



Città di Castel San Pietro Terme

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 164 DEL 30/11/2021

OGGETTO : PIANO OPERATIVO COMUNALE STRALCIO DENOMINATO "POC AMBITO DI PSC ANS_C2.4 PARTE E D_N.8 PARTE "COLLINA 2 NORD"" CON VALORE ED EFFETTI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) - ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 34 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I.

L'anno duemilaventuno, il giorno **trenta** del mese di **Novembre** alle ore **19:30**, si è riunito il Consiglio Comunale nella sala delle adunanze.

Risultano presenti ed assenti i componenti qui di seguito elencati:

	NOME	PRES	ASS
1	TINTI FAUSTO SINDACO	PRESENTE	
2	MARCHETTI FRANCESCA	PRESENTE	
3	CENNI TOMAS	PRESENTE	
4	ROUIBI SARA	PRESENTE	
5	RANGONI MARTINA	PRESENTE	
6	DALL'OLIO ANDREA	PRESENTE	
7	SCALORBI ANDREA	PRESENTE	
8	BONETTI MICHELE	PRESENTE	
9	CARATI ELISABETTA	PRESENTE	
10	BELLUZZI DAVIDE		ASSENTE
11	CAPITANI FABRIZIA	PRESENTE	
12	FRANZONI CLAUDIO		ASSENTE
13	BOTTIGLIERI GIOVANNI	PRESENTE	
14	MORINI LUCA		ASSENTE
15	MAZZONI DAVIDE	PRESENTE	
16	MAURIZZI ELISA	PRESENTE	
17	LATRONICO PIETRO	PRESENTE	

Totale presenti: 14 Totale assenti: 3

Assiste alla seduta il Segretario Generale Letizia Ristauri.

Assessori presenti: NALDI GIULIA, BONDI ANDREA

Dopo avere constatato il numero legale degli intervenuti, il Presidente del Consiglio Tomas Cenni dichiara aperta la seduta ed invita i Consiglieri a trattare l'argomento in oggetto, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori: RANGONI MARTINA, SCALORBI ANDREA, MAZZONI DAVIDE

Prima della trattazione dell'oggetto 4 odg alle ore 20,20 la seduta è stata sospesa. Alla ripresa dei lavori alle ore 20,29, in esito all'appello nominale risultavano presenti n. 14 Consiglieri come sopra.

Il Presidente Cenni pone in trattazione il punto in oggetto e cede la parola al Sindaco che introduce brevemente dal punto di vista politico.

Il Dirigente Angelo Premi e l'Arch. Manuela Mega espongono l'argomento nel dettaglio;

Per domande/risposte prendono la parola:

il Consigliere Pietro Latronico (gruppo Movimento 5 Stelle Castel San Pietro T.);

il Consigliere Giovanni Bottiglieri (gruppo Prima Castello);

il Sindaco Fausto Tinti;

l'Architetto Angelo Premi.

Aperta la discussione intervengono:

la Capogruppo Francesca Marchetti (gruppo PD-Uniti al Centro per Castello-Castello in Comune) che fa anche già espressione di voto positivo;

il Consigliere Davide Mazzoni (gruppo Prima Castello) che annuncia voto di astensione;

il Consigliere Pietro Latronico (gruppo Movimento 5 Stelle Castel San Pietro T.) che dichiara l'astensione.

Il Sindaco Fausto Tinti chiude con alcune precisazioni.

(Gli interventi sono trascritti in allegato alla presente deliberazione come registrati nel file scaricato dallo streaming della videoconferenza tenuta con apposito sistema telematico – Allegato 1)

Indi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- a) la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 *“Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio”* ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale ed in specifico il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il Piano Operativo Comunale (POC) e il Piano Urbanistico Attuativo (PUA);
- b) con delibera C.C. n. 59 del 13 maggio 2016 sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale (PSC), il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e la Classificazione Acustica (CA) del Comune di Castel San Pietro Terme;

