

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 13 del 25/03/2024

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2020, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S5 IN LOC. CAPOLUOGO, VIA GANDHI: CONVERSIONE DEL PROCEDIMENTO, APPROVAZIONE DEL PROGETTO URBANO E DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE ATTUATIVA DELL'INTERVENTO ADEGUATI AGLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE, DELLA VAS e DEL CUM.

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **venticinque** del mese di **marzo** 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.

All'appello eseguito alle ore 20:40, alla ripresa dei lavori consiliari in seduta ordinaria, risultano:

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

PRESENTI N. 14

ASSENTI N. 3

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

Partecipa in funzione di Segretario Generale la dr.ssa Brizzi Clementina, la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Durante la trattazione del presente punto sono presenti n. 14 Consiglieri.

La Presidente dà atto della sussistenza del numero legale.

Sono stati designati scrutatori i Consiglieri: Gloria Bignami, Risi Marisa, De Lucia Carolina.

Assessori presenti: Badiati Matteo, Occhiali Daniela, Degli Esposti Giulia, Bai Norma, Russo Ernesto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione dell'Assessore Ernesto Russo, illustrativa della seguente proposta di delibera. L'Assessore informa che si propone al Consiglio l'approvazione del progetto urbano dell'intervento convenzionato. Dal primo gennaio di quest'anno fino all'approvazione del PUG è possibile procedere solo con interventi precedenti in coerenza con la pianificazione approvata ed a condizione che siano all'interno del territorio urbanizzato e che siano di rigenerazione urbana. L'intervento di rigenerazione riguarda l'ambito, detto ex Dietorelle, interno al territorio urbanizzato ed è stato considerato dal Comitato Urbanistico Metropolitan accoglibile nel merito previa conversione del procedimento e sottoposto a VAS.

L'Assessore sottolinea che si tratta di un ambito di rigenerazione che porta una dote di verde pubblico di oltre 25mila metri, di cui oltre 15mila già ceduti all'Amministrazione, grazie ad un accordo con i privati, permettendo così la partecipazione ad un bando di Rigenerazione urbana che ha visto l'assegnazione di fondi del PNRR da utilizzare per la costruzione del ponte ciclo-pedonale che andrà dal Parco all'area dietro il Comune. La superficie insediabile è di oltre 14mila metri, la sf di oltre 10mila, la superficie permeabile attuale è di oltre 3mila mentre la superficie di progetto permeabile è di oltre 5mila metri quadrati: numeri per evidenziare che, pur prevedendo la costruzione di abitazioni, la superficie utile è inferiore a quella precedente e risultano meno aree impermeabilizzate di quelle precedenti. Il rapporto di copertura attuale è del 42 % e quello di progetto è del 16%, quando la norma permetterebbe di arrivare al 30%. Anche in questo caso si prevede di destinare il 20% della superficie utile ad edilizia residenziale sociale, tenendo anche conto di quanto deliberato nella precedente deliberazione. L'Assessore conclude sottolineando alcuni punti salienti dell'intero intervento come la delocalizzazione del magazzino comunale, la costruzione di una residenza anziani, di un ponte di collegamento e di un ulteriore tratto di pista ciclo-pedonale fino alla rotatoria Caduti di Nassiriya.

<<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. 87 del 20.12.2023: "Approvazione della Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) Periodo 2024/2026 (Art. 170, c.1, D.Lgs. n.267/2000)";
- la Deliberazione del Consiglio comunale n. 88 del 20.12.2023: "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2024/2026 (Art. 151 del D.Lgs. n. 267/2000 e art. 10 D.Lgs. n. 118/2011)";
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 150 del 22.12.2023: Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione (PEG 2024-2026). Parte finanziaria;
- la Deliberazione della Giunta comunale n. 8 del 21.02.2024: "Approvazione Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2024-2026 ai sensi dell'art. 6 del D.L. n. 80/2021, convertito con modificazioni in Legge n. 113/2021.";

Premesso che:

- in data 1 gennaio 2018 è entrata in vigore la Legge urbanistica Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 '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;
- per effetto dell'art. 3, comma 5, della medesima L.R. 24/2017 è possibile completare il procedimento secondo la legge previgente soltanto per i Comuni che abbiano adottato il POC anteriormente all'entrata in vigore della L.R. 24/2017;

- nell'ambito dei Comuni dell'Area Bazzanese è intervenuta l'adozione del POC per il solo Comune di Valsamoggia (di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 05/04/2017), pertanto non è risultato possibile procedere all'adozione ed approvazione del POC già avviate dai Comuni di Monte San Pietro e Zola Predosa;
- l'art. 4, comma 2, della stessa legge regionale prevede che fino all'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), al fine di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC, il Comune può favorire la presentazione di proposte di accordi operativi;
- al fine di stabilire i criteri di priorità, i requisiti ed i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati, il Comune adotta un atto di indirizzo;
- il Comune di Zola Predosa ha provveduto, pertanto 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"**;
- l'Atto di Indirizzo di cui al punto precedente riporta, peraltro, le priorità attuative, gli obiettivi e i termini temporali prestabiliti negli Accordi/Atti d'obbligo preliminari sottoscritti, ovvero, nelle Schede Tecnico/Normative di indirizzo (in assenza di Accordi);
- gli Accordi preliminari approvati e/o sottoscritti ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 ed art. 11 L. 241/90, nonché gli atti unilaterali d'obbligo sottoscritti, sono subordinati al recepimento in sede di Accordo Operativo o di Piani Attuativi a cui gli stessi accedono;
- con Deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 6/2020 e 78/2020, sono stati confermati, aggiornandoli, i contenuti della sopra richiamata D.C.C. 32/2018 che resta riferimento nominale dell'Atto di indirizzo assunto ai sensi dell'art. 4, LR 24/2017;
- il termine massimo di presentazione degli Accordi Operativi ex art. 38 L.R. 24/2017, resta stabilito al 31/12/2021, a pena di decadenza di ogni atto propedeutico o preliminare all'attuazione dell'ambito;

Richiamate:

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 22/02/2017 con la quale sono state valutate le proposte di inserimento nel POC pervenute a seguito della procedura di evidenza pubblica e, contestualmente, sono stati definiti i parametri per la valorizzazione delle capacità edificatorie di disponibilità dell'Amministrazione;

- la D.C.C. n. 32 del 13 giugno 2018 e ss.aa., con la quale e' stato approvato l'Atto di indirizzo ai sensi e per gli effetti dell'Art. 4 della L.R. 21/12/2017 n. 24, che annovera fra le aree da porre in attuazione l'Ambito AR.s5, in cui ricade l'intervento oggetto in esame;

Richiamati, in particolare, i contenuti della Scheda n. 7, contenuta nell'allegato "SCHEDE AMBITI SELEZIONATI" costituente parte integrante e sostanziale dell'Atto di Indirizzo di cui alla DCC 32/2018 e ss.aa., nella quale scheda sono tradotti i criteri, requisiti e limiti dell'intervento;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 83 del 28/06/2023: **"PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO 1/AO/2020, PER L'ATTUAZIONE DELL' AMBITO AR.S5 IN LOC. CAPOLUOGO, VIA GANDHI: VALUTAZIONE DI CONFORMITA' DELLA PROPOSTA AI SENSI DEL CO.8, DELL'ART. 38, L.R. 24/2017"**, i cui presupposti, motivazioni e disposizioni si intendono qui espressamente confermati;

Precisato che:

- l'Ambito AR.s5, nella parte suscettibile di trasformazione urbana, è interno al perimetro del territorio urbanizzato delimitato dagli strumenti urbanistici comunali e dal Piano Territoriale (PTM) vigenti, mentre la zona destinata a parco fluviale, "COL-L" è esterna a tale ambito e, pertanto, non destinata ad interventi edificatori;
- l'intervento è riconducibile a quelli individuati alla lett. a) e b) del co. 2, dell'art. 4 L.R. 24/2017 e (per l'aspetto strategico) ai principi di cui alla lett. a) del comma 7, del medesimo art.4;
- l'Accordo Operativo è soggetto a VAS, per quanto disposto con le prime indicazioni applicative della LR 24/2017 emanate dalla Regione E.R., riferite al periodo transitorio di applicazione della Legge;

- la proposta di Accordo prevede di riqualificare il contesto del complesso produttivo “Ex Dietorelle” dismesso e degradato, attraverso un programma di rigenerazione del tessuto urbano preesistente, prevedendo usi residenziali e compatibili con la residenza idonei ad assolvere al ruolo di cerniera fra il contesto urbano e quello peri-fluviale, integrando funzionalmente le dotazioni ambientali, oltre che le connessioni fra detti contesti, nonché riqualificando il tessuto funzionale ed insediativo con le previste trasformazioni;
- nell’ambito sono inoltre previste le dotazioni territoriali per parcheggi pubblici e verde pubblico generati dall’intervento, prescritti dalla norma, oltre che le necessarie mitigazioni, che saranno fisicamente e funzionalmente integrate col sistema delle dotazioni anzidette;
- si è precedentemente perfezionata la cessione gratuita, anticipata, al Comune del parco perifluviale configurante un’importante dotazione collettiva ed ambientale;
- la zona destinata a parco fluviale “COL-L”, oggetto di cessione gratuita, sarà interessata dalla connessione col ponte ciclopedonale sul torrente Lavino, di cui allo studio di fattibilità dell’opera approvato con delibera di Giunta comunale n. 53 del 12/05/2021 avente ad oggetto la nuova realizzazione del ponte, direttamente e funzionalmente connesso all’ambito di intervento, che collegherà detta porzione di parco fluviale acquisita gratuitamente con il Parco Giardino Campagna;

Preso atto che:

- con prot. n. 33060 del 09/12/2020 è pervenuta dalla proprietà dell’area catastalmente individuata al Foglio 18, mapp. 90, 96, 746, 111, 184, 536 e 537, la proposta di Accordo Operativo, ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017 per l’attuazione dell’Ambito “AR.s5”, successivamente conformata con prot. n. 5404 del 22/02/2021;
- tale proposta è stata pubblicata sul sito Internet del Comune di Zola Predosa, nella sezione “Amministrazione Trasparente”, ai sensi e per gli effetti del co. 6, art. 38, L.R. 24/2017;
- tale proposta, inoltre, è stata contestualmente sottoposta agli aggiornamenti, scaturenti dal confronto negoziale e pre-istruttorio di cui al comma 7 dell’art. 38 L.R. 24/2017, ed adeguata con il prot. 29977 in data 03/11/2022 ai fini della sua presentazione alla Giunta comunale per l’attivazione della fase di deposito;
- nell’ambito di tale proposta è confermata la volontà del soggetto Proponente di attuare gli obiettivi perseguiti dal PSC, per come meglio declinati nella documentazione allegata alla richiamata D.C.C. n.32/2018 aggiornata con D.C.C. 78/2020, configurando ciò un’importante risultato in termini di dotazioni/connessioni ambientali (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino e percorsi) oltre che di riqualificazione urbana di un’area particolarmente degradata, come previsto dalla Scheda di assetto dell’Ambito “AR.s5”, N.7, approvata con DCC 32/2018 e ss.mm.;
- tale proposta prevede la collocazione nell’ambito oggetto di intervento di una capacità edificatoria pari a mq. 4320 per usi residenziali e usi compatibili con la residenza;
- il concorso alle politiche perequative previste dall’art. 4.7 del PSC, è soddisfatto sia attraverso la realizzazione di importanti dotazioni ambientali (parco pubblico facente parte del parco fluviale del Lavino), sia con la riqualificazione urbana di un’area particolarmente degradata di un nodo di cerniera fra l’abitato e l’ambito fluviale, in precedenza sede di attività produttiva, il tutto come individuato dalla scheda di assetto approvata con DCC n. 32/2018, aggiornato da ultimo con la DCC n. 78/2020;
- successivamente alla Deliberazione della Giunta n. 83 del 28/06/2023 e (ai sensi del co. 8 e ss dell’art. 38 L.R. 24/2017) si sono attivati: la procedura di pubblicazione e deposito per la pubblica consultazione, l’invio agli Enti, ai Soggetti competenti in materia Ambientale e al Comitato Urbanistico Metropolitano (CUM) di cui all’art. 47 della L.R. 24/2017 della proposta di Accordo operativo e degli atti in materia ambientale (ValSAT);
- nei termini assegnati dalla norma sul procedimento **non** sono pervenute osservazioni e opposizioni;
- sono stati acquisiti i seguenti pareri che, conservati agli atti del servizio competente, seppur non materialmente allegati al presente atto ne costituiscono parte sostanzialmente integrante:

N. 9 DEL 24/07/2023 CQAP (con prescrizioni);

PG 22049 del 23/04/2023, Comando Provinciale Vigili del Fuoco (con prescrizioni);

PG 22458 del 27/07/2023 AUSL Bologna (con prescrizioni);

PG 24026 del 14/08/2023 ATERSIR (con prescrizioni);

PG 27773 del 18/09/2023 SNAM (con prescrizioni);

PG 27882 del 19/09/2023 ARPAAE (con prescrizioni);

PG 35860 del 30/11/2023 SOPRINTENDENZA B.A.P. (con prescrizioni);
PG 27365 del 14/09/2023 e PG 37918 del 15/12/2023 CONSORZIO DI BONIFICA RENANA (con prescrizioni);
PG 1599 del 16/01/2024 SERVIZIO R.E.R. SICUREZZA TERRITORIALE E PROTEZIONE CIVILE (favorevole);
PG 3764 del 02/02/2024 ITALGAS (con prescrizioni);

pareri, tutti, le cui prescrizioni e condizioni sono vincolanti per le fasi di progettazione esecutiva ed attuativa;

Acquisti inoltre i Nulla Osta delle AA.MM.:
PG 33262/2023 Comando Militare Esercito E.R.;
PG 28948/2023 Aeronautica Militare-Prima Regione Aerea;

Confermato che:

- la parte di Ambito AR.s5 destinata alle trasformazioni edilizie è interna al perimetro del territorio urbanizzato delimitato dagli strumenti urbanistici comunali e dal PTM;
- l'intervento è comunque riconducibile a quelli individuati alle lett. a) e b), del co. 2, art. 4, L.R. 24/2017, oltre che al comma 7 lett. a) del medesimo articolo;
- per quanto ai due punti precedenti, la proposta di Accordo Operativo in oggetto è stata sottoposta alla procedura di Valsat-VAS, in base a quanto disposto con le prime indicazioni applicative della LR 24/2017 emanate dalla Regione E.R. riferite al periodo transitorio di applicazione della Legge;

Dato atto che:

- la proposta di Accordo Operativo e gli elaborati costitutivi dello stesso previsti dal co. 3 dell'art. 38, L.R. 24/2017, sono stati oggetto di valutazione del Comitato Urbanistico metropolitano (CUM) in data 08/02/2024 che si è espresso in termini favorevoli per quanto riguarda l'intervento di Rigenerazione proposto, pur tuttavia indicando che la conclusione del procedimento di Accordo Operativo dopo il 31/12/2023 non risulta espressamente disciplinata dalla L.R.24/2017 e, pertanto, in virtù di quanto argomentato, *“Il CUM condivide la soluzione in merito al procedimento e nello specifico che in coerenza con gli strumenti urbanistici comunali vigenti gli interventi oggetto della proposta potranno essere attuati attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato, fermo restando il recepimento da parte del Comune delle indicazioni contenute nell'Atto Sindacale “ di VAS;*

- per quanto sopra, ai fini e per gli effetti del co. 7, lett. a) dell'art. 4 - L.R. 24/2017 che recita: *“7. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, dopo la scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1:*

a) possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relative al territorio urbanizzato, aventi i requisiti degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4; (...)”

