



# CITTÀ di BONDENO

Provincia di Ferrara

---

Ufficio: SERVIZIO AMBIENTE E  
URBANISTICA

Assessorato: LL.PP, URBANISTICA,  
AMBIENTE

## PROPOSTA DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.112 DEL 04-12-2013

**Oggetto: Adozione 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 LOCALITÀ 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.

##### **Considerato che:**

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.

##### **Ritenuto che:**

Sia fondamentale dotare tale porzione di territorio di una struttura idonea alle esigenze, da una lato delle associazioni per la promozione del territorio, dall'altro della

protezione civile al fine di avere un edificio all'altezza delle eventuali emergenze da fronteggiare.

**Preso atto che:**

Attualmente sull'area in oggetto sono ubicati una costruzione in muratura di tipologia tradizionale (intonacata con copertura a doppia falda in coppi), una costruzione in legno ed una serie di strutture temporanee in struttura metallica e teloni in PVC ed onduline, con una chiara necessità di armonizzazione.

**Vista:**

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

**Valutato che:**

in applicazione al vigente D.Lgs.163/06 e s.m.i., ai sensi dell'art.125 c.11, è stato sottoscritto un disciplinare d'incarico con i seguenti studi specialistici inerenti l'area di Santa Bianca, di cui alla Determinazione n.1002/2013:

- Dr. Geol. Roberta Luetti dello Studio Synthesis che ha realizzato la modellazione geologica e sismica;

**Visto:**

l'esito positivo dei risultati analitici, meglio dettagliati nella relazione di verifica di assoggettabilità redatti ai *sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/06 e s.m.i.*;

**Considerato inoltre che:**

L'area oggetto di Variante coincide con il lotto identificato al NCEU al Foglio 160 - Mapp.le 241 di proprietà comunale già destinata ad uso pubblico/collettivo così come di seguito riportato:

- "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA ESISTENTE: ATTREZZATURE RELIGIOSE - G1/B1, ART. 52", occupato da struttura in muratura tradizionale, ora in uso dall'Associazione A.T. Santabianchese;
- "ZONA A VERDE PUBBLICO URBANO E ATTREZZATURE SPORTIVE ESISTENTI - G, ART. 53 ", identificata in cartografia come verde sportivo con il simbolo "S";
- "PARCHEGIO DI PROGETTO - P, ART. 24";

La trasformazione urbanistica in oggetto ha lo scopo di adeguare la destinazione urbanistica all'effettivo utilizzo dell'area, in particolare:

- In merito alla porzione identificata come G1/b1 (attrezzature religiose), ad oggi non sono presenti attività che possano ricondursi a tale funzione, rilevando invece la presenza di immobile destinato ad attività socio-ricreativa;

Proposta di DELIBERA DI CONSIGLIO n.112 del 04-12-2013 Comune di Bondeno

- Per quanto riguarda l'area di verde sportivo esistente G, si ritiene corretto renderla complementare alla porzione di cui al punto precedente.
- Considerando la quota parte destinata a parcheggio di progetto, si rileva che in sede di approvazione del P.R.G./ Vigente (D.G.R. n.1216 del 04/04/1995) è stato apposto vincolo preordinato all'esproprio, ad oggi scaduto e mai reiterato (ai sensi della L.R. 37/2002).

**Ritenuto opportuno** provvedere all'adozione di apposito atto del consiglio per 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	

**Dato atto che:**

il progetto di Variante risulta compatibile con gli strumenti urbanistici sovraordinati ed adottati;

l'area oggetto di variante è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1, lett.c) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e che è già stato richiesto parere alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici in merito all'intervento previsto, subordinandone ad ogni modo l'attuazione all'approvazione di detta variante;

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 riqualificazione dell'area in località Santa Bianca, mediante la realizzazione di una nuova struttura socio-ricreativa in ampliamento all'esistente è elencato fra gli obiettivi da raggiungere descritti nel Piano annuale degli investimenti 2014.

**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.

**Valutato che:**

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 così come di seguito riportato:

- "ZONA PER ATTIVITÀ COLLETTIVE PER LA RESIDENZA ESISTENTE: ATTREZZATURE PER SERVIZI COMUNI - G1/B2, ART. 52", su cui insiste un edificio in muratura di mq. 16 circa, anticamente adibito a bagni pubblici ed ora in disuso;

Il lotto risulta inoltre inserito nel centro storico di Ospitale come meglio specificato nella relazione allegata.

Il progetto di Variante, prevede la trasformazione dell'area in:

- "ZONA DI TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO - VERDE PRIVATO E VIABILITÀ, ART. 39", compatibile con la disciplina particolareggiata del centro storico prevista dall'art. 35 della L.R. 47/78.

la variante non comporta incremento di capacità insediativa in quanto l'area verrà destinata a verde privato inedificabile.

**Dato atto quindi che:**

non è necessario attivare un'indagine geologico - geotecnica per il lotto in oggetto in quanto non in possesso di capacità edificatoria.

il progetto di Variante risulta compatibile con gli strumenti urbanistici sovraordinati ed adottati e non comporta variazioni alla disciplina particolareggiata della zona omogenea "A";

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;

#### **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 recente 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.

#### **Vista:**

la presente Variante al P.R.G. all'uopo redatta dal personale del Servizio Tecnico Comunale e costituita dai sotto elencati elaborati tecnici (dal n. 1 al n. 8) 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.

#### **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;

## **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 adottarsi ai sensi dell'art. 15, comma 4, lettera a. 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;
3. di ADOTTARE Variante urbanistica al P.R.G. vigente (ai sensi dell'art. 15 L.R. 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 ADOTTARE 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. 8) 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 dare 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. 112\_2013;

7. di dare atto che gli obblighi di pubblicazione dell'avviso di adozione della variante sulla stampa quotidiana locale è assolto con la pubblicazione di avviso sul sito istituzionale del Comune di Bondeno ai sensi dell'art. 56 della L.R. 15/2013;
8. di comunicare, al momento della pubblicazione dello strumento di che trattasi, l'adozione dello stesso alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena, Rimini;
9. di stabilire che il parere del A.U.S.L. ed A.R.P.A. saranno chiesti prima dell'approvazione di detta variante;
10. 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;

CIG:

---

PARERE: in ordine alla **Regolarità Tecnica**

Data:

Il Dirigente  
**Magnani Fabrizio**

Il Responsabile del procedimento  
**Magnani Fabrizio**