



Città di Castenaso

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 82 del 29/11/2021

Seduta Pubblica.

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE POC 3 CON VALORE ED EFFETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DEL COMPARTO "DE COUBERTIN" AI SENSI DELLA LR N. 20/2000 E S.M.I. E IN APPLICAZIONE DELL'ART. 4 DELLA LR N. 24/2017 .

L'anno **duemilaventuno** addì **ventinove** del mese di **novembre** alle ore **19:00** nella Sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dallo Statuto comunale, sono stati convocati con nota prot. n. 21577 del 24/11/2021 i componenti del Consiglio Comunale.

GUBELLINI CARLO	Presente
CERVELLATI CHIARA	Presente
MARZADURI GIOVANNI	Assente
MARCHESINI MONICA	Presente
PARESCHI DARIO	Presente
DA RE LAURA	Presente
ROMEO FORTUNATO GASPARE	Presente
CUPPINI CRISTIANO	Presente
SERMENGHI ANDREA	Assente
MAZZACURATI FRANCESCA	Presente
CASTELLI ANDREA	Presente
BARUGOLO ALBERTO	Presente
MAZZONCINI ANGELO	Presente
MENGOLI MAURO	Presente
SELLERI FABIO	Presente
CAVINA MATTIA	Presente
GIOVANNINI CARLO	Presente

PRESENTI N. 15

ASSENTI N. 2

Il Segretario Generale RISTAURI LETIZIA, che partecipa alla seduta, ha provveduto all'appello da

cui sono risultati presenti n. **15** Consiglieri

Sono presenti gli Assessori esterni Prata Pier Francesco, Sapienza Lauriana, Biancoli Alberto, Grandi Stefano, Scalambra Elisabetta.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. DA RE LAURA – nella sua qualità di Consigliere, assume la Presidenza dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno previa designazione:

degli Scrutatori i Sigg.ri Consiglieri: Cuppini Cristiano, Mazzoncini Angelo, Selleri Fabio.

DIBATTITO

Il responsabile dell'Area Tecnica ing. Ruscelloni espone il tema ed illustra l'estratto di mappa del comparto De Coubertin, precisando che si va ad esaurire il PSC. È una variante al POC e poi ne seguirà il PUA. Precisa essere un intervento che si inserisce sopra a Frullo Nord.

Descrive la densità abitativa; descrive le altezze e precisa esservi opere di interesse pubblico, ovvero la rotonda su via dello Sport, di ingresso al comparto; inoltre, opere sportive per 550 mila euro.

Consigliere Mengoli: "E' la classica edificazione. Si era chiesto del contenzioso e non sono stati forniti gli atti. Le vie traverse diventano centrali. Ci sono diversi ingressi nel comparto. Se i due comparti non sono collegati occorre fare una pianificazione seria. Il nostro voto sarà contrario".

Consigliere Cavina: "Condivido quanto detto da Mengoli. E il PSC del 2009 ed era già datato. È in contrapposizione ai temi PAESC. Consumiamo terreno vergine destinato all'agricoltura. Voto contrario".

Consigliere Giovannini: "Significa consumare suolo vergine. Sulle opere (rotonda e palestra), vanno realizzate per il comparto della scuola media. Pertanto, sono opere da fare. Voto di astensione".

Assessore Biancoli: "Il contenzioso è fra imprenditori e non fra territori e noi ne prendiamo atto. Noi abbiamo agito sulle possibilità date dal PSC. Il periodo transitorio serviva proprio per attuare il PSC: dal 2017 al 2021 c'è stato il tempo per realizzare. Il PSC consentiva di realizzare nel Frullo e togliendo i terreni per agricoltura. È un comparto che non comunica con quello limitrofo e lo faremo noi con le opere di urbanizzazione".

Consigliere Mazzoncini: "Non sosteniamo che l'amministrazione stia facendo una cosa scorretta, ma certamente è inopportuno. Noi come consiglieri, quale Castenaso vogliamo? Si costruiscono palazzi ma le scuole sono ferme. Servono le infrastrutture. Ma è quello che vogliamo?"

Consigliere Pareschi: "Serve una riflessione ampia perché si esauriscono le capacità edificatorie. Lo sviluppo urbanistico ha avuto effetti molto positivi" Elenca tutti gli aspetti positivi.

