

Il Sindaco dichiara che il momento è storico: si entra nella parte più importante del mandato che riguarda l'approvazione del PSC e del RUE. Ringrazia l'ing. Farina dell'OIKOS Ricerche, l'ATI che ha lavorato per conto dei Comuni associati, per il lavoro svolto. Sono stati consegnati due documenti in cui sono elencate le precisazioni di errori materiali di PSC e RUE.

Propone al Consiglio un'unica presentazione ed un'unica discussione in quanto gli argomenti fanno parte dello stesso corpo normativo. Dopo si voteranno singolarmente gli Ambiti. Non si procederà ad un'unica votazione, né ad una votazione per singola osservazione perché sono centinaia, ma per ambiti. Gli ambiti sono stati individuati dall'Ufficio di Piano e sono: *"gli ambiti consolidati, gli ambiti di nuovo insediamento, gli ambiti di riqualificazione, gli ambiti per dotazione, gli ambiti produttivi, l'insediamento storico, la mobilità, il territorio rurale e i generali"*.

Se qualcuno dovesse trovarsi in una situazione di conflitto di interessi è tenuto espressamente a dichiararlo.

L'atto in discussione parte da lontano, cioè dall'accordo territoriale del 17/05/2006 con cui 7 Comuni hanno deciso di unirsi per elaborare in forma associata il piano, risale quindi alla precedente Amministrazione che ha avuto grande lungimiranza ed attualità, visto anche quanto si sta facendo oggi con la soppressione delle Province, la costituzione della Città Metropolitana, l'Unione dei Comuni e la condivisione di alcuni Servizi.

Questa, forse, è la più importante delibera del mandato.

La visione è assolutamente innovativa perché supera le logiche e gli interessi localistici guardando il territorio in modo più ampio e più allargato: mappando in modo diverso le aree produttive, concentrando le nuove residenze sull'asse del servizio ferroviario metropolitano Zola-Bazzano-Crespellano, dando uno sviluppo importante all'agricoltura.

Dopo i Comuni hanno organizzato l'ufficio di Piano mettendo insieme le forze; tale ufficio scade il 31/12/2013, ma dovrà procedere con atti futuri di esecuzione di PSC e RUE con i POC.

Il gruppo di lavoro costituito da colleghi e tecnici ha prodotto atti importanti: il documento preliminare che ha fornito le linee di indirizzo alla Conferenza di pianificazione la quale, a sua volta, ha saputo coinvolgere cittadini, imprenditori e associazioni in varie occasioni con atti sottoscritti il 27/10/2011: momento strategico che ha posto le basi per il lavoro successivo delle Amministrazioni. Altro Accordo fondamentale è quello per gli ambiti produttivi formalizzato il 26/9/2012.

A primavera 2013 abbiamo deliberato l'adozione di PSC e RUE (il 27/03/2013). Da allora si è avuta la pubblicazione e sono partiti i tempi per la presentazione delle osservazioni.

Per Zola sono state presentate n. 66 osservazioni al PSC e 140 al RUE, 2 fuori termine per PSC e 9 per RUE. Dopo tanta attività importante e complessa nel Comune sono state convocate diverse Commissioni per la presentazione delle osservazioni e delle controdeduzioni: 28/11, 5/12, 10/12, 11/12, 16/12 e 18/12/2013. Un grazie a tutti quelli che hanno illustrato le osservazioni e le controdeduzioni con oltre mille risposte perché ogni osservazione conteneva diverse richieste. Ringrazia per la pazienza mostrata sia da parte dei Consiglieri che dei cittadini.

Altra premessa necessaria: nell'ultima pagina c'è una tabella di conversione per allineare le schede grafiche alle schede risposte. Il Sindaco procede alla lettura delle precisazioni e rettifiche di errori materiali relative a PSC e RUE (prot. 33669/2013 e prot. 33670/2013) che vengono allegati alle rispettive delibere di riferimento.

