



# COMUNE DI ARGELATO

Città Metropolitana di Bologna

## DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 45 del 28/11/2022

OGGETTO:

**ADOZIONE DEL POC STRALCIO CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO AUC-B DEL VIGENTE PSC, AMBITO EX SUPREMA**

presso la Sala Consiliare del Municipio alle ore 19:00 del seguente giorno mese ed anno:

**28 novembre 2022**

In seguito a convocazione del Sindaco ai sensi degli artt. 50 del D.Lgs. 267/2000 e 24 dello Statuto Comunale, notificata a ciascun consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è oggi adunato il Consiglio Comunale nelle persone dei Signori:

MUZIC CLAUDIA	P	TOLOMELLI CLAUDIO	P
CARPANI LUISA	P	BRAGA ELENA	P
TESCARO LORENZO	P	LIU GIOIA	P
MOTTA LINDA	P		
QUARANTA GIUSEPPE	P		
CREMONINI MAURA	P		
BERGAMINI MANUEL	A		
CEVOLANI WILLIAM	P		
ZANELLATI MARTINA	P		
TOLOMELLI ANDREA	A		

Assume la presidenza MUZIC CLAUDIA, Sindaco.

Partecipa il DOTT. MAZZA FAUSTO Segretario Generale.

Il sindaco, dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle deliberazioni, ai sensi dell'art. 38, 2° comma, del D.Lgs. 267/2000 dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori per la verifica delle votazioni i Sigg. Consiglieri:

1. TESCARO LORENZO
2. CREMONINI MAURA
3. LIU GIOIA

**OGGETTO:**

**ADOZIONE DEL POC STRALCIO CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO AUC-B DEL VIGENTE PSC, AMBITO EX SUPREMA**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso che:**

- la previgente 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;
- 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);
- in data 01/01/2018 è entrata in vigore la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 “*Disciplina Regionale sulla tutela e l’uso del territorio*”, che ha abrogato la precedente legge regionale 24 marzo 2000 n° 20;
- l’art. 4, comma 1, della L.R. n. 24/2017 “*Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio*” definisce un periodo transitorio che prevede, allo scopo di selezionare una parte delle previsioni contenute nei PSC vigenti cui dare immediata attuazione, che fino alla scadenza del termine perentorio per l’avvio del procedimento di approvazione del PUG (Piano Urbanistico Generale), stabilito nei tre anni successivi all’entrata in vigore della legge medesima (e quindi entro il 1/1/2021), il Comune, attraverso apposito atto di indirizzo deliberato dal Consiglio, può “promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all’art. 38”;
- l’art. 4, comma 4, della L.R. n. 24/2017 “*Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio*”, afferma che “...entro il periodo transitorio citato possono essere altresì adottati alcuni atti, tra i quali ...“a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente...”. Nel corso di tale periodo i comuni hanno la possibilità di dare attuazione ad una parte delle previsioni della pianificazione urbanistica vigente, nonché di apportare ad essa quelle variazioni che risultino indispensabili per la sua pronta esecuzione, applicando la normativa previgente (L.R. 20/2000);
- ai sensi dell’art. 4 della citata legge regionale, nel caso in cui il Comune intenda attuare alcune delle previsioni del PSC vigente, è opportuno pubblicare un apposito avviso pubblico di manifestazione di interesse indicando i termini, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare mediante accordi operativi di cui all’art. 38 della medesima legge (previa predisposizione dell’apposito atto di indirizzo previsto) o tramite variazione degli strumenti previgenti (POC/RUE), mediante sottoscrizione di accordi ex art. 18 della previgente L.R. 20/2000;
- il Comune di Argelato è dotato dei seguenti strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000:
  - PSC, approvato con Deliberazione del C.C. n. 14 del 27/03/2009;
  - Ultima variante Del. C.C. n.32 del 20/07/2022;
  - RUE, approvato con Deliberazione del C.C. n. 15 del 27/03/2009;
  - Ultima variante Del. C.C. n.32 del 20/07/2022
  - POC, approvato con deliberazione del C.C. n. 24 del 14/04/2015;