Acquisito l'Atto del Sindaco Metropolitano n. 32 del 06/02/2024 (pervenuto al prot. 6518 il 29/02/2024), per la formulazione del parere motivato in **esito alla procedura di VAS**, ai sensi dell'art. 15 D. lgs 152/2006 e art. 19, co. 4, L.R. 24/2017, riportante in allegato:

- A) parere motivato ARPAE AA CM PG,
B) parere espresso in materia di vincolo sismico;

Acquisiti al P.G. nn. 20644/2023 del 11/07/2023, 31190 del 23/10/2023, 34501 del 17/11/2023, 34854 del 21/11/2023, 36213 del 04/12/2023, 237 del 03/01/2024, 4100 del 06/02/2024, PG 7258 del 05/03/2024 gli elaborati e le dichiarazioni adeguati alle richieste e condizioni formulate dagli Enti ed Amministrazioni chiamati ad esprimersi e dai Servizi Tecnici consultati nel percorso istruttorio, non significativamente modificativi della proposta valutata dalla Giunta con DGC n. 83/2023;

Considerato che il Progetto unitario convenzionato, nella sua versione adeguata e coordinata alle sopra richiamate condizioni e pareri, consta dei seguenti elaborati agli atti, nella versione

sovrascritta digitalmente (in formato pdf.p7m) dalla Responsabile d'Area Competente a mero titolo convalida:

PG 20644 11/07/2023:

c(1).2 168-22-UR-PLT-TIM
c(1).3 168-22-UR-PLT-IP
c(1).3b 168-22-UR-QE-SCH
b2.1 Progetto - Profili
b2.2 Progetto - Prospetti con alberature
b2.3 Progetto - Prospetti
b3.1 Progetto - Tipologie edilizie - Lotto 1 - Lotto 2
b3.2 Progetto - Tipologie edilizie - Lotto 3
b3.3 Progetto - Tipologie edilizie - Lotto 4
b3.4 Progetto - Tipologie edilizie - Lotto 5 - Lotto 6
b4.1 Progetto - Viste
b4.2 Progetto - Viste

PG 31190 23/10/2023:

a.4 Stato di fatto - Rapporto di copertura - Superficie p
b.1.2 Progetto - Suddivisione comparti e proprietà P-1
b.1.5 Progetto - Parcheggi pubblici e pertinenziali
b.1.6 Progetto - Viabilità.
b.1.6.1 Progetto - Viabilità ciclopedonale
b.1.7 - Progetto - Aree pubbliche
b.1.9. Progetto - Individuazione indicativa ERS
AM_DPCA_PUA_ex_dietorelle_Pavirani_Case_2023_1
Relazione di fattibilità geologica con indagini geognostiche
Relazione economica finanziaria
Risposta_al_PG_22458_Parere_AUSL
DOCUMENTO D COSTI SCHEMATICI URBANIZZAZIONI(da maggiorare del 25%)
Dichiarazione non interferenza con la falda
DICHIARAZIONE AUSL e ARPA
DICHIARAZIONE TERRE DA SCAVO E BONIFICA
DICHIARAZIONE SNAM

PG 34501 17/11/2023

a.6.2.2.Stato di fatto - Planimetria dei vincoli
b.0.0 Progetto - Planivolumetrico
b.1.0 Progetto - Sovrapposizione progetto con catasto
b.1.1 Progetto - Suddivisione comparti e proprietà - PT
b.1.4 Progetto - Superfici Permeabili
b.1.8 Progetto - Planimetria dei vincoli
b.1.10 Progetto - Planimetria stralci attuativi
B6(1).2.3 Abbattimenti
B6(1).3.1_Relazione
B6(1).3.2_Planimetria generale di progetto e particolari costruttivi
B6(1).3.3_Dotazioni territoriali
B6(1).3.4_Planimetria di progetto dell'impianto di irrigazione
DICHIARAZIONE CONFORMITA' RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA
DOCUMENTO H TABELLE VERIFICHE SUPERFICI E STANDARD AGG_16_11_2023