L'Ing. Farina interviene per evidenziare che dal punto di vista numerico per Zola Predosa sono state esaminate 239 osservazioni e di queste 28 sono state ritenute non pertinenti poiché facevano riferimento ad un piano mentre erano inserite in un altro. Sono state considerate nel piano di riferimento, ma non erano controdeducibili. 14 osservazioni fanno riferimento a documenti presentati come contributi di carattere normativo da Associazione ed Enti.

Le osservazioni dei cittadini di Zola sono state 197 di cui 82 non accoglibili mentre 115 parzialmente o completamente accoglibili di cui per 51 si registra un accoglimento integrale; 26 implicitamente accolte perché già contenute nel testo adottato e 38 parzialmente accolte, cioè o la domanda conteneva più quesiti, alcuni accolti e altri no, oppure si formulava una richiesta superiore rispetto a quanto poteva essere accolto. Il lavoro di organizzazione dell'esame delle osservazioni ha previsto prima una organizzazione dell'istruttoria per ambiti tematici: sono state valutate osservazioni affini insieme per avere più coerenza ed equità anche nella

formulazione delle risposte. Gli ambiti tematici sono quelli previsti dalla legge e li ha già elencati il Sindaco. La prevalenza delle osservazioni pervenute per Zola riguarda il territorio rurale (circa 70 osservazioni tra cui 13 non pertinenti).

Il lavoro svolto dal CPA (Comitato di pianificazione associata) e dal CTC (Commissione tecnica dei 7 Comuni) ha visto dapprima una discussione per la verifica del metodo e dei criteri che dovevano avere una coerenza necessaria per arrivare ad un piano unitario e non contraddittorio, con procedure e modalità di intervento uniformi, ferme restando le specificità del territorio, per cui sono stati adottati degli orientamenti come base per il lavoro che si è poi sviluppato su 3 filoni paralleli:

- Rapporto con la Provincia di Bologna. Il PSC non deve presentare difformità e incongruenze col Piano strutturale di coordinamento provinciale. La Provincia ha presentato un lavoro che è stato presentato in CpA e discusso in varie occasioni tecniche e politiche: è stato redatto un documento di risposta che viene allegato e, per obbligo di legge, contiene il recepimento di riserve per essere conformi a quanto la Provincia richiede. La Provincia ha chiesto anche di elaborare un documento di sintesi rispetto alle previsioni fatte dai vari Comuni, si è fatto dunque un bilancio molto analitico e dettagliato che dà un'idea molto precisa dell'entità complessiva che supera di poco il 10% del totale del dimensionamento abitativo del Piano. Tale documento tratta anche temi relativi al territorio rurale, alle zone produttive sovracomunali e comunali, agli ambiti urbani consolidati e gli indici di edificabilità; lo trova dunque uno strumento molto completo ed interessante.
- C'è poi stato il lavoro sulle osservazioni pervenute. In questo senso l'atteggiamento è stato quello di una valutazione estremamente analitica e nel merito, senza alcuna idea preconstituita, ma affrontando qualsiasi osservazione presentata come un contributo al Piano, un contributo di conoscenza e proposta utile. Riferisce poi alcuni esempi relativi alle specifiche analisi fatte su particolari osservazioni presentate.
- Il terzo aspetto riguarda il lavoro fatto in collaborazione con gli Uffici tecnici comunali. I tecnici dei sette Comuni hanno collaborato tutti con grande serietà, competenza, dedizione ed impegno. Il lavoro svolto è da segnalare per la sua positività e per il l'importante risultato ottenuto in termine di collaborazione e volontà di discutere e contribuire per arrivare a conclusioni condivise e congiunte. E' stato un test superato con soddisfazione.

Tutti i temi hanno meritato analisi di grande interesse: si sono corrette perimetrazioni di alcuni ambiti urbani consolidati, analizzate le aree produttive sovracomunali ed il tema dell'inserimento di quote di attività non strettamente produttive in queste aree, il tema dell'adeguamento di edifici esistenti anche con l'introduzione di premialità per favorire una rigenerazione della zona e degli edifici. Vastissimo è stato il lavoro dedicato al territorio rurale. Si è fatto un buon lavoro di approfondimento in questo ambito legato anche a valorizzazioni future in ambito agro alimentare, turistico e di salvaguardia