**CONSIDERATO che:**

- è di interesse pubblico dell’Amministrazione Comunale la bonifica dei siti contaminati presenti sul Comune, anche al fine di renderli disponibili per la loro rigenerazione ad uso della collettività;
- per l’area in oggetto, ex Suprema, la dismissione dell’attività è stata l’avvio di un procedimento che ha definito negli anni atti che hanno determinato l’Accordo, oggi vigente, con i proprietari e gli enti sovraordinati e che ha determinato l’approvazione delle modifiche degli strumenti urbanistici;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale di Argelato n. 31 del 20.07.2022 è stato approvato l'Accordo di Programma ex art. 40 della L.R. 20/2000 relativo alle aree già sede delle officine Suprema in Funo di Argelato tra l'Amministrazione comunale di Argelato, la Città Metropolitana di Bologna e la società Gema 96 S.P.A.;
- in data 03/08/2022 è stato firmato l'ACCORDO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 DELLA L.R. 20/2000 E ARTICOLO 11 DELLA L. 241/1990 e depositato al Repertorio dell'Amministrazione Comunale;
- con Delibera del Consiglio Comunale di Argelato n. 32 del 20.07.2022 è stata approvata la Variante al P.S.C. n.2/2021 ai sensi dell'art.32 bis della L.R. 20/2000 e contestuale approvazione della zonazione acustica del territorio comunale;
- con Delibera del Consiglio Comunale di Argelato n. 33 del 20.07.2022 è stata approvata la Variante al R.U.E. n.10/2021 in adeguamento alla variante al P.S.C. n.2/2021;
- in data 17/08/2022 è stata data notizia sul BUR ER N.259 del 17/08/2022 dell'approvazione dell'Accordo.
- l'area, in seguito alle necessarie indagini preliminari e specifico Piano di Caratterizzazione, è risultata contaminata e, con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 473/2008, è stato approvato il progetto di bonifica del sito inquinato su proposta del soggetto proprietario, di tale progetto sono seguite nel tempo due varianti, approvate rispettivamente con DGP 457-2011 e DGP 281-2012;
- con successivo atto (Determinazione n. 1/2021) ed a seguito di proposta del soggetto proprietario ed attuatore, di valutazione della CdS ed in considerazione anche del mutato assetto urbanistico, è stato approvato un nuovo progetto di Messa In Sicurezza Permanente (MISP), idoneo e compatibile con il nuovo progetto di riqualificazione dell'area;
- in considerazione delle ulteriori e più recenti previsioni urbanistiche e di riqualificazione edilizia dell'area, il progetto di MISP citato al punto precedente è attualmente sottoposto a procedimento di approvazione di una ulteriore variante di adeguamento;

**Dato atto che:**

- in data 04/08/2022 con prot 9309, 9312, 9314, 9315, 9316, il soggetto attuatore ha presentato la richiesta di approvazione del Piano Particolareggiato alla quale sono allegati gli elaborati grafici,
- in data 08/11/2022 con port 13323, 13325, 13326, 13327, 13328, 13328 sono depositati gli elaborati (aggiornati a seguito delle riflessioni condivise con l'Ufficio Tecnico) allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- il PUA interessa la Superficie Territoriale complessiva pari a 30.132,00 mq identificata catastalmente al Fg. 41 e dai seguenti Mappali 183, 185, 247, 248, 249;
- tale proposta ha come obiettivo di riqualificare un'area inclusa l'ambito AR-B (*Ambiti per nuovi insediamenti urbani derivanti da sostituzione edilizia*) con demolizione di una vecchia struttura esistente e realizzazione di un intervento residenziale (*Uso UA1*) e di un parco pubblico nella parte nord-Est del sito;
- la variante al POC consiste nella definizione del sub Ambito I, ed è compresa negli elaborati di PUA;
- la variante di POC non comporta alcun vincolo preordinato all'esproprio;
- la società Gema 96 s.r.l. (attuale proprietaria) si trova attualmente in stato di liquidazione e sono in corso atti per il passaggio dei diritti a società subentrante che assumerà la titolarità di soggetto attuatore;
- il PUA proposto del Sub Ambito I in variante al Piano Operativo Comunale è costituito dai seguenti elaborati:
  - 1 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI
  - 2 - ESTRATTO MAPPE E VISURE CATASTALI
  - 3 - RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO
  - 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - 5.a - RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE
  - 5.b - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
  - 5.c - VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI
  - 5.d - PROGETTO DEL VERDE

