

## **Area Pianificazione Territoriale**

---

### ***Servizio Pianificazione Urbanistica***

## **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

### **OGGETTO:**

Variante Specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) Variante al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Comunale (RUE), adottate con deliberazione del Consiglio Comunale n.106 del 29/12/2021

del Comune di  
**Zola Predosa**

### **PROCEDIMENTO:**

Formulazione di riserve,  
ai sensi dell'art. 32 bis e 33 della L.R. n. 20/2000 e ss.mm.ii,  
in applicazione dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

Bologna, 6 aprile 2022

## **1. PREMESSA**

La L.R. 24 /2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1 gennaio 2018 ammette, all'art. 4, comma 4, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, entro il termine perentorio, definito dal procedimento di approvazione del PUG, ovvero quattro anni dall'entrata in vigore della nuova legge urbanistica, utilizzando l'iter di approvazione previsto dalla L.R. 20/2000.

Per dare seguito a tali obiettivi condivisi in sede di consultazione preliminare e di Accordo di Pianificazione, il Comune di Zola Predosa ha adottato contestualmente una variante al PSC e la relativa variante al RUE.

In un'ottica di semplificazione amministrativa, con la presente Relazione istruttoria la Città metropolitana di Bologna intende fornire una valutazione unitaria in merito alle Varianti al PSC e al RUE, verificandone la congruenza generale con il Documento Preliminare, il recepimento delle considerazioni espresse attraverso il Contributo conoscitivo (Atto del Sindaco metropolitano n. 312 del 30/11/2021) ed il successivo Accordo di Pianificazione sottoscritto (schema approvato con Atto del Sindaco metropolitano n. 332 del 14/12/2021), con particolare riferimento alla coerenza delle proposte con il sistema della pianificazione sovraordinata, a cui la pianificazione comunale dovrà necessariamente far riferimento.

### **1.1. Contenuti della proposta comunale**

Il Comune di Zola Predosa, dotato di PSC e RUE approvati, propone una variante specifica al PSC inquadrandola ai sensi dell'art. 32 bis della LR 20/2000.

La Variante ha il fine di favorire le condizioni per avviare l'attuazione dell'Intervento Unitario Convenzionato (IUC) individuato dal PSC e RUE vigenti, che prevedono l'insediamento di usi residenziali.

In particolare, l'art. 4.2.4 del RUE fornisce indicazioni di carattere generale per gli interventi soggetti a IUC, definendo gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità per ciascun intervento proposto.

L'Amministrazione comunale, attraverso la Delibera di Indirizzi n. 32/2018 coordinata alla DCC 78/2020, ha inoltre precisato le funzioni e i carichi insediativi massimi ammessi, nonché i vincoli e le condizioni connesse all'attuazione dell'ambito IUC.ZP\_11, definite nella scheda n. 12. In particolare, le superfici utili realizzabili sono state definite in 562 mq per funzioni residenziali.

Il PSC si prefigge l'acquisizione delle aree destinate ad attrezzature collettive COL-C.c al fine di integrare le dotazioni e le connessioni del parco pubblico con l'abitato urbano posto a valle, oltre che la realizzazione di una vasca di laminazione complementare alle opere di messa in sicurezza e regimazione idraulica del bacino di Villa Lorenza.

L'Atto di Indirizzo, di cui alle DCC 32/2018 e 78/2020, ha declinato tali obiettivi prevedendo le seguenti condizioni per l'attuazione degli interventi:

- cessione di un'area a verde pubblico in parte costituente lo standard pubblico "U" generato dall'intervento (506 mq) e in parte ceduta extra-standard (11.829 mq) per totali 12.335 mq;
- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico, di cui parte costituente lo standard pubblico "P" generato dall'intervento (113 mq);
- progettazione di sistema di regimazione e messa in sicurezza idraulica versante Villa Lorenza dell'estensione territoriale di circa 6,5 ha.;
- cessione di aree per Verde pubblico aggiuntivo allo standard dovuto.

