



# CITTÀ di BONDENO

Provincia di Ferrara

---

Ufficio: SERVIZIO PIANIFICAZIONE  
PAESAGGIO

Assessorato: LL.PP, URBANISTICA,  
AMBIENTE

## PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.63 DEL 18-06-2014

**Oggetto: Approvazione di variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 47/78 per: Realizzazione di una nuova struttura socio-ricreativa in ampliamento all'esistente in località Santa Bianca e trasformazione in verde privato di area appartenente al patrimonio comunale per cessione proprietà.**

### IL CONSIGLIO COMUNALE

#### **1. REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA SOCIO-RICREATIVA IN AMPLIAMENTO ALL'ESISTENTE IN LOCALITA' SANTA BIANCA.**

##### **Premesso che:**

- Nell'ottica di una valorizzazione del patrimonio comunale, il Comune di Bondeno ha ritenuto di intraprendere un progetto di riqualificazione dello spazio di proprietà comunale, ubicato in località Santa Bianca. Tale area è attualmente locata ed utilizzata dall'Associazione Turistica Santabianchese per manifestazioni ed attività ricreative.
- Al fine di dare sede congrua alle attività attualmente svolte dall'Associazione e la possibilità di creare attrattiva comunale ed extracomunale per la località Santa Bianca, l'Amministrazione intende perseguire tale obiettivo, come luogo fondamentale ai fini socio-ricreativi.
- Gli eventi sismici del maggio scorso hanno oltretutto accresciuto l'importanza di un tale progetto, visto il riconoscimento da parte della Protezione Civile dello spazio come "struttura di accoglienza" per il ricovero ed il soccorso della popolazione nei casi di emergenza.
- L'area individuata per la realizzazione della nuova struttura socio-ricreativa è situata in posizione centrale rispetto all'abitato di Santa Bianca, a ridosso di un'ulteriore funzione sociale quale la chiesa e coincide con il lotto identificato al NCEU al Foglio 160 - Mapp.le 241 di proprietà comunale già destinata ad uso pubblico/collettivo.

- con D.G.M. 201 del 14/10/2013 l'amministrazione comunale ha adottato il Piano annuale degli investimenti 2014, inserendo il progetto di riqualificazione e manutenzione dell'area in oggetto.

**Dato atto che:**

- con D.C.C. 102 del 09/12/2013 , esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante al P.R.G. vigente, art. 15, comma 4°, lett. a), della L.R. 47 del 07.12.1978 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di variare la destinazione urbanistica dell'area di cui trattasi, e più precisamente:

<i>Destinazione Attuale</i>	<i>Destinazione post-variante</i>
<b>G1/b1</b> "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA ESISTENTE: ATTREZZATURE RELIGIOSE" - ART.52	<b>G1/b2</b> "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA ESISTENTE: ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI" - ART.52
<b>G</b> " ZONA A VERDE PUBBLICO URBANO E ATTREZZATURE SPORTIVE ESISTENTI" - ART. 53	<b>G2/b2</b> "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA DI PROGETTO: ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI - ART. 52
<b>P</b> " PARCHEGGIO DI PROGETTO" - ART.24	

**2. TRASFORMAZIONE IN VERDE PRIVATO DI AREA APPARTENENTE AL PATRIMONIO COMUNALE PER CESSIONE PROPRIETÀ**

**Premesso che:**

- ai sensi dell'art. 14 del D.L. 28 febbraio 1983, n° 55 convertito con modificazioni nella L. 26 aprile 1983, n° 131, per i Comuni vige l'obbligo di verificare la quantità e qualità di aree e fabbricati da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie che potranno essere cedute in proprietà o diritto di superficie;
- ai sensi dell'art. 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133 l'inserimento degli immobili nel piano triennale ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
- con D.C.C. n. 19 del 21.02.2013 è stato approvato l'elenco degli immobili che possono essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie durante il triennio 2013/2015.
- è sopravvenuta la manifestazione di interesse all'acquisto dell'area di terreno situata nella frazione di Ospitale, ad est di Bondeno e distinta al Catasto Terreni al Foglio 105, Mappale 82, anticamente adibito a bagni pubblici, attualmente in pessimo stato di manutenzione con pericolo di rovina, come meglio descritta in relazione allegata.

- con D.C.C. n. 63 del 22.08.2013 è stato integrato l'elenco degli immobili che possono essere ceduti in proprietà o in diritto di superficie durante il triennio 2013/2015.
- tale variazione scaturisce sia dall'analisi di manifestazioni di interesse all'acquisto, sia dalla necessità di tenere pulita un'area che, per il Comune di Bondeno rappresenta solamente una voce di costo.
- l'area oggetto di Variante coincide con il lotto identificato al NCEU al Foglio 105 - Mapp.le 82 di proprietà comunale già destinata ad uso pubblico/collettivo.
- Il lotto risulta inoltre inserito nel centro storico di Ospitale.

