



Area Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Urbanistica

RELAZIONE ISTRUTTORIA

OGGETTO:

Progetto di realizzazione di un maneggio coperto ed un tondino per cavalli presso le Scuderie Orsi Mangelli a Zola Predosa (BO), in variante agli strumenti urbanistici comunali

Proposto da:

Comune di Zola Predosa

PROCEDIMENTO:

“Procedimento unico” di cui all’art. 8 del DPR 160/2010 e dell’art.53 della L.R. 24/2017, finalizzato all’approvazione del progetto e al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di un maneggio coperto ed un tondino per cavalli presso le Scuderie Orsi Mangelli in variante alla pianificazione urbanistica vigente del Comune di Zola Predosa

Espressione prevista in esito alla Valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani (ValSAT) ed espressione di parere in materia di vincolo sismico

Bologna, 19 novembre 2020

INDICE GENERALE

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

- 1.1 Contenuti della proposta
- 1.2 Contenuti della pianificazione comunale e sovraordinata

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

- 2.1 Sintesi delle precedenti sedute della Conferenza dei Servizi
- 2.2 Esito della valutazione
 - 2.2.1 Usi ammessi e superficie utile aggiuntiva
 - 2.2.1 Modifica cartografica al RUE e al PSC finalizzata alla nuova perimetrazione dell'ambito ATP
 - 2.2.1 Parcheggi pubblici e pertinenziali

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

- 3.1 Premessa
- 3.2 Gli esiti della consultazione
- 3.3 Conclusioni

4. ALLEGATI

1. QUADRO DI RIFERIMENTO

La L.R. 24 /2017 sulla "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", in vigore dal 1° gennaio 2018, principalmente finalizzata al contenimento del consumo di suolo ed alla promozione del riuso e della rigenerazione urbana, definisce i nuovi strumenti urbanistici comunali, con contenuti innovativi rispetto ai previgenti, e indica i relativi procedimenti di approvazione. La suddetta normativa introduce il procedimento unico art. 53, per "l'approvazione di [...] progetti di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa, ovvero [...] di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate".

1.1 CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Il Comune di Zola Predosa ha avviato il procedimento unico in oggetto, finalizzato all'approvazione del progetto e al rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di un maneggio coperto ed un tondino per cavalli presso le Scuderie Orsi Mangelli, in variante agli strumenti urbanistici comunali. L'opera, infatti, non risulta programmata dagli strumenti urbanistici vigenti; occorre pertanto apportare una modifica normativa e cartografica al RUE e una modifica cartografica al PSC prevedendo anche l'attribuzione della capacità edificatoria richiesta.

La Variante al RUE prevede, inoltre, la modifica della modalità di intervento prevista per l'area.

L'art. 4.6.10 del RUE vigente prevede infatti che l'attuazione degli interventi relativi all'ambito in oggetto avvenga tramite l'inserimento nel POC (che dovrà definire usi ammessi, diritti edificatori assegnati e modalità di intervento), con approvazione di un progetto unitario di assetto dell'intero sub-ambito, attuabile per stralci. Nell'ambito della presente variante si propone di che l'attuazione degli interventi sia soggetta ad intervento diretto (PDC convenzionato nel caso di nuova costruzione).

Si prevede inoltre che la convenzione regolante l'intervento di nuova costruzione preveda lo smantellamento delle strutture e delle attrezzature in caso di dismissione delle attività.

La proposta di variante, inoltre, integra la norma del RUE inserendo una serie di attività ammissibili in quanto complementari all'uso b4 "Attività culturali, attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano".

Il Comune di Zola Predosa, in qualità di autorità procedente, ha convocato la Conferenza di Servizi sincrona cui sono state invitate a partecipare tutte le Amministrazioni e i servizi competenti a rilasciare, sul progetto definitivo, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta, parere o atto di assenso comunque denominato, richiesto dalla normativa vigente.

