



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

NR 30 del 20-12-2018 REGISTRO DELIBERE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELL'UNIONE

Seduta Pubblica - Adunanza Straordinaria in 1 convocazione

OGGETTO | **Delibera di indirizzo per l'attuazione di parte delle previsioni dei vigenti PSC ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 - Recepimento dei criteri di selezione e individuazione delle manifestazioni d'interesse accolte.**

L'anno **Duemiladiciotto** il giorno **Venti** del mese di **Dicembre** alle ore **19:00** in Portomaggiore, nella sala consiliare del Comune di Portomaggiore, aperta al pubblico; Convocato nelle forme prescritte dalla Legge e con appositi avvisi consegnati al domicilio di ciascun consigliere, si è oggi riunito il Consiglio dell'Unione.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti o assenti come appresso:

Presenti

Marchi Andrea
Fiorentini Antonio
Minarelli Nicola
Bottoni Mita
Argentesi Patrizia
Bernardi Dario
Cai Nadia
Fiorentini Leonardo
Simoni Luca
Pambieri Liviana
Bigoni Michela
Salvo Roberto

Assenti

Alesci Giuseppe
Libanori Laura
Mannarino Marco
Morelli Federico
Lombardi Gian Luca
Badolato Roberto

Totale presenti: 12

Totale assenti: 6

Partecipa la dottoressa *Rita Crivellari* - **Segretario**.

Giustificano l'assenza i Consiglieri:

Libanori Laura, Mannarino Marco, Morelli Federico, Lombardi Gian Luca, Badolato Roberto

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta a termini di legge, essendo questa la prima convocazione, il **Presidente Bigoni Michela**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Designati a **scrutatori** della votazione i signori:

Cai Nadia, Simoni Luca, Salvo Roberto.

MICHELA BIGONI - PRESIDENTE

Punto n. 3 all'Ordine del Giorno: Delibera di indirizzo per l'attuazione di parte delle previsioni dei vigenti PSC ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017 - Recepimento dei criteri di selezione e individuazione delle manifestazioni d'interesse accolte

Parola al sindaco di Ostellato Andrea Marchi.

ANDREA MARCHI

Grazie Presidente, come appunto anticipava la Presidente, siamo nell'ambito della delibera di indirizzo per l'attuazione delle previsioni dei PSC vigenti. Allo stato attuale abbiamo sei proposte di cui cinque accolte e una ritirata. La prima riguarda il Comune di Portomaggiore località Sandolo, una a destinazione attività sportiva proponenti Carlini Leandro e Società Cantoniera Cavallara, l'altra sita nel Comune di Argenta, specificatamente nella località di Traghetto proponente la Società La Palazzina a destinazione commerciale, l'altra nel Comune di Argenta in località San Biagio a proposta di Donigaglia Ugo, Paolo e Carrozza Ugo una attività sportiva, clinica veterinaria, l'altra sempre nel Comune di Argenta Via spinata proponente Miglioli Agnese di carattere ricettivo, e infine la Società Tek proponente in località Bando di Argenta a destinazione produttiva. Era stata presentata dalla Cooperativa Agricola Tre Spighe una ulteriore proposta in località Argenta centro con destinazione commerciale ricettivo, direzionale e residenziale che è stata tuttavia ritirata di concerto fra le parti, ovvero tra la parte proponente e la parte pubblica, ovviamente rappresentata dal Comune di Argenta in ragione del fatto che si è ritenuto, specifico, da entrambe le parti, opportuno rinviare al PUG, un ulteriore strumento urbanistico, i nuovi strumenti urbanistici successivi e conseguenti alla normativa, proprio per consentire un approfondimento più puntuale e una consultazione più ampia fra le parti al fine di addivenire a un migliore risultato possibile, anche considerata l'entità dell'intervento. Grazie.

MICHELA BIGONI - PRESIDENTE

Grazie, ci sono interventi ? Dichiarazione di voto? Passiamo alla votazione:
Chi è favorevole? 12 favorevoli. Contrari ? Nessuno. Astenuti ? Nessuno.

Immediata eseguibilità:

Chi è favorevole? 12 favorevoli. Contrari ? Nessuno. Astenuti ? Nessuno.
Il Consiglio approva

IL CONSIGLIO UNIONE

Evidenziato che:

- con deliberazioni di C.C. n. 5 in data 18.02.2013 del Comune di Argenta, di C.C. n. 6 del 18.02.2013 del Comune di Ostellato e di C.C. n. 4 del 18.02.2013 del Comune di Portomaggiore, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore e sono stati approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;
- in data 03.04.2013, giusto atto Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni n. rep.52/racc.37, i Sindaci dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno sottoscritto l'Atto costitutivo della nuova Unione dei Comuni Valli e Delizie;
- successivamente è stata sottoscritta la Convenzione reg. n.4 in data 01.10.2013, tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore per il conferimento all'Unione Valli e Delizie della funzione relativa ai servizi di *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente*, approvata con delibera di C.U. n. 13 del 30.09.2013.
- con decreto n. 3 del 01.02.2018 il Presidente dell'Unione ha riconfermato all'ing. Cesari Luisa, già dirigente del Comune di Argenta e Portomaggiore, l'incarico per la direzione del *Settore Programmazione Territoriale* dell'Unione Valli e Delizie.

