diciotto** del mese di **marzo** alle ore **15:00** nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge e dallo Statuto Comunale, sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale, che nelle persone seguenti risultano presenti alla trattazione della proposta di deliberazione in oggetto:

GUBELLINI CARLO	Sindaco	Presente
PRATA PIER FRANCESCO	Vice Sindaco	Presente
SCALAMBRA ELISABETTA	Assessore	Presente
SAPIENZA LAURIANA	Assessore	Presente
GRANDI STEFANO	Assessore	Presente
BIANCOLI ALBERTO	Assessore	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Assiste il Segretario Generale RISTAURI LETIZIA che provvede alla redazione del presente verbale.

Presiede la seduta, nella sua qualità di Sindaco, il Sig. GUBELLINI CARLO e constata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la presente seduta invitando la Giunta a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: SCHEMA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 18 LR N. 20/2000 E S.M.I. TRA IL COMUNE DI CASTENASO E SOGGETTI PRIVATI PRELIMINARE ALL'ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE POC 3 PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO ANS_C2.1 DE COUBERTIN. AUTORIZZAZIONE AL SINDACO ALLA SOTTOSCRIZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI:

- il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 24/09/2018 e successive varianti;
- il vigente Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 24/09/2018 e successive varianti;
- il primo Piano Operativo Comunale (POC) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 25/03/2010 e successive varianti;
- il Piano Operativo Comunale POC 2 “Primo stralcio del polo scolastico e impianto natatorio in ambito ANS_C3.1 (capoluogo)” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 30/03/2017;
- il Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2018;
- la Variante al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata del comparto ANS_C2.4 Villanova approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2020;

PREMESSO che:

- a seguito della pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interesse dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle residue potenzialità edificatorie dei vigenti strumenti urbanistici di cui all'art 4, comma 3 della LR n. 24/2017, approvato con deliberazione di GC n. 97 del 13/11/2018 e determinazione n. 499 del 23/11/2018, con scadenza al 31/01/2019, i signori Fava Valerio, Marchesi Claudia e Marchesi Marisa hanno presentato una proposta relativa alle aree di loro proprietà poste a nord di via De Coubertin per lo sviluppo residenziale dell'Ambito ANS_C2.1 Castenaso Ovest, acquisita agli atti al prot. n. 1868 del 30/01/2019;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 27/06/2019 la proposta di cui sopra, sulla base anche delle risultanze istruttorie proposte dall'Area Tecnica, è stata ritenuta assentibile per quanto riguarda la prosecuzione dell'iter urbanistico;
- il signor Fava Valerio, con atto del 12/11/2020, a rogito Dott. Alberto Valeriani, ha promesso di vendere a Castenaso Immobiliare srl le aree di proprietà identificate catastalmente al foglio 20 particella 72 e al foglio 21 particelle 779 e 780 per una superficie catastale complessiva di mq 32.753,00, nominando nel contempo il geometra Giuseppe Caterino procuratore speciale per tutto quanto relativo, nulla escluso, allo sviluppo edificatorio delle stesse ed alla formalizzazione e conclusione del relativo iter urbanistico;
- le signore Marchesi Claudia e Marchesi Marisa, con atto del 13/11/2020, a rogito Dott. Alberto Valeriani, hanno promesso di vendere a Castenaso Immobiliare srl l'area di proprietà identificata catastalmente al foglio 20 particella 464 per una superficie catastale di mq 19.255,00, nominando nel contempo il geometra Giuseppe Caterino procuratore speciale per tutto quanto

relativo, nulla escluso, allo sviluppo edificatorio della stessa ed alla formalizzazione e conclusione del relativo iter urbanistico;

