



COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 1 DEL 12/02/2024

OGGETTO : AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DELL'ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 24/2017 E SMI PER L'ATTUAZIONE DI PARTE DELL'AMBITO URBANIZZABILE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI POTENZIALE SVILUPPO URBANO – “ANS_C2.1” PREVISTO DAL PSC VIGENTE DEL COMUNE DI CASTEL GUELFO DI BOLOGNA (POSTO NEL CAPOLUOGO).

L'anno **duemilaventiquattro**, il giorno **dodici** del mese di **Febbraio** alle ore 20:30 su convocazione disposta, si è riunito il Consiglio Comunale nella Sala del Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti ed assenti i componenti qui di seguito elencati:

	NOME	QUALIFICA	PRES	ASS
1	FRANCESCHI CLAUDIO	SINDACO	X	
2	SAVOIA VALENTINA	CONSIGLIERE	X	
3	VENTURINI ANNA	CONSIGLIERE	X	
4	MARCHI ANDREA	CONSIGLIERE	X	
5	LANDI LORENZO	CONSIGLIERE	X	
6	MUSA MARCO	CONSIGLIERE	X	
7	BRINTAZZOLI ESTER	CONSIGLIERE		X
8	EL HELALI HAMZA	CONSIGLIERE	X	
9	NEGRONI ELEONORA	CONSIGLIERE	X	
10	TONELLI GIANNI	CONSIGLIERE	X	
11	BRESSAN GIANCARLO	CONSIGLIERE	X	
12	CASELLI ALESSANDRO	CONSIGLIERE	X	
13	DALTO FRANCESCO	CONSIGLIERE	X	

Totale presenti: 12 Totale assenti: 1

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Alberto Folli.

Il Sindaco Claudio Franceschi assume la presidenza e constatando la sussistenza del numero legale, pone in discussione l'argomento iscritto all'ordine del giorno.

Svolgono le funzioni di scrutatore i seguenti Consiglieri: LANDI LORENZO, MARCHI ANDREA, CASELLI ALESSANDRO.

E' presente l' Assessore non Consigliere Dall'Aglio Milena.

Entra alle ore 20:55 l'Assessore non Consigliere scheda Mauro. Sono presenti gli Assessori non Consiglieri Dall'Aglio Milena e Scheda Mauro.

Il Sindaco/Presidente presenta ed illustra il primo punto all'ordine del giorno e al termine chiede se ci sono interventi. Prende la parola:

- Il Consigliere Dalto Francesco;
- Il Consigliere Tonelli Gianni;
- Il Consigliere Savoia Valentina;

Terminata la discussione il Sindaco/Presidente interviene per chiedere le dichiarazioni di voto e prendono la parola:

- Il Consigliere Dalto Francesco - Gruppo Consiliare "La Tua Castel Guelfo" che fa dichiarazione di voto contrario;
- Il Consigliere Tonelli Gianni - Gruppo Consiliare "Lega per Castel Guelfo" che fa dichiarazione di voto contrario;
- Il Consigliere Savoia Valentina - Gruppo Consiliare "Insieme per Castel Guelfo" che fa dichiarazione di voto favorevole;

Gli interventi e le dichiarazioni di voto sono trascritti integralmente nell'allegato D), quale parte integrante della presente deliberazione, conservato agli atti nell'archivio digitale dell'ente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il 1° gennaio 2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- il Comune di Castel Guelfo di Bologna (BO) è attualmente dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della previgente legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio":
 - il Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 20/03/2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 138 dell'02/05/2019;

- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9 del 20/03/2019 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regionale n. 138 dell'02/05/2019;
- la LR 24/2017 consente, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
- in particolare, l'art. 4 della citata legge regionale consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
- ai sensi del comma 3 dell'art. 4 della LR 24/2017, la selezione delle previsioni di PSC da attuare mediante Accordi operativi si articola a partire da un avviso pubblico di manifestazione di interesse.

