



# Comune di Sasso Marconi

CITTÀ METROPOLITANA di BOLOGNA

Piazza Martiri della Liberazione 6 - 40037 Sasso Marconi

Tel. 051 843511 • www.comune.sassomarconi.bologna.it

PEC: comune.sassomarconi@cert.provincia.bo.it

C.F. 01041300375 • P.IVA 00529971202

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 103 del 28/12/2021

**OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. N. 24/2017 PER IL TRASFERIMENTO DI POTENZIALITA' EDIFICATORIA DERIVANTE DALL'AREA CLASSIFICATA PQ3 IN LOCALITA' CINQUE CERRI DI PROPRIETA' DI EX CAVE EMILIA SRL ORA PLURALIA SRL - AVVIO DEL PROCEDIMENTO.**

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventotto** del mese di **dicembre** alle ore **18:30**, previa l'osservanza di quanto disposto dal Regolamento del Consiglio Comunale, dall'art. 73 del D.L. n° 18 in data 17/03/2020 e dal decreto sindacale attuativo n. 4784 del 23/03/2020 sono presenti :

PARMEGGIANI ROBERTO	Sindaco	P	VENTURI ALBERTO	Consigliere	P
RUSSO LUCIANO	Assessore	P	RASCHI ALESSANDRO	Assessore	P
LENZI MARILENA	Assessore	P	LODI SIMONE	Consigliere	P
ARMAROLI CHIARA	Consigliere	P	MASTACCHI MARCO	Consigliere	P
BERNABEI IRENE	Assessore	P	CHILLARI ACHILLE	Consigliere	P
MARTINI SILVIA	Consigliere	A	VERONESI MARCO	Consigliere	P
LOLLI FRANCA	Consigliere	P	BIGNAMI CLAUDIO	Consigliere	A
FELIZIANI FEDERICO	Consigliere	P	MURATORI MARCO	Consigliere	P
VINCENZI MATTEO	Consigliere	P			

**PRESENTI N. 15**

**ASSENTI N. 2**

E' presente l'Assessore esterno ROSSI GIANLUCA

Partecipa il Segretario Generale DALLOLIO PAOLO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. PARMEGGIANI ROBERTO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il Comune di Sasso Marconi è dotato dei seguenti strumenti urbanistici approvati in applicazione della legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 "Disciplina Generale sulla tutela e l'uso del territorio":
- Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 60 del 21.07.2008, successivamente modificato e aggiornato con specifica variante approvata con delibera consiliare n. 8 del 12.02.2020;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera consiliare n. 37 del 06.04.2009, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti;
- Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera consiliare n. 38 del 06.04.2009, successivamente modificato e aggiornato con specifiche varianti in parte scaduto e parzialmente in corso di attuazione;

### RILEVATO CHE:

- l'Amministrazione Comunale intende perseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana delineati nel PSC, POC e nel RUE;
- in data 19 dicembre 2017 è stata approvata la nuova legge urbanistica regionale, n. 24/2017 che è entrata in vigore il 1 gennaio 2018;
- 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 approvazione della nuova strumentazione urbanistica generale prevista dalla legge stessa;
- l'art. 38 della citata Legge Regionale consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, delle previsioni urbanistiche per quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggette ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;

**RICORDATO CHE** con deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 10 giugno 2020 il Comune di Sasso Marconi ha approvato:

- gli indirizzi relativi ai criteri di attuazione degli strumenti urbanistici;
- lo schema di avviso pubblico di Manifestazione di interesse finalizzata a selezionare parte delle previsioni contenute nel vigente PSC cui dare immediata attuazione previa presentazione di proposte di accordi operativi (ex art. 4 l.r. 24/2017);
- lo schema di accordo operativo;
- con tale delibera si fissava la procedura ai sensi dell'art. 4 della LR 24/2017 per selezionare, negoziare e stipulare gli accordi in attuazione del PSC, RUE e POC ;
- in data 17/06/2020, con scadenza 17/07/2020 di seguito prorogata al 31/08/2020 veniva pubblicato "AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) DA ATTUARSI MEDIANTE ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR 21.12.2017 N. 24 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO",