- 5.e - RELAZIONE VERDE ED ATTREZZATURE - CALCOLO DOTAZIONI
- 5.f - SCHEMA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE PARCO PUBBLICO
- 5.g - FOTOINSERIMENTO RENDERING
- 6 - RELAZIONE SUI REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE
- 7 - RETE STRADALE: PLANIMETRIA SEZIONI E DETTAGLI
- 8.a - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - CALCOLO IDRAULICO ED INVARIANZA IDRAULICA
- 8.b - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ANALISI RISCHIO IDRAULICO
- 8.c - RETE IDRICA: PLANIMETRIA
- 8.d - RETE ACQUE NERE: PLANIMETRIA
- 8.e - PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO RETE IDRICA
- 8.f - RETE DRENAGGIO SUPERFICIALE: PLANIMETRIA
- 8.g - PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO RETE ACQUE BIANCHE E NERE
- 8.h - RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA: PLANIMETRIA
- 8.i - RETI TECNOLOGICHE: RETE CABLATA - FIBRE OTTICHE - TELEFONO
- 8.l - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: PLANIMETRIA
- 8.m - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: CALCOLI ILLUMINOTECNICI
- 8.n - PERMEABILITA' DELL'AREA
- 9 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE
- 10 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 11 a- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- 11.b - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA – ERS
- 12 - STUDIO DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E GEOTECNICA
- 13 - DEFINIZIONE DEI COSTI DELLE ATTIVITÀ DI BONIFICA CON MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE
- 13 - VARIANTE AL PROGETTO DI BONIFICA
- 14 - STUDIO VIABILISTICO
- 15 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- 16.a - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE
- 16.b - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE - SINTESI NON TECNICA
- 17 – TAVOLA POC

#### Dato atto che

- L'art. 18 della L.R. 20/2000 al comma 3 recita: “3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo esecutivo dell'ente. L'accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di adozione dello strumento di pianificazione cui accede e della conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*”
- In ragione del tempo trascorso, dei termini disattesi, del venire meno (su espressa richiesta del soggetto privato) delle garanzie fidejussorie che l'accordo prevedeva, ma anche in ragione delle mutate valutazioni circa l'assetto urbanistico e le destinazioni d'uso delle aree da riqualificare l'Amministrazione Comunale, dopo aver dato atto della intervenuta decadenza del precedente Accordo di programma non intende procedere ad implementare ed attuare il programma urbanistico di cui all' art. 18 più volte sopra citato;
- in particolare, si ritiene che rispetto all' ampliamento delle destinazioni commerciali ipotizzate nell' Accordo, risulti preferibile prevedere un possibile ampliamento delle destinazioni residenziali già previste nella porzione lungo la via Agucchi ed in sostanziale continuità con l' edificato residenziale di qualità già esistente, destinando tutta la restante porzione dell'area oggetto di riqualificazione alla realizzazione di un' ampia area a verde pubblico / parco pubblico, che funga da “polmone verde” per le aree residenziali circostanti;
- l'attuale assetto attuativo ha definito aspetti migliorativi finalizzati all'obiettivo dell'interesse pubblico, in particolare in merito alla quota ERS e al Contributo da versare all'Amministrazione Comunale;

### **Ritenuto opportuno**

- procedere alla nuova ratifica dell'Accordo ex art. 40, così come proposta dai soggetti attuatori;
- mantenere tuttora validi i disposti del Comitato di Vigilanza;
- esplicitare la condivisione dei contenuti urbanistici dell'accordo ex art. 18 per le ragioni dianzi;

### **Visti:**

- il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;
- il Decreto del MINISTERO DELLA GIUSTIZIA n. 125 del 6 giugno 2022, relativo al Regolamento relativo al modello standard di garanzia fideiussoria relativa al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, ai sensi dell'articolo 3, comma 7 -bis del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122.
- lo Statuto Comunale;
- La Legge regionale 20/2000;
- la Legge regionale n. 24/2017;

**Acquisito** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, dal Responsabile del Settore Edilizia Privata;

Udite la relazione e la successiva replica del Sindaco Presidente, riportate nel verbale di seduta;

