



Città di Castenaso

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 35 del 27/06/2019

Seduta Pubblica.

OGGETTO: DELIBERA DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 L.R. 24/2017 A SEGUITO DELLE PROPOSTE PRESENTATE DOPO L'EMISSIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO A SELEZIONARE L'ATTUAZIONE DI PARTE DELLE PREVISIONI RESIDUE DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI (ART. 4 COMMA 3 L.R. 24/2017).

L'anno **duemiladiciannove** addì **ventisette** del mese di **giugno** alle ore **18:30** nella Sede Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla legge e dallo Statuto comunale, sono stati convocati i componenti del Consiglio Comunale.

GUBELLINI CARLO	Presente
PRATA PIER FRANCESCO	Presente
CERVELLATI CHIARA	Presente
MARZADURI GIOVANNI	Assente
MARCHESINI MONICA	Assente
PARESCHI DARIO	Presente
DA RE LAURA	Presente
ROMEO FORTUNATO GASPARE	Presente
CUPPINI CRISTIANO	Presente
SERMENGHI ANDREA	Presente
MAZZACURATI FRANCESCA	Presente
CASTELLI ANDREA	Presente
MAZZONCINI ANGELO	Presente
MENGOLI MAURO	Presente
SELLERI FABIO	Presente
BARSANTINI GIORGIA	Presente
GIOVANNINI CARLO	Presente

PRESENTI 15

ASSENTI N. 2

Il Vice Segretario Generale LUI ELISA, che partecipa alla seduta, ha provveduto all'appello da cui sono risultati presenti n. **15** Consiglieri - Sono presenti gli Assessori esterni Sapienza Lauriana, Biancoli Alberto, Grandi Stefano, Scalambra Elisabetta.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. DA RE LAURA – nella sua qualità di Presidente del Consiglio, assume la Presidenza dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno previa designazione degli Scrutatori i Sigg.ri Consiglieri:

ANGELO MAZZONCINI – DARIO PARESCHI – FABIO SELLERI -

DIBATTITO

Presidente Da Re: in merito al tema si procederà con due votazioni alle proposte 1 e 3, il punto 2 non viene votato in quanto è una presa d'atto

Assessore Biancoli: sul punto 1 nella filosofia dell'interesse pubblico e in esecuzione a quanto stabilito dalla legge, abbiamo due proprietari di terreno che hanno chiesto di poter costruire 85 alloggi, parte residuale di capacità edificatoria prevista nel poc di castenaso adottato nel 2009.

Consigliere Giovannini: in campagna elettorale abbiamo parlato tutti di ambiente e di rispetto del territorio sulla base della legge regionale che entrerà in vigore nei prossimi anni, ora siamo in fase transitoria. Nel caso di frullo nord dobbiamo votare se è di interesse del ns comune, noi crediamo che non ci sia un interesse abitativo, pensiamo che l'ampliamento non sia di reale interesse e voteremo no. Anche la realizzazione della multisala è di interesse per castenaso? Pensiamo che la multisala non abbia un valore culturale per i cittadini. Come impatta sulla viabilità dobbiamo votare oggi anche se si vedrà dopo, come impatta per le attività? Quante persone di Castenaso si sposteranno al nuovo centro, si creeranno nuovi posti di lavoro? Quante sono di Castenaso? Quante attività produttive andranno in difficoltà per queste nuove opere, non lo sappiamo, non abbiamo nessun elemento di valutazione, per cui ci asteniamo, anche sul tema trasporto non vi sono idee, doveva essere inserito nel pums, crediamo sia opportuno capire e vincolare ogni sviluppo di questa opera al tema di viabilità. Crediamo che debba partire un processo partecipato con i cittadini e gli enti sovraordinari per capire l'impatto sulla viabilità e l'utilità economica. La mia proposta è di condividere con tutti i gruppi una mozione al fine di vincolare ogni ulteriore sviluppo dell'iniziativa ai temi che ho riportato.

Consigliere Mengoli: sacrosanta la manifestazione di interesse, non siamo contro la multisala ma come è stata presentata non ci soddisfa, su via del Frullo prendo atto che i terreni sono stati inseriti nello strumento, ma non mi esprimo. Sulla multisala potrebbe essere un valore aggiunto per il ns territorio, ho perplessità sulla viabilità, soprattutto sul traffico che si riverserà su Villanova, e sul futuro impatto sulle attività commerciali di Castenaso, abbiamo l'esempio di ciò che è stato il Centronova per il centro di Castenaso. Mi auguro che la maggioranza accolga le ns richieste e critiche, ritengo che l'iniziativa rappresenti un "peso" per Castenaso e che non vi siano sufficienti benefici per i cittadini.