- c) in data 21 dicembre 2017 l'Assemblea legislativa Regionale ha approvato la legge regionale n° 24 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio" rinnovando completamente la struttura e il contenuto della normativa urbanistica regionale;
- d) la suddetta nuova disciplina all'art. 4 ha introdotto e regolamentato il regime transitorio che consente di agire fino al 1° gennaio 2021 sulla strumentazione urbanistica vigente completando fra l'altro i procedimenti di approvazione di varianti precedentemente avviate;
- e) la legge regionale n. 3 del 2020 ha spostato i termini di 3 anni della LR 24/2017, dall' 1.1.2021 all'1.1.2022;
- f) il Rue è stato oggetto di successive varianti specifiche di cui alle deliberazioni:
- C.C. n. 64 del 15 giugno 2017 di approvazione della variante n.2 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nell'ambito del procedimento ai sensi art.8 D.P.R. 160/2010 nel testo vigente relativo al nuovo insediamento produttivo/logistico Decathlon pubblicata sul BURERT n.182 del 28 giugno 2017;
 - C.C. n. 54 del 10 maggio 2018 di approvazione della variante n.3 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) pubblicata sul BURERT n. 149 del 30.05.2018;
 - C.C. n. 93 del 28 settembre 2018 di approvazione della variante n.1 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e alla Classificazione Acustica (CA) vigenti pubblicata sul BURERT n. 326 del 17.10.2018 ;
 - C.C. n. 163 del 26 novembre 2019 di ratifica della variante n. 4 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) nell'ambito del procedimento unico ex art. 53, comma1, lettera B) della L.R. n. 24/2017 relativo al nuovo assetto, adeguamento e redistribuzione capacità edificatorie esistenti negli insediamenti delle società Crif S.p.a. e Palazzo di Varignana S.r.l., pubblicata sul BURERT n. 411 dell'11.12.2019;
 - C.C. n. 35 del 14/04/2020 di approvazione della variante n. 6 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), pubblicato sul BURERT n. 149 del 13.05.2020;
 - C.C. n. 132 del 29/09/2020 di approvazione della variante n. 8 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), pubblicato sul BURERT n.352 del 14.10.2020 periodico (Parte Seconda);
 - C.C. n. 164 del 26/11/2020 di approvazione della variante n. 7 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), pubblicata sul BURERT n. 442 del 23/12/2020
- g) il procedimento istruttorio nell'ambito di un procedimento unico ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 smi relativo alla variante n. 5 al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è stata archiviato per rinuncia da parte del proponente;
- h) con deliberazione consiliare n. 144 del 23/11/2017 del comune di Castel San Pietro Terme è stato adottato il PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) pubblicato sul BURERT n. 332 del 13.12.2017, successivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 21.03.2019;
- i) con delibera di C.C. n. 123 del 03.09.2020 è stata approvata la variante n. 1 del Piano Operativo Comunale (POC1), finalizzato ad adeguare l'accesso viario ad un comparto con destinazione residenziale;
- j) con deliberazione di Consiglio comunale n. 146 del 19.12.2018 è stato impartito alla Giunta Comunale l'indirizzo di procedere all'attuazione anche parziale delle previsioni di PSC e del PRG contenute nei PPIP e privati del RUE nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale prevista dalla L.R. n. 24/2017, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017 utilizzando anche la possibilità data dal combinato disposto dell'art. 53 "Procedimento unico" e dell'art. 4, comma 4, della più volte citata L.R. 24/2017, e attivando, ove necessario e possibile, le procedure di variante agli strumenti urbanistici attuativi vigenti;