Premesso che:

- il giorno 01.01.2018 è entrata in vigore la nuova legge urbanistica regionale n. 24 del 21.12.2017, "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" che consente, in fase di prima applicazione, l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data della sua entrata in vigore e nelle more della redazione della nuova strumentazione urbanistica prevista dalla legge stessa;
- in particolare, l'art. 4 della citata LR 24/2017 consente l'attuazione, mediante accordi operativi di cui all'art. 38 aventi valore di strumento urbanistico attuativo, di quelle parti di territorio classificate dal PSC come suscettibili di trasformazione organica e soggetti ad inserimento in POC dalla legislazione previgente;
- il successivo procedimento per la selezione, negoziazione e la stipula degli accordi operativi in attuazione del PSC si articolerà ai sensi dell'art. 4 e dell'art.38 della LR 24/2017.

Vista la Delibera di Giunta Unione n. 43 del 18.07.2018 ad oggetto "*Atto di indirizzo per l'indizione ed approvazione dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni dei vigenti PSC ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017*", con cui si è ritenuto procedere all'attuazione di parte delle previsioni dei PSC dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, nelle more dell'approvazione della nuova strumentazione urbanistica comunale prevista dalla L.R. 24/2017, approvando contestualmente avviso pubblico di manifestazione d'interesse per rendere adeguata pubblicità, affinché gli interessati potessero presentare all'Unione le proposte di accordo operativo.

Preso atto dei criteri di priorità e dei requisiti individuati nella sopracitata Delibera di GU n.43/2018, sulla cui base devono essere valutate le manifestazioni d'interesse pervenute, i quali vengono di seguito riportati e che con il presente atto si intendono integralmente recepiti:

- le manifestazioni d'interesse possono riguardare tutti gli ambiti del territorio come individuati dai PSC vigenti dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, riportati nella loro interezza spaziale, oppure parte degli stessi a condizione che la proposta progettuale sia funzionalmente e strutturalmente autosufficiente e non pregiudichi la corretta pianificazione delle restanti porzioni, valutando in linea prioritaria:
 - interventi nel territorio urbanizzato, di recupero e riqualificazione urbanistica;
 - interventi di nuova urbanizzazione negli ambiti di espansione maggiormente dotati di infrastrutture e servizi già realizzati o in corso di realizzazione; i conseguenti interventi edilizi dovranno essere tali da garantire altissimi standard di efficienza energetica, antisismica e di confort insediativo;
 - interventi che rafforzino il sistema produttivo (industriale, artigianale e terziario);
 - interventi che non determinino dispersione insediativa.
- con le manifestazione d'interesse si intende accertare le intenzioni dei soggetti pubblici e privati interessati ad intervenire, valutando e selezionando le proposte di intervento che risultino più idonee a soddisfare gli obiettivi di pubblico interesse e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale, sulla base dei criteri di seguito definiti:
 - il conseguimento dell'utilità pubblica attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture;
 - la sostenibilità territoriale, dimostrata tramite idonei approfondimenti tecnici da presentarsi a corredo delle manifestazioni di interesse e atti a dimostrare la congruità delle proposte progettuali formulate con le esigenze infrastrutturali ingenerate dall'intervento;
 - il livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti economico-finanziari e del crono-programma;
 - i livelli di qualità ambientale a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcheggio a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti, gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria;
 - i livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili.

Dato atto che *L'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 N.24 DEL 21.12.2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO sopra menzionato, è stato pubblicato sui siti istituzionali dell'Unione e dei comuni di Argenta-Ostellato-Portomaggiore, indicando quale termine di scadenza per la presentazione delle proposte la data del 30.09.2018, termine successivamente prorogato al 31.10.2018 con Determina Dirigenziale n. 420 del 25.09.2018.

