



# COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

DELIBERAZIONE

N. 14

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza **Ordinaria** in **Prima** Convocazione

- Seduta Pubblica -

**Oggetto: VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 4 DELLA L.R. 47/1978 E S.M.I. - CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.**

Addì **VENTI APRILE DUEMILADICIOTTO**, alle ore **21:10**, nella sala del Consiglio Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, vennero oggi convocati i Consiglieri Comunali.

Fatto l'appello al presente punto, risultano:

1) <b>FABBRI MAURIZIO</b>	P	8) <b>ANGIOLINI GIACOMO</b>	P
2) <b>AURELI DANIELA ENRICA</b>	P	9) <b>BETTAZZI MARCO</b>	P
3) <b>MAZZONI DAVIDE</b>	P	10) <b>MARCHIONI RITA</b>	P
4) <b>ROCCHFORTI ELENA</b>	A	11) <b>NUCCI RINA</b>	A
5) <b>TARABUSI TOMMASO</b>	P	12) <b>VIGNOLI PAMELA</b>	P
6) <b>VANDELLI PAOLO</b>	P	13) <b>CARBONI GERMANO</b>	A
7) <b>NUCCI MARGHERITA</b>	P		

Assiste il **SEGRETARIO COMUNALE, Dott.ssa Calignano Rosa Laura**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Dott. **Fabbri Maurizio, SINDACO**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Nomina Scrutatori i Consiglieri: **Tarabusi Tommaso, Mazzoni Davide, Vignoli Pamela.**

---

Copia trasmessa per competenza

- Area Economico Finanziaria  
Tributi/Personale

- Area Sicurezza e Vigilanza

- Area Territorio e Sviluppo

- Segretario Comunale

- Area Servizi Generali, Servizi Sociali e alla Persona

- Sindaco

- Area Servizi Demografici, Elettorale e Scolastici

- Assessore \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

OGGETTO:

VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 4 DELLA L.R. 47/1978 E S.M.I. - CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.

Il Sindaco passa la parola al Vice Sindaco, Dott.ssa Aureli, per la trattazione del punto.

Il Vice Sindaco ripercorre le tappe della variante in oggetto ricordando che nel 2016 è stata adottata questa variante specifica al Piano Regolatore, approvando 32 delle 52 richieste che erano pervenute. Nel periodo di pubblicazione previsto non sono pervenute osservazioni da parte di cittadini, mentre nel febbraio 2018 è pervenuta dalla Città Metropolitana una nota, dalla quale emerge quanto segue:

- delle 32 osservazioni proposte dal Comune 22 sono condivise tout court;
- 1 non viene approvata, e non viene approvata nemmeno dal Comune, in quanto condizionata alla necessaria relazione geologica, non ancora pervenuta;
- 5 osservazioni non sono approvate: 4 di esse sono legate alle modifiche che la Regione deve effettuare sulla perimetrazione delle aree, mentre una viene approvata dal Comune, con modifiche lievi suggerite dalla Regione.

Aggiunge che vengono approvate anche dalla Regione le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.); in particolare, 5 derivano dalla necessità di adeguamento alla nuova legge regionale urbanistica, la sesta riguarda le dimensioni del ricovero attrezzi in zone agricole: il Comune proponeva min. 50 e max 80 mq, mentre si accoglie la proposta della Città Metropolitana che suggerisce le seguenti dimensioni: min. 30 max 50 mq..

Su 5, relative al vincolo storico, la Città Metropolitana ha fatto osservazioni, mentre il Comune intende approvarle dato che ha effettuato tutte le verifiche del caso attraverso l'Ufficio Tecnico e la Commissione Edilizia.

Riepilogando, delle 32 osservazioni 25 vengono approvate, 5 sono rimandate a quando la Regione avrà modificato le carte regionali, 1 non viene approvata per mancanza della relazione geologica e una si approva con modifiche.

