



# Città di Castel San Pietro Terme

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

### N. 63 DEL 18/04/2023

Oggetto: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA AMBITO ASP\_AN2.1 DENOMINATO CA' BIANCA 7

duemilaventitre, il giorno **diciotto** del mese di **Aprile** alle ore 17:00 presso la Residenza Municipale, convocata a cura del Sindaco, in presenza e videoconferenza, come da Delibera di Giunta Comunale nr. 36 del 15/03/2022, 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	Presente
Dondi Fabrizio	Assessore	Assente

Totale presenti: 5    Totale assenti: 1

la cui presenza è accertata dal Segretario mediante appello nominale.

Presiede l'adunanza il Sindaco Fausto Tinti

Assiste alla seduta il Segretario Generale Letizia Ristauri

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 approvato 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.”;

### **Richiamati:**

- l’Accordo ex Art. 18 LR 20/2000 sottoscritto tra Comune di Castel San Pietro Terme e la ditta M.D. INVEST S.r.l. del 23/06/2015, registro contratti n. 23/2015, afferente l’ambito ASP\_AN2.1;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 30/06/2021 di approvazione dello “schema di Accordo di Programma” ex art. 59 L.R. 24/2017, in attuazione della Variante all’Accordo Territoriale per l’Ambito produttivo San Carlo; Accordo di Programma perfezionato con la sottoscrizione in data 31/08/2021 ed approvazione del Sindaco Metropolitano di Bologna con decreto n. 7/2021 sottoscritto il 31/08/2021 (Prot. n. 51687 del 01/09/2021);

**Dato atto:**

- che l'area di cui trattasi è censita al Catasto Terreni del Comune di Castel San Pietro Terme, al Foglio 30, Mappali 6, 8, 78, 80 e Foglio 29 Mappali 50 e 86 del Catasto Terreni, per un totale di 122.081 mq;
- 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 03/08/2020 prot. 17184/2020 il progetto di Piano Urbanistico Attuativo – PUA contenente anche gli schemi progettuali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed il permesso di costruire dell'edificio;
- b. in data 14/04/2021 e' stata convocata la conferenza dei servizi istruttoria relativa alla realizzazione di una piastra logistica nell'ambito ASP\_AN2.1 – PUA con valore ed effetto di titolo edilizio per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dell'edificio;
- c. successivamente è stata presentata documentazione integrativa in data 09/11/2021 prot. 29404, in data 30/11/2021 prot. 31468, 01/04/2022 prot. 8322, in data 26/01/2023 prot. 2321, 2325, 2327, 2328, in data 31/03/2023 prot. 9615, 9620, 9621, 9623, 9625, 9627, 9628, 9630 ed in data 12/04/2023 prot. 10666;
- d. con nota prot. 29404/2021 e successiva integrazione acquisita in atti al prot. n. 31468/2021 il soggetto attuatore ha richiesto lo stralcio dal procedimento amministrativo urbanistico dei titoli edilizi relativi alle opere di urbanizzazione e all'edificio, dando attuazione esclusivamente al procedimento relativo al PUA oggetto del presente provvedimento;
- e. per valutare compiutamente tale proposta progettuale sono stati acquisiti i pareri degli enti competenti;
- f. il Piano in oggetto è costituito dagli elaborati disponibili in formato digitale (n. 42 file), conservati agli atti del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, al fascicolo elettronico n. 99/6.3/2021, elenco elaborati allegato parte integrante del presente provvedimento (allegato b);

**Dato atto che:**

- gli atti e gli elaborati costituenti il piano di cui trattasi, ivi compresi gli elaborati relativi al 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 XX Settembre n. 3 – Servizio Urbanistica - per 45 giorni consecutivi e precisamente dal 21/12/2021 al 04/02/2022 dando adeguata informazione del deposito alla cittadinanza tramite avviso P.G. n. 33654/2021 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 quarantacinque giorni di deposito non sono pervenute osservazioni di tipo ambientale;

### Considerato che:

- il progetto del PUA prevede la realizzazione di una Capacità Edificatoria massima di mq 61.040 di superficie utile (SU) con destinazione d'uso logistica/produttiva;
- 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;
- 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 interne al lotto e la realizzazione della rotatoria di accesso allo stesso da realizzare dai soggetti attuatori hanno un valore stimato a preventivo pari a complessivi circa Euro 1.050.110 (al netto di IVA e spese tecniche) come da relativo elaborato del Piano (documento CME) di cui circa € 778.068 relativo alle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto e circa € 272.042 per la realizzazione della rotatoria di accesso;