- k) con il medesimo atto è stato indicato inoltre di procedere con la definizione e pubblicazione dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse previsto al comma 3 dell'Art. 4 della L.R. n. 24/2017, specificando che il procedimento istruttorio delle proposte pervenute dovesse essere avviato successivamente alla approvazione del POC – Piano Operativo Comunale, e che l'Avviso dovesse avere un termine di 90 giorni;
- l) con Deliberazione n. 120 del 21.05.2019 la Giunta comunale ha approvato il testo dell'avviso pubblico finalizzato a ricevere le manifestazioni di interesse allo scopo di effettuare la selezione degli interventi suscettibili di attuazione ai sensi del già citato Art. 4 della LR 24/2017, richiamando i criteri e l'ordine di priorità già definiti dal Consiglio comunale sempre con la Delibera n. 146 del 19.12.2018;
- m) in data 24/05/2019 è stato pubblicato l'Avviso pubblico di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) da attuarsi mediante accordi operativi ai sensi dell'Art. 4 della L.R. n. 24/2017 nonché delle proposte di modifica attuativa di comparti inseriti nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) in attuazione del previgente PRG;
- n) l'avviso poneva il termine della presentazione delle candidature fissato per il giorno 22.08.2019, e si è registrata la presentazione di n. 10 candidature;
- o) con Deliberazione n. 86 del 04/06/2020 la Giunta Comunale ha approvato gli esiti della selezione delle previsioni del vigente piano strutturale comunale (PSC) da attuarsi mediante accordi operativi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 proponendo al Consiglio Comunale l'immediata attuazione di 8 proposte relative a previsioni del PSC tramite la stipula di accordi operativi ed escludendone 2;
- p) con Deliberazione n. 85 del 11/06/2020 il Consiglio Comunale ha adottato l'atto di indirizzo in ordine alla determinazione conclusiva degli ambiti assoggettabili ad accordi operativi selezionati tramite avviso pubblico (art. 4 L.R. 24/2017) di cui alla Delibera di G.C. n. 86/2020; tra le proposte meritevoli di accedere alla fase concertativa rientra quella relativa a parte dell'ambito ANS_C2.4 (Collina 2) e parte dell'ambito D_N.8 presentata dalle Ditte Icer Srl e C Holding Srl
- q) la proposta in questione, pervenuta con nota n. 0019466/2019 è stata valutata tecnicamente rispondente alle indicazioni dell'Avviso e ritenuta procedibile per la definizione di un accordo operativo avente i contenuti e gli effetti dell'Art. 38 della L.R. n. 24/2017 o di altro procedimento che consenta di porre in attuazione la previsione di insediamento ricompresa nel PSC comunale;

Rilevato che:

- a) con nota prot. 17502 del 01/07/2021 i soggetti attuatori hanno presentato progetto urbanistico relativo a parte dell'ambito ANS_C2.4 e D_N.8 posta a nord dell'ambito denominato "COLLINA 2" al fine di avviare il procedimento di approvazione dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017
- b) in data 31/08/2021 le società proponenti hanno sottoscritto con l'Amministrazione Comunale un verbale di conclusione della fase concertativa registrato al prot. 22614 del 31/08/2021
- c) con nota prot. 30232 del 17/11/2021 è stata richiesta dai soggetti attuatori la trasformazione del procedimento di accordo operativo in POC stralcio con valore ed effetti di PUA ai sensi degli artt. 30 e 34 della L.R. 20/2000
- d) la suddetta proposta prevede, tra l'altro, la cessione e la sistemazione, a carico dei soggetti attuatori, della porzione di D_N.8 di proprietà con l'attribuzione, per parte di essa di mq 20.000, di un indice perequativo di 0,020 mq/mq a scomputo della capacità edificatoria comunale (CEC) di

mq 400 dell'ambito ANS_C2.4 e per la restante parte di circa mq 11.205 senza attribuzione di capacità edificatoria;

- e) la proposta prevede inoltre che la restante capacità edificatoria comunale dell'ambito (CEC) pari a mq 539 di Su residenziale sia trasferita in altro ambito o in unità immobiliari residenziali ubicate in Comune di Castel San Pietro Terme, di proprietà degli operatori, per un valore venale equivalente comprensivo del valore dell'area da cedere all'Amministrazione Comunale

Considerato che:

- la previsione di attuazione del sub ambito risulta conforme alle previsioni di PSC
- ritenuta congrua la proposta di attribuzione dell'indice perequativo pari a 0,020 mq/mq alla porzione di area della D_N.8 da cedersi all'Amministrazione Comunale