Consigliere Selleri: condivido quanto detto con riferimento al piano urbanistico dal consigliere Giovannini, mi pare sia una costruzione inutile e non necessaria. Preciso che sullo sviluppo dei collegamenti pubblici sono altresì d'accordo, la multisala e il servizio trasporto non sono confrontabili, il servizio può non essere duraturo nel tempo, quindi non lo metterei come contropartita.

Consigliere Barsantini:

il punto che unisce le due proposte sono gli strumenti in vigore, utilizziamo uno strumento urbanistico vecchio di dieci anni fa, ora si parla di riqualificare l'esistente, di rispetto del territorio ora non si parla di costruire.

La multisala non la ritengo una costruzione utile, quando creiamo una multisala creiamo un contenitore impattante, con traffico importante, Villanova coinvolta h24 dal traffico e dalla smog. La contropartita proposta è poco accattivante, non risolve il problema, la navetta non è una genialata ma non è convenientemente accettabile, quali benefici avremo? Quale il lato positivo dell'edificio, e cosa ne vogliamo fare del ns cinema del capoluogo? Lo dovremo aiutare e dovremo investire su di esso? Ho forti dubbi, da un punto di vista etico i multisala stanno, i posti di lavoro li

vincoliamo sul territorio? È ipotizzabile che il multisala fallirà e quindi? Speriamo successivamente di vedere cosa verrà in effetti approvato, ad oggi non ci piace particolarmente.

Consigliere Mazzoncini: non sono particolarmente verde, ma quale è il vantaggio per Castenaso? Non vogliamo diventare un comune troppo grande, dove prenderemo i soldi, per fare ulteriori opere pubbliche, abbiamo già utilizzato ogni risorsa sul territorio, perchè continuiamo a cementificare? Ripeto quale è il vantaggio per i cittadini? Non siamo contrari a priori, ma ormai Castenaso è diventata una colata di cemento

Consigliere Cervellati: capisco le motivazioni della minoranza, le tematiche ambientali, ma il tema ambiente è anche una priorità di questa maggioranza, abbiamo comunque cura di rispettare la normativa e di applicare indici bassi di edificabilità, strumenti urbanistici che derivano da dieci anni fa. Su queste nuove costruzioni ci sarà una particolare attenzione al recupero anche del verde. Non capisco il tema espresso dal consigliere Giovannini, sul fatto che le multisale non portano cultura.

Consigliere Giovannini: una multisala non è un valore culturale, ma un fatto essenzialmente commerciale.

Consigliere Cervellati: la multisala è comunque uno strumento portatore di cultura, è vero che il cinema Italia fa un lavoro egregio in quanto la gestione è virtuosa e l'amministrazione ci crede. La multisala può portare vantaggi da utilizzare a favore di progetti sostenibili o culturali. Ritengo possa essere un'opportunità da attivare, tutto da declinare e dettagliare compreso l'interesse pubblico secondo gli strumenti che la legge urbanistica prevede.

Sindaco Gubellini: ho sentito cose che non mi piacciono, si dipinge Castenaso come un luogo che non riconosco, usiamo affermazioni strumentali, commenti su fb, non è questo il modo di confrontarsi politicamente, se si ha una visione politica diversi la si rappresenta, ci si confronta su questa e da lì si va avanti. Perchè nella passata amministrazione non è stata presentata una variante al poc per stralciare la proposta? sarebbe stata la soluzione migliore da portare avanti, il ns è stato uno dei primi comuni ad adottare il poc, quando la maggioranza dei comuni non lo faceva, Castenaso all'epoca ha deciso quali erano le zone di espansione, pur condividendo lo spirito della legge regionale che forse andava approvata prima. Il passaggio in consiglio comunale ha lo scopo di non precluderci nessuna possibilità di miglioramento, si apre il confronto e si aprono i tavoli tecnici. Sulla multisala la società attuatrice è di Bologna, andrò personalmente a discutere sul tema trasporti, il potenziamento delle linee non interesserà solo San Lazzaro ma anche Villanova. Ripareremo con Tper per eventuali allungamenti, in un confronto non ancora aperto. Cinema Italia è una storia importante, a suo tempo è stato fatto un salvataggio, un luogo di cultura che porta numeri importanti e rimane sicuramente una chicca, non vedo interferenze con una multisala, un cinema che gode di utenza particolare, si vedrà un domani come riconvertire la programmazione. Dal mio punto di vista anche la multisala ha una sua valenza culturale, vigileremo sui vari aspetti, la valutazione sarà ampia, mi auguro e spero che la corretta informazione venga messa al primo posto da tutti i consiglieri, pur nella diversità di vedute politiche.