Considerato che:

- il Comune di Castel Guelfo di Bologna, con atto deliberativo del Consiglio Comunale n. 55 del 11/09/2019 "Atto per l'attuazione di previsioni contenute nel PSC vigente ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017", ha avviato il percorso attuativo di parte delle previsioni del PSC vigente, assumendo le proprie determinazioni sulle proposte avanzate dai Soggetti privati e ha definito le attuazioni immediatamente perseguibili allo specifico fine di attuare quelle indicazioni di PSC previste quali formative di essenziali snodi infrastrutturali o di servizio al Capoluogo e/o alle aree produttive, ritenute coerenti con lo strumento urbanistico vigente e con gli obiettivi strategici individuati dall'Amministrazione;
- in particolare, nel suddetto atto DCC n. 55/2019, con riferimento all'ambito ANS_C2.1, unico "Ambito urbanizzabile prevalentemente residenziale di potenziale sviluppo urbano" individuato dal PSC, a seguito della manifestazione di interesse all'attuazione da parte della Proprietà, l'Amministrazione Comunale pur riconoscendo la prioritaria valenza dell'attuazione richiesta, valutate le tendenze di mercato e le esigenze di insediamento delle famiglie, ha stabilito per l'Ambito ANS_C2.1 la sua attuabilità mediante Accordo Operativo, che preveda uno o più stralci funzionali da precisare nel Documento Urbanistico Concertato e nell'Accordo stesso, non eccedenti, nel loro complesso, il 40% della sua area;
- i Soggetti attuatori con protocollo n. 2965 del 11/05/2021 e successive integrazioni protocolli n. 3015/2021, n. 3936/2021, n. 4028/2021 e n. 8096/2021 hanno presentato una proposta di Accordo Operativo per l'attuazione di parte dell'ambito ANS_C2.1, che è stata oggetto di pubblicazione sul sito web del Comune, ai sensi del comma 6 dell'art. 38 della L.R. 24/2017;
- con prot. 4740 del 23/07/2021, il Servizio SUE-SUAP e Ambiente, nell'ambito delle verifiche spettanti al Comune, da rendersi ai sensi del comma 4 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, ha provveduto a sospendere i termini del procedimento al fine di acquisire le informazioni antimafia di cui all'art. 84, comma 3 del D.Lgs 159/2011;