- le aree interessate dalla proposta ricadono nel PSC vigente come segue:
 - foglio 20 mappale 464 parte, foglio 20 mappale 72, foglio 21 mappale 779 parte, in ANS_C2.1 “Castenaso ovest” - ambiti di potenziale sviluppo urbano secondo i criteri della perequazione urbanistica per funzioni prevalentemente residenziali;
 - foglio 20 mappale 464 parte, in AVP - ambito ad alta vocazione produttiva agricola;
 - foglio 21 mappali 779 parte e 780, in ANS_C3.1 - ambiti di potenziale sviluppo delle attività sportive e delle dotazioni territoriali/servizi;
- ai sensi dell’art. 5.6 delle norme del PSC gli ambiti per nuovi insediamenti urbani sono definiti quali parti del territorio potenzialmente interessate da previsioni di trasformazione urbanistica in termini di nuove urbanizzazioni, ai fini dell’espansione del tessuto urbano e dell’incremento delle relative dotazioni territoriali, attrezzature e spazi collettivi;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 04/02/2021 l’Amministrazione ha confermato la volontà di procedere con l’iter autorizzativo, in conformità con la LR n. 24/2017, per l’attuazione della proposta, limitando l’intervento alle residue possibilità espansive del PSC, corrispondenti alla realizzazione di una superficie utile (SU) residenziale di mq 5.810,00 di cui una quota del 25% pari a mq 1.452,50 di SU da destinare ad ERS, prevedendo la cessione gratuita al Comune dell’area identificata catastalmente al foglio 21 mappale 780 e la realizzazione di opere di interesse pubblico per un importo di € 550.000,00 da definirsi con maggior dettaglio e che potrebbero essere individuate nella realizzazione della rotatoria all’intersezione di Via De Coubertin e Via dello Sport;
- la porzione di ambito ANS_C2.1 Castenaso Ovest oggetto della proposta, limitrofa al nuovo polo scolastico, consente di proseguire nell’attuazione dell’ambito già oggetto di pianificazione a destinazione prevalentemente residenziale con il PUA del comparto ANS_C2.1 Frullo Nord, in fase di realizzazione e appare come logico completamento del quadrante nord-ovest del paese;
- l’Amministrazione comunale ravvisa, inoltre, la possibilità di ampliare l’offerta di edilizia residenziale sociale aumentando, con l’attuazione del nuovo comparto la quota ERS attualmente disponibile nei vigenti strumenti urbanistici;
- il nuovo comparto residenziale sarà dotato di adeguate urbanizzazioni e servizi di qualità ambientale, avrà le caratteristiche di quartiere silenzioso e separato dalla circolazione di attraversamento con tipologie relativamente non intensive ed a basso impatto visuale con privilegio degli affacci sugli spazi aperti di arredo urbano e di circolazione ciclopeditone;
- il progetto della nuova viabilità in prossimità del polo scolastico consistente nella realizzazione di una rotatoria all’intersezione tra via dello Sport e via De Coubertin necessaria per l’accesso al polo scolastico e ai suoi futuri ampliamenti è ritenuto un obiettivo prioritario e di rilevante interesse pubblico;

DATO ATTO che:

- con le disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio regionale, approvate con la legge regionale n. 3 del 31 luglio 2020, in vigore dall’1 agosto, ed in particolare con gli articoli 8, 9 e 10, l’Assemblea legislativa regionale ha prorogato di un anno i termini di 3 e 5 anni del periodo transitorio della legge urbanistica regionale (LR 24/2017);
- nel corso del periodo transitorio di cui alla LR 24/2017 e quindi entro il 01/01/2022, nelle more dell’approvazione del nuovo PUG, i comuni possono avviare e approvare i procedimenti indicati all’art. 4, comma 4 tra cui quelli relativi a varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti comprese varianti a POC vigenti, con la possibilità di sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell’art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i.;
- l’art. 18 della LR n. 20/2000 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione

sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

VISTO lo schema di accordo nonché i relativi allegati, proposto dai soggetti privati con prot. n. 5121 del 15/03/2021 e condiviso con l'Amministrazione Comunale;

RITENUTO pertanto:

- che sussista, in ragione di quanto sopra descritto, il rilevante interesse per la comunità locale di cui al primo comma dell'art. 18 della LR n. 20/2000;
- di formalizzare gli impegni reciproci che le parti intendono assumere e le relative tempistiche, in un accordo ai sensi dell'art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i. così come previsto anche dalla nuova legge urbanistica regionale n. 24/2017;

VISTI:

- la L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- la L.R. n. 24/2017 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune ed i Regolamenti Gestionali;

RITENUTO che sussistano gli elementi di fatto e di diritto che legittimano l'approvazione del presente atto;

VISTI i pareri inseriti nella proposta di delibera ed allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267 del 18/08/2000;

Con voti unanimi favorevoli, espressi in forma palese, nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- di condividere, per le motivazioni esposte in premessa, il contenuto dello schema di accordo ex art. 18 della LR n. 20/2000 e s.m.i. relativo al nuovo comparto denominato “ANS_C2.1 De Coubertin”, allegato al presente atto;
- di autorizzare il Sindaco Carlo Gubellini alla sottoscrizione dell'accordo approvato con la presente deliberazione e dei suoi allegati, con facoltà di apportare, fatta salva la sostanza del negozio, le rettifiche e/o correzioni che si rendessero necessarie;
- di dare atto che l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede e pertanto, dopo la sua sottoscrizione, verrà recepito nella variante al Piano Operativo Comunale POC 3, ai sensi dell'art. 18 comma 3 della L.R. 20/2000 e s.m.i, come previsto anche dalla nuova LR n. 24/2017;
- di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, per consentire la rapida esecuzione di tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto.



Città di Castenaso

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **9** del **18.03.2021**

IL Sindaco
GUBELLINI CARLO

IL Segretario Generale
RISTAURI LETIZIA