

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE POC 3 CON VALORE ED EFFETTO DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DEL COMPARTO ANS_C2.4 VILLANOVA AI SENSI DELLA LR N. 20/2000 E S.M.I., IN APPLICAZIONE DELL'ART. 4 DELLA NUOVA L.R. N. 24/2017

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 14/01/2009, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1, è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 24/09/2018 è stata approvata una variante generale ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i., in vigore dal 31/10/2018;
- in data 25/03/2010, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi della L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- in data 22/12/2011, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 145, è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto ANS_C2.1 porzione nord;
- in data 29/01/2015, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6, è stata approvata la Variante specifica n. 3 al POC con valore ed effetto di variante al PUA del comparto ANS_C2.1 porzione nord, ai sensi della LR n. 20/2000 e s.m.i.;
- 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.;
- il POC 3 recepisce e dà attuazione ad accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 20/2000 e s.m.i. (prot. n. 6642 del 20/04/2017, prot. n. 12217 del 17/07/2017, prot. n. 12219 del 17/07/2017) relativamente ai comparti ANS_C2.4 Villanova e ANS_C2.1 Frullo Nord;
- CASTENASO IMMOBILIARE srl risulta soggetto attuatore di interventi edilizi ricompresi all'interno di ambedue i comparti urbanistici sopra citati, mentre FUTURA COSTRUZIONI srl è soggetto attuatore limitatamente al solo comparto urbanistico ANS_C2.1 Frullo Nord;
- in virtù di accordi intercorsi e sottoscritti, CASTENASO IMMOBILIARE srl ha la piena e totale disponibilità della capacità edificatoria di mq 160,00 di SU residui rispetto a quelli che ESTER COSTRUZIONI srl ha utilizzato per la realizzazione del lotto n. 7 ricompreso all'interno del comparto ANS_C2.1 porzione nord, di cui al primo POC, in via G. Impastato;
- CASTENASO IMMOBILIARE srl, con propria comunicazione del 08/05/2018 prot. n. 7530, ha avanzato al comune di Castenaso formale istanza per trasferire la suddetta capacità edificatoria di mq 160,00 di SU all'interno del comparto ANS_C2.4 Villanova affinché la stessa possa essere utilizzata per la edificazione dei fabbricati ubicati sui lotti di proprietà della medesima CASTENASO IMMOBILIARE srl e ciò fermo restando il rispetto sul territorio delle quantità complessive di edilizia residenziale libera e di ERS;

DATO ATTO che gli accordi ex art. 18 LR n. 20/2000 sopra richiamati prevedono i seguenti impegni:

- CASTENASO IMMOBILIARE srl e FUTURA COSTRUZIONI per una quota del 50% cadauna, realizzazione del primo stralcio delle opere di riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo, fino alla concorrenza dell'importo di € 330.000,00 (relativamente al comparto ANS_C2.1 Frullo Nord);
- CASTENASO IMMOBILIARE srl - progettazione e realizzazione delle opere concernenti il secondo stralcio ed il completamento del primo stralcio delle opere di riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo per un importo di € 621.500,00, per l'assegnazione della capacità edificatoria di spettanza comunale pari a mq 1.100 di SU relativamente al comparto ANS_C2.4 Villanova;

- CASTENASO IMMOBILIARE srl - progettazione e realizzazione del terzo stralcio delle opere di riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo per un importo di € 411.818,00 per la assegnazione di mq 748,76 di SU corrispondenti al 50% della capacità edificatoria di spettanza comunale relativamente al comparto ANS_C2.1 Frullo Nord;
- FUTURA COSTRUZIONI srl - realizzazione di stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del polo scolastico di via dello Sport fino alla concorrenza dell'importo di € 411.818,00 per la assegnazione di mq 748,76 di SU corrispondenti al 50% della capacità edificatoria di spettanza comunale relativamente al comparto ANS_C2.1 Frullo Nord;