La proposta presentata prevede, nello specifico, l'ampliamento della superficie utile che consenta la realizzazione di due strutture coperte presso le Scuderie Orsi Mangelli, situate in via Delle Scuderie 37/39 a Zola Predosa e sede del Centro Ippico Bologna Sport Horses. La Società Le Scuderie S.r.l.s ha manifestato al Comune l'intenzione di realizzare un maneggio coperto ed una giostra per cavalli, per una SU complessiva di 1435 mq, da realizzarsi all'interno del lotto di proprietà sul quale risulta attualmente insediata l'attività, al fine di garantire l'attività anche nei mesi invernali e attrarre cavalieri che necessitano di strutture complete per le esigenze di allenamento.

L'area in oggetto ricade in ambito classificato dal PSC in "*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP*" (art.7.4 del PSC) e classificato dal RUE vigente in parte in "*Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP*" (art.4.6.4 del RUE) ed in parte in "*Aree specificamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili – ATP*" (artt.4.6.9 e 4.6.10 del RUE).

L'attuazione del progetto presuppone pertanto una modifica cartografica a PSC e RUE ed una modifica normativa all'art.4.6.10 del RUE per quanto attiene ai parametri urbanistico-edilizi dell'ambito ATP.

1.2 CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE E SOVRAORDINATA

L'area interessata dall'intervento è classificata nel PSC e nel RUE vigenti come Ambito ad Alta Vocazione Produttiva Agricola (AVP), disciplinata dagli artt. 7.4 e 4.6.4 rispettivamente del PSC e del RUE. Parte dell'area interessata dalla variante cartografica, inoltre, ricade in ambito AVN del PSC, ovvero "Aree di valore naturale e ambientale (art.7.3 del PSC). L'art. 7.3 del PSC individua, infatti, tra le aree di valore naturale e ambientale, tra le quali le aree di tutela fluviale, così come definite dagli strumenti urbanistici sovraordinati, tra cui appunto l'area in esame. Per tali aree, il PSC individua quali obiettivi "*la protezione, conservazione e valorizzazione di tali aree*", prevedendo in tali ambiti "*soltanto attività compatibili con il criterio generale della sostenibilità ambientale e della conservazione del patrimonio naturalistico e congruenti con la normativa specifica*"; sono demandati al RUE i limiti, le condizioni e le modalità per interventi di nuova edificazione in tali ambiti.

Per quanto riguarda gli ambiti di valore naturale e ambientale e gli ambiti ad alta vocazione agricola, inoltre, il RUE definisce gli usi ammessi per tali ambiti, prevedendo anche l'uso b4 – "Attività culturali,

attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano” tra quelli ammissibili se preesistenti, come nel caso delle Scuderie Orsi Mangelli.

Il RUE individua e disciplina inoltre, all'art.4.6.10 comma 5, l'ambito speciale ATP Scuderie Orsi Mangelli tra gli ambiti definiti *“Aree specificamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili ATP e ATP.L”*.

Il PTCP individua l'area della scuderia Orsi Mangelli, parte della Tenuta Orsi Mangelli, tra le “Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale” disciplinate dall'art.7.3 del PTCP, le cui finalità primarie sono il mantenimento, il recupero e la valorizzazione delle loro peculiarità paesaggistiche ed ecologiche. Il PTCP, ammette oltre a queste finalità primarie anche altre funzioni tra cui *“la fruizione del territorio per attività turistiche, ricreative e del tempo libero [...]”*, prevedendo che *“soltanto qualora gli edifici esistenti nelle zone considerate non siano sufficienti o idonei per le esigenze di cui sopra, gli strumenti di pianificazione regionali o provinciali possono prevedere la edificazione di nuovi manufatti, esclusivamente quali ampliamenti di edifici esistenti, ovvero quali nuove costruzioni accorpate con quelle preesistenti, e comunque nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive locali”*.

Gli strumenti urbanistici comunali od intercomunali, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre disposizioni del presente Piano, possono prevedere nelle aree di cui al presente articolo interventi volti a consentire la pubblica fruizione dei valori tutelati attraverso la realizzazione di:

- parchi le cui attrezzature, ove non preesistenti, siano mobili od amovibili e precarie;
- percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- zone alberate di nuovo impianto ed attrezzature mobili od amovibili e precarie in radure esistenti, funzionali ad attività di tempo libero.”