Dato atto altresì che entro il termine sono state presentate n. 6 manifestazioni d'interesse come da elenco in ordine di presentazione sotto riportato, con indicati il nominativo del proponente, la localizzazione, l'identificativo dell'ambito e la destinazione:

Nominativo del proponente	Localizzazione	Identificativo dell'ambito	Destinazione
Carlini Leandro e Soc. Cantoniera Cavallara	Sandolo di Portomaggiore Via Campanella	Territorio Rurale VAR e AVP	Attività sportiva
Soc. LA PALAZZINA	Traghetto di Argenta Via Imperiale	Ambito di riqualificazione AR(8)	Commerciale
Donigaglia Paolo e Carrozzo Ugo	San Biagio di Argenta Via Tasso	Territorio Rurale AVP, NR e VAR	Attività sportiva e clinica veterinaria
Miglioli Agnese	Argenta Via Spinata	Ambito produttivo ASP2(1)	Ricettivo
Soc. TEK	Bando di Argenta Via Argine Marino	Ambito produttivo ASP2(2)	Produttivo
Coop. Agricola TRE SPIGHE	Argenta Via del Fitto	Ambito di riqualificazione AR(3)	Commerciale - Ricettivo - Direzionale - Residenziale

Viste le *SCHEDA NORMATIVE DI VALUTAZIONE* predisposte dal Servizio Urbanistica-Pianificazione-Cartografia in ordine alle singole manifestazioni d'interesse pervenute, allegate alla presente quale parte integrale e sostanziale, in cui si evidenziano:

- il grado di soddisfacimento dei criteri generali raggiunto;
- la rispondenza o meno ai requisiti elencati dall'avviso per quanto attiene la completezza della domanda, la comprensibilità e i contenuti tecnici;
- la rispondenza o meno delle singole proposte alle prescrizioni del PSC e alle indicazioni per l'attuazione e la mitigazione eventualmente contenute nella Valsat;
- le eventuali criticità emerse per alcuni ambiti.

Dato atto che le manifestazioni di interesse presentate in risposta all'avviso summenzionato, non costituiscono impegni nei confronti dei proponenti o proprietari delle aree interessate, né diritti o interessi o affidamenti da parte degli stessi nei confronti dei Comuni costituenti l'Unione Valli e Delizie e l'Unione stessa, in attuazione dei commi 1, 2 e 3 dell'articolo 4 della LR n.24/2017.

Considerato che, a partire dalle manifestazioni di interesse pervenute, l'Unione deve predisporre l'atto di indirizzo di cui al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 24/2017, propedeutico alla presentazione delle proposte di accordi operativi sulla parte di previsioni del PSC che si intende attuare, i quali dovranno essere redatti secondo i dettami dell'art. 38 della L.R. 24/2017, richiedendo ai soggetti proponenti l'assunzione di tutti gli impegni e le garanzie a tal fine previsti, pena la decadenza degli stessi.

Preso atto degli esiti dell'istruttoria condotta dal responsabile di procedimento Ing. Luisa Cesari, che attesta:

- di aver rispettato le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- di aver verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi da parte del responsabile dell'istruttoria o della sub fase della stessa;
- di essersi attenuto alle misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel piano Triennale di Prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente;
- l'esistenza dei presupposti e delle ragioni di fatto sottese all'adozione del provvedimento.

Vista la delibera Consiglio Unione n. 1 del 20.03.2018, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è

stato approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2018 – 2020 ai sensi dell'art. 170, c. 1 del D.Lgs. n. 267/2000 ed i successivi provvedimenti con cui sono state apportate modifiche ed integrazioni.

Vista la delibera Consiglio Unione n. 2 del 20.03.2018, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2018 – 2020 e relativi allegati ed i successivi provvedimenti con cui sono state apportate modifiche ed integrazioni.

Vista la delibera Giunta Unione n. 18 del 09.04.2018, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, avente ad oggetto "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione/Piano della Performance dell'Unione Valli e Delizie triennio 2018-2020." ed i successivi provvedimenti con cui sono state apportate modifiche ed integrazioni.

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente del Settore "Programmazione territoriale", ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Dato atto altresì che la presente deliberazione non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non produce alcun effetto né diretto né indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147 comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18.08.2000 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano dai 12 componenti del Consiglio dell'Unione presenti.