### Preso atto che:

- non sono pervenute osservazioni dagli enti ed organismi pubblici, associazioni economiche e sociali e singoli cittadini relativamente al documento Valsat;
- 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:

- RER SER.SICUR.TER. E PROT.CIV.	prot. 9354 del 15/04/2021	parere non dovuto
- SNAM	prot. 6239 del 11/03/2021	non interferenze
- POLIZIA LOCALE CSPT	prot. 34478 del 30/12/2021	favorevole con prescrizioni
- AUSL IMOLA	prot. 1059 del 17/01/2022	differito al PC edificio
- SERVIZIO VIABILITA' CSPT	in data 18/01/2022	favorevole con prescrizioni
- SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA	prot. 16549 del 24/07/2020	valutazione archeo. preventiva
	prot. 27873 del 24/11/2020	favorevole
	prot. 1512 del 21/01/2022	favorevole con prescrizioni
- HERA	prot. 2599 del 03/02/2022	favorevole condizionato
- NCI SERVIZIO ASS. PRATICHE SISMICHE	prot. 2668 del 04/02/2022	favorevole con prescrizioni
- CONSORZIO DELLA BONIFICA RENANA	prot. 2802 del 07/02/2022	favorevole con prescrizioni
- SOLARIS	prot. 3025 del 08/02/2022	favorevole con raccomandazioni
- ATERSIR	prot. 6020 del 09/03/2022	favorevole con prescrizioni
- AUTOSTRADE PER L'ITALIA	prot. 10204 del 21/04/2022	favorevole con prescrizioni
- ARPAE distretto di Imola	prot. 11593 del 05/05/2022	favorevole con prescrizioni

**Rilevato che** in data 08/07/2022 ns. prot. n. 18334 è pervenuto l'atto del Sindaco Metropolitano n. 142 del 05/07/2022 da parte della Città Metropolitana di Bologna, con il quale relativamente al PUA, ha formulato contestualmente:

1. 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. 14417/2022) esprimendo 19 osservazioni al PUA;
2. 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 Urbanistica, esaminate le osservazioni formulate dalla Città Metropolitana in qualità di Autorità competente in materia di Valsat, ha prodotto la Relazione tecnica di controdeduzioni contenente anche la Dichiarazione di Sintesi di cui all'art. 5, comma 2, della L.R. N. 20/2000 (allegato n. a) allegato parte integrante del presente provvedimento e soggetto alle medesime forme di pubblicità del provvedimento stesso;
- il Responsabile del procedimento è individuato nella persona del Dirigente Area Servizi al territorio, Arch. Angelo Premi;

**Rilevato che:**

il PUA dell'ambito ASP\_AN2.1 DENOMINATO CA' BIANCA 7 si compone dei seguenti elaborati:

**RELAZIONI**

R 1 - Relazione illustrativa e criteri urbanistici di progetto (testo coordinato)	prot. 9615/2023
R 1 - Relazione illustrativa e criteri urbanistici di progetto (testo definitivo)	prot. 10666/2023
R 3 - Bozza di convenzione (testo coordinato)	prot. 9615/2023
R 3 - Bozza di convenzione (testo definitivo)	prot. 9615/2023
R3.1 – Norme Tecniche di attuazione (testo coordinato)	prot. 9615/2023
R3.1 – Norme Tecniche di attuazione (testo definitivo)	prot. 9615/2023
R4 – Certificato catastale	prot. 9615/2023
R5 – Relazione geologica	prot. 9627/2023
R 6 – Valsat	prot. 9628/2023
R6.1 - Sintesi non tecnica Valsat	prot. 9620/2023
R 7 – Studio della viabilità e del traffico	prot. 9625/2023
R 8 – Valutazione previsionale acustica	prot. 9630/2023
R 9 - Relazione tecnica sull'invarianza idraulica	prot. 9621/2023
R9.1 - Relazione compatibilità idraulica	prot. 9621/2023
R 10 – Verifica APEA	prot. 9620/2023
R 11 - Determinazione del contributo di costruzione	prot. 9620/2023
R 12 – Relazione economico finanziaria	prot. 9621/2023
R13 - Richiesta autorizzazione archeologica	prot. 9620/2023
E.TR.04.01 – Verifiche DPA	prot. 9621/2023
Render – Viste prospettiche	prot. 9623/2023
Analisi simiche di III Livello	prot. 9615/2023

**ELABORATI TECNICI**

**STATO DI FATTO:**

A 1.1 - Stralcio del PTCP	prot. 2325/2023
A 1.2 - Stralcio del RUE e del POC	prot. 9620/2023
A 2 - Estratto catastale - Elenco catastale delle proprietà	prot. 2325/2023
A 3 - Planimetria generale: rilievo planoaltimetrico e reti tecnologiche	prot. 2325/2023