"Non è una metropoli ma è comune verde. Dobbiamo renderlo sostenibile, sotto ogni punto di vista. Molto importante è l'estensione della parte sportiva di via dello Sport".

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE 2 AL PIANO OPERATIVO COMUNALE POC 3 CON VALORE ED EFFETTO DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DEL COMPARTO "DE COUBERTIN" AI SENSI DELLA LR N. 20/2000 E S.M.I. E IN APPLICAZIONE DELL'ART. 4 DELLA LR N. 24/2017

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) vigenti approvati rispettivamente con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 36 e n. 37 del 24/09/2018 e successive varianti;

PREMESSO che:

- in data 17/04/2018, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13, è stato approvato il Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova, ai sensi della LR n. 20/2000 e s.m.i., in vigore dal 16/05/2018 e ad oggi vigente;
- in data 09/04/2020, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8, è stata approvata la variante 1 al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) relativo al comparto ANS_C2.4 Villanova, ai sensi della LR n. 20/2000 e s.m.i., in vigore dal 13/05/2020;
- nel corso del periodo transitorio di cui alla LR n. 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;
- l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- in data 01/04/2021 prot. n. 6331 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 tra il Comune di Castenaso e la società Castenaso Immobiliare srl, nella persona del sig. Caterino Giuseppe, quale procuratore del sig. Fava Valerio, proprietario delle aree distinte catastalmente al foglio 20 particella 72 e al foglio 21 particelle 779 e 780 per una superficie catastale complessiva di mq 32.753,00 e delle signore Marchesi Claudia e Marchesi Marisa, proprietarie delle aree distinte catastalmente al foglio 20 particella 464 per una superficie catastale di mq 19.255,00;
- tale accordo prevede l'inserimento di un nuovo comparto a destinazione prevalentemente residenziale per l'attuazione delle residue potenzialità edificatorie del PSC (SU massima realizzabile pari a mq 5.810,00), in riferimento alle aree di cui sopra poste a nord di via De Coubertin, in ambito ANS_C2.1 "Castenaso ovest" e in ambito ANS_C3.1;
- il nuovo comparto denominato "De Coubertin" costituisce il completamento del quadrante nord-ovest del paese consentendo di proseguire nell'attuazione dell'ambito ANS_C2.1 Castenaso Ovest già oggetto di pianificazione a destinazione prevalentemente residenziale con il PUA del limitrofo comparto ANS_C2.1 Frullo Nord, in fase di realizzazione;
- verrà ampliata l'offerta Edilizia Residenziale Sociale (ERS) in quanto una quota pari al 25% della nuova offerta abitativa pari a mq 1.452,50 di SU sarà costituita da ERS, al fine di assicurare una proposta abitativa differenziata e di consentire l'accesso alla casa per le fasce sociali più deboli;
- in data 09/11/2021 prot. n. 20400 è stato sottoscritto un accordo integrativo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 tra il Comune di Castenaso e la società Castenaso Immobiliare srl, nella persona del sig. Caterino Giuseppe, quale procuratore del sig. Fava Valerio e delle signore Marchesi Claudia e Marchesi Marisa, che integra il precedente accordo sottoscritto in data 01/04/2021 prot. n. 6331, di cui sono fatti salvi e confermati i relativi contenuti;

DATO ATTO che l'accordo ex art. 18 LR n. 20/2000 del 01/04/2021 prot. n. 6331 di cui sopra, come integrato, prevede a carico dei privati:

- oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni del comparto, l'impegno a realizzare un'opera di interesse pubblico fino alla concorrenza di Euro 550.000,00 individuata nella rotatoria all'intersezione tra Via De Coubertin e Via dello Sport, che col potenziamento e l'adeguamento dei percorsi pedo-ciclabili, contribuisce al miglioramento del sistema delle infrastrutture per la mobilità del territorio in quanto permette il collegamento e l'accessibilità al nuovo Polo Scolastico, il miglioramento della viabilità e la sistemazione dell'attuale intersezione tra via De Coubertin e via dello Sport, la riduzione in modo significativo della velocità veicolare

in funzione della vicinanza al polo scolastico ed alla zona sportiva e l'accessibilità in sicurezza al nuovo comparto;