DELIBERA

1. di **prendere atto** delle manifestazioni d'interesse presentate a seguito dell'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 N.24 DEL 21.12.2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO, come elencate nel prospetto in premessa;
2. di **dare atto** che le manifestazioni di interesse presentate di cui al punto precedente, non costituiscono impegni nei confronti dei proponenti o proprietari delle aree interessate, né diritti o interessi o affidamenti da parte degli stessi nei confronti dei Comuni costituenti l'Unione Valli e Delizie e l'Unione stessa, in attuazione dei commi 1, 2 e 3 dell'articolo 4 della LR n.24/2017;
3. di **recepire** i criteri di priorità ed i requisiti individuati nella Delibera di Giunta Unione n. 43 del 18.07.2018 "Atto di indirizzo per l'indizione ed approvazione dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse per la selezione delle previsioni dei vigenti PSC ai sensi dell'art. 4 della LR n. 24/2017", a cui attenersi per la valutazione delle manifestazioni d'interesse pervenute;
4. di **prendere atto** delle SCHEDE NORMATIVE DI VALUTAZIONE predisposte dal Servizio Urbanistica-Pianificazione-Cartografia in ordine alle singole manifestazioni d'interesse pervenute, allegate alla presente quale parte integrale e sostanziale;
5. di **accogliere** le manifestazioni d'interesse di seguito elencate, in quanto coerenti con gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC e con i criteri di priorità ed i requisiti riportati in premessa:

Nominativo del proponente	Localizzazione	Identificativo dell'ambito	Destinazione
Carlini Leandro e Soc. Cantoniera Cavallara	Sandolo di Portomaggiore Via Campanella	Territorio Rurale VAR e AVP	Attività sportiva
Soc. LA PALAZZINA	Traghetto di Argenta Via Imperiale	Ambito di riqualificazione AR(8)	Commerciale
Donigaglia Paolo e Carrozzo Ugo	San Biagio di Argenta Via Tasso	Territorio Rurale AVP, NR e VAR	Attività sportiva e clinica veterinaria

Miglioli Agnese	Argenta Via Spinata	Ambito produttivo ASP2(1)	Ricettivo
Soc. TEK	Bando di Argenta Via Argine Marino	Ambito produttivo ASP2(2)	Produttivo

- 6.** di **respingere** la manifestazione d'interesse presentata dalla Cooperativa Agricola TRE SPIGHE, inerente il recupero urbanistico dell'ambito di riqualificazione a destinazione prevalentemente produttiva AR(3) sito ad Argenta in Via del Fitto, il tutto attraverso la realizzazione di medio-grande struttura alimentare, attività ricettiva-alberghiera di 132 camere, poliambulatorio sanitario, distributore carburanti e quota residenziale, in quanto:
- pur sposando le motivazioni addotte dalla ditta in merito alla favorevole posizione dell'ambito derivante dal futuro prolungamento della SS16 in direzione Ravenna, dando atto che trovandosi lo stesso nelle immediate vicinanze delle rampe di accesso ed uscita della statale rappresenterà la "vetrina" del comune di Argenta, l'intervento proposto presuppone una assegnazione di diritti edificatori e di destinazioni d'uso di notevole rilievo, che implica valutazioni di sostenibilità territoriale da espletarsi nell'ambito di uno strumento urbanistico a più vasta scala rispetto all'avviso pubblico in argomento;
 - nel breve periodo verranno avviate le procedure per l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), a cui la ditta TRE SPIGHE potrà candidare l'intervento, ed in sede di redazione dell'aggiornamento del Quadro Conoscitivo e della VALSAT, potrà essere verificata la sua sostenibilità in relazione alla matrici ambientali ed alle reti infrastrutturali;
 - in sede di relazione socio-economica legata sempre al PUG, potranno essere valutate le ricadute sul territorio rispetto al quadro commerciale in essere, sia in merito al futuro dismesso tratto della SS16 che attualmente attraversa Argenta e lungo il quale sono allocate numerose attività commerciali, che verso il centro storico del capoluogo, dove sono in atto politiche di valorizzazione commerciale per lo sviluppo del piccolo commercio a livello di vicinato;
- 7.** di **prendere atto** che l'attuazione degli ambiti e degli interventi selezionati avverrà previa approvazione di "Accordi Operativi" siglati ai sensi dell'art. 38 della citata L.R. 24/2017, da presentarsi entro e non oltre il 31.12.2020 (termine di tre anni dalla data di entrata in vigore della LR 24/2017) e che si dovrà pervenire alla loro approvazione e alla stipula delle relative convenzioni entro il termine perentorio del 01.01.2023 (termine di cinque anni dall'entrata in vigore della LR 20/2017), pena la decadenza degli stessi;
- 8.** di **demandare** al Dirigente del Settore Programmazione la gestione degli atti necessari per la definizione e sottoscrizione degli Accordi operativi, nonché il compito di pubblicità e trasparenza del presente atto ai sensi della normativa vigente.

SUCCESSIVAMENTE

Con voti unanimi, espressi per alzata di mano dai 12 componenti del Consiglio dell'Unione presenti.

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000, al fine di iniziare a dare concreta attuazione alla innovativa normativa regionale in materia urbanistica.

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

Firmato in digitale
IL PRESIDENTE
Michela Bigoni

Firmato in digitale
IL SEGRETARIO
Rita Crivellari

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).