



Città di Castel San Pietro Terme

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

N. 173 DEL 29/10/2020

Oggetto: APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO ANS_C1.1 E DN.6 (PARTE) DENOMINATO TANARI.

L'anno **duemilaventi**, il giorno **ventinove** del mese di **Ottobre** alle ore 17:00 presso la Residenza Municipale, convocata a cura del Sindaco in presenza e videoconferenza come da Decreto del Sindaco n. 3 del 25/03/2020, si è riunita la Giunta Comunale con l'intervento dei Signori:

Nome	Qualifica	Presenza
Tinti Fausto Sindaco	Sindaco	Presente
Bondi Andrea	Vice Sindaco	Presente
Giordani Giuliano	Assessore Anziano	Presente
Mezzetti Barbara	Assessore	Presente
Naldi Giulia	Assessore	Assente
Dondi Fabrizio	Assessore	Presente

Totale presenti: 5 Totale assenti: 1

Presiede l'adunanza il Sindaco Fausto Tinti presente in videoconferenza.

Assiste alla seduta il Segretario Generale Dott.ssa Simonetta D'amore

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta a trattare l'argomento in oggetto

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20 “Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio “, come modificata ed integrata dalla l.r. n.6/2009, ha ridefinito la disciplina e l’uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale;
- gli art. 28-29-30-31 della medesima legge regionale hanno identificato gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC), e Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- con deliberazione consiliare n. 59 del 13/05/2016 del comune di Castel San Pietro Terme sono stati approvati il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio che sono entrati in vigore il 1° giugno 2016, data di pubblicazione dell’avviso sul BURERT n. 163;
- con deliberazioni consiliari n. 98 e n. 99 del 13/09/2017 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) “0”, ai sensi dell’art. 16-bis della L.R. n. 37/2002, correlato all’approvazione del progetto di opera pubblica e di interesse pubblico della pista ciclabile rispettivamente S.S. 9 stralci “Castel San Pietro Terme – Dozza” e “Castel San Pietro Terme – Ozzano dell’Emilia”;
- con deliberazione consiliare n. 34 del 21/03/2019 è stata approvata il Piano Operativo Comunale in sigla “POC 1 – 2017-2022”;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 03/09/2020 è stata approvata la variante specifica n. 1 al Piano Operativo Comunale in sigla “POC 1 – 2017-2022”;
- l’art. 18 della L.R. n. 20/2000, come modificato dalla L.R. n. 6/09, prevede che “Gli enti locali possono concludere accordi con i soggetti privati, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, per assumere in tali strumenti previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenersi al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.”;

Richiamato l’Accordo ex Art. 18 LR 20/2000 sottoscritto tra Comune di Castel San Pietro Terme e soggetto attuatore e approvato da parte del Consiglio comunale avvenuta con Deliberazione N° 144 del 23/11/2017 contestualmente alla adozione del POC – Piano Operativo Comunale, successivamente approvato con Del. C.C. n.34 del 21/03/2019, 2019 per la realizzazione di una serie di interventi tra i quali la trasformazione dell’area situata nell’Ambito ANS_C1.1- D_N.6 – Tanari, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo;

Dato atto:

- che l’area di cui trattasi è censita al C.T. del Comune di Castel San Pietro Terme, foglio 92, mappali 83, 972, 990, 991, 992, 993, 995 del Catasto Terreni e si estende per complessivi mq 38.154 mq; di questi solo 16.294 mq sono parte dell’Ambito ANS_C1.1;
- che il Comune con delibera di Giunta Comunale n. 162 del 3 settembre 2019 ha autorizzato il soggetto attuatore a presentare il progetto di piano urbanistico attuativo d’iniziativa privata;
- che in forza dei disposti di legge ed in particolare dell’art. 31 comma 6 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii., l’attuazione dell’intervento è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore.