- la realizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) come edilizia convenzionata per la vendita e/o per la locazione;
- l'impegno di realizzare una infrastruttura sportiva fino alla concorrenza di € 550.000,00 nell'ambito del polo sportivo in via dello Sport, e fissa il prezzo iniziale di cessione degli alloggi (PICA) dell'edilizia residenziale sociale (edilizia convenzionata) in € 2.450,00 al mq di SLV (superficie lorda vendibile);

RITENUTO pertanto di recepire i contenuti del predetto Accordo, come integrato, in conformità a quanto previsto dall'art. 18, comma 3, della LR 20/2000;

DATO ATTO che il POC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni e contiene la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree e la localizzazione delle opere pubbliche e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;

VISTI gli elaborati documentali e cartografici costitutivi la **Variante 2 al POC 3**, forniti dall'attuatore del nuovo comparto e redatti da tecnici dallo stesso incaricati, come previsto dall'accordo ex art. 18, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale, acquisiti e conservati agli atti con prot. nn. 17468, 17469, 17470 del 29/09/2021 e successiva integrazione/sostituzione prot. n. 20550 del 11/11/2021, di seguito elencati:

- Relazione illustrativa comprendente Documento programmatico per la Qualità Urbana, Condizioni di Fattibilità Economico-Finanziaria, Agenda del Piano (prot. n. 20550/2021);
- Norme di Attuazione (prot. n. 20550/2021);
- Rapporto Ambientale e Schede Specifiche di VAS/Valsat (prot. n. 20550/2021);
- Matrice rumore Ambito ANS_C2.1 "De Coubertin" – Documentazione previsionale di clima ed impatto acustico (prot. n. 17469/2021);
- Matrice traffico Ambito ANS_C2.1 "De Coubertin" – Studio degli impatti sulla mobilità (prot. n. 17469/2021);
- Sintesi Non tecnica del Rapporto Ambientale e scheda specifica di VAS/VALSAT (prot. n. 20550/2021);
- Verifica Rischio Alluvioni "De Coubertin" DGR 1300/2016 (prot. n. 17468/2021);
- Relazione Geologica "De Coubertin" (prot. n. 17470/2021);
- Elaborato n. 1 – Localizzazione del Comparto e delle Opere Pubbliche previste dal POC (prot. n. 20550/2021);
- Elaborato n. 2 – Schema delle Proprietà catastali e Assetto Urbanistico-Edilizio Comparto "De Coubertin" (prot. n. 17468/2021);
- Elaborato n. 3 – Accordo di Pianificazione ai sensi dell'ex art.18 della LR 20/2000 sottoscritto dall'amministrazione comunale e dal soggetto attuatore (prot. n. 20550/2021);
- Elaborato n. 4 – Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli (prot. n. 20550/2021);

VISTI l'istanza di deposito del **Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto "De Coubertin"** presentata dal soggetto attuatore e i relativi elaborati documentali e cartografici, acquisiti e conservati agli atti con prot. nn. 17475, 17476, 17477, 17478, 17479, 17480 del 29/09/2021 e successiva integrazione/sostituzione prot. n. 20551 del 11/11/2021, di seguito elencati:

- 0.1 Inquadramento generale (prot. n. 17475/2021);
- 0.2 Rilievo plani-altimetrico dell'area, del verde, dei sottoservizi, della viabilità e dei vincoli esistenti (prot. n. 17475/2021);
- 0.3 Rilievo fotografico (prot. n. 17475/2021);
- A.1 Relazione tecnico illustrativa (prot. n. 20551/2021);