PG 34854 21/11/2023 VERBALE RILEVAMENTO METANODOTTO SNAM

PG 36213 04/12/2023

b.1.3 Progetto - Verde pubblico e privato - Int. Alberature
Elab(1). m.1.5
Relazione scarichi-idraulica
Relazione(1) risposta agli Enti.pdf

PG 237 03/01/2024,

Relazione PGRA_03-01-2024.pdf.

PG 4100 06/02/2024

RISPOSTA INTEGRAZIONE RETI
c(1).1 168-22-UR-PLT-E_DISTR.pdf

PG 7258 05/03/2024

PIANO DI MONITORAGGIO
DOCUMENTO_B_NORME_TECNICHE_DI_ATTUAZIONE_AGG_15_02_2024
DOCUMENTO_C_SCHEMA_DI_CONVENZIONE_AGG_15_02_2024

oltre che della “**Dichiarazione di Sintesi**” redatta e sottoscritta dalla Responsabile d’Area Competente per materia che si allega al presente deliberato per formarne parte integrante e sostanziale;

Precisato che i contenuti degli elaborati : “**Dichiarazione di Sintesi**”, “**Norme Tecniche di Attuazione**” PG n. 7258/2024, “**Schema di Convenzione**” PG n. 7258/2024, ed i rispettivi allegati ivi espressamente richiamati, hanno carattere prescrittivo e prevalgono su contenuti eventualmente divergenti riportati nei restanti elaborati costitutivi del P.U.;

Considerata la proposta di intervento, per come sopra adeguata, coerente alle determinazioni del CUM in data 08/02/2024, fermi restando gli adeguamenti ed adempimenti da attuare in sede progettuale e/o esecutiva;

Dato espressamente merito degli esiti della VAS, come declinati nell’Atto del Sindaco Metropolitan n. 32 del 06/02/2024 (pervenuto al prot. 6518 del 29/02/2024) e nei rispettivi allegati, oltre che negli atti ed elaborati costitutivi della ValSAT;

Valutata la proposta di intervento presentata al PG n. 33060 del 09/12/2020, così come adeguata con gli elaborati sopra elencati, meritevole di approvazione corrispondendo, la sua attuazione, ad un rilevante interesse per la collettività configurando un importante risultato in termini di riqualificazione, di dotazioni collettive extra standard e di connessioni ambientali e ciclo pedonali, oltre che ad un rilevante obiettivo di rigenerazione e messa in sicurezza di un ambito fortemente degradato;

Ritenuto che gli elaborati della proposta di Accordo operativo sopra elencati possano validamente costituire gli elaborati del Progetto Urbano Convenzionato di cui agli artt. 6.18 co. 5 delle Norme di PSC e 4.3.1 co. 3 delle Norme di RUE, sui quali vertono i pareri e le valutazioni di sostenibilità acquisti, determinanti la sostenibilità dell’intervento e, quindi, l’esito del presente provvedimento ed alla sopra richiamata determinazione del CUM, acquista in atti al PG 6518/2024, ;

Precisato che ogni riferimento testuale degli elaborati costitutivi all’ “**Accordo Operativo**” è da leggersi “**Progetto unitario Convenzionato**” per quanto ritenuto al punto precedente;

Richiamati

- la L. 17/08/1942 n. 1150 nel testo vigente;
- la L.R. n. 24/2017, Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio, nel testo vigente;
- la previgente L.R. n. 20/2000 e sue modifiche e integrazioni;
- La Circolare Assessorile PG/2018/0179487 del 14/03/2018 recante “Prime indicazioni applicative della nuova Legge urbanistica regionale (LR n. 24/2017);
- il Piano Strutturale Comunale ed il Regolamento Urbanistico Edilizio nella versione vigenti;