Visto l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017 e le prime indicazioni applicative emanate dalla Regione (PG. 179478/2018) da cui emerge la possibilità di modificare e dare attuazione agli strumenti urbanistici vigenti nel periodo transitorio di cui all'art. 3 della medesima legge regionale, anche attraverso l'adozione di POC "stralcio";

Visti gli elaborati documentali e cartografici costitutivi il POC stralcio con valore ed effetto di PUA denominato "POC AMBITO ANS_C2.4 E D_N.8 parte "COLLINA 2 nord"" di seguito elencati e facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, presentati dalle società Icer Srl e C Holding Srl depositati in atti con i prot. 17502/2021 – 17505/2021 – 17638/2021 – 18357/2021 - 30232/2021 – 30233/2021 – 30234/2021 – 30344/2021 – 30616/2021 – 30648/2021 - 30672/2021 – 30674/2021, che il servizio Urbanistica ha verificato e che propone di acquisire validandone i contenuti:

DOCUMENTAZIONE GENERALE POC STRALCIO:

1. Lettera di accompagnamento (richiesta trasformazione procedimento)
2. Tavola 1 Norme di POC stralcio e stralci cartografici POC vigente e proposta variante
3. Tavola 2 Relazione illustrativa POC stralcio
4. Tavola 3 Relazione di Valsat e sintesi non tecnica
5. Tavola 4 Relazione indagini archeologiche
6. Tavola 5 Indagine demografica

DOCUMENTAZIONE GENERALE PUA:

7. Tavola 0 Elenco tavole che compongono il progetto
8. Tavola 3.11 Relazione tecnica illustrativa
9. Tavola 3.12 Norme di Attuazione
10. Tavola 3.13 Relazione invarianza idraulica
11. Tavola 3.14 Relazione geologica geotecnica
12. Tavola 3.15 Valutazione previsionale clima e impatto acustico
13. Tavola 3.16 Relazione di Valsat
14. Tavola 3.17 Studio del traffico e analisi dell'impatto sulla viabilità
15. Tavola 3.18 Valutazione inquinamento elettromagnetico
16. Tavola 3.21 Relazione progetto verde pubblico
17. Tavola 3.22 Analisi socio-demografica

ELABORATI STATO DI FATTO PUA:

18. Tavola 1.1 Corografia
19. Tavola 1.2 Documentazione catastale
20. Tavola 2.1 Rilievo piano altimetrico
21. Tavola 2.2 Documentazione fotografica
22. Tavole 2.3 Rilievo del verde

ELABORATI STATO DI PROGETTO PUA:

23. Tavola 3.1 Planimetria generale
24. Tavola 3.2a Schemi tipologici

25. Tavola 3.2b Schemi tipologici
26. Tavola 3.3 Sezioni ambientali
27. Tavola 3.4 Rete fognaria
28. Tavola 3.5 Rete gas acqua
29. Tavola 3.6 Rete energia elettrica
30. Tavola 3.7 Rete illuminazione pubblica
31. Tavola 3.8 Rete telefonica
32. Tavola 3.9 Sezione tipo e particolari
33. Tavola 3.10 Planimetria verde pubblico
34. Tavola 3.23 Planivolumetrico e viste tridimensionali

STIMA OPERE E BOZZA DI CONVENZIONE PUA:

35. Tavola 3.19 Stima lavori di urbanizzazione
36. Tavola 3.20 Bozza di convenzione
37. Quadro di spesa

Dato atto che con il presente POC stralcio non vengono apposti vincoli espropriativi relativi a beni immobili o a diritti relativi a beni immobili per la realizzazione di opere pubbliche;

Dato atto che:

- il Responsabile di procedimento, ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 20/2000, come modificata e integrata dalla L.R. n. 6/2009, trasmetterà la documentazione costituente il procedimento di cui trattasi, una volta adottato, ai soggetti competenti in materia ambientale per acquisirne il parere e che la Città Metropolitana, in veste di Autorità competente, si esprimerà in merito alla valutazione ambientale nell'ambito delle riserve al piano adottato, di cui all'art. 34, comma 6, previa acquisizione delle osservazioni presentate;
- le procedure di deposito, pubblicazione, partecipazione e consultazione previste dall'art. 34 della L.R. n. 20/2000 sostituiscono ad ogni effetto gli analoghi adempimenti previsti ai fini della valutazione ambientale;