Per quanto attiene, pertanto, al sistema di vincoli che insistono nello specifico nella porzione di AVN interessata dalla scuderia Orsi Mangelli si richiamano in particolare, tra gli altri, i seguenti temi:

Parte dell'area interessata dalla variante cartografica, che prevede l'ampliamento dell'area ATP, ricade inoltre tra le “Fasce di tutela fluviale” (art.4.3), all'interno del un nodo ecologico complesso, costituito dal torrente Ghironda (art.3.5) nonché tra le “Aree ad elevata probabilità di inondazione” (art.4.5) definite dal PTCP che consente, con riferimento ai fabbricati esistenti, *“solo interventi edilizi o variazioni di destinazione d'uso che non incrementino sensibilmente il rischio idraulico rispetto al rischio esistente”* e subordina tali interventi al parere dell'Autorità di Bacino. Tuttavia, sulla porzione di area interessata dai vincoli di cui sopra, il progetto non prevede la realizzazione di nuove costruzioni ma solo interventi finalizzati alla realizzazione di un campo a raso in sabbia.

L'area in oggetto è inoltre interessata, almeno in parte, da ulteriori vincoli derivanti dal PTCP e meglio descritti nella istruttoria relativa alla Valsat predisposta da ARPAE AACM allegata alla presente.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

2.1 SINTESI DELLE PRECEDENTI SEDUTE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

Durante la prima seduta della Conferenza di Servizi, tenutasi il 14 febbraio 2020, i progettisti e il responsabile unico del procedimento hanno illustrato la proposta agli Enti convocati. È emersa da parte di alcuni Enti la necessità di verifiche, approfondimenti ed integrazioni al progetto esaminato e pertanto il Comune ha contestualmente sospeso i termini per la conclusione del procedimento avviato fino alla presentazione delle integrazioni e dei chiarimenti necessari.

Si è successivamente tenuta una seconda seduta di Conferenza di Servizi, il 16 luglio 2020, per l'esame della documentazione integrativa e sostitutiva e dei chiarimenti presentati. A seguito di questa seduta, il Comune ha nuovamente sospeso i termini del procedimento al fine di ottenere gli adeguamenti tecnici e negoziali.

Con lettera prot. n. 59983 del 9.11.2020 il Comune ha riportato gli esiti del deposito, avviato il 19.08.2020 e proseguito per i successivi 60 giorni, ed ha trasmesso i pareri degli Enti. La Città metropolitana è chiamata ad esprimere la propria valutazione di competenza successivamente alla scadenza del deposito, e nell'ambito dei lavori della Conferenza dei Servizi.

2.2 ESITO DELLA VALUTAZIONE

In relazione alle competenze della Città metropolitana sulla conformità urbanistica alla pianificazione sovraordinata, la proposta risulta in via generale condivisibile. Si esprime pertanto **l'assenso alla conclusione della procedura relativa alla variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti**, nel rispetto delle riserve di seguito riportate:

2.2.1 USI AMMESSI E SUPERFICIE UTILE AGGIUNTIVA

Rispetto alla proposta di modifica normativa all'art. 4.6.10 del RUE, che prevede la possibilità di incrementare la SU di 1435 mq aggiuntivi rispetto a quelli dei fabbricati esistenti introducendo la possibilità di cambio d'uso dei fabbricati esistenti verso l'uso residenziale a1) si esprimono le seguenti valutazioni.

Alla luce degli obiettivi della legge regionale (sia attuale che previgente), correttamente declinati negli strumenti urbanistici comunali vigenti che non ammettono espressamente per l'area ATP l'uso residenziale, non rilevando inoltre una diretta connessione funzionale tra gli interventi di ampliamento dell'attività economica insediata oggetto del procedimento unico e la realizzazione di residenza, con riferimento, in particolare, alle considerazioni effettuate da ARPAE AACM in merito alla sostenibilità ambientale e territoriale, si ritiene che la previsione dell'uso a1) non sia compatibile. Si conferma pertanto quanto già evidenziato anche nell'ambito della Conferenza di Servizi rispetto alla necessità di eliminare la possibilità di introdurre l'uso residenziale e/o ammettere il cambio d'uso verso la residenza.