La presente variante consiste nella modifica del perimetro dell'IUC.ZP\_11 finalizzata ad allineare dal punto di vista catastale le diverse aree, ed in particolare ad includere parte del mappale 1006. La proposta di variante non interessa aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato. Si prende atto che, rispetto al documento preliminare, nella variante adottata sono state eliminate le articolazioni interne al perimetro e che per l'intero IUC si propone la classificazione come COL.C.c "Attrezzature di interesse collettivo comunali".

Con la presente Variante si provvede ad adeguare le Tavole AB.PSC.2b e ZP.PSC.3f del PSC, le Tavole ZP.RUE.1f e ZP.RUE.2c3 e la scheda normativa relativa all'IUC.ZP\_11 del RUE.

## **2. RISERVE IN MERITO ALLA CONFORMITÀ DEL PSC E DEL RUE AI CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Riscontrando in linea generale il complessivo recepimento delle indicazioni espresse in sede di Conferenza di Pianificazione ed oggetto dell'Accordo di Pianificazione, **si ritiene la variante al PSC e al RUE conforme alla pianificazione sovraordinata**, nel rispetto delle seguenti riserve.

### **2.1 Classificazione urbanistica delle aree**

Come richiamato in premessa, oltre alla rettifica di errore materiale relativa al perimetro dell'IUC.ZP\_11, la variante prevede l'eliminazione delle articolazioni interne a tale perimetro e in particolare l'eliminazione della sub-zona URB.f, destinata a vasca di laminazione e della sub-zona AUC destinata all'edificazione residenziale. Nella Relazione allegata alla variante adottata viene inoltre specificato che l'organizzazione funzionale e la localizzazione delle opere saranno definite in sede di Permesso di Costruire. La scheda di RUE, inoltre, fa riferimento alla possibilità di trasferimento dei diritti edificatori in altro ambito. Si ritiene che la classificazione dell'intera area come attrezzatura di interesse collettivo (COL.C.c, verde pubblico attrezzato) risulti non coerente con le finalità della variante stessa, che prevede la conferma degli usi residenziali previste negli strumenti vigenti, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di prevederne il trasferimento. Si fa presente che la classificazione dell'intero ambito come COL.C.c risulterebbe congrua solo in caso di trasferimento delle capacità edificatorie in altro ambito.

Anche tenendo conto del fatto che la presente variante è stata proposta dall'Amministrazione comunale come rettifica di errore materiale, si chiede di modificare la cartografia delle varianti al PSC e al RUE indicando la classificazione urbanistica dei sub-ambiti e di rivedere la scheda normativa del Rue eliminando la possibilità di demandare la localizzazione alla fase di Permesso di Costruire. Richiamando i contenuti delle successive riserve – n.2 e 3 – si segnala la necessità che la classificazione urbanistica delle aree sia coerente con le condizioni di pericolosità locale del territorio e con le tutele della pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento alle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale di cui all'art. 7.3 del PTCP (Allegato B del PTM).

Al fine di garantire la coerenza con l'impostazione generale del PSC, si fa presente che la proposta di attuazione diretta dell'intervento, tramite Permesso di Costruire convenzionato, è da ritenere percorribile a condizione che all'interno della presente variante siano univocamente definite le destinazioni urbanistiche dei sub-ambiti.

Per quanto sopra esposto, in merito alla **Classificazione urbanistica delle aree** si esprime la seguente **RISERVA n. 1**:

Qualora l'Amministrazione non preveda il trasferimento della capacità edificatoria dell'ambito, si chiede di modificare la cartografia delle varianti al PSC e al RUE indicando la classificazione urbanistica dei sub-ambiti e di rivedere la scheda normativa del RUE eliminando la possibilità di demandare la localizzazione alla fase di Permesso di Costruire.

Il ricorso al Permesso di Costruire si ritiene a condizione che all'interno della presente variante siano univocamente definite la classificazione urbanistiche dei sub-ambiti.