### DATO ATTO che:

- a seguito di detto avviso Pluralia Srl, con istanza agli atti prot. n. 13120 del 31/08/2020, ha formulato manifestazione di interesse relativamente al trasferimento della capacità edificatoria derivante dall'area classificata PQ3 in località Cinque Cerri, zona classificata U16, di proprietà ex Cave Emilia ora Pluralia Srl;
- la manifestazione di interesse è stata accolta positivamente nell'ambito della Deliberazione del Consiglio Comunale n.44 del 28/10/2020 avente ad oggetto "ESITO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE - DELIBERA DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART.4 C.2 DELLA L.R. N. 24/2017- CRITERI DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI, VALUTAZIONE DELLA RISPONDEZZA ALL'INTERESSE PUBBLICO DELLE PROPOSTE DI ACCORDO OPERATIVO ED INTERVENTI DIRETTI CONVENZIONATI CONTENUTI NELLE PREVISIONI DEL VIGENTE PSC, RUE E POC, PARZIALMENTE SCADUTO, CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE", prevedendo quale procedimento amministrativo per il titolo abilitativo "ACCORDO OPERATIVO";

**VISTA** la proposta di accordo pervenuta con PG 23196/2021, conservata agli atti che comprende:

- lo schema planimetrico indicativo della nuova urbanizzazione;
- impegno di edificazione di mq 852,64 di superficie utile ad uso produttivo P1;
- impegno a contribuire alla progettazione della pista ciclopedonale "Via della Lana e della Seta" fino ad un importo di €.10.000,00 compresi Iva 2% ed oneri previdenziali 5%;

**Rilevato che:**

- la proposta di accordo operativo riveste carattere di rilevante interesse per la Comunità locale, coniugando in modo efficace ed efficiente l'interesse pubblico con quello privato, in quanto la proprietà soddisfa l'esigenza dell'Amministrazione di preservare la collina dalla costruzione, rinunciando alla edificabilità residenziale nella zona collinare di via Canal del Pozzo, e contemporaneamente propone di riqualificare l'area di proprietà in via val di Setta fortemente impattata dai cantieri della variante di valico. Inoltre con l'attuazione, una volta chiariti con Città Metropolitana obiettivi e tracciati relativi alla Ciclovía della Lana e della Seta, il Comune avrà a disposizione la scelta progettuale da attuare per tale importante opera di carattere sovracomunale;
- la proposta di accordo, per le finalità di rigenerazione e riqualificazione urbana che permette di perseguire, risulta coerente con le linee programmatiche del mandato amministrativo approvate con deliberazione consiliare n. 28 del 3.7.2019 e con gli indirizzi strategici definiti nel Documento Unico di Programmazione 2022-2024 approvato con deliberazione consiliare n. 80 del 7.10.2021;

**Ritenuto quindi che:**

- ai sensi delle vigenti leggi, esistono i presupposti giuridici per effettuare l'intervento che, con la sottoscrizione dell'accordo della Convenzione allegata, i Soggetti Attuatori realizzeranno in conformità alle norme urbanistiche vigenti nel Comune di Sasso Marconi, agli allegati tecnico/grafici che formano parte integrante e sostanziali della presente deliberazione, alla normativa di settore, nazionale e regionale vigente, sovra ordinata;

**Visto** l'art. 38 della LR n.24/2017 e in particolare

il **comma 6**. *Al fine di assicurare il rispetto dei principi di trasparenza e di partecipazione, copia delle proposte di accordo operativo presentate è immediatamente pubblicata sul sito web del Comune e depositata presso la sede della medesima amministrazione, per consentire a chiunque di prenderne visione.*