Il Vice Sindaco riferisce che per l'approvazione del nuovo Piano Regolatore si seguirà un protocollo sperimentale previsto dalla nuova legge urbanistica, che prevede che la Città Metropolitana segua i Comuni che stanno rifacendo il Piano Regolatore assieme alla Regione.

Precisa poi che per quanto riguarda le nuove proposte di modifica che stanno pervenendo, si valuterà se inserirle in questa variante specifica o in una successiva, a seconda dei tempi di approvazione del Piano Regolatore.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Viste:

- la propria delibera n. 77 in data 14/12/2001 con la quale sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni la Variante Generale al P.R.G.;
- la delibera della Giunta Provinciale n. 397 in data 19/11/2002 con la quale è stata approvata la Variante Generale al P.R.G.;
- la propria delibera n. 20 in data 29/03/2004 con la quale è stata approvata la Variante Specifica al P.R.G.;
- la delibera della Giunta provinciale n. 425 del 5/12/2006 con la quale è stata approvata la Variante parziale al P.R.G.;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 29/06/2010 con la quale è stata approvata la Variante urbanistica, ai sensi del D.P.R. 447/98 art. 5, al P.R.G.;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 25/07/2011 con la quale è stata approvata la Variante specifica, al P.R.G.;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 06/06/2012 con la quale è stata approvata la Variante specifica, al P.R.G.;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 29/04/2013 con la quale è stata approvata la Variante specifica, al P.R.G. per la riapposizione vincolo preordinato all'esproprio dell'area sita in loc. Roncobilaccio;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 21/07/2014 con la quale è stata approvata la Variante specifica, al P.R.G.;
- la delibera del Consiglio Comunale n. 60 del 30/11/2015 con la quale è stata approvata la Variante specifica, al P.R.G.;

**Richiamata** la propria delibera n. 46 del 30/09/2016 con la quale è stata adottata la Variante Specifica al P.R.G. ai sensi dell'art. 15, 4° e 5° comma, in combinato disposto con l'art. 21 della L.R. n. 47/78, come sostituito dall'art.11 della L.R. n. 6/95, nonché in applicazione delle disposizioni transitorie di cui all'art.41, comma 4° della L.R. n.20/2000, che ha previsto l'inserimento delle varianti n. 2,5,7,8,10,11,13,16,17,19,20,22,24,25,27,28,32,35,36,37,38,39,40,41,

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE NR. 14 DEL 20/04/2018

42, 43,44,45,46,48,50 e 51; oltre alle modifiche agli artt. 5, 6, 7, 20, 21, relative alla omogeneizzazione delle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi di cui alla delibera dell'assemblea legislativa n. 279/2010 e agli art. 25, 28 e 34, delle N.T.A.;

**Premesso che**, a seguito di quanto sopra, si è provveduto:

- al deposito in data 16/11/2016 degli atti relativi, presso l'Ufficio competente, per la durata di trenta giorni;
- a pubblicizzare, a mezzo di BUR e stampa quotidiano "La Repubblica" in data 16/11/2016, il deposito stesso, facendo presente che "chiunque" poteva presentare "osservazioni" alla Variante stessa, fino a trenta giorni dopo la scadenza del su detto periodo di deposito;
- a trasmettere la "Variante" alla Giunta della Città Metropolitana di Bologna;

**Preso Atto**, giusta documentazione in atti, che:

- non sono pervenute "**osservazioni**" da parte di cittadini;
- la Città Metropolitana, con atto del Sindaco Metropolitano n. 43 del 28/02/2018, ha espresso le proprie valutazioni di competenza, formulato le osservazioni ed effettuato la contestuale verifica di assoggettabilità a VAS, come da delibera e istruttoria allegata;