**Dato atto che:**

- con D.C.C. 102 del 09/12/2013 , esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante al P.R.G. vigente, art. 15, comma 4°, lett. c), della L.R. 47 del 07.12.1978 e successive modifiche ed integrazioni, al fine di variare la destinazione urbanistica dell'area di cui trattasi, e più precisamente:

<i>Destinazione Attuale</i>	<i>Destinazione post-variante</i>
<i>G1/b2 "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA ESISTENTE: ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI" - ART.52</i>	<i>"ZONA DI TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO - VERDE PRIVATO E VIABILITÀ" - ART.39</i>

**Dato atto quindi che:**

- la sopraccitata Variante al P.R.G. all'uopo redatta dal personale del Servizio Tecnico Comunale è costituita dai sotto elencati elaborati tecnici (***Allegati dal n. 1 al n. 9***) che fanno parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
  1. Relazione Tecnica Descrittiva;
  2. Tav. 26: Stato di Fatto - Zonizzazione Santa Bianca - scala 1:5.000;
  3. Tav. 26: Stato di Progetto - Zonizzazione Santa Bianca - scala 1:5.000;
  4. Tav. 32/C: Stato di Fatto - Zonizzazione Ospitale - scala 1:2.000;
  5. Tav. 32/C: Stato di Fatto - Zonizzazione Ospitale - scala 1:2.000;
  6. Modellazione Geologica e Sismica ;
  7. Rapporto Preliminare (RP) per la Verifica di Assoggettabilità (VA);
  8. Sintesi non tecnica.
  9. Dichiarazione di presenza di vincoli e tutele.

- dell'adozione della predetta variante è stata data notizia al pubblico, ai sensi dell'art.21 della predetta L.R. 07.12.1978 n. 47, mediante:
  - pubblicazione all'Albo Pretorio on-line dal 17/12/2013 al 16/01/2014;
  - pubblicazione di avviso sul sito istituzionale del Comune di Bondeno ai sensi dell'art. 56 della L.R. 15/2013;
- ai sensi dell'art.15 comma 5, della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, gli elaborati di variante sono stati trasmessi alla Giunta Provinciale, con nota Prot. n. 35366 in data 23/12/2013;
- in data 23/12/2013 (Prot. 35351) sono stati richiesti i pareri di competenza ad ARPA ed Azienda U.S.L. ai sensi dell'art. 19 lett. h) della L.R. 19/82 e s.m.i.;
- in data 23/12/2013 (Prot. 35427) è stata altresì data comunicazione di adozione alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici in quanto l'area interessata dalla struttura socio-ricreativa è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett.c) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;
- sono stati acquisiti dal Comune i seguenti pareri, conservati agli atti:
  - ARPA in data 20/02/2014 Prot. PGFE 1137/2014 (reg. Prot. n. 4887 del 20/02/2014) parere favorevole con prescrizioni;
  - A.U.S.L.- Dipartimento di Sanità Pubblica in data 13/02/2014 Prot. 9623 (reg. Prot. n. 6785 del 10/03/2014) parere favorevole.
- in data 12/03/2014 Prot. n. 6966 sono stati trasmessi i pareri di cui sopra all'Amministrazione provinciale, che li ha ricevuti in data 18/03/2014 per la formulazione delle osservazioni di competenza;

#### **Preso atto che:**

- la Provincia di Ferrara con **Deliberazione di Giunta Provinciale n. 110** del 15/04/2014 (ricevuta in data 13/05/2014 Prot. n. 13262), depositata agli atti, ha recepito i contenuti dei pareri espressi da ARPA, AUSL, Soprintendenza e dai sotto elencati settori e servizi:
  - dal **Settore Pianificazione Territoriale Mobilità, Energia - P.O. Urbanistica** di cui all'Allegato "A" alla D.G.P. 110/2014;
  - dal **Settore Ambiente e Agricoltura - Servizio P.O. Sviluppo Sostenibile** (P.G. n. 26575 del 09.04.2014) ai fini delle disposizioni contenute nell'ex art. 12 D.Lgs 152/06 e s.m.i., ritenendo lo stesso che il piano così come presentato **non sia da assoggettare al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** di cui all'Allegato "B" alla D.G.P. 110/2014.
  - dal **Settore Tecnico - P.O. Difesa del suolo e Protezione Civile** (PG n. 14623 del 28.02.2014) ai fini dell'art. 5 della L.R. 19/2008, **parere positivo** di

cui all'Allegato "C" alla D.G.P. 110/2014;