Presidente Da Re : rilevo nella proposta di delibera, in specifico nel dispositivo un errore formale: *"rimandando alla prossima amministrazione"* è un refuso, che verrà corretto nella stesura finale dell'atto. Voteremo per ogni singola proposta in quanto il regolamento del consiglio comunale dà questa possibilità.

OGGETTO: DELIBERA DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 L.R. 24/2017 A SEGUITO DELLE PROPOSTE PRESENTATE DOPO L'EMISSIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO A SELEZIONARE

L'ATTUAZIONE DI PARTE DELLE PREVISIONI RESIDUE DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI (ART. 4 COMMA 3 L.R. 24/2017)

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la L.R. n. 20/2000 “Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio” e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, in vigore dal 1 gennaio 2018;

PREMESSO che:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Castenaso sono stati approvati rispettivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 e n. 2 del 14/01/2009 ed entrati in vigore dal 25/02/2009;
- il Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di Castenaso è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 25/03/2010 ed è entrato in vigore dal 14/04/2010;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 24/07/2014 è stata approvata la variante n. 1 al Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetto di PUA di Iniziativa Privata relativo al comparto ANS_C2.2 – Castenaso Est, in vigore dal 27/08/2014;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 29/01/2015 è stata approvata la variante n. 3 al Piano Operativo Comunale (POC) con valore ed effetto di variante al PUA relativo al comparto ANS_C2.1 (porzione nord), in vigore dal 25/02/2015;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 25/06/2015 è stata approvata la variante n. 2 al Piano Operativo Comunale (POC), per l'inserimento di un impianto natatorio nell'ambito ANS_C3.1 del capoluogo, in vigore dal 12/08/2015;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 30/03/2017 è stato approvato il Piano Operativo Comunale POC 2 “Primo stralcio del polo scolastico e impianto natatorio in ambito ANS_C3.1 (capoluogo)” che modifica e sostituisce le previsioni inserite con la Variante n. 2 al POC sopra citata, in vigore dal 03/05/2017;
- in data 14/04/2015 il primo POC è decaduto per scadenza dei termini di validità per le parti non ancora attuate;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 17/04/2018 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, in vigore dal 16/05/2018;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 24/09/2018 è stata approvata una variante generale al PSC, in vigore dal 31/10/2018;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 24/09/2018 è stata approvata una variante generale al RUE, in vigore dal 31/10/2018;

DATO atto che:

- in data 21 dicembre 2017 l'Assemblea Legislativa Regionale ha approvato la legge regionale n. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del Territorio” (da ora in avanti indicata come “legge”) e che la legge è entrata in vigore dal 1/01/2018;
- la legge prevede il termine perentorio di tre anni, a partire dalla data di entrata in vigore, per avviare il processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente alle disposizioni stabilite dalla stessa legge;
- le previsioni dei vigenti PSC e RUE del Comune di Castenaso sono in fase di avanzata attuazione;
- per selezionare una parte delle residue previsioni dei vigenti strumenti urbanistici da attuare nei tre anni concessi per l'inizio del processo di adeguamento alle disposizioni della legge l'art. 4,

comma 2, della stessa legge prevede che il Consiglio Comunale assuma un'apposita delibera di indirizzo con la quale vengano stabiliti, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati;

- nel caso in cui si intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui all'art. 4 comma 2 della legge, il Comune deve pubblicare un avviso pubblico di manifestazione di interesse finalizzato alla raccolta di proposte da parte di privati per dare attuazione alle residue previsioni dei vigenti PSC e RUE tramite lo strumento dell'accordo operativo di cui all'art. 38 della legge;
- con atto n. 97 del 13/11/2018 la Giunta Comunale del Comune di Castenaso ha deliberato di procedere secondo quanto previsto all'art. 4, comma 2, della LR n. 24/2017 e conseguentemente pubblicare l'avviso di manifestazione di interesse di cui all'art. 4, comma 3 della stessa legge regionale;
- l'avviso di manifestazione di interesse è stato pubblicato con determinazione n. 499 del 23/11/2018 con scadenza per la presentazione delle manifestazioni di interesse fissata alla data del 31/01/2019;