**Atteso che** le Osservazioni proposte dalla Città metropolitana sono le seguenti:

- Osservazione n. 1:  
“**Variante 8**: rilevando un'incongruenza tra la cartografia allegata e l'accoglimento della proposta, si condivide quanto indicato dal Comune nel parere, ovvero di accogliere la richiesta pervenuta modificando il perimetro del centro abitato ed includendo l'edificio residenziale in zona B3, per la sola parte corrispondente all'abitazione, classificando la restante parte del mappale in Vp – verde privato”;
- Osservazione n. 2:  
“**Variante 35**: vista l'entità dell'intervento proposto e la semplificazione procedurale nel trasformare un'area precedentemente assoggettata a strumento attuativo a una zona ad intervento diretto, si chiede di prevedere l'attuazione attraverso un permesso di costruire convenzionato di tipo oneroso, prevedendo la cessione di dotazioni e spazi collettivi all'Amministrazione, oppure proponendo la monetizzazione, se rientrante nei casi consentiti dalla normativa”;

- Osservazione n. 3:

“**Variante 37:** l’area ricade in ambito agricolo a prevalente rilievo paesaggistico (TAV3 - art. 11.8 PTCP), non contermina al perimetro del territorio urbanizzato e prossima ad un centro minore; pertanto, sulla base delle disposizioni del PTCP per il territorio montano e per il contrasto della dispersione insediativa, si chiede di rivedere la previsione, prevedendo una collocazione in contesti più adiacenti ai tessuti urbanizzati e non interessati da tutele, in coerenza con l’art. 10.9 del PTCP”;

- Osservazione n. 4:

“**Variante 28:** la proposta riguarda un nuovo lotto B3 in località Cà Motori; trattandosi di centro abitato minore posto in contesto non dotato di servizi, aggravato peraltro dall’assenza della rete fognaria, si chiede di rivedere la previsione, in coerenza con l’art. 10.9 del PTCP”;

- Osservazione n. 5:

“**Varianti 38, 17, 24 e 25:** le aree sono interessate dal sistema delle aree forestali (Tav. 1 art. 7.2); in particolare, per quanto riguarda l’oggetto 38, risulta dalla documentazione aerofotogrammetrica l’assenza di alberi all’interno della corte dell’edificio già nel 2003.

Poiché l’Ente titolare della tutela delle aree forestali è la Regione Emilia-Romagna, tali varianti potranno essere valutate successivamente alla richiesta di rettifica del perimetro delle aree boscate, in variante al PTPR ed al PTCP, tramite l’opportuno procedimento”;

- Osservazione n. 6:

“**Varianti 5, 41 e 44:** in merito alla revisione dei vincoli di tutela storico tipologica degli edifici, si segnala di prevedere approfondimenti che, anche sulla base di documentazione storica, accertino lo stato di degrado effettivamente rilevato al momento dell’adozione della Variante, diversamente da quanto rilevato negli elaborati vigenti, indicando gli eventuali elementi di pregio da preservare e, in caso di demolizione e successiva ricostruzione, le indicazioni finalizzate ad assicurare il rispetto della tipologia originaria. A tale riguardo, si suggerisce di avvalersi del contributo dell’Istituto per i Beni Culturali della Regione Emilia-Romagna. L’Istituto IBC ha infatti contribuito in maniera sostanziale alla stesura del PTCP per quanto riguarda i temi della tutela e conservazione dei beni culturali”;

- Osservazione n. 7:

“**Variante normativa all’art. 28:** in merito alla possibilità di installare “piccoli ricoveri attrezzi e/o similari” per soggetti diversi dagli IATP - Imprenditori Agricoli a titolo principale, si rileva

che la normativa vigente ammette la realizzazione di nuove costruzioni, qualora necessarie alla conduzione del fondo. Ciò premesso, vista la natura dei manufatti proposti, si ritiene ammissibile l'installazione di tali oggetti, purché di superfici limitate, indicativamente fino ad un massimo di 15 mq.”;

- In aggiunta alle osservazioni, la Città metropolitana ha inserito la seguente valutazione sulla **richiesta di variante n. 2** (Baldi Maurizio) “Si premette, che l'oggetto 2 sarà escluso dalla presente valutazione come richiesto dallo stesso Comune che l'ha definita non procedibile, poiché non è stata presentata documentazione integrativa relativa alla relazione geologica”.

