



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Deliberazione n. 95 del 22/12/2021**

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PUA (PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA) E DEL RISPETTIVO SCHEMA DI CONVENZIONE, PER L'ATTUAZIONE DEL SUB-COMPARTO RESIDENZIALE DENOMINATO "C.13 C" - DELL'AMBITO "AN.E", VIA NIEVO, LOCALITA' RIALE.**

L'anno **duemilaventuno** il giorno **ventidue** del mese di **dicembre** alle ore **18:00**, in Zola Predosa, presso la Residenza comunale e nell'apposita sala delle adunanze.  
In seguito ad avvisi scritti, notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte, si è oggi adunato il Consiglio Comunale in sessione Ordinaria, seduta Pubblica per adunanza in Prima convocazione.

Fatto l'appello risultano all'inizio della seduta:

DALL'OMO DAVIDE	Consigliere	P	MAZZOLI MARA	Consigliere	P
PISCHEDDA LIDIA ROSA	Consigliere	P	CARDO SERGIO	Consigliere	P
FILIPPELLI MATTEO	Consigliere	A	VANELLI MARIO	Consigliere	P
TORCHI PATRIZIA	Consigliere	P	BONORA GIORGIA	Consigliere	P
BEGHELLI ILARIA	Consigliere	P	RISI MARISA	Consigliere	P
LORENZINI LUCA	Consigliere	P	NUCARA FRANCESCO	Consigliere	P
BIGNAMI GLORIA	Consigliere	P	NICOTRI LUCA	Consigliere	P
MONTESANO MARIA	Consigliere	P	DE LUCIA CAROLINA	Consigliere	A
ZANETTI TIZIANO	Consigliere	P			

**PRESENTI N. 15**

**ASSENTI N. 2**

Assume la presidenza Lidia Rosa Pischedda, quale Presidente del Consiglio Comunale.

Partecipa in funzione di Segretario Generale il dr. DALLOLIO PAOLO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Durante la trattazione del punto sono presenti n. 15 Consiglieri.

La Presidente PISCHEDDA LIDIA ROSA dà atto della sussistenza del numero legale.

Sono stati designati scrutatori i Consiglieri: Lorenzini Luca, Nucara Francesco, Bonora Giorgia.

Assessori presenti: Badiali, Bai, Degli Esposti, Occhiali e Russo.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

*Sentita la relazione del Assessore Ernesto Russo, illustrativa della seguente proposta di delibera, il quale precisa che anche questa, come quella presentata in precedenza, trova le sue origini nella variante Belvedere e completa l'attuazione del Comparto C13. Nei sub comparti A e B vennero collocate le capacità edificatorie originariamente previste sul territorio collinare per oltre 9200mq. Il sub comparto C è di proprietà del Comune ed è destinato a residenza, con il vincolo di realizzare una quota del 20% di Edilizia Residenziale Sociale.*

*E' previsto inoltre il trasferimento di capacità edificatoria derivante da accordi con la Parrocchia e da una proprietà privata a ridosso di via Risorgimento. Sono poi in corso trattative con altra proprietà adiacente per ottenere la demolizione dei vecchi edifici a fronte del riconoscimento di edificabilità compensativa nel subcomparto C: si tratta degli immobili che attualmente creano una restrizione della via Risorgimento.*

*Trattandosi di un piano di iniziativa pubblica, si mira ad uno sviluppo edilizio armonico che prevede fra l'altro la realizzazione di uno spazio di aggregazione, vasche di laminazione, risagomatura del canale del Rio Felicina con la creazione di una duna di mitigazione, eliminazione delle barriere architettoniche anche con l'ausilio dello Sportello Barriere Zero. All'adozione da parte del Consiglio farà seguito la Conferenza dei servizi, poi di nuovo l'esame del Consiglio per l'approvazione.*

### **Richiamati:**

- l'art. 4 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, a norma del quale gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico - amministrativo, definendo gli obiettivi ed i programmi da attuare ed adottando gli altri atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni;
- l'art. 42 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", che prevede le competenze del Consiglio Comunale limitandole ad alcuni atti fondamentali;
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 23 del 24.03.2021: "Approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) Periodo 2021/2023 (Art. 170, c.1, D.Lgs. n.267/2000)";
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 24 del 24.03.2021: "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2021/2023 (Art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10 D.Lgs. n. 118/2011)";
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 33 del 24.03.2021: "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2021/2023 (Art. 69 del D.Lgs. 267/2000). Parte finanziaria";
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 59 del 26.05.2021: "Approvazione Piano della Performance, Piano Esecutivo di Gestione Parte programmatica triennio 2021/2023 e Piano organizzativo del lavoro agile";