Visti:

- la L.R. 20/2000 ed in particolare l'art. 34;
- la L.R. 24/2017;
- la L.R. 15/2013;

e loro modificazioni ed integrazioni;

Dato atto, inoltre, che il responsabile del procedimento è individuato nel Dirigente dell'Area Servizi al Territorio;

Preso atto che:

- le modifiche introdotte dalla presente variante anche in sede di approvazione, non incidono sull'assetto di competenza della gerarchia degli strumenti di pianificazione comunale e quindi non è necessario operare una modifica al PSC che anzi vede porre in attuazione le previsioni urbanistiche;
- il presente provvedimento è stato sottoposto all'esame della Conferenza Capigruppo nella seduta del 29/11/2021;

Visto inoltre che ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18/08/2000 n. 267 e ss.mm.ii., sulla proposta di deliberazione del Responsabile del Procedimento Arch. Angelo Premi è stato espresso il parere di cui al prospetto allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;

Con la seguente votazione palese per appello nominale, proclamata dal Presidente del Consiglio Tomas Cenni:

consiglieri presenti e votanti n. 14

favorevoli n. 10

astenuti n. 4 (Bottiglieri e Mazzoni di Prima Castello) e (Maurizzi e Latronico del Movimento 5 Stelle Castel San Pietro T.)

DELIBERA

per i motivi esposti in premessa che qui si intendono integralmente riportati:

1. di adottare, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e successive modificazioni ed integrazioni, secondo la procedura prevista all'art. 34 della detta legge regionale, il presente Piano Operativo Comunale stralcio denominato "POC AMBITO ANS_C2.4 E D_N.8 parte "COLLINA 2 nord"" del Comune Castel San Pietro Terme con valore ed effetti di PUA (Piano particolareggiato di iniziativa privata) ai sensi dell'art. 30 comma 4 della L.R. 20/2000, dando atto che lo stesso risulta composto dagli elaborati citati in premessa, facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di dare atto che, tra gli elaborati costituenti lo strumento urbanistico oggetto di adozione, è compreso lo schema della convenzione urbanistica disciplinante, ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/1942 e dell'allegato A-26 alla L. R. n. 20/2000, l'attuazione del Piano in oggetto facenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
3. di dare atto che, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000:
 - dell'avvenuta adozione verrà dato avviso sul Bollettino Ufficiale Regionale e sul sito istituzionale del Comune;
 - dalla data di pubblicazione sul BUR di detto avviso, il piano adottato verrà depositato presso la sede del Comune per 60 giorni e che entro la scadenza del termine di deposito chiunque potrà formulare osservazioni;
 - il presente atto, unitamente agli elaborati del POC stralcio e del PUA, sarà trasmesso alla Città Metropolitana di Bologna ed agli Enti competenti ad esprimere pareri e atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente per questi ultimi attraverso conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90 e s.m.i.;
4. di dare atto che ogni variante di POC o POC stralcio già approvata/o mantiene i propri termini di validità secondo quanto disposto dall'art. 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i..
5. di pubblicare il presente provvedimento sul sito del Comune di Castel San Pietro Terme – Sezione denominata 'Amministrazione trasparente', sottosezione 'Pianificazione e governo del territorio', ai sensi dell'art. 39 comma 1 lett. b) del D.Lgs. 15.03.2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione palese per appello nominale, proclamata dal Presidente del Consiglio Tomas Cenni:

consiglieri presenti e votanti n. 14

favorevoli n.10

astenuti n. 4 (Bottiglieri e Mazzoni di Prima Castello) e (Maurizzi e Latronico del Movimento 5 Stelle Castel San Pietro T.)

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000, stante la volontà di procedere celermente all'avvio dell'iter istruttorio conseguente all'adozione del piano.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO GENERALE

Letizia Ristauri

(atto sottoscritto digitalmente)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Tomas Cenni

(atto sottoscritto digitalmente)