**Richiamato** l'art. 78 del D. Leg.vo 267/2000 e, in particolare, il 2° comma, in base al quale gli Amministratori e, quindi, i Consiglieri stessi devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'Amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado;

**Ritenuto** di proporre la votazione delle riserve/osservazioni della Città Metropolitana di Bologna nei termini che seguono:

- **Variante n. 2** (Baldi Maurizio) di accogliere la riserva della Provincia e non procedere alla approvazione della Variante in quanto non procedibile, poiché non è stata presentata documentazione integrativa relativa alla relazione geologica.
- **Variante n. 8:** di non accogliere la riserva della Città Metropolitana di Bologna, e di procedere alla approvazione della Variante come in sede di adozione in quanto l'area individuata come “B3” corrisponde al lotto di pertinenza dell'edificio per la cui costruzione ne è stato utilizzato l'indice e rientra a tutti gli effetti nel territorio urbanizzato;
- **Variante n. 35:** di accogliere la riserva della Provincia, e di procedere alla Variante stabilendo l'attuazione attraverso un permesso di costruire convenzionato di tipo oneroso, prevedendo la cessione di dotazioni e spazi collettivi all'Amministrazione;
- **Variante n. 37 :** di non accogliere la riserva della Città Metropolitana di Bologna, e di procedere alla approvazione della Variante, in quanto il lotto edificabile in oggetto è aderente alla zona classificata “G2” in continuità con il centro abitato di San Giacomo e in fregio alla strada provinciale, inoltre sono presenti le opere di urbanizzazione primaria;

- **Variante n. 28** : di accogliere la riserva della Città Metropolitana di Bologna, e di non procedere alla approvazione della Variante in quanto le motivazioni della stessa sono oggettive e condivisibili;
- **Variante n. 38, 17, 24 e 25**: di accogliere la riserva della Città Metropolitana di Bologna, e di non procedere alla approvazione delle Varianti in quanto le motivazioni della stessa sono oggettive e tali varianti potranno essere riproposte successivamente alla richiesta di rettifica del perimetro delle aree boscate, in variante al PTPR ed al PTCP, tramite l'opportuno procedimento”;
- **Variante n. 5, 41 e 44**: di non accogliere le riserve della Città Metropolitana di Bologna in quanto la verifica sullo stato di degrado al momento dell'adozione della Variante e la non presenza di elementi di pregio è stata effettuata sia dall'ufficio tecnico comunale che dalla commissione per la qualità architettonica e del paesaggio; inoltre da tali verifiche è emersa la completa compromissione della tipologia originaria che non è più riconoscibile;
- **Variante normativa all'art. 28**: di accogliere parzialmente la riserva della Città metropolitana prevedendo una riduzione delle superfici dei manufatti ricadenti nelle due fasce maggiori, in considerazione del fatto che sul territorio comunale esistono molte piccole proprietà derivanti da divisioni ereditarie, costituite da pochi ettari di terreno, che vengono curate e mantenute pur senza titolo IAP o coltivatore diretto, ma che concorrono al presidio del territorio, con l'utilizzo di attrezzature agricole che necessitano di ricovero, per cui dalla versione adottata:  
*per appezzamenti di terreno compresi da 1,501 ha a 3,00 ha dimensioni massimo di 50,00 mq;*  
*per proprietà che hanno un fondo agricolo superiore a 3,00 ha, anche non accorpato, si possono realizzare ulteriori mq. 5,00 per ogni ha in più, per un massimo di 80,00 mq;*