Dato atto che il presente oggetto è stato presentato e discusso nella Commissione Consiliare competente per materia, in data 12/03/2024, la cui convocazione in seduta pubblica è stata trasmessa, anche per le finalità partecipative di cui all’art. 45 co. 8 L.R. 24/2017, alle Consulte di frazione;

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 del Servizio competente e dal Responsabile dei Servizi Finanziari ed Economici ed allegati alla presente deliberazione;

DELIBERA

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

1. **di dare atto** degli esiti della valutazione ambientale - ValSAT espressa dalla Città Metropolitana di Bologna con Atto del Sindaco Metropolitan n. 32 del 06/02/2024, in atti al Prot. n. 6518 del 29/02/2024, prescrivendo il rispetto (nelle specifiche sedi di pertinenza) delle **condizioni** ivi riportate, con particolare riferimento agli **esiti** della Valutazione declinati negli allegati all'Atto in parola;
2. **di recepire** le condizioni del **CUM** espresse in data 08/02/2024, risultanti dal verbale in atti al Prot. n. 6518 del 29/02/2024, dato atto che gli elaborati costitutivi del Progetto Unitario Convenzionato sono stati, allo scopo, aggiornati/adequati con PG n. 7258/2024, mentre per quanto riferito alle successive fasi, si rimanda alle sedi di specifica pertinenza l'assolvimento delle condizioni impartite;
3. **di recepire** le condizioni e prescrizioni contenute nei pareri di Enti e Servizi puntualmente elencati nelle premesse e allegati quale appendice "Allegato 1" della Dichiarazione di Sintesi, conferendo agli stessi valenza prescrittiva da recepire/rispettare in sede progettuale/attuativa di pertinenza;
4. **di convertire il procedimento, approvando** il Progetto Unitario Convenzionato in oggetto, costituito dagli elaborati puntualmente elencati in premessa, conservati agli atti del Servizio competente, subordinatamente a quanto sopra espresso, in quanto conforme agli obiettivi strategici e rispondente all'interesse pubblico del Comune di Zola Predosa determinati dal PSC, oltre che dalla delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018 e ss.aa., con particolare richiamo alla Scheda di assetto dell'Ambito n. 7 che con il presente deliberato si intende aggiornare nel mero riferimento dello strumento attuativo;
5. **di precisare** che ogni riferimento testuale degli elaborati costitutivi all' "Accordo Operativo" è superato e che, pertanto, è da leggersi "Progetto unitario Convenzionato";
6. **di dare atto** che il Progetto, oltre che degli elaborati puntualmente elencati in premessa, si compone della **Dichiarazione di Sintesi** redatta dalla responsabile del Servizio Competente in esito alla VAS e ai pareri degli Enti allegata al presente deliberato sotto la lettera "A" quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
7. **di approvare** lo schema di **Convenzione** identificato nell'elaborato PG n. 7258/2024, che si allega al presente disposto per formarne parte integrante e sostanziale, sotto la lett. "B", indicando il termine di **30 giorni** dalla notifica della presente per la sottoscrizione della stessa;
8. **di dare mandato** alla Responsabile dell'Area Assetto del Territorio, o chi per Lei in termini di Statuto o Regolamento, di sottoscrivere la Convenzione sopra richiamata, attuativa dell'Intervento Unitario Convenzionato, inserendovi le clausole di rito, le precisazioni, gli elementi necessari, le rettifiche non incidenti sulle condizioni e sui contenuti sostanziali, gli aggiornamenti, utili a una migliore definizione del contenuto, oltre che di ottemperare a tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni;
9. **di incaricare** la Responsabile dell'Area Assetto del Territorio di disporre la Pubblicazione, nonché la trasmissione degli atti agli Enti cui competono adempimenti di legge;
10. **di disporre**, inoltre, la pubblicazione ai sensi del articolo 39 del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33, della presente deliberazione alla sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio";
11. **di dare atto** che dal presente provvedimento derivano riflessi indiretti sulla situazione economica finanziaria e patrimoniale del Comune, in particolare consistenti nella futura acquisizione di dotazioni ed infrastrutture connesse alle obbligazioni di Convenzione;
12. **di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i. per garantire il tempestivo convenzionamento nei termini sopra indicati.>>

La **Presidente** del Consiglio comunale passa la parola al Consiglio per il dibattito i cui punti salienti sono di seguito riportati.