Considerato che:

- l'avviso di manifestazione di interesse conteneva l'indicazione di alcuni principi generali cui si dovevano ispirare obbligatoriamente le proposte, principi che il Consiglio Comunale ritiene condivisibili, ed esattamente:
 - a. dovranno essere proposte di attuazione delle residue previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;
 - b. dovranno essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti;
 - c. non dovranno costituire variante agli strumenti urbanistici vigenti;
 - d. dovranno essere contenuti nel dimensionamento massimo residuo previsto dal PSC vigente;
 - e. dovranno riportare un elevato interesse pubblico;
 - f. dovranno essere presentate dagli aventi titolo;
- entro i termini fissati dall'avviso sono state presentate tre manifestazioni di interesse, riguardanti proposte di sviluppo delle residue potenzialità degli attuali strumenti urbanistici, che sono rispettose dei principi sopraelencati e non risultano in concorrenza tra loro, ed esattamente:

Proposta n. 1: prot. 1868 del 30/01/2019 presentata dalle proprietà delle aree Sigg. M.C. M.M. e F.V. e relativa allo sviluppo residenziale delle aree residue dell'Ambito ANS_C2.1 Castenaso Ovest poste a Nord di via De Coubertin;

Proposta n. 2: prot. 1943 del 31/01/2019 presentata dalla ditta GIOMAR srl e relativa ad una richiesta di ampliamento delle attrezzature dell'area del Golf sita in via Ca' Belfiore e alla realizzazione di un edificio a destinazione sportivo – alberghiera sempre in prossimità del Golf club;

Proposta n. 3: prot. 1966 del 31/01/2019 presentata contestualmente dalla proprietà delle aree Sigg.ri G.G. e M.L. e dalla società S.A.P. srl quale futuro proprietario e realizzatore dell'intervento relativa al comparto di PSC APF_N1, area già destinata dal PSC ad ampliamenti del polo commerciale denominato Centronova; la proposta prevede l'insediamento di un complesso costituito da una multisala cinematografica di 12 sale e di alcuni locali adibiti a pubblici esercizi;

- le tre proposte vengono conservate in atti, mentre le schede istruttorie relative vengono allegate al presente atto rispettivamente come allegati 1, 2 e 3.

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;

Consiglieri presenti e votanti : 15

Si pongono in votazione i punti riportati nel dispositivo:

Proposta nr. 1 Frullo Nord

Favorevoli : nr. 11 (Gruppo Prima Castenaso) (gruppo Castenaso vista da dentro)

Contrari : nr. 4 (Castenaso si cambia, Movimento 5 stelle, Castenaso civica)

Proposta nr. 2 non viene messa in votazione in quanto è una presa d'atto.

Proposta nr. 3 Multisala

Favorevoli : 10 voti (Gruppo Prima Castenaso)

Contrari : 5 (gruppi Castenaso si cambia, Movimento cinquestelle, Castenaso civica, Castenaso vista da dentro)

DELIBERA

- 1) di condividere i principi generali già espressi dalla Giunta e contenuti nell'avviso di manifestazione di interesse richiamati in premessa;
- 2) di condividere le risultanze istruttorie proposte dall'Area Tecnica nelle schede allegate al presente atto per divenirne parte integrante e sostanziale ed esattamente:
 - Proposta n. 1: si ritiene la proposta assentibile per quanto riguarda una eventuale prosecuzione dell'iter urbanistico.
 - Proposta n. 2: si prende atto della presentazione dell'istanza e del fatto che le recenti modifiche all'art. 4.6.7 del RUE hanno fatto decadere la competenza del Consiglio Comunale su interventi di questo tipo in quanto l'attuazione di quanto richiesto può avvenire con semplice permesso di costruire convenzionato;
 - Proposta n. 3: si considera la proposta in accordo con i principi generali di cui sopra, rilevando un elevato interesse pubblico sia sotto l'aspetto dell'aumento dell'offerta di servizi all'utenza del polo commerciale, sia per il fatto che viene prevista la possibilità dell'offerta di un servizio di trasporto collettivo a servizio dell'intero polo commerciale; si esprime parere favorevole al proseguimento dell'iter urbanistico del progetto proposto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

con 11 voti favorevoli (Gruppo Prima Castenaso e Castenaso vista da dentro) e nr. 4 astenuti (Castenaso si cambia, Movimento 5 stelle, Castenaso civica)