Per quanto riguarda la SU pari a 1435 mq prevista per gli interventi di nuova costruzione, e aggiuntiva rispetto a quella ricavabile nei fabbricati esistenti, si chiede di specificare nella norma del RUE che tale superficie è riferita al procedimento unico in oggetto e finalizzata esclusivamente alla realizzazione degli interventi di cui al progetto presentato. Si ritiene necessario pertanto inserire i riferimenti all'atto di approvazione del progetto in variante.

Per quanto sopra esposto in merito **agli usi ammessi e alla superficie utile aggiuntiva** si esprime la seguente riserva:

Riserva n. 1

Si chiede che dalla proposta di modifica normativa dell'art.4.6.9 del RUE siano eliminati i riferimenti alla possibilità di introdurre l'uso residenziale e/o ammettere il cambio d'uso dei fabbricati esistenti verso l'uso residenza.

Si chiede, inoltre, di specificare che la superficie utile, pari a 1435 mq, aggiuntiva rispetto a quella ricavabile nei fabbricati esistenti, sia determinata con riferimento al procedimento unico in oggetto al fine di definirne una interpretazione univoca. Si ritiene necessario, pertanto, inserire i riferimenti all'atto di approvazione del progetto in variante.

2.2.1 MODIFICA CARTOGRAFICA AL RUE E AL PSC FINALIZZATA ALLA NUOVA PERIMETRAZIONE DELL'AMBITO ATP

La proposta di modifica cartografica al PSC e al RUE, che modifica la perimetrazione dell'ambito ATP Scuderia Orsi Mangelli, (classificate negli strumenti urbanistici vigenti in parte come AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ed in parte come AVN - Ambiti di valore naturale e ambientale) si ritiene compatibile con gli indirizzi dell'art. 7.3 del PTCP in quanto relativa a strutture provvisorie, come richiamato anche nella convenzione urbanistica.

Si sottolinea tuttavia, alla luce delle considerazioni espresse nella relazione di ARPAE AACM nonché rispetto al progetto di nuova costruzione del maneggio coperto e del tondino per cavalli, che occupa una superficie contenuta rispetto alla proposta di modifica dell'area ATP, la necessità di escludere dal nuovo perimetro dell'ATP le aree AVN-soggette ai vincoli di tutela e limitare quanto più possibile l'estensione del perimetro anche nell'area AVP.

Resta inteso infine che tutte le attività previste e gli interventi che si intende attuare dovranno essere conformi con le disposizioni normative derivanti dagli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali relative ai vincoli che insistono sull'area, quali quelli di tutela fluviale, di pertinenza della stessa, di nodo ecologico complesso.

Riserva n.2

Vista la perimetrazione dell'ambito proposta e in considerazione delle valutazioni effettuate da ARPAE AACM, si chiede di escludere dal nuovo perimetro dell'ATP le aree AVN attualmente soggette ai vincoli di tutela e limitare quanto più possibile l'estensione del perimetro anche nell'area AVP. Tutte le attività previste e gli interventi che si intende attuare, dovranno essere conformi con le disposizioni normative derivanti dagli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali relative ai vincoli che insistono sull'area, quali quelli di tutela fluviale, di pertinenza della stessa, di nodo ecologico complesso.

2.2.1 PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI

In merito al numero di parcheggi pubblici e pertinenziali previsti dal progetto depositato, come emerso in sede di Conferenza dei Servizi, si prende atto che esso deriva dalle disposizioni in merito del RUE, agli art. 3.1.5 e 3.1.6.

In linea con quanto espresso da ARPAE AACM nella sua relazione istruttoria, che si allega, si ritiene che il numero di parcheggi pubblici e pertinenziali debba essere ridotto al minimo prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti e realizzato utilizzando tecnologie che garantiscano la permeabilità del suolo.