**Dato atto inoltre che:**

- durante il periodo di deposito degli atti di variante (dal 17/12/2013 al 16/01/2014) e nei 30 giorni successivi (dal 17/01/2014 al 16/02/2014) non sono pervenute osservazioni.
- si rimandano alla relazione allegata (**Allegato 10**) le controdeduzioni puntuali alle osservazioni pervenute dagli Enti;

**Valutato inoltre che:**

- detta Variante non comporterà variazione alla Zonizzazione Acustica Comunale vigente (approvata con D.C.C. n.211 del 11/11/1992) e conseguentemente quella adottata con il PSC (D.C.C. n. 38 del 29/06/2010) in quanto l'area risulta inserita in *classe II "Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale"*, compatibile con la nuova destinazione urbanistica;
- la Variante in oggetto, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 47/78, comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere;

**Viste:**

- ✓ la Variante Generale al P.R.G.C. del Comune di Bondeno approvata in data 04/04/1995 con delibera della Giunta Regionale n. 1216;
- ✓ la Variante di Settore redatta in adeguamento alla L.R. n. 6 del 30/01/1995 (nei limiti d'incremento del 6% della capacità insediativa teorica, ai sensi dell'art. 15, 4° comma lett. c) della L.R. 07.12.78, n° 47) approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 39 del 17/03/1998;
- ✓ la Variante Parziale al PRG, ai sensi degli artt. 14 e 15 comma 2° della predetta L.R. 47/1978, approvata con D.G.P. n. 298/34482 del 25/05/1999;
- ✓ la seconda Variante Parziale al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4° lett. c) L.R. 47/78 approvata con D.C.C. n. 140 del 26/10/2000;
- ✓ la successiva Variante Parziale al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4° lett. c) L.R. 47/78 approvata con D.C.C. n. 45 del 15/04/2004;
- ✓ l'ulteriore Variante Parziale al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4° lett. c) L.R. 47/78 approvata con D.C.C. n. 91 del 25/04/2007;
- ✓ la sola adozione della Variante Normativa al PRG art. 15, comma 4, lett. c) LR 47/78, avvenuta con D.C.C. n. 92 del 25/10/2007 (procedimento non ancora concluso);

- ✓ la Variante Locazionale al PRG per la realizzazione di fabbricato in ampliamento attività industriale esistente, in variante al PRG, ai sensi dell'art. 5 DPR 447/98 c. LR 47/1978 cm, LR 20/2000 cm, approvata con D.C.C. n. 5 del 29/03/2010;
- ✓ la Variante al PRG ai sensi dell'art. 14 della L.R. 47/78 riguardante l'Area Ex Zuccherificio di Bondeno e definitivamente approvata con Delibera G.P. n. 3 del 10/01/2012;
- ✓ la Variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4 lett. a) della L.R. 47/78 riguardante la realizzazione del nuovo polo scolastico antisismico in località Scortichino Area Via Cimarosa definitivamente approvata con Delibera C.C. n. 79 del 30/09/2013.
- ✓ la Variante al PRG ai sensi dell'art. 15, comma 4 lett. a) della L.R. 47/78 riguardante la realizzazione nuovo Plesso Scolastico antisismico in Bondeno capoluogo e realizzazione Centro Polifunzionale in Bondeno capoluogo adottata con Delibera C.C. n. 17 del 24/02/2014.

#### **Visti:**

- ✓ La Legge Regionale n. 47/1978 e successive modificazioni e integrazioni;
- ✓ Il D.Lgs. 267/2000;
- ✓ La Legge Regionale n. 20/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
- ✓ Il D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni;
- ✓ il D.Lgs. 163/2006 e regolamento di attuazione di cui al D.P.R.207/2010;
- ✓ Lo Statuto Comunale Vigente;

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore interessato, allegato.

### **D E L I B E R A**

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di prendere atto che ricorrono i presupposti di fatto e di diritto per la predisposizione della Variante al P.R.G. da approvarsi ai sensi dell'art. 15, comma 4, lettera a e lettera c, della L.R. n. 47/78 per la realizzazione di una nuova struttura socio-ricreativa in ampliamento all'esistente in località Santa Bianca, Via Centrale n.7 e per la trasformazione in verde privato di area appartenente al patrimonio comunale per cessione proprietà;
3. di APPROVARE Variante urbanistica al P.R.G. vigente (ai sensi dell'art. 15 comma 4, lettera a. della L.R. n. 47/78 ) per l'area contraddistinta al N.C.E.U. del Comune

di Bondeno al Foglio 160, Mappale n. 241 di proprietà comunale in località Santa Bianca, nella seguente forma:

<i>Destinazione Attuale</i>		<i>Destinazione post-variante</i>
<b>G1/b1</b> "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA ESISTENTE: ATTREZZATURE RELIGIOSE" - ART.52		<b>G1/b2</b> "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA ESISTENTE: ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI" - ART.52
<b>G</b> " ZONA A VERDE PUBBLICO URBANO E ATTREZZATURE SPORTIVE ESISTENTI" - ART. 53		<b>G2/b2</b> "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA DI PROGETTO: ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI - ART. 52
<b>P</b> " PARCHEGGIO DI PROGETTO" - ART.24		

4. di APPROVARE Variante urbanistica al P.R.G. vigente (ai sensi dell'art. 15 comma 4, lettera c. della L.R. n. 47/78) per l'area contraddistinta al N.C.E.U. del Comune di Bondeno al Foglio 105, Mappale n. 82 di proprietà comunale e facente parte del centro storico di Ospitale, nella seguente forma:

<i>Destinazione Attuale</i>		<i>Destinazione post-variante</i>
<b>G1/b2</b> "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA ESISTENTE: ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI" - ART.52		"ZONA DI TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO - VERDE PRIVATO E VIABILITÀ" - ART.39

5. di dare atto che il provvedimento redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale è composto dai seguenti elaborati (dal n. 1 al n. 9) che, depositati agli atti, fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

1. Relazione Tecnica Descrittiva;
2. Tav. 26: Stato di Fatto - Zonizzazione Santa Bianca - scala 1:5.000;
3. Tav. 26: Stato di Progetto - Zonizzazione Santa Bianca - scala 1:5.000;
4. Tav. 32/C: Stato di Fatto - Zonizzazione Ospitale - scala 1:2.000;
5. Tav. 32/C: Stato di Fatto - Zonizzazione Ospitale - scala 1:2.000;
6. Modellazione Geologica e Sismica ;
7. Rapporto Preliminare (RP) per la Verifica di Assoggettabilità (VA);
8. Sintesi non tecnica.
9. Dichiarazione di presenza di vincoli e tutele.

6. di controdedurre alle osservazioni pervenute dagli Enti, così come anche recepite dalla Deliberazione di Giunta Provinciale n. 110 del 15/04/2014 depositata agli atti, ai sensi dell'art. 15 comma 5 della L.R. 47/78 e s.m.i. sulla scorta della Proposta di controdeduzione a firma del Dirigente del Settore Tecnico, Arch. Fabrizio Magnani (*Allegato 10*):
7. di disporre che l'Ufficio Tecnico, nella persona del Responsabile del Procedimento arch. Fabrizio Magnani, provveda alla pubblicazione del provvedimento e ad ogni ulteriore conseguente atto necessario alla conclusione del procedimento di formazione della Variante medesima;
8. di pubblicare la presente deliberazione nell'Albo on-line del Comune di Bondeno entro 30 gg. dalla data della sua approvazione;
9. di prendere atto che, stante la consistenza degli allegati che non consente la loro pubblicazione sull'albo pretorio *on-line*, considerate le loro dimensioni superiori a 5 MB, si applica la procedura dell'art. 6, comma 3, del Regolamento comunale relativo alla pubblicazione degli atti nell'Albo Pretorio Informatico (D.G.C. n. 209 del 23/12/2010). Ciò premesso gli allegati sono integralmente consultabili sul sito web istituzionale del Comune di Bondeno accedendo alla voce menù: albo-pretorio- on-line e successivamente cliccare su link in fondo alla pagina: ALLEGATI PROPOSTA DELIBERA CONSIGLIO N. 63\_2014;
10. di pubblicare la presente sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna;
11. dare atto che il piano così come presentato non è da assoggettare al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), salvo le prescrizioni che sono state riportate nel parere del Servizio P.O. Sviluppo Sostenibile (P.G. n. 26575 del 09.04.2014) e che la pubblicità della decisione viene assicurata attraverso la pubblicazione dei provvedimenti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 47/78;
12. di stabilire che si provvederà, ai sensi dell'art. 15, comma 3, della predetta legge regionale, alla trasmissione della presente deliberazione ed degli elaborati grafici di PRG variati, alla Provincia di Ferrara – Settore Pianificazione Territoriale per i successivi adempimenti di competenza;

CIG:

---

PARERE: Favorevole in ordine alla **Regolarità Tecnica**

Data: 23-06-2014

Il Dirigente  
**Magnani Fabrizio**



Il Responsabile del procedimento  
**Magnani Fabrizio**