DELIBERA

- di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267



Città di Castenaso

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

IL Presidente del Consiglio
DA RE LAURA

IL Vice Segretario Generale
LUI ELISA



CITTA' DI CASTENASO
Città Metropolitana di Bologna

AREA TECNICA

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 3 DELLA
LEGGE REGIONALE 24/2017**

PROPOSTA N. 1

Data presentazione: 30/01/2019 Prot. n. 1868 fasc. VI.01 F.53_2018

Proponenti:

Proprietari aree:

- Marchesi Claudia, Marchesi Marisa (f. 20 m. 464)
- Fava Valerio (f. 21 m. 490 parte)

Identificazione area: foglio 20 mappale 464 (sup. 19.255 mq)
foglio 21 mappale 490 (sup. 32.637 mq parte)

Classificazione urbanistica area da PSC: ANS_C2.1 “Castenaso Ovest”, area di potenziale espansione residenziale.

Descrizione sintetica intervento proposto:

La proposta di intervento risulta volutamente generica e non definita. Si propone uno sviluppo residenziale di completamento delle espansioni che si sono avute in questi anni (ANS_C2.1 porzione nord e ANS_C2.1 Frullo nord), e, per quanto deducibile dagli elaborati presentati, a basso indice urbanistico (prevalentemente a villette mono o bifamiliari o a piccoli condomini di bassa altezza). La superficie totale interessata dovrebbe essere di circa 47.750 mq (questo in quanto circa 4.150 mq del mappale 490 ricadono nell'area dedicata al polo scolastico). Non vengono volutamente formulate proposte di opere di interesse pubblico compensative, rimandando questo aspetto al successivo accordo operativo.

Analisi della proposta:

L'intervento proposto risulta volutamente indeterminato, ma in questo caso questa carenza non appare ostativa: infatti l'intervento è comunque limitato dalle residue possibilità espansive del PSC, che sono di 83 alloggi equivalenti, corrispondenti a 5.810 mq di superficie utile, comprensiva della quota ERS del 25% obbligatoria, che porterebbe ad un intervento poco intensivo, con un indice di

utilizzazione territoriale pari a 0,12 mq/mq, praticamente pari alla potenzialità propria del terreno assegnata dal PSC, che normalmente non comprende la quota ERS, qui invece compresa.
L'area di intervento appare come un logico completamento dell'espansione nell'area nord ovest del paese, ed è limitrofa al Polo scolastico e ai terreni attualmente in fase di acquisizione per il Polo.
Considerato il fatto che la delibera di Consiglio Comunale di approvazione degli interventi proposti a seguito della pubblicazione dell'avviso di manifestazione di interessi non costituisce un'approvazione dell'intervento, ma una mera autorizzazione alla eventuale prosecuzione dell'iter urbanistico, ovviamente se ne maturano le condizioni, si ritiene la proposta assentibile in questo senso e alle condizioni sopraindicate, trasferendo al prossimo Consiglio la possibilità di deciderne o meno l'attuazione, ovviamente con la tempistica fissata dalla legge regionale 24/2017.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Ing. Fabrizio Ruscelloni

*(documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)*



CITTA' DI CASTENASO
Città Metropolitana di Bologna

AREA TECNICA

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 3 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017

PROPOSTA N. 2

Data presentazione: 31/01/2019 Prot. n. 1943 fasc. VI.01 F.53_2018

Proponenti:

- **Proprietari area:** Peli Viliam, quale legale rappresentante della Società "GIOMAR srl, con sede a Bologna via Fermi n. 3

Identificazione area: foglio 39 mappale 268

Classificazione urbanistica area da PSC: AVP ambito ad alta vocazione produttiva agricola, in particolare "Aree attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili in territorio rurale" di cui all'art. 4.6.7 del RUE;

Descrizione sintetica intervento proposto:

Preliminarmente si ricorda che l'area del Golf era già stata inserita nel primo POC nell'ambito di un progetto di potenziamento della struttura sportiva che prevedeva il raddoppio delle buche (da 9 a 18) e la realizzazione di 4.000 mq di superficie utile, di cui 1.500 fuori terra, il resto interrata, a fronte della realizzazione di una passerella pedonale sul fiume Idice. Non essendo state attuate le previsioni espansive entro il periodo di validità del POC (5 anni) esse sono ora decadute.