Si chiede all'Amministrazione di valutare eventuali possibili monetizzazioni della quota dei parcheggi pubblici, nel rispetto delle specifiche norme vigenti, al fine di contenere quanto più possibile il consumo di suolo.

Per quanto sopra esposto in merito ai **parcheggi pubblici e pertinenziali** si esprime la seguente:

Riserva n.3:

Si chiede di contenere il numero dei parcheggi pubblici e pertinenziali al minimo prescritto dalle norme del RUE e si chiede all'Amministrazione di valutare eventuali possibili monetizzazioni della quota dei parcheggi pubblici, nel rispetto delle specifiche norme vigenti, al fine di contenere quanto più possibile il consumo di suolo. Si suggerisce, inoltre, che la realizzazione dei parcheggi avvenga utilizzando tecnologie che garantiscano la permeabilità del suolo.

3. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

3.1 PREMESSA

La Città Metropolitana – Area Pianificazione Territoriale, in qualità di Autorità competente, si esprime in merito alla valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat) dei piani comunali, previa acquisizione delle osservazioni presentate. Inoltre, la Direttiva Regionale approvata con D.G.R. n. 1795 del 31/10/2016 “Approvazione della direttiva per lo svolgimento delle funzioni in materia di VAS, VIA, AIA ed AUA in attuazione della L.R. n. 13 del 2005, in sostituzione della direttiva approvata con DGR n. 2170/2015”, prevede che l'Area Autorizzazioni e Concessioni Metropolitana (AACM) di ARPAE predisponga una relazione istruttoria, propedeutica al Parere motivato, nella quale si propone il parere in merito alla valutazione ambientale e la invii alla Città metropolitana.

3.2 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

Nell'ambito della Conferenza di servizi, sono pervenuti i pareri dei seguenti Enti competenti in materia ambientale: Azienda USL di Bologna, ARPA E.R., Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, Consorzio della Bonifica Renana, ENAC Distretto Nord-Est, Ufficio Sismica dell'Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia, Hera Spa, RER – Servizio Area Reno e Po di Volano, ATERSIR.

Gli Enti hanno espresso parere favorevole alla Valsat in esame, pur condizionandolo ad alcune misure di sostenibilità ambientale, sintetizzate e riprese nell'allegata istruttoria in merito alla valutazione ambientale rilasciata da ARPAE AACM.

Si prende infine atto che durante il periodo di deposito, dal 19/08/2020 al 18/10/2020, non sono pervenute osservazioni.

3.3 CONCLUSIONI

Acquisita e valutata tutta la documentazione presentata, nonché i pareri degli Enti competenti in materia ambientale, **la Città Metropolitana di Bologna esprime una valutazione ambientale positiva sulla Valsat, condizionata** al recepimento delle proprie riserve, del parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (allegato B) e dei pareri degli Enti ambientali, con particolare riferimento alle considerazioni e prescrizioni ambientali indicate nella istruttoria di VAS/ValSAT predisposta da ARPAE – Area Autorizzazioni e Concessioni – AACM (allegato A).

Si ricorda, inoltre, che secondo quanto previsto dalla L.R. n. 24/2017, ai sensi dell'art. 53 comma 5, l'espressione della posizione definitiva dell'ente titolare degli strumenti di pianificazione cui l'intervento comporta variante – nel caso in oggetto il Comune di Zola Predosa – è subordinata alla preventiva pronuncia dell'organo consiliare, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte del medesimo organo entro trenta giorni dall'assunzione della determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi.

4. ALLEGATI

A. istruttoria di VAS/ValSAT redatta da ARPAE AACM;

B. parere in merito alla compatibilità delle previsioni del Piano con le condizioni di pericolosità locale del territorio (art. 5, L.R. n. 19/2008).

La Responsabile
Servizio Pianificazione
Urbanistica
(Ing. Mariagrazia Ricci)

Referente per il
Coordinamento
della pianificazione comunale
(Arch. Maria Grazia Murru)

Il Funzionario Tecnico
Ing. Silvia Bernardi