### **Premesso che:**

- Il Comune di Zola Predosa ha provveduto a redigere ed adottare il PRG 1997, approvato definitivamente il 31.08.1998 e, successivamente, ha approvato diverse varianti di adeguamento ed aggiornamento di cui, in ultimo, la **Variante di anticipazione del PSC**, adottata in data 20/03/2013 ed **approvata con D.G.P. n. 418 in data 10/12/2013** ai sensi dell'art. 41, comma 4bis, della L.R 20/2000, finalizzata alla soluzione di alcune problematiche locali urgenti, che individua i Comparti di espansione residenziale in oggetto, nella **"ZONA C13"** in località **RIALE**, fra i comparti da **attuare anticipatamente al POC** per il perseguimento degli obiettivi indicati dalla Variante;
- La variante, per il Comparto in oggetto, è redatta sulla base degli Accordi che ne costituiscono parte integrante, ai sensi dell'art.11 L.241/1990 e dell'art.18 L.R. 20/2000, sottoscritti:

- il 6 marzo 2013 (protocollo n. 6307) dal Comune di Zola Predosa, dal Soggetto privato titolare dell'area parco giardino campagna "F7" (da cedere al Comune) e dal privato titolare delle aree destinate ad ospitare i diritti urbanistici assegnati ad altri Soggetti, o trasferiti, dalla P.A. (a titolo perequativo urbanistico).

- il 25 novembre 2013 Rep. 7510/12690 registrato a Bologna - A.E., il 27/11/2013 al n. 18546, dal Comune di Zola Predosa e dalla Parrocchia SS. Nicolo' e Agata;

- il 29 novembre 2013 al Prot. 31299 dai Privati titolari degli immobili di via Risorgimento nr. 258, catastalmente individuati al Foglio 18 Mapp. 84 (sub 1, 2, 3) ed approvato dal Comune con D.G.C. nr. 75 del 04/12/2013;

- Per espresso disposto della norma della Variante e dell'Accordo sopra richiamati, la zona denominata C13 è suddivisa in tre sottozone, C13.A, C13.B, C13.C, a cui sono riferiti i sub comparti, attuabili con uno o più Piani particolareggiati/PUA, pertanto, anche con uno strumento urbanistico attuativo riferito ad un solo sub-comparto, come nel caso in oggetto;

- Il PSC approvato in data 23/12/2013 con DCC n.111 ed il RUE approvato in data 23/12/2013 con DCC n. 112, nella versione oggi vigente, confermano i contenuti della Variante di anticipazione sopra richiamata e consentono l'attuazione del Comparto in oggetto anticipatamente al POC, per quanto espressamente disposto all'art. 6.20 delle Norme del PSC, mediante l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;

- Il PSC vigente, nel principio dell'art. 7 L.R. 20/2000 dispone che: i soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi;

- In data 27 gennaio 2016, con deliberazione della Giunta Comunale n. 4, è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata proposto dal Consorzio Belvedere (rappresentante dei titolari delle aree del Parco Giardino Campagna) futuro attuatore del Comparto C13.B e dal Privato titolare aree ricomprese nel comparto C13.A, classificato come 1/L/2014;

- In data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge urbanistica Regionale n. 24 del 21/12/2017 '*Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio*' che ridefinisce la disciplina di tutela e l'uso del territorio regionale, determinando il nuovo livello della pianificazione territoriale e comunale;

- Il Comune di Zola Predosa ha provveduto, ai sensi dell'art. 4 della sopra richiamata L.R., ad assumere la D.C.C. n. 32 del 13 giugno 2018, "*INDIVIDUAZIONE DI CRITERI, PRIORITA', REQUISITI, LIMITI E SELEZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC A CUI DARE IMMEDIATA ATTUAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017 N. 24: ATTO DI INDIRIZZO*", da ultimo aggiornato con la D.C.C. n. 78 in data 25/11/2020;

#### **Fatto constare che:**

- L'atto di Indirizzo assunto dal Comune ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 con Deliberazione n. 32 del 13/06/2018 da ultimo aggiornato con D.C.C. n. 78 del 25/11/2020, annovera il comparto C13 tra le aree ammesse all'attuazione nel regime transitorio della suddetta Legge mediante il PUA di cui all'art. 31 della LR 20/2000;