**comma 7**. *Entro il termine perentorio di sessanta giorni dal ricevimento, il Comune verifica la conformità della proposta al PUG e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e valuta l'interesse pubblico alla sua realizzazione. Entro il medesimo termine, laddove la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale non ha individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento ai sensi dell'articolo 34, comma 2, il Comune svolge una negoziazione con i privati interessati, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati. Il termine perentorio per l'esame delle proposte avanzate dai privati è raddoppiato nelle ipotesi indicate dal comma 1, secondo periodo, del presente articolo e dall'articolo 4, comma 1, nonché nel caso di programmi di intervento particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.*

Dato atto che la proposta di accordo operativo è stata presentata alla Commissione consiliare Ambiente e Territorio nella seduta del 22.12.2021 e che gli elaborati che la compongono sono stati messi a disposizione dei consiglieri comunali;

**Assessore Rossi:** l'accordo iniziale prevedeva edificazione perequativa in zona pedecollinare, mentre quello che si propone oggi prevede l'edificazione ad uso produttivo in zona per circa 850 mq. ed un contributo per le spese di progettazione della pista ciclopedonale. Si otterrà quindi una riqualificazione complessiva della zona.

Consigliere **Veronesi** (Dimmi Lista Civica per Sasso Marconi): ritiene necessario definire una soluzione diversa per l'accesso, dato che quello attuale risulta pericoloso, e garantire continuità architettonica con gli edifici già presenti. Astensione.

Capogruppo **Mastacchi** (Dimmi Lista Civica per Sasso Marconi): ricorda che in adiacenza avrebbe

dovuto essere realizzata un'area verde di uso pubblico, un progetto poi abbandonato. Il terreno attualmente è utilizzato come deposito da Autostrade, ma ha un suo pregio ambientale che in futuro potrebbe essere valorizzato, anche destinandolo ad attività agricole.

**Muratori** (Gruppo Misto): chiede se verrà mantenuto l'accesso al fiume mediante il sottopasso esistente. Astensione in vista di una migliore definizione del progetto.

**Ing. Negroni** ritiene importante mantenere il passaggio in vista di una possibile rinaturalizzazione dell'area. Sarà sua cura farlo presente nella fase di ridefinizione del progetto che come osservato è ancora a uno studio preliminare.

Capogruppo **Lodi** (Centro Sinistra per Sasso Marconi): favorevole.

**VISTI** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, ai sensi dell'art.49 e 147 bis del D Lgs.n.267/2000, dalla Responsabile del Servizio competente e dalla Responsabile del Servizio Finanziario ed allegati alla presente deliberazione;

**Visti:**

- il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, nonché le vigenti disposizioni di legge ad esso compatibili;
- lo Statuto Comunale;
- il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;

Presenti n.15

Con 11 voti favorevoli e 4 astenuti (Consiglieri Mastacchi, Chillari, Veronesi e Muratori) espressi per appello nominale

### **DELIBERA**

- di riconoscere l'interesse pubblico della proposta di accordo operativo ai sensi dell'art.38 L.R. N. 24/2017 relativo al trasferimento della capacità edificatoria derivante dall'area classificata PQ3 in località Cinque Cerri, zona classificata U16, di proprietà ex Cave Emilia ora Pluralia Srl a SASSO MARCONI presentata da PLURALIA SRL, conservata agli atti con PG 23196/2021;

- di procedere al deposito per 60 giorni consecutivi degli elaborati costituenti la proposta di accordo operativo e successivamente all'avvio della Conferenza dei servizi per l'approvazione dell'accordo stesso;

- di sottoporre nuovamente al Consiglio comunale l'accordo operativo al termine del procedimento previsto dall'art.38 citato, per la sua approvazione.

Infine, **il Consiglio Comunale**, stante l'urgenza di procedere allo scopo di consentire agli uffici comunali competenti l'adozione dei provvedimenti dei quali questo atto è presupposto, con separata votazione espressa nei modi e forme di legge con 11 voti favorevoli e 4 astenuti (Consiglieri Mastacchi, Chillari, Veronesi e Muratori)

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Il Sindaco  
PARMEGGIANI ROBERTO

Il Segretario Generale  
DALLOLIO PAOLO