- nella proposta di tale Accordo Operativo è confermata la volontà del soggetto attuatore di realizzare gli obiettivi del PSC, come meglio evidenziati nella richiamata delibera di Consiglio Comunale n. 55/2019, proponendo sia la realizzazione di una nuova zona prevalentemente residenziale sia, contestualmente, aumentare la dotazione di spazi di sosta, aree verdi ed attrezzature pubbliche, nonché garantire sicurezza e continuità al sistema del verde e degli spazi pubblici esistenti favorendone i collegamenti tramite la creazione di nuovi percorsi ciclopedonali;
- le aree oggetto di Proposta di Accordo Operativo si trovano sul lato est del Capoluogo comunale, in continuità con i tessuti urbanizzati con funzione prevalentemente residenziale e terziaria, a nord di via Nuova. La proposta di Accordo Operativo riguarda la porzione più a sud dell'unico "Ambito urbanizzabile prevalentemente residenziale di potenziale sviluppo urbano" individuato dal PSC, denominato ANS_C2.1. Coerentemente con quanto stabilito dall'Amministrazione comunale nel proprio atto di indirizzo ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/2017, la proposta riguarda l'attuazione di una porzione dell'ambito ANS_C2.1 inferiore al 40% della St, ovvero 18.148 mq < 19.800 mq (corrispondenti al 40% dell'intero Ambito ANS_C2.1). Il progetto prevede la realizzazione di una capacità edificatoria d'ambito (CEA) complessiva pari a 2.240 mq con funzione residenziale, oltre ad una capacità edificatoria aggiuntiva pari a 156,80 mq per altri usi, corrispondente a circa l'8% della CEA max definita dal PSC (prevista nel lotto n. 6), per un totale di 14 lotti che ospiteranno ognuno fabbricati mono o bifamiliari (circa 31 alloggi teorici). È prevista la realizzazione di dotazioni territoriali consistenti nella viabilità privata di accesso ai lotti, nella dotazione di parcheggi pubblici pari a 819 mq ed infine nella dotazione di Verde Pubblico pari a 1.994 mq, che soddisfano le quantità minime previste dall'art.6.1.2 del RUE vigente e dalla LR 20/2000 smi. La proposta di Accordo prevede inoltre la realizzazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale per complessivi 448 mq (ricompresi nella CEP per usi residenziali). L'ERS verrà realizzata dagli attuatori sotto forma di edilizia convenzionata in proprietà nei lotti n. 1 e n. 4 (con tipologia di edifici tri familiari), con prezzo PICA (Prezzo Iniziale di Cessione degli Alloggi) inferiore di circa il 10% dei prezzi di mercato dell'edilizia residenziale libera, su aree di proprietà comunale in diritto di superficie per 99 anni.
- l'attuazione della porzione di ambito in oggetto prevede inoltre la realizzazione e la cessione all'Amministrazione comunale di parte della dotazione ecologico-ambientale DEA, prevista dal PSC sul lato est dell'ambito e consistente in una fascia di ambientazione pari a 760 mq, nonché dell'area destinata all'espansione dell'attuale vasca di laminazione situata a nord dell'ambito, individuata dal PSC come dotazione speciale di progetto DS_N e pari a 6.500 mq.
- la Giunta Comunale in data 14/04/2022 con deliberazione n. 37 ha ritenuto accoglibile la proposta di Accordo Operativo presentata dai Soggetti attuatori, in quanto conforme allo strumento urbanistico vigente e condivisibile nei suoi contenuti, anche alla luce degli indirizzi formulati nella predetta DCC n.55 del 2019. Ai sensi dell'art. 38 comma 9 della L.R. 24/2017, la proposta di accordo operativo è trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere, nonché al CU competente;

- la proposta di accordo operativo è stata trasmessa ai soggetti competenti in materia ambientale, ai soggetti regolatori e gestori dei servizi pubblici locali, per acquisirne il parere, nonché al Comitato Urbanistico Metropolitano C.U.M. competente;
- nei termini assegnati dalla norma sul procedimento non sono pervenute osservazioni;
- sono stati acquisiti i seguenti pareri che, conservati agli atti del servizio competente, seppur non materialmente allegati al presente atto ne costituiscono parte sostanzialmente integrante:
 - parere favorevole dell'AUSL di Imola, registrato al prot. N. 3070 del 09/05/2023;
 - parere favorevole condizionato della Agenzia per la sicurezza territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia - Romagna, registrato al prot. N. 7887 del 26/10/2022,
 - parere favorevole condizionato di Hera S.p.A., registrato al prot. N. 3415 del 19/05/2023;
 - parere idraulico favorevole condizionato del Consorzio della Bonifica Renana, registrato al prot. n. 3594 del 26/05/2023,
 - parere favorevole di ATERSIR, registrato al prot. n. 3755 del 01/06/2023,
 - parere favorevole condizionato di ARPAE ST Imola – matrice acustica e campi elettromagnetici, registrato al prot. n. 5743 del 21/08/2023,
 - parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Bologna, registrato al prot. n. 5708 del 02/08/2022,
 - Parere del Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM) sottoscritto in data 24/01/2024, favorevole condizionato al recepimento, nelle rispettive sedi di pertinenza, delle prescrizioni espressamente riportate nel verbale di seduta, in atti al prot. n. 576 del 26/01/2024;
 - Atto del Sindaco Metropolitano n.238 del 03/10/2023, allegato al parere del CUM, con il quale viene espressa valutazione positiva sulla ValSAT, predisposta da ARPAE-AACM, condizionata al rispetto delle prescrizioni ambientali riportate nell'Atto, nonché il parere in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art.5 della L.R. 19/2008.

Preso atto che non sono pervenuti i pareri di Telecom, E-distribuzione S.p.A., Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città metropolitana di Bologna, Servizio sismico associato del NCI, Comando Militare dell'Esercito – Regione Emilia Romagna, Ministero della Difesa 6° reparto Infrastrutture ed Ufficio di Piano Federato del NCI.