- Il Comune di Zola Predosa interviene nel procedimento oggetto del presente atto, nella sua qualità di proprietario delle aree distinte catastalmente al foglio 28, particelle 1196 e 1200 del F. 28, di complessivi mq. 11.797, costituenti il Sub Comparto C13.C e di Pubblica Amministrazione titolare del procedimento di promozione ed approvazione del Piano Attuativo;

- I soggetti Proponenti, futuri assegnatari di parte delle aree del "C13.C", in data 16/06/2021 al prot. n 16472 hanno presentato all'Amministrazione la proposta di Piano Urbanistico Attuativo e di Progetto urbano, chiedendone l'adozione ed approvazione ai sensi delle Leggi vigenti, per ottenere, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, il titolo ad intervenire nell'area in oggetto con intervento di nuove costruzioni con destinazione prevalentemente residenziale;

- L'Ufficio Comunale competente, per conto della Pubblica Amministrazione titolare delle

aree e del Procedimento, ha provveduto a redigere direttamente i documenti A) Relazione, B) Norme tecniche di Attuazione, C) Schema di Convenzione, afferenti il Piano ed il sub-comparto in esame;

**Dato atto che:**

- per quanto concerne la valutazione "VAS" ai sensi del D.Lgs. 152/2006 modificato dal D.Lgs. 4/2008, dell'art. 5 della L.R. 20/2000, l'Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale è la Città metropolitana di Bologna, alla quale saranno sottoposti gli atti in sede successiva all'adozione;
- per quanto riguarda la materia del vincolo sismico, l'Autorità competente all'espressione del parere è la Città metropolitana di Bologna, alla quale saranno sottoposti gli atti in sede successiva all'adozione;

**Richiamati** il Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con DGC n. 4/2016 e la rispettiva convenzione stipulata il 21/12/2018, REP nr. 61753/30707, registrata a Bologna AE il 16/01/2019 al n. 1074, attuativi dei sopra richiamati sub-comparti C13.A) e C13.B), in coerenza e a complemento dei quali è stata redatta la proposta di Piano oggetto del presente deliberato;

**Acquisiti** la proposta dello strumento urbanistico attuativo e gli elaborati costitutivi redatti a cura dei privati proponenti, presentati in data 16/06/2021 al prot.16472 ed, in particolare:

- Documento D - Relazione Geologica; (PG 16472/2021);
- Documento E - Costi schematici urbanizzazioni; (PG 16472/2021);
- Documento F - Studio previsionale del clima acustico (PG 16472/2021);
- Documento G - Rapporto di VAS, (PG 16472/2021);
- Documento H - Relazione Idraulica; (PG 16472/2021);
- Documento I - Relazione Tecnica del Verde; ((PG 16472/2021);
- Documento L - Tabelle Verifiche Superfici e Standard; (PG 16472/2021);
- Documento M - Relazione sismica; (PG 16472/2021);

a.1 -Planimetria dello strumento urbanistico vigente - Estratti planimetrici degli strumenti urbanistici vigenti (PRG, PSC e RUE), (PG 16472/2021);

a.2 - Estratto di mappa catastale - (PG 16472/2021);

a.3 - Rilievo aerofotogrammetrico quotato e aggiornato,(PG 16472/2021);

a.4.1 - Planimetria della zona prima dell'intervento - Viabilità esistente, rilievo della vegetazione, (PG 16472/2021);

a.4.2a - Planimetria della zona prima dell'intervento (tracciato Enel Telecom) (PG 16472/2021);

a.4.2b - Planimetria della zona prima dell'intervento - Tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti (servizio idrico e fognature Hera), (PG 16472/2021);

a.4.2c - Planimetria della zona prima dell'intervento - Tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti (servizio gas Hera e rete Snam), (PG 16472/2021);

a.5 - Sezioni e profili del terreno, (PG 16472/2021);

a.6 - Documentazione fotografica, (PG 16472/2021);

a.7.- Inquadramento urbano generale - Inserimento rispetto a strade, ferrovie, servizi e infrastrutture, tessuto edificato, (PG 16472/2021);

b.1.1 - Planimetria di progetto - Suddivisione comparti (PG 16472/2021);

b.1.2 - Planimetria di progetto - Verde pubblico e privato, (PG 16472/2021);

b.1.3 - Planimetria di progetto -Parcheggi pubblici e pertinenziali, (PG 16472/2021);

b.1.4 - Planimetria di progetto - Superfici permeabili, (PG 16472/2021);

b.1.5 - Planimetria di progetto - Aree da cedere,(PG 16472/2021);

b.1.6 - Planimetria di progetto - Viabilità e segnaletica, (PG 16472/2021);