L'intervento proposto, a fronte della realizzazione di un'opera pubblica consistente in un parcheggio su via Nasica, in luogo dell'attuale pista di pattinaggio in disuso, prevede la realizzazione nell'area del Golf di un intervento consistente in circa 600 mq interrati, destinati a locali accessori a destinazione sportiva e un intervento di nuova costruzione a destinazione turistico ricettiva, situato sul mappale 268, di circa 1.800 mq di superficie utile.

Analisi della proposta:

La proposta di intervento risulta in accordo con i principi generali definiti nell'ambito del bando per manifestazione di interesse.

Il proponente però non ha tenuto conto del fatto che la variante al RUE recentemente approvata ha modificato l'art. 4.6.7 nel senso più liberale, permettendo interventi di questo tipo, precedentemente previsti mediante POC, con un semplice permesso di costruire convenzionato; questo rende inutile

la manifestazione di interessi, le cui proposte devono successivamente attuarsi tramite un accordo operativo. Pertanto si propone che il Consiglio Comunale non si esprima su questa proposta in quanto esula dalle proprie competenze.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Ing. Fabrizio Ruscelloni

*(documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)*



CITTA' DI CASTENASO
Città Metropolitana di Bologna

AREA TECNICA

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 3 DELLA
LEGGE REGIONALE 24/2017**

PROPOSTA N. 3

Data presentazione: 31/01/2019 Prot. n. 1966 fasc. VI.01 F.53_2018

Proponenti:

- **Proprietari area:** Giovannini Gianfranco, Muratori Laura
- **Soggetto attuatore:** Malucelli Andrea quale amministratore unico della Società S.A.P. Srl con sede a Bologna, via Boldrini 5/2

Identificazione area: foglio 36 mappale 67 di superficie rilevata di 24.783 mq di superficie territoriale.

Classificazione urbanistica area da PSC: APF_N1 (ambito di potenziale espansione del Polo Commerciale "Centronova")

Descrizione sintetica intervento proposto:

Viene proposto un ampliamento del Polo commerciale "Centronova" con l'inserimento di un edificio costituito da una multisala cinematografica di 12 sale cinematografiche, oltre gli atri, i servizi e 2 pubblici esercizi, per una superficie complessiva di 8.406 mq di superficie utile e un'altezza di circa 19,30 ml; vengono inoltre proposti altri due edifici, con funzione esclusiva di pubblico esercizio, per una superficie di 3.583 mq, un'altezza di 11,10 ml e costituiti da 6 unità immobiliari.

La superficie totale dell'intervento proposta è complessivamente di 11.989 mq di superficie utile.

La capienza della multisala è di 2.426 posti.

La cessione degli standard urbanistici è proposta come parziale; alla proposta è allegata una relazione dello studio Galileo che dimostra la complementarietà dell'uso del parcheggio tra le strutture commerciali esistenti e la futura multisala, e dimostra che la totalità degli standard di parcheggio non è necessaria. In questo senso lo studio è già stato sottoposto agli uffici pianificazione della Città Metropolitana che ne ha condiviso l'impostazione, anche per diminuire il consumo del suolo generato dai parcheggi a terra.

Il progetto prevede anche una revisione e rivalutazione complessiva del verde pubblico, sia di progetto che esistente.

Il progetto propone inoltre una soluzione sul tema del trasporto collettivo (come noto l'area commerciale del Centronova non è servita dal trasporto pubblico, e i tentativi dell'Amministrazione di ottenerlo da TPER non hanno avuto esito favorevole causa le esose richieste economiche dell'azienda).

I proponenti offrono la disponibilità a creare, a loro spese, in una prima fase, una linea di navette con partenze dal centro di San Lazzaro di Savena e in interconnessione con la rete TPER e di intavolare un confronto con la stessa azienda, coordinandosi con le altre proprietà del Polo Commerciale, per ottenere dall'Azienda un servizio continuativo.