DATO ATTO che:

- che tra gli obiettivi strategici dell'amministrazione comunale vi sono la riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo da Piazza Zapelloni fino agli edifici comunali di Piazza Bassi con il collegamento ciclo-pedonale verso la nuova Chiesa e la realizzazione di un nuovo Polo scolastico nei pressi dell'area sportiva di via dello Sport con le relative opere di urbanizzazione;
- in merito alla realizzazione del Polo scolastico, l'Amministrazione Comunale ha ottenuto dagli organi competenti un finanziamento per la realizzazione della Scuola secondaria di primo grado con la previsione di aggiudicare i lavori entro luglio 2019;
- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto pertanto più funzionale e razionale la realizzazione del primo stralcio del progetto dei lavori di riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo in capo ad un unico soggetto attuatore, in modo da garantire oltre che l'unitarietà di intervento anche una più puntuale esecuzione delle opere di particolare interesse per la Amministrazione Comunale nel rispetto delle tempistiche e opportuno dedicare altre risorse alla realizzazione di stralci funzionali delle opere di urbanizzazione del polo scolastico di via dello Sport;
- per raggiungere i sopraindicati obiettivi, in data 04/09/2018, con Deliberazione di Giunta n. 80, il Comune di Castenaso ha approvato lo schema di accordo, ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000, in applicazione dell'art. 4 della nuova L.R. n. 24/2017;
- in data 25/09/2018 prot. n. 15108 è stato sottoscritto tra il Comune di Castenaso ed i soggetti attuatori Castenaso Immobiliare srl e Futura Costruzioni srl, l'accordo di cui sopra, che aggiorna e modifica i precedenti accordi di cui all'elaborato 3 del POC 3, e formalizza gli impegni reciproci assunti tra le parti;

CONSIDERATO che i soggetti attuatori si sono resi impegnati a:

- CASTENASO IMMOBILIARE srl a provvedere alla completa realizzazione del primo stralcio della riqualificazione del sistema delle piazze del capoluogo consistente nella riprogettazione dello spazio urbano delle scuole Moreno di via Nasia comprensivo anche della realizzazione di un percorso ciclopedonale di collegamento con quello già esistente verso la nuova Chiesa, fino alla concorrenza dell'importo di € 330.000,00;
- FUTURA COSTRUZIONI srl, stante l'obbligazione di cui sopra assunta da CASTENASO IMMOBILIARE srl a realizzare uno stralcio funzionale delle opere di urbanizzazione del polo scolastico di via dello Sport fino alla concorrenza dell'importo di € 576.818,00 (più precisamente originari € 411.818,00 + € 165.000,00);

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale ha acconsentito a che l'importo di € 165.000,00 possa essere scomputato da quanto dovuto da CASTENASO IMMOBILIARE srl, a titolo oneri di urbanizzazione secondaria, all'atto del ritiro dei permessi di costruire concernenti gli interventi edilizi che la stessa realizzerà all'interno del comparto ANS_C2.4 Villanova;

CONSIDERATO inoltre che l'Amministrazione Comunale ha acconsentito a che, CASTENASO IMMOBILIARE srl, fermo restando il rispetto dei parametri in tema di edilizia libera ed ERS, trasferisca all'interno del comparto urbanistico ANS_C2.4 Villanova del POC 3 la capacità

edificatoria di mq. 160,00 di SU libera proveniente dal comparto ANS_C2.1 porzione nord del POC 1, dando atto che la SU totale di tale comparto diminuirà della stessa quota;

VISTO l'atto integrativo alla convenzione urbanistica e alla convenzione ERS del comparto ANS_C2.1 porzione nord del POC 1, stipulato in data 23/05/2019 Notaio Dott. Andrea Errani Rep n. 99062, nel quale si dà atto ufficialmente che la capacità edificatoria totale del comparto è ridotta di mq 160 di SU in conseguenza del fatto che tale quota sarà trasferita dal lotto 7 al comparto urbanistico ANS_C2.4 Villanova del POC 3;