- A.2 Norme Tecniche di Attuazione (prot. n. 17476/2021);
- A.3 Schema convenzione (prot. n. 20551/2021);
- A.4 Schema convenzione ERS (prot. n. 20551/2021);
- A.5 Relazione geologica e sismica di livello 3 (DGR 476/2021) (prot. n. 17476/2021);
- A.6.1 Rapporto di Valsat/VAS – Rapporto ambientale di Valsat/VAS (prot. n. 20551/2021);
- A.6.2 Rapporto di Valsat/VAS – Allegato 01 – Stralci della cartografia di riferimento (prot. n. 17476/2021);
- A.6.3 Rapporto di Valsat/VAS – Allegato 02 – Stralci della normativa di riferimento (prot. n. 17476/2021);
- A.6.4 Matrice rumore – documentazione previsionale di clima ed impatto acustico (prot. n. 17476/2021);
- A.6.5 Matrice traffico – Studio degli impatti sulla mobilità (prot. n. 17477/2021);
- A.6.6 Rapporto di Valsat/VAS – Sintesi non tecnica (prot. n. 17477/2021);
- A.7 Verifica Rischio Alluvioni DGR 1300/2016 (prot. n. 17477/2021);
- A.8 Analisi degli elementi caratterizzanti l'impianto storico della centuriazione in relazione al progetto urbanistico (prot. n. 17477/2021);
- B.1 Planimetria generale (prot. n. 17478/2021);
- B.2 Planivolumetrico (prot. n. 17478/2021);
- B.3 Planimetria quotata con individuazione lotti, distanze e massimi ingombri (prot. n. 17478/2021);
- B.4 Planimetria dotazioni territoriali (prot. n. 17478/2021);
- B.5.1 Planimetria verde attrezzato ed arredo urbano (prot. n. 17478/2021);
- B.5.2 Planimetria verde attrezzato ed arredo urbano – schema irrigazione (prot. n. 17478/2021);
- B.5.3 relazione descrittiva del verde e piano di manutenzione (prot. n. 17478/2021);
- B.6 Profili (prot. n. 17478/2021);
- B.7.1 Tipologie edifici bifamiliari (1-4-10-11) (prot. n. 17478/2021);
- B.7.2 Tipologie edifici bifamiliari (2-3) (prot. n. 17478/2021);
- B.7.3 Tipologie edifici lotti 5-6 (prot. n. 17478/2021);
- B.7.4 Tipologie edifici quadrifamiliari (7-8) (prot. n. 17478/2021);
- B.7.5 Tipologie monofamiliari (9) (prot. n. 17478/2021);
- B.10.1 Opere di urbanizzazione – Planimetria rotatoria (prot. n. 17478/2021);
- B.10.1.1 Opere di urbanizzazione – Profilo rotatoria (prot. n. 17478/2021);
- B.10.1.2 Opere di urbanizzazione – Sezioni tipologiche (prot. n. 17478/2021);
- B.10.1.3 Opere di urbanizzazione – Dettagli rotatoria (prot. n. 17478/2021);
- B.10.1.4 Opere di urbanizzazione – Segnaletica rotatoria (prot. n. 17478/2021);
- B.10.2 Opere di urbanizzazione percorsi pedociclabili rotatoria (prot. n. 17478/2021);
- B.10.3 Opere di urbanizzazione extracomparto fognatura nera (prot. n. 17478/2021);
- C.1 Schema rete illuminazione pubblica (prot. n. 17479/2021);
- C.2 Relazione tecnica e calcoli illuminotecnici per l'illuminazione pubblica (prot. n. 17479/2021);
- C.3 Schema rete distribuzione energia elettrica (prot. n. 17479/2021);
- C.4 Schema rete idrica (prot. n. 17479/2021);
- C.5 Schema rete telefonica (prot. n. 17479/2021);
- C.6 Schema rete cablata fibre ottiche (prot. n. 17479/2021);
- C.7 Schemi rete fognature – planimetria acque bianche (prot. n. 17479/2021);
- C.8 Schemi rete fognature – planimetria acque nere (prot. n. 17479/2021);
- C.9 Schemi rete fognature – profili acque bianche (prot. n. 17479/2021);
- C.10 Schemi rete fognature – profili acque nere (prot. n. 17479/2021);
- C.11.1 Dettagli cassa di compensazione idraulica (prot. n. 17480/2021);
- C.11.2 Particolari costruttivi allaccio caditoie (prot. n. 17480/2021);
- C.12 Relazione tecnica e calcolo idraulico (prot. n. 17480/2021);