Analisi della proposta:

La proposta di intervento risulta in accordo con i principi generali definiti nell'ambito del bando per manifestazione di interesse e che potranno essere fatti propri dal Consiglio Comunale nella delibera di indirizzi di cui all'art 4 comma 2 della legge regionale 24/2017; infatti la proposta risulta conforme al PSC, in quanto l'area risulta classificata come ambito APFN1 che l'art. 5.5 dello stesso PSC definisce come potenzialmente urbanizzabile per l'eventuale ampliamento dell'ambito APF1 costituito dall'attuale area del polo funzionale commerciale Centronova;

Dal punto di vista dell'interesse pubblico si ritiene che l'arricchimento del Polo funzionale con una destinazione d'uso diversa da quelle esistenti rappresenti un indubbio miglioramento dell'offerta di servizi; inoltre si ritiene che la presenza della multisala costituirà una valorizzazione dell'attrattività del Polo funzionale, e che pertanto questo comporterà anche un vantaggio per le attività commerciali attualmente insediate, con ricadute economiche positive per la comunità.

Altro indubbio vantaggio pubblico è la creazione da subito di un servizio di trasporto collettivo finanziato dal privato, fino a quando non si riuscirà ad ottenere un servizio pubblico definitivo da parte di TPER.

Inoltre l'intervento comporterà anche un miglioramento dell'assetto del verde pubblico del polo funzionale, con la creazione di un parco compatto di dimensioni sensibilmente maggiori dell'esistente, che verrà comunque riqualificato.

Si ritiene pertanto che si possa esprimere parere favorevole al proseguimento dell'iter urbanistico dell'intervento.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

Ing. Fabrizio Ruscelloni

*(documento sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
del D. Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.)*



Città di Castenaso

Proposta N. 2019 / 1066
AREA TECNICA

OGGETTO: DELIBERA DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 L.R. 24/2017 A SEGUITO DELLE PROPOSTE PRESENTATE DOPO L'EMISSIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO A SELEZIONARE L'ATTUAZIONE DI PARTE DELLE PREVISIONI RESIDUE DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI (ART. 4 COMMA 3 L.R. 24/2017)

PARERE TECNICO

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 14/06/2019

IL DIRIGENTE
RUSCELLONI FABRIZIO
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Città di Castenaso

Area Bilancio

U.O. Ragioneria - Bilancio

Proposta N. 1066 / 2019
AREA TECNICA

OGGETTO: DELIBERA DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 L.R. 24/2017 A SEGUITO DELLE PROPOSTE PRESENTATE DOPO L'EMISSIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO A SELEZIONARE L'ATTUAZIONE DI PARTE DELLE PREVISIONI RESIDUE DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI (ART. 4 COMMA 3 L.R. 24/2017)

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere favorevole limitatamente alla coerenza del presente provvedimento con gli strumenti di programmazione finanziaria relativamente alla proposta Proposta N. 1066/ 2019

Lì, 20/06/2019

IL RESPONSABILE SERVIZIO FINANZIARIO

TUNDO MASSIMILIANO

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



Città di Castenaso

*AREA AFFARI GENERALI
Segreteria Generale*

Certificato di Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale N. 35 del 27/06/2019

Oggetto: DELIBERA DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 L.R. 24/2017 A SEGUITO DELLE PROPOSTE PRESENTATE DOPO L'EMISSIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO A SELEZIONARE L'ATTUAZIONE DI PARTE DELLE PREVISIONI RESIDUE DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI (ART. 4 COMMA 3 L.R. 24/2017).

Si dichiara che a norma del comma 3, art. 134 D.Lgs. 267 del 18/08/2000, la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni a partire dal 30/07/2019 data di inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 12/08/2019

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
SAPORI NADIA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Città di Castenaso

Area Affari Generali
Segreteria Generale

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 35 del 27/06/2019

Oggetto: DELIBERA DI INDIRIZZO AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 2 L.R. 24/2017 A SEGUITO DELLE PROPOSTE PRESENTATE DOPO L'EMISSIONE DELL'AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATO A SELEZIONARE L'ATTUAZIONE DI PARTE DELLE PREVISIONI RESIDUE DEI VIGENTI STRUMENTI URBANISTICI (ART. 4 COMMA 3 L.R. 24/2017).

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 30/07/2019 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 20/08/2019

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
SAPORI NADIA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)