Cons. **Mara Mazzoli**, gruppo PD. Sottolinea che l'area si chiama AR.s5, cioè ambito di rigenerazione che è parola chiave. Il PUG parte da questo concetto di recuperare e riportare all'uso della città; a tutti piacerebbe avere sempre più spazi verdi e aperti, rigenerazione però non significa non costruire nulla. La legge 24 è legge molto avanzata in materia di urbanistica e cita il fatto che la rigenerazione porta verso la nuova residenza; al momento l'Amministrazione deve ricercare il rapporto migliore tra benessere pubblico e benessere privato. La rigenerazione di questa area è cosa molto importante perché è area dimenticata e sarà di nuovo fruibile a tutti con la possibilità di ulteriori 15mila metri quadri al Parco Giardino Campagna. L'intervento può essere valutato in modo estremamente positivo e l'Amministrazione ha lavorato nel modo migliore possibile in relazione al momento, all'urbanistica del territorio e alla visione futura.

Cons. **Sergio Cardo**, capogruppo Zola Bene Comune. In questo frangente si può procedere nel rispetto della normativa e raggiungere un obiettivo concreto, rigenerando un'area eliminandone il degrado con risistemazione dei collegamenti pedonali e circostanti e, quindi, la restituzione del bene alla comunità. Il documento di sintesi, lungo 126 pagine, denota la complessità e la difficoltà amministrativa. Anticipa il voto favorevole.

Cons. **Luca Nicotri**, capogruppo Movimento Cinque Stelle. Invita a non dimenticare che esiste una categoria di lavoratori che vive sull'edilizia; occorre mediare tra consumo di suolo illogico e nuove esigenze 'green' e oneri di urbanizzazione. Il Consigliere ritiene la proposta di rigenerazione molto importante e significativa di attenzione in quanto ha raggiunto un ottimo risultato poiché non si consuma suolo vergine e anzi, addirittura, si restituisce 'permeabilità' al territorio; inoltre si acquisisce un'importante porzione di area verde per il Parco Giardino Campagna e si rivitalizza quanto sta intorno. Conclude invitando a gestire meglio il Parco.

Terminati gli interventi la **Presidente** dà la parola all'Ass. **Russo** per la chiusura del punto. Le considerazioni emerse sono importanti ed hanno colto lo spirito che sta alla base dell'intervento. In Consiglio a settembre sono state approvate delle riduzioni sensibili al costo di costruzione, consapevoli del fatto che avrebbe significato una riduzione di introiti ma con la convinzione che avrebbe generato un circolo virtuoso favorevole alla rigenerazione. Diversi interventi sono stati eseguiti, oggi si parla dell'intervento ex Dietorelle e, come detto in Commissione, i Consiglieri hanno partecipato fornendo sollecitazioni. Ringrazia gli uffici per il lavoro svolto ed in particolare ringrazia la Responsabile del servizio. Auspica che entro l'estate si riesca a demolire il capannone ex Dietorelle e venga avviato il cantiere del ponte, confidando di vedere così i primi effetti della rigenerazione urbana di questo ambito.

- 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. 14 Consiglieri;

n. 14 voti favorevoli unanimi

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. 14 Consiglieri;

n. 14 voti favorevoli unanimi

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.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

La Presidente
PISCHEDDA LIDIA ROSA

Il Segretario Generale
BRIZZI CLEMENTINA