- C.13.1 Schema rete stradale (prot. n. 17480/2021);
- C.13.2 Tracciamento rete stradale (prot. n. 17480/2021);
- C.14 Schema rete stradale – profili (prot. n. 17480/2021);
- C.15 Schema rete stradale – sezioni tipologiche (prot. n. 17480/2021);
- C.15.1 Schema rete stradale – sezioni tipologiche con inserimento sottoservizi (prot. n. 17480/2021);
- C.16 Schema rete stradale – dettagli (prot. n. 17480/2021);
- C.17 Schema rete stradale – segnaletica stradale (prot. n. 17480/2021);
- C.18 Disposizioni per favorire il superamento e l’eliminazione delle barriere architettoniche (prot. n. 17480/2021);
- C.19 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria (prot. n. 17480/2021);
- C.20 Piano gestione vasca di laminazione (prot. n. 17480/2021);

CONSIDERATO che si rende conseguentemente opportuno attivare un unico procedimento di adozione della Variante 2 al Piano Operativo Comunale POC 3 avente valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il comparto “De Coubertin”, ai sensi dell’art. 30, comma 4, della L.R. n. 20/2000 e in applicazione dell’art. 4 della nuova L.R. n. 24/2017;

VISTI

- la L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- la L.R. 24/2017 e s.m.i.;
- la L.R. 15/2013 e s.m.i.;
- lo Statuto del Comune ed i Regolamenti Gestionali;

SENTITA la Commissione Consiliare n° 2 “Economico Territoriale” nella seduta del __/__/2021, come risulta dal verbale acquisito agli atti;

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 ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

VISTO il D.Lgs. 33/2013 e s.m.i.;

Con il voto favorevole del gruppo consiliare 'Prima Castenaso'
il voto contrario dei gruppi 'Castenaso, Si Cambia', 'Movimento 5 Stelle', 'Castenaso Civica'
e il voto di astensione del gruppo 'Castenaso Vista Da Dentro'

DELIBERA

- di adottare la Variante 2 al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto “De Coubertin” ai sensi della LR n. 20/2000 e s.m.i. in applicazione dell’art. 4 della nuova L.R. n. 24/2017, costituita dagli elaborati elencati in premessa, conservati agli atti in formato digitale, che seppur non materialmente allegati al presente provvedimento ne costituiscono parte integrante e sostanziale, dando atto che la stessa recepisce, ai sensi e per gli effetti dell’art. 18, comma 3, della LR n. 20/2000, i contenuti

dell'accordo di cui in premessa sottoscritto in data 01/04/2021 prot. n. 6331 come integrato in data 09/11/2021 prot. n. 20400 tra il Comune di Castenaso e il soggetto attuatore;

- di autorizzare il deposito del PUA del comparto “De Coubertin”, ai sensi dell’art. 30 comma 4 della LR n. 20/2000 e s.m.i.;
- di dare atto, ai sensi dell’art. 34 LR n. 20/2000 e s.m.i., che:
 - dell’avvenuta adozione della Variante 2 al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di PUA del comparto “De Coubertin” verrà dato avviso sul Bollettino Ufficiale Regionale, sull’albo pretorio e sul sito web del Comune;
 - dalla data di pubblicazione sul BURERT di detto avviso, la Variante 2 al POC 3 con valore ed effetto di PUA del comparto “De Coubertin”, comprensiva degli elaborati costituenti il documento di Valsat, sarà depositata presso la sede del Comune per 60 giorni e che entro la scadenza del termine di deposito chiunque potrà formulare osservazioni;
 - il presente atto, gli elaborati di Variante 2 del POC 3 e quelli del PUA del comparto “De Coubertin”, comprensivi del documento di Valsat, saranno trasmessi alla Città Metropolitana di Bologna, oltre che ai soggetti competenti in materia ambientale ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale nonché agli organi ed Enti competenti ad esprimere pareri e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente;
- di dare atto altresì che con l’adozione del presente atto entra in vigore il regime di salvaguardia previsto e disciplinato dall’art. 12 della LR n. 20/2000;
- di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell’art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



Città di Castenaso

IL CONSIGLIO COMUNALE

Successivamente con votazione con n. 13 voti favorevoli, con n. 4_ voti contrari

- di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

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

IL Consigliere
DA RE LAURA

IL Segretario Generale
RISTAURI LETIZIA