## **2.2 Rischio sismico**

Vista la relazione geologica pervenuta, che sviluppa le analisi per una limitata porzione dell'ambito IUC.ZP\_11 e fermo restando le valutazioni riportate nel parere di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio allegato, si ribadisce quanto già richiesto in sede di contributo preliminare, ovvero la necessità di predisporre uno studio geologico-sismico che indaghi uniformemente tutto l'areale potenzialmente edificabile, in considerazione anche che l'area che si propone di inserire nel perimetro dell'IUC ZP\_11 è parzialmente esclusa dal perimetro del territorio indagato dagli studi di microzonazione sismica comunali vigenti. Tale approfondimento dovrà essere fornito in sede di approvazione della variante specifica, ricordando che comunque si ritiene necessaria una ulteriore espressione di parere di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, qualora le capacità edificatorie vengano localizzate in una porzione dell'ambito non indagata.

Per quanto sopra esposto, in merito al **Rischio sismico** si esprime la seguente **RISERVA n. 2:**

Si chiede di predisporre, in sede di approvazione della variante, uno studio geologico-sismico che indaghi uniformemente tutto l'areale potenzialmente edificabile. Si ritiene comunque necessaria una ulteriore espressione di parere di compatibilità delle previsioni con le condizioni di pericolosità locale del territorio, qualora le capacità edificatorie vengano localizzate in una porzione dell'ambito non indagata dallo studio geologico.

## **2.2 Pianificazione sovraordinata**

L'area oggetto di variante ricade nelle "aree di ricarica indiretta della falda di tipo B", per le quali il PTM, attraverso l'allegato A "Norme e cartografie del PTCP costituenti piano regionale di tutela delle acque", prescrive che gli interventi all'interno del perimetro del Territorio urbanizzato presentino indici e parametri urbanistici tali da tendere al raggiungimento di una superficie permeabile pari almeno al 35% nel caso di aree a destinazione residenziale e terziaria. L'area inoltre risulta parzialmente inclusa nelle zone di particolare interesse paesaggistico ambientale di cui all'art. 7.3 del PTCP (Allegato B del PTM). Si chiede pertanto di garantire, nella nuova configurazione, il rispetto delle disposizioni della pianificazione sovraordinata.

Per quanto sopra esposto, in merito alla **Pianificazione sovraordinata** si esprime la seguente **RISERVA n. 3:**

Si chiede di integrare la scheda normativa di RUE relativa all'ambito IUC\_ZP.11 con le prescrizioni relative al rispetto delle disposizioni della pianificazione sovraordinata sopra richiamate.

## **2.2 La conclusione del procedimento di approvazione del PSC e del RUE**

Ai sensi dell'art. 32 della LR n. 20/00 e ss.mm.ii, essendo intervenuto l'Accordo di pianificazione a conclusione della Conferenza di pianificazione, nel caso in cui l'Amministrazione Comunale accolga integralmente le riserve espresse dalla Città metropolitana e qualora non introduca modifiche sostanziali in accoglimento delle osservazioni presentate, il Comune può approvare le Varianti al PSC, dichiarandone la conformità agli strumenti.

Relativamente al RUE, secondo quanto stabilito dall'art. 33 della L.R. 20/00 e ss.mm.ii, il

Consiglio Comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il piano alle riserve formulate dalla Città metropolitana, ovvero si esprime sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate e approva il Piano. A tale proposito, si precisa che, al fine di assicurare il necessario coordinamento degli strumenti, l'Amministrazione Comunale dovrà approvare contestualmente le varianti al PSC ed al RUE.

### **3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE**

Ai sensi dell'art. 5 comma 5 della LR 20/2000 e dell'art. 19 comma 6 della LR n. 24/2017 la presente variante è esclusa dalla procedura di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat).

La Città metropolitana esprime inoltre, contestualmente alle riserve alla presente variante, il parere sulla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008), allegato alla presente istruttoria.

### **4. ALLEGATI:**

A. parere in merito alla compatibilità delle previsioni dell'Accordo operativo con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

La Responsabile  
Servizio Pianificazione Urbanistica  
Ing. Mariagrazia Ricci  
(firmato digitalmente)

Il Funzionario Tecnico  
Ing. Silvia Bernardi  
(firmato digitalmente)