**PROGETTO:**

B 1 - Zonizzazione e standards	prot. 2327/2023
B 2 - Planimetria generale: viabilità parcheggi e verde	prot. 2327/2023
B 3 – Planimetria generale e Profili	prot. 2327/2023
B 4.1 - Urbanizzazioni fognatura acque bianche	prot. 2327/2023
B 4.2 - Urbanizzazioni fognature acque nere	prot. 2327/2023
B 4.3 - Urbanizzazioni acquedotto	prot. 2327/2023
B 4.4 - Urbanizzazioni rete ENEL	prot. 2327/2023
B 4.5 - Urbanizzazioni pubblica illuminazione	prot. 2327/2023
B 5 – Dotazioni ecologiche – verde	prot. 2328/2023

**PROGETTO ROTATORIA VIA SAN BIAGIO:**

RO 1 - Rotatoria Stato di Fatto	prot. 2328/2023
RO 2 – Rotatoria Progetto	prot. 2328/2023
RO 3 – Rotatoria Sovrapposto	prot. 2328/2023
RO 4 - Rotatoria Verifiche	prot. 2328/2023
RO 5 – Segnaletica	prot. 2328/2023

**COMPUTI OPERE CONVENZIONALI:**

Elenco Prezzi Unitari	prot. 9615/2023
Computi Metrici Estimativi	prot. 9615/2023

**Visto** l'art. 5 comma 13 del D.L. n. 70/2011, convertito con modificazioni in L. n. 106/2011 che attribuisce alla Giunta Comunale l'approvazione dei piani attuativi, comunque denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente;

**Dato atto che** il contenuto del presente atto comporta riflessi diretti e indiretti sul patrimonio dell'Ente poichè prevede l'acquisizione, al patrimonio comunale, delle dotazioni a parcheggio e a verde e delle altre opere di urbanizzazione sopra indicate; tali riflessi saranno definiti puntualmente al momento del rilascio del titolo edilizio e recepiti negli strumenti di programmazione dell'Ente;

**Dato atto che**, ai sensi dell'art. 49 – comma 1 - del D.Lgs n. 267/2000 e ss. mm. ii. sono stati acquisiti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, espressi dai Dirigenti dei servizi interessati, come da allegato;

**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;

**Con** voti favorevoli ed unanimi, espressi nei modi e forme di legge;

## D E L I B E R A

1. **DI APPROVARE** la "Relazione tecnica di Controdeduzioni" come documento allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (allegato a), corredata dagli specifici sottoallegati 1, 2, 3 e 4 tra cui la Dichiarazione di Sintesi di cui all'art. 5, comma 2, della L.R. 20/2000;
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 (elaborato R3);
3. **DI DARE ATTO** che il Piano predetto in oggetto è costituito dagli elaborati disponibili in formato digitale (*n. 42 file*), conservati agli atti del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica, al fascicolo elettronico n. 99/6.3/2021, elenco elaborati allegato parte integrante del presente provvedimento (allegato b);
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 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 Burer dell'avviso dell'avvenuta approvazione e ha validità pari a 9 anni nel rispetto del cronoprogramma di cui all'allegato schema di convenzione urbanistica; 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 salvo proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale;
7. **DI DARE ATTO** che la Convenzione urbanistica dovrà essere stipulata entro 4 (quattro) mesi dalla data di entrata in vigore del PUA;
8. **DI DARE ATTO** altresì che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, la presente deliberazione, unitamente ai relativi allegati e agli elaborati di PUA, sarà pubblicata sul sito [www.comune.castelsanpietroterme.bo.it](http://www.comune.castelsanpietroterme.bo.it) nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;
9. **DI DARE ATTO** che ai sensi della D.G.R. 1795 del 31.10.2016 la Dichiarazione di Sintesi e il Piano di Monitoraggio (contenuto nello schema di convenzione) del PUA saranno trasmessi alla Città Metropolitana e pubblicati sul sito web istituzionale.

Successivamente, al fine di consentire il celere prosieguo dell'iter istruttorio finalizzato alla sottoscrizione della convenzione,

**LA GIUNTA COMUNALE**

con separata, favorevole ed unanime votazione espressa nei modi di legge

**DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 del D. Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

(Fausto Tinti)

*(atto sottoscritto digitalmente)*

IL SEGRETARIO GENERALE

(Letizia Ristauri)

*(atto sottoscritto digitalmente)*