Verificato che:

- a. il soggetto attuatore ha predisposto e presentato al Comune di Castel San Pietro Terme, in data 30 agosto 2019 (prot. gen. n. 18878/2019, 18881/2019, 18882/2019, 18883/2019, 18884/2019 del 01/08/2019), il progetto di Piano Urbanistico Attuativo – PUA contenente anche gli schemi progettuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, con integrazioni presentate con protocolli di cui all’elenco allegato “c”;

- b. per valutare compiutamente tale proposta progettuale sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti;
- c. il Piano in oggetto è costituito dagli elaborati disponibili in formato digitale (*n. 51 file*), conservati agli atti del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, al fascicolo elettronico n. 16/6.2/2019, elenco elaborati allegato parte integrante del presente provvedimento (allegato c);

Dato atto che:

- gli atti e gli elaborati costituenti il piano di cui trattasi, ivi compresi gli elaborati costituenti il documento Valsat di cui all'art. 5 della L.R. n. 20/2000, sono stati depositati, per la libera consultazione, presso la sede comunale di Piazza Venti Settembre n. 3 – Servizio Edilizia Privata e Urbanistica - per 60 giorni consecutivi e precisamente dal 08/01/2020 al 09/03/2020 dando adeguata informazione del deposito alla cittadinanza tramite avviso P.G. n. 000423/2020 pubblicato all'albo pretorio oltre che sul sito web comunale nella Sezione "Amministrazione trasparente - pianificazione e governo del territorio" ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, con l'avvertenza che durante il predetto termine chiunque avrebbe potuto presentare osservazioni sui contenuti del piano;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 il Piano, contestualmente al deposito e unitamente ai pareri acquisiti dalle Autorità ambientali è stato trasmesso alla Città Metropolitana di Bologna per osservazioni;
- che nei sessanta giorni di deposito è pervenuta n. 1 osservazione da parte dello stesso soggetto attuatore e non relativa al documento di Valsat (prot. n. 4675/2020 del 25/02/2020);

Considerato che:

- il progetto del PUA prevede la realizzazione massima di mq 1.500 di superficie utile (SU) con destinazione d'uso residenziale; la SU indicata afferisce in toto alle potenzialità attuative dei soggetti attuatori privati;
- il PUA non contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono il ricorso alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività per la realizzazione delle opere edilizie;
- il progetto definitivo relativo alle opere di urbanizzazione sarà soggetto di specifico titolo edilizio;
- è stata effettuata con esito positivo la verifica dei parametri e indici urbanistici del Piano in oggetto e delle dotazioni territoriali ivi individuate rispetto a quelli del POC1 e successiva variante specifica n. 1 approvata;
- coerentemente con la previsione di POC1, e successiva variante specifica n. 1, il soggetto attuatore privato si obbliga a realizzare opere di urbanizzazione al di fuori del comparto, in particolare le opere di seguito elencate:
 1. pista ciclo pedonale di collegamento fra il comparto e quella già presente in via Tanari come identificata negli elaborati di progetto;
 2. passaggio pedonale di collegamento con il parco Bertella;
- è stata verificata nella Valsat del Pua la compatibilità delle previsioni del Piano ai vincoli e alle tutele del PSC sull'area oggetto di intervento;
- le opere di urbanizzazione primaria da realizzare dai soggetti attuatori hanno un valore stimato a preventivo pari a complessivi Euro 636.000,00 (al netto di IVA e spese tecniche) come da relativo elaborato del Piano e istruttoria tecnica in atti al presente provvedimento;

Preso atto che:

- non sono pervenute osservazioni dagli enti ed organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini relativamente al documento Valsat;
- non sono pervenute osservazioni da parte dei cittadini;
- sono stati espressi pareri favorevoli, nel rispetto delle prescrizioni ivi riportate, dagli Uffici comunali e Enti competenti oltre che dai gestori di reti, come di seguito specificati:
 - a. in data 16.1.2020 ns. prot. n. 1304 è pervenuta comunicazione di non interferenza con impianti di proprietà di SNAM rete gas;
 - b. in data 28.1.2020 ns. prot. n. 2317 è pervenuto parere condizionato del Servizio di Polizia Municipale del Comune di Castel San Pietro Terme;
 - c. in data 14.2.2020 ns. prot. n. 3705 è pervenuto il parere favorevole condizionato di HERA SpA;
 - d. in data 24.2.2020 ns. prot.n. 4474 è pervenuto il parere favorevole di AUSL di Imola - Dipartimento di Sanità Pubblica - U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica;
 - e. in data 5.3.2020 ns. prot. n. 5501 è pervenuto il parere favorevole della Regione Emilia-Romagna – Servizio Area Reno e Po di Volano;
 - f. in data 6.3.2020 ns. prot. n. 5699 è pervenuto il parere favorevole del Servizio Sismico del Nuovo Circondario Imolese (struttura tecnica competente in materia sismica per il Comune di Castel San Pietro Terme);
 - g. in data 1.4.2020 ns. prot. n. 7219/2020 è pervenuto il parere favorevole di ARPAE – Presidio di Imola;
 - h. in data 14.4.2020 ns. prot. n. 8075 è pervenuto il parere positivo all'esecuzione dei lavori della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
 - i. in data 19.6.2020 ns. prot. n. 13453 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni della Società in house Solaris s.r.l.;
 - j. in data 14.8.2020 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni dell'U.O. Ambiente del Comune di Castel San Pietro Terme;
 - k. in data 19.8.2020 ns. prot. n. 18751/2020 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni di ARPAE – Presidio di Imola (elettromagnetismo);

Rilevato che in data 21.7.2020 ns. prot. n. 16175 è pervenuto l'atto del Sindaco Metropolitano n. 126 del 15.7.2020 da parte della Città Metropolitana di Bologna, con il quale sulla proposta di variante specifica n.1 al POC 1 con valore di PUA, ha formulato contestualmente:

1. parere relativo alla conclusione della procedura riconoscendo la coerenza della variante al POC con il PSC vigente;
2. contestuale valutazione di compatibilità ambientale sul documento di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), condizionata alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella Relazione istruttoria predisposta da ARPAE (ARPAE - AACM Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (Pratica ARPAE – AAC Metropolitana n. 10273/2020) esprimendo 2 osservazioni al PUA;
3. parere favorevole in materia di vincolo sismico e verifica di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale in riferimento agli aspetti geologici, sismici ed idrogeologici del territorio nel recepimento delle condizioni espresse;

Dato atto che:

- il competente Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica, esaminate le osservazioni formulate dalla Città Metropolitana in qualità di Autorità competente in materia di Valsat, ha prodotto la Relazione tecnica

di controdeduzioni (allegato n. a) allegato parte integrante del presente provvedimento e soggetto alle medesime forme di pubblicità del provvedimento stesso;

- la Dichiarazione di sintesi di cui all'art. 5, comma 2, della L.R. n. 20/2000 è già stata elaborata in sede di deliberazione consiliare n. 123 del 03/09/2020 di approvazione della variante specifica n. 1 al Piano Operativo Comunale in sigla "POC 1 - 2017-2022" (allegato n. 1 della deliberazione di C.C. n. 123/2020);
- il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Dirigente Area Servizi al territorio, Arch. Angelo Premi;

Dato atto che i riflessi di natura economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente derivanti dal presente atto sono i seguenti:

- l'entrata a titolo di contributo straordinario pari a € 200.000,00 (duecentomila/00), in attuazione dell'art. 4-ter della sottoscrivenda convenzione, sarà accertata in competenza dell'esercizio finanziario 2020 Titolo IV, Tipologia 200, Categoria 3 del Bilancio 2020-2022 - cap. n. 4531/2020.

- l'obbligo per i concessionari a cedere gratuitamente al Comune di Castel San Pietro Terme le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di PUA per un ammontare complessivo di mq 23.051;

- l'obbligo per i concessionari a realizzare a propria cura e spese:

- a. opere di di urbanizzazione entro comparto per l'importo di € 636.000,00 e che le stesse verranno contabilizzate nel bilancio comunale a seguito collaudo e presa in carico.
- b. opere di urbanizzazione fuori comparto per l'importo di € 64.000,00 così individuate
 1. pista ciclo pedonale di collegamento fra il comparto e quella già presente in via Tanari come identificata negli elaborati di progetto;
 2. passaggio pedonale di collegamento con il parco Bertella

Acquisiti i pareri tecnici e contabile di cui all'art. 49 del D. Lgs. 267/00;

Visti:

- gli artt. 5 e 35 della L.R. n. 20/2000 e ss. mm. e ii.;
- la L. n. 241/1990 e ss. mm. e ii.;
- la L. r. n. 6/2009 e la relativa circolare illustrativa della Regione Emilia Romagna;
- lo Statuto del Comune di Castel San Pietro Terme;
- l'art. 5 comma 13 lett. b) della L. n. 106/2011, di conversione del D.L. n. 70/2011, che attribuisce alla Giunta Comunale l'approvazione dei piani attuativi, comunque denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente;

A voti unanimi, favorevoli e palesi;

DELIBERA

1. **DI APPROVARE** la "Relazione tecnica di Controdeduzioni" come documento allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (allegato n. a, corredata dagli specifici sottoallegati a.1, a.2 e a.3);
2. **DI APPROVARE**, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000, per le motivazioni di cui in premessa, il PUA in oggetto e l'allegato schema di convenzione urbanistica (allegato n. b);
3. **DI DARE ATTO** che il Piano predetto in oggetto è costituito dagli elaborati disponibili in formato digitale (*n. 51 file*), conservati agli atti del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, al fascicolo elettronico n. 16/6.2/2019, elenco elaborati allegato parte integrante del presente provvedimento (allegato c);

4. **DI DARE ATTO** che il dirigente dell'Area Servizi al Territorio sottoscriverà la convenzione secondo lo schema allegato, e potrà apportarvi le integrazioni, modifiche e specifiche che si rendessero necessarie in ragione delle peculiarità dell'intervento sempre che non comportino modifiche sostanziali dello schema allegato, e provvederà a ogni atto conseguente necessario alla conclusione del procedimento;
5. **DI DARE MANDATO** al Servizio Edilizia Privata e Urbanistica di provvedere alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna e sul sito istituzionale dell'ente dell'avviso dell'avvenuta approvazione del Piano;
6. **DI DARE ATTO** che il piano così approvato entra in vigore alla data di pubblicazione sul Burett dell'avviso dell'avvenuta approvazione e ha validità pari a 10 anni; la realizzazione degli interventi edilizi è effettuata nel rispetto dei tempi e termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi; le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro 3 (tre) anni dalla data di rilascio indicata nel relativo titolo abilitativo;
7. **DI DARE ATTO** infine che la Dichiarazione di sintesi di cui all'art. 5, comma 2, della L.R. n. 20/2000 è già stata elaborata in sede di deliberazione consiliare n. 123 del 03/09/2020 di approvazione della variante specifica n. 1 al Piano Operativo Comunale in sigla "POC 1 – 2017-2022" (allegato n. 1 della deliberazione di C.C. n. 123/2020);
8. **DI DARE ATTO** che l'entrata a titolo di contributo straordinario pari a € 200.000,00 (duecentomila/00), in attuazione dell'art. 4-ter della sottoscrivenda convenzione, sarà accertata in competenza dell'esercizio finanziario 2020 Titolo IV, Tipologia 200, Categoria 3 del Bilancio 2020-2022 – cap. n. 4531/2020.
9. **DI DARE ATTO** che la Convenzione prevede l'obbligo per i concessionari a cedere gratuitamente al Comune di Castel San Pietro Terme le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultanti dal citato progetto di PUA per un ammontare complessivo di mq 23.051;
10. **DI DARE ATTO** che i concessionari si obbligano a realizzare a propria cura e spese:
- a. opere di urbanizzazione entro comparto per l'importo di € 636.000,00 e che le stesse verranno contabilizzate nel bilancio comunale a seguito collaudo e presa in carico.
 - b. opere di urbanizzazione fuori comparto per l'importo di € 64.000,00 così individuate
 1. pista ciclo pedonale di collegamento fra il comparto e quella già presente in via Tanari come identificata negli elaborati di progetto;
 2. passaggio pedonale di collegamento con il parco Bertella

Infine, con votazione separata, favorevole e all'unanimità,

delibera

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, al fine di consentire il celere prosieguo dell'iter istruttorio finalizzato alla sottoscrizione della convenzione.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
(Fausto Tinti)
(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Simonetta D'amore)
(atto sottoscritto digitalmente)