b.2.1 - Tipologie edilizie lotto 1, (PG 16472/2021);  
b.2.2 - Tipologie edilizie lotto 2 -3,(PG 16472/2021);

b.3.1 - Viste assonometrie d'insieme, (PG 16472/2021);

b.4.1 - Progetto di massima - Impianti BT, (PG 16472/2021);  
b.4.2 - Progetto di massima - Impianti MT, (PG 16472/2021);  
b.4.3 - Progetto di massima - Impianti telefonici; (PG 16472/2021);  
b.4.4 - Progetto di massima - Illuminazione pubblica,(PG 16472/2021);  
b.4.5 - Progetto di massima - Impianti GAS, (PG 16472/2021);  
b.4.6. - Progetto di massima - Impianti IDRICI, (PG 16472/2021);  
b.4.7 - Progetto di massima - Reti fognarie, (PG 16472/2021);  
b.5.1 - Progetto di massima del verde - Planimetria;(PG 16472/2021);

**Visti** gli elaborati redatti dal Responsabile dell'Area competente per materia, che formano parte integrante e sostanziale del presente deliberato, costitutivi di:

- Documento A\_Relazione Illustrativa;
- Documento B\_Norme Tecniche di Attuazione;
- Documento C\_schema di CONVENZIONE (con rispettivi allegati);

**Dato atto** che il presente argomento è stato presentato e discusso nella competente Commissione Consiliare Pianificazione gestione e controllo del territorio nella seduta del 14/12/2021;

**Richiamati:**

- la L.17/08/1942, n. 1150 con particolare riferimento agli artt. 13 e ss.;
- la L.R. 24/03/2000 n.20, in particolare l'art. 31, tuttora applicabile ai sensi delle disposizioni transitorie di cui al co. 4 dell'art. 4 - LR 24/2017;
- il D.Lgs. n. 4 del 2008 nel testo vigente;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24, nel testo vigente con particolare riferimento all'art. 4;
- la Circolare regionale Urbanistica 179478 del 14/03/2018: "Prime indicazioni applicative della nuova legge Urbanistica regionale (L.R. n. 24/2017);
- il parere del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina edilizia, Sicurezza e Legalità della RER, n. 80640/2021 del 03/09/2021;
- il PSC vigente approvato con D.C.C. n. 111 in data 23/12/2013 nella versione aggiornata alle successive varianti e adeguamenti;
- il RUE vigente approvato con D.C.C. n. 112 in data 23/12/2013 ella versione aggiornata alle successive varianti e adeguamenti;
- il Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con DGC n. 4 del 27/01/2016;

**Visti** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento espressi, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.n.267/2000, dal Responsabile dell'Area competente e dal Responsabile del Servizio Finanziario ed allegati alla presente deliberazione;

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

Per quanto espresso in premessa e che qui si intende integralmente riportato:

- **Di dare atto** che l'adozione del presente provvedimento è coerente con gli Strumenti urbanistici generali vigenti, con l'Atto di indirizzo assunto con DCC 32/2018 e ss.mm.aa. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017, oltre che con l'impianto urbanistico/obbligazionario del P. P. I. Priv. approvato con DGC n. 4/2016 e rispettiva convenzione stipulata il 21/12/2018, REP nr. 61753/30707 , registrata a Bologna AE il 16/01/2019 al n. 1074, riferiti ai sopra richiamati sub-comparti C13.A) e C13.B) ;
- **Di dare atto** che:  
Il Comune interviene per diretta competenza nel procedimento nella sua qualità di Pubblica Amministrazione proprietaria delle aree distinte catastalmente al foglio 28,

particelle 1196 e 1200 del F. 28, di complessivi mq. 11.797, costituenti il Sub Comparto C13.C e titolare del procedimento di PUA;

Il presente provvedimento è soggetto alle disposizioni procedurali di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000, per effetto delle disposizioni transitorie di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017;