Confermato che:

- l'Ambito ANS_C2.1 è esterno al perimetro del territorio urbanizzato delimitato dagli strumenti urbanistici comunali;
- l'intervento è comunque riconducibile a quelli individuati alle lett. a) e b), del co. 2, art. 4, L.R. 24/2017;
- per quanto ai due punti precedenti, l'Accordo Operativo in oggetto è soggetto a Valsat-VAS, per quanto disposto dal co. 3 e dal co. 11 dell'art. 38, L.R. 24/2017;

Preso atto che la proposta di Accordo operativo consta dei seguenti elaborati amministrativi e tecnici prodotti digitalmente e depositati al protocollo comunale, che hanno recepito le prescrizioni contenute nei pareri degli Enti coinvolti:

Numero elaborato	Titolo elaborato	Data	Prot.
A) PROGETTO URBANO			
A1	ELABORATI STATO DI FATTO		
A1.a	Estratto strumenti urbanistici sovraordinati	11/05/2021	2965
A1.b	Estratto strumenti di pianificazione comunale	11/05/2021	2965
A1.c	Estratto di mappa catastale	11/05/2021	2965
A1.d	Planimetria rilievo dello stato di fatto	11/05/2021	2965
A1.e	Sezioni e profili di rilievo dello stato di fatto	11/05/2021	2965
A1.f	Documentazione fotografica	24/06/2021	4028
A2	ELABORATI DI PROGETTO		
A2.a	ANS C2.1 – Disegno Urbanistico Concertato_rev02	06/12/2021	8096
A2.b	Planimetria di progetto planivolumetrico dell'Accordo Operativo (AO)	23/11/2023	7980
A2.c	Sezioni e profili	21/06/2021	3936
A2.d	Tipologie edilizie,, destinazioni d'uso e altezze	21/06/2021	3936
A2.e	Progetto dei servizi a rete	06/12/2021	8096
A2.e_1.1	Progetto rete fognaria acque bianche_rev02	06/12/2021	8096
A2.e_1.2	Progetto rete fognaria acque nere_rev02	06/12/2021	8096
A2.e_2	Progetto reti acqua potabile e gas usi domestici_rev02	06/12/2021	8096
A2.e_3	Progetto rete acqua uso irriguo_rev02	06/12/2021	8096
A2.e_4	Progetto reti elettriche_rev02	06/12/2021	8096
A2.e_5	Progetto reti illuminazione pubblica_rev02	06/12/2021	8096
A2.e_6	Progetto rete telefonica_rev02	06/12/2021	8096
A2.f	Norme Tecniche di Attuazione (NTA)_rev2	23/11/2023	7980
A2.g	Planimetria aree di cessione_rev4	23/11/2023	7980
A3	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E CME	23/11/2023	7980
A4	RELAZIONE SULL'INVARIANZA IDRAULICA_rev01	06/12/2021	8096
A5	DIMOSTRAZIONE SODDISFACIMENTO STANDARD URBANISTICI_01	23/11/2023	7980
B) CONVENZIONE URBANISTICA			
B1	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA_rev01	23/11/2023	7980
C) RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA			
C1	RELAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA	23/11/2023	7980

ANS C2_1	BOZZA ACCORDO OPERATIVO_rev01	23/11/2023	7980
ANS C2_1	CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO_rev01	23/11/2023	7980
D) DOCUMENTO DI VALSAT			
D1	STUDIO ACUSTICO	13/05/2021	3015
D2	RELAZIONE GEOLOGICA	13/05/2021	3015
D3	VALSAT	13/05/2021	3015
D3.1	SINTESI NON TECNICA	13/05/2021	3015

Valutato che la proposta di Accordo Operativo sia meritevole di approvazione dal momento che è pienamente conforme agli indirizzi del Piano vigente;

Richiamati:

- la L. 17/08/1942 n. 1150 nel testo vigente;
- la L.R. n. 24/2017, Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio;
- la previgente L.R. n. 20/2000 e sue modifiche e integrazioni;
- La Circolare Assessorile PG/2018/0179487 del 14/03/2018 recante "Prime indicazioni applicative della nuova Legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017);
- il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio vigenti, citati in premessa;
- il D.P.R. 327 del 8 giugno 2001 e ss.mm.ii. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità";

Dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della Conferenza dei Capigruppo nella seduta del 09 Febbraio 2024;

Dato atto che il responsabile del procedimento, individuato nel Responsabile del Settore Tecnico e Servizi al Territorio, come previsto nel Piano di Prevenzione della corruzione in vigore presso l'Ente, ha verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi;

Dato atto che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Acquisito il parere favorevole, firmato digitalmente, espresso dal responsabile del Settore Tecnico e Servizi al Territorio, Dr. Alberto Folli, in ordine alla regolarità tecnica e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000;

Con voti espressi per alzata di mano e con il seguente risultato proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori:

Presenti n. 12, Votanti n. 12,

Favorevoli n. 8, Contrari n. 4 (Tonelli, Caselli, Bressan, Dalto), Astenuti n. 0;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono integralmente riportate:

1. **di prendere atto** del parere del Comitato Urbanistico Metropolitan (CUM) sottoscritto in data 24/01/2024, favorevole condizionato al recepimento, delle prescrizioni espressamente riportate nel verbale di seduta in atti al prot. n. 576 del 26/01/2024 e dell'Atto del Sindaco Metropolitan n.238 del 03/10/2023, allegato al parere del CUM, con il quale viene espressa valutazione positiva sulla ValSAT, predisposta da ARPAE-AACM, condizionata al rispetto delle prescrizioni ambientali riportate nell'Atto, nonché del parere in merito alla compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio di cui all'art.5 della L.R. 19/2008;
2. **di approvare** subordinatamente al recepimento delle condizioni sopra richiamate, la proposta di Accordo Operativo in oggetto, costituita degli elaborati puntualmente individuati in premessa, in quanto conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Castel Guelfo di Bologna determinati dal Piano Strutturale Comunale vigente, oltre che dalla delibera di Giunta comunale n. 37 del 14/04/2022;
3. **di dare atto** che l'Accordo si compone degli elaborati elencati in premessa e digitalmente conservati al protocollo comunale;
4. **di autorizzare** il Sindaco e il Responsabile del Settore Tecnico e Servizi per il Territorio del Comune di Castel Guelfo di Bologna ad intervenire nella stipulazione rispettivamente dell'Accordo Operativo e della Convenzione Urbanistica , con facoltà di apportare tutte quelle modifiche e/o integrazioni non sostanziali che potranno rendersi necessarie od opportune per la migliore comprensione e definizione dei contenuti, anche con riferimento alle prescrizioni e/o ai pareri espressi, il tutto con promessa fin da ora di "rato et valido";
5. **di disporre**, secondo quanto previsto all'art. 38 della L.R. 24/2017, che copia integrale dell'Accordo sottoscritto sia pubblicata sul sito web del Comune e sia depositata presso la sede comunale per la libera consultazione del pubblico. Copia completa dell'Atto dovrà essere inviata alle strutture regionali che provvederanno alla pubblicazione dell'avviso dell'avvenuta stipula sul BURERT;
6. **di disporre**, inoltre, la pubblicazione ai sensi del articolo 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33, della presente deliberazione alla sezione "Amministrazione Trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio".

Dopo separata votazione resa in forma palese con il seguente esito:

Presenti n. 12, Votanti n. 12,

Favorevoli n. 8, Contrari n. 4 (Tonelli, Caselli, Bressan, Dalto), Astenuti n. 0;

DELIBERA inoltre

Di dichiarare, in funzione dei tempi di Legge previsti per la stipula dell'A.O., il presente atto immediatamente eseguibile, con il voto della maggioranza dei componenti in base all'articolo 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

Claudio Franceschi

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

Alberto Folli

(atto sottoscritto digitalmente)