RITENUTO pertanto di ratificare il predetto accordo ai sensi di quanto previsto dall'art. 18, comma 3, della LR 20/2000;

CONSIDERATO che:

- in data 18/03/2019 prot. n. 4457 è stata presentata dai soggetti attuatori l'istanza di deposito della Variante al PUA del comparto ANS_C2.4 Villanova;
- si rende conseguentemente opportuno attivare un unico procedimento di adozione di variante al Piano Operativo Comunale POC 3 avente valore ed effetto di variante al PUA del comparto ANS_C2.4 Villanova ai sensi dell'art. 30, comma 4, della LR 20/2000 e s.m.i., in applicazione dell'art. 4 della nuova L.R. n. 24/2017;

VISTI gli elaborati documentali e cartografici costitutivi la variante al POC 3, di seguito elencati e conservati agli atti dell'Area Tecnica, forniti dagli attuatori dei comparti inseriti nel POC stesso, redatti da tecnici da loro incaricati, in collaborazione con l'Amministrazione Comunale e acquisiti agli atti con prot. n. 4423 del 15/03/2019:

Variante POC 3

- Relazione illustrativa comprendente Documento programmatico per la Qualità Urbana, Condizioni di Fattibilità Economico-Finanziaria, Agenda del Piano;
- Norme di Attuazione
- Rapporto Ambientale e Schede Specifiche di VAS/Valsat
- Matrice rumore Ambito ANS_C2.4 "Villanova" – Nota di aggiornamento;
- Matrice traffico Ambito ANS_C2.4 "Villanova" – Nota di aggiornamento;
- Elaborato n. 3 – Accordi di Pianificazione ai sensi dell'ex art.18 della LR 20/2000 sottoscritti dall'amministrazione comunale e dai soggetti attuatori e relativi allegati grafici;

VISTI gli elaborati documentali e cartografici costitutivi la variante al PUA del comparto ANS_C2.4 Villanova, di seguito elencati e conservati agli atti dell'Area Tecnica con prot. n. 4457 del 18/03/2019:

Variante PUA comparto ANS_C2.4 Villanova

- B.4.a R01_Rapporto di Valsat/VAS (agg. prot. n. 5646 del 05/04/2018)
- B.2.a Studio previsionale di compatibilità acustica – Relazione tecnica – Nota di aggiornamento;
- B.6.a Analisi Trasportistica – Relazione tecnica – Nota di aggiornamento;
- C.3.a Planimetria generale con individuazione delle dotazioni territoriali: verifiche di Legge;
- C.4.a Planimetria generale con individuazione di: lotti privati (SF) ed ingressi – fili fissi – massimi ingombri edificabili – sezioni stradali – calcolo e verifica della superficie permeabile di comparto
- I.1.a Norme di attuazione
- Atto integrativo alle convenzioni urbanistiche ed ERS

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 __/__/2019, 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.;

DELIBERA

- di adottare la Variante al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) del comparto ANS_C2.4 Villanova 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 25/09/2018 prot. n. 15108 tra il Comune di Castenaso e i soggetti attuatori Castenaso Immobiliare srl e Futura Costruzioni srl;
- di autorizzare il deposito della variante al PUA del comparto ANS_C2.4 Villanova, ai sensi dell’art. 30 comma 4 della LR n. 20/2000 e s.m.i.;
- di dare atto che, ai sensi dell’art. 34 LR n. 20/2000 e s.m.i.:
 - dell’avvenuta adozione della Variante al Piano Operativo Comunale POC 3 con valore ed effetto di variante al PUA del comparto ANS_C2.4 Villanova 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 al POC 3 con valore ed effetto di variante al PUA del comparto ANS_C2.4 Villanova, 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 del POC 3 e quelli di variante del PUA del comparto ANS_C2.4, 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.