- **Di adottare**, per titolarità amministrativa e patrimoniale, il Piano Urbanistico Attuativo, Particolareggiato di iniziativa pubblica (ancorché sia diversamente ed erroneamente indicato negli atti PG 16472/2021) per l'attuazione del sub-comparto residenziale denominato "C13.C" dell'ambito - AN.e" (Riale-Via Nieveo), costituito dagli elaborati elencati in premessa;
- **Di dare atto**, in particolare, che gli elaborati redatti dal Responsabile dell'Area Assetto del Territorio, costituiti dal Documento A-Relazione Illustrativa, dal Documento B-Norme Tecniche di Attuazione ed il relativo schema di Convenzione comprensivo dei rispettivi allegati tecnici ivi richiamati (costituenti allegati **A**, **B** e **C** alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali), sono da intendersi **prevalenti** rispetto alle eventuali diverse indicazioni riportate negli atti progettuali PG 16472/2021;
- **Di riscontrare** che l'autorizzazione al trasferimento delle aree del comparto C13.C, è stata preliminarmente formulata dal Consiglio comunale in seno alla propria deliberazione n. 10/2013 e sarà definitivamente confermata in sede approvazione Consiliare del Piano Attuativo oggetto della presente deliberazione;
- **Di dare atto** che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'amministrazione trasparente di cui al D.Lgs. n. 33/2013;
- **Di dare mandato** al Responsabile d'Area ed al Servizio competente, di ottemperare a tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni, in particolare a quelli contemplati dalla L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni;
- **Di dare atto** che dal presente provvedimento non derivano riflessi diretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune;
- **Di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. al fine di dare immediato avvio alle procedure conseguenti all'adozione del presente atto.>>

La Presidente passa la parola al Consiglio per il dibattito i cui punti salienti sono di seguiti riportati.

Il Capogruppo del Movimento cinque stelle, **Luca Nicotri**, sottolinea la disparità di trattamento nei criteri di perequazione fra la Parrocchia, che ottiene semplicemente il trasferimento della capacità edificatoria di sua spettanza, e privati, ai quali si intende concedere una premialità.

Rileva che si tratta dei proprietari di edifici lasciati per anni in stato di degrado, che le Amministrazioni precedenti non sono state in grado di obbligare a sistemare a tutela del decoro urbano.

Ritiene non corretta la scelta, che a suo avviso costituisce un pericoloso precedente.

L'Ass. **Russo** fa rilevare che si tratta di due situazioni non paragonabili: la capacità edificatoria della Parrocchia era quella prevista dal PRG ed è stata trasferita alla pari per mantenere l'area verde adiacente la scuola. Diverso è il discorso per le altre proprietà sulle quali esiste già un vincolo espropriativo: l'incremento è doveroso in relazione alle opere di urbanizzazione richieste per il Comparto C13.

il Capogruppo di Zola Bene Comune, **Sergio Cardo**, ringrazia per il lavoro svolto ed i chiarimenti forniti in Commissione. Trattandosi di un piano di edilizia pubblica, l'Amministrazione persegue finalità di interesse generale attraverso la disponibilità di un "contenitore" di sua proprietà che si presta ad ospitare perequazioni derivanti da accordi. Concorda sulla previsione di spazi aggregativi considerata la densità edilizia del comparto che rende la zona particolarmente sensibile sotto il profilo sociale. E' convinto che la soluzione proposta sia la migliore possibile. Anticipa il voto favorevole.

Il Capogruppo PD, **Luca Lorenzini**, osserva che la previsione di una quota di ERS risponde ad una diffusa esigenza abitativa a costi contenuti. Il superamento delle barriere architettoniche, la previsione di uno spazio di aggregazione, l'attenzione allo sviluppo armonico dell'intero comparto costituiscono tutte previsioni di notevole rilevanza pubblica. Anticipa il voto favorevole del gruppo.

L'Ass. **Russo** conclude precisando che si tratta di un piano attuativo al quale occorre dare contenuto. E' importante acquisire quanto prima la disponibilità degli immobili su via Risorgimento per attivare un intervento di rigenerazione urbana, auspicabilmente con finanziamenti esterni. E' stato commissionato un ulteriore studio sul traffico per analizzare più precisamente la situazione del comparto. Rivendica la correttezza e l'imparzialità delle previsioni, che attribuiscono vantaggi economici. Ringrazia il personale dell'Area Assetto del Territorio.

- Successivamente la **Presidente**, assistita dagli scrutatori, mette ai voti per alzata di mano la proposta innanzi riportata.

L'esito della votazione è il seguente:

**Presenti n. 15 consiglieri;**

n. 11 voti favorevoli

n. 4 voti contrari (Nicotri, Vanelli, Bonora e Risi)

n. 0 astenuti

**LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Di seguito la Presidente mette ai voti per alzata di mano la proposta di immediata eseguibilità.

L'esito della votazione è il seguente:

**Presenti n. 15 consiglieri;**

n. 11 voti favorevoli

n. 4 voti contrari (Nicotri, Vanelli, Bonora e Risi)

n. 0 astenuti

**LA PROPOSTA E' APPROVATA**

Indi, si dichiara il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.



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

Il Presidente  
PISCHEDDA LIDIA ROSA

Il Segretario  
DALLOLIO PAOLO