**Si Ritiene** congruo prevedere la seguente riduzione della possibilità realizzativa:

- *per appezzamenti di terreno compresi da 1,501 ha a 3,00 ha dimensioni massime di 30,00 mq;*
- *per proprietà che hanno un fondo agricolo superiore a 3,00 ha, anche non accorpato, si possono realizzare ulteriori mq. 5,00 per ogni ha in più, per un massimo di 50,00 mq;*

**Richiamati:**

- il D. Lgs. n. 267/2000;

- la L.R. n. 47/1978 e sue modifiche con L.R. n. 6/95;

**Acquisiti**, in base all'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, i pareri come riportati nell'allegato sub lett. A) che è parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

**Con voti:** favorevoli 8; astenuti 2 (Marchioni; Vignoli) resi nei modi di legge;

### **DELIBERA**

1. **Di Non Approvare** la Variante n. 2 (Baldi Maurizio), in riferimento alla carenza documentale come sopra esplicitata;
2. **Di Approvare** le varianti n. 7, 10, 11, 13, 16, 19, 20, 22, 27, 32, 36, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 48, 50 e 51 e le varianti normative agli artt. 5, 6, 7, 20, 21, 25, e all'art. 34, per le quali non sono pervenute osservazioni/riserve;
3. **Di Approvare** le varianti n. 8, 37, 5, 41 e 44, controdeducendo le osservazioni/riserve della Città Metropolitana di Bologna con le motivazioni sopra esplicitate;
4. **Di Non Approvare** le varianti n. 28, 38, 17, 24 e 25 recependo le osservazioni/riserve della Città Metropolitana di Bologna con le motivazioni sopra esplicitate;
5. **Di Approvare** la variante n. 35 con le prescrizioni indicate nella riserva della Città Metropolitana di Bologna n. 2;
6. **Di Approvare** la variante normativa all'art. 28 con le modifiche sopra riportate che recepiscono parzialmente le indicazioni della riserva n. 7 della Città Metropolitana di Bologna;
7. **Di Dare Atto** che la Variante Specifica consta dei seguenti elaborati, conservati in atti:
  - a) Decreto del Sindaco metropolitano riportante le riserve/osservazioni espresse dell'Ente;
  - b) Norme tecniche di Attuazione aggiornate con le varianti normative approvate;
  - c) Tavole di P.R.G. aggiornate con le varianti approvate;
8. **Di dare atto altresì che** la presente deliberazione sarà pubblicata nella apposita sezione di "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs 33/2013;

9. **Di Rendere** il presente atto *immediatamente eseguibile* con separata votazione favorevole unanime, resa nei modi di legge.



# COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI

(Città Metropolitana di BOLOGNA)

Piazza Marconi n. 1 - 40035 Castiglione dei Pepoli

Tel. 0534/801611 - Fax 0534/801700

P.I. 00702191206

C.F. 80014510376

## *Allegato A) alla delibera n. 14 /CC del 20/04/2018*

avente ad oggetto: **VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 4 DELLA L.R. 47/1978 E S.M.I. - CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.**

Ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del Decreto Leg.vo 18.08.2000 n. 267 e con riferimento alla deliberazione sopra indicata, il/i sottoscritto/i esprime/mono:

Parere *Favorevole* sulla *Regolarità Tecnica*

**IL RESPONSABILE DI AREA**

(Aldrovandi Alessandro)

---

Parere sulla *Regolarità Contabile*

**IL RESPONSABILE DELL'AREA ECONOMICO-FINANZIARIA**

---

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

---

---



# **COMUNE DI CASTIGLIONE DEI PEPOLI**

**CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA**

## **DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 14 del 20/04/2018**

OGGETTO:

**VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 4 DELLA L.R. 47/1978 E S.M.I. - CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.**

Letto, approvato e sottoscritto come segue:

**FIRMATO**  
**IL SINDACO**  
**Dott. FABBRI MAURIZIO**

**FIRMATO**  
**IL SEGRETARIO COMUNALE**  
**DOTT.SSA CALIGNANO ROSA LAURA**

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