Udito l'intervento del Consigliere Tolomelli Claudio, riportati nel verbale di seduta;

Con n. otto voti favorevoli, n. tre astenuti (Gruppo Fare Argelato: Consiglieri Tolomelli Claudio, Braga, Liu), espressi nei modi e forme di legge,

### **DELIBERA**

1. di richiamare le premesse quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di adottare la proposta di Piano Urbanistico Attuativo AR-B - SUB AMBITO I come predisposta negli elaborati allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale e sotto elencati;
  - 1 - ESTRATTO STRUMENTI URBANISTICI
  - 2 - ESTRATTO MAPPE E VISURE CATASTALI
  - 3 - RILIEVO PLANIMETRICO STATO DI FATTO
  - 4 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
  - 5.a - RELAZIONE GENERALE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE
  - 5.b - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
  - 5.c - VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI
  - 5.d - PROGETTO DEL VERDE
  - 5.e - RELAZIONE VERDE ED ATTREZZATURE - CALCOLO DOTAZIONI
  - 5.f - SCHEMA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE PARCO PUBBLICO
  - 5.g - FOTOINSERIMENTO RENDERING
  - 6 - RELAZIONE SUI REQUISITI TECNICI DELLE OPERE EDILIZIE
  - 7 - RETE STRADALE: PLANIMETRIA SEZIONI E DETTAGLI
  - 8.a - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - CALCOLO IDRAULICO ED INVARIANZA IDRAULICA
  - 8.b - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ANALISI RISCHIO IDRAULICO
  - 8.c - RETE IDRICA: PLANIMETRIA
  - 8.d - RETE ACQUE NERE: PLANIMETRIA
  - 8.e - PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO RETE IDRICA
  - 8.f - RETE DRENAGGIO SUPERFICIALE: PLANIMETRIA
  - 8.g - PARTICOLARI COSTRUTTIVI TIPO RETE ACQUE BIANCHE E NERE
  - 8.h - RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA: PLANIMETRIA
  - 8.i - RETI TECNOLOGICHE: RETE CABLATA - FIBRE OTTICHE - TELEFONO
  - 8.l - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: PLANIMETRIA
  - 8.m - RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE: CALCOLI ILLUMINOTECNICI
  - 8.n - PERMEABILITA' DELL'AREA

- 9 - STIMA SOMMARIA DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE
- 10 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 11 a- SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
- 11.b - SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA – ERS
- 12 - STUDIO DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA E GEOTECNICA
- 13 - DEFINIZIONE DEI COSTI DELLE ATTIVITÀ DI BONIFICA CON MESSA IN SICUREZZA PERMANENTE
- 13 - VARIANTE AL PROGETTO DI BONIFICA
- 14 - STUDIO VIABILISTICO
- 15 - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- 16.a - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE
- 16.b - VALSAT - RAPPORTO AMBIENTALE - SINTESI NON TECNICA
- 17 – TAVOLA POC

3. di approvare i contenuti della Convenzione Urbanistica e della Convenzione per Ambiti ERS allegata al presente atto per farne parte integrale e sostanziale;
4. di delegare il Responsabile del Settore Edilizia Privata ad attuare tutti i provvedimenti conseguenti alla attuazione dell'accordo ex art. 40 e ex art.18 della L.R. 20/2000;
5. Con successiva e separata votazione, con n. otto voti favorevoli, n. tre astenuti (Gruppo Fare Argelato: Consiglieri Tolomelli Claudio, Braga, Liu), espressi nei modi e forme di legge, la deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000, al fine di poter avviare le procedure per la firma della convenzione e attuare l'intervento.



# **COMUNE DI ARGELATO**

**Città metropolitana di Bologna**

## **DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N. 45 del 28/11/2022**

**OGGETTO:**

**ADOZIONE DEL POC STRALCIO CON VALENZA DI PUA RELATIVO AL COMPARTO AUC-B  
DEL VIGENTE PSC, AMBITO EX SUPREMA**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

**FIRMATO  
IL SINDACO  
dott.ssa MUZIC CLAUDIA**

**FIRMATO  
IL SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. MAZZA FAUSTO**

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del "Codice dell'amministrazione digitale" (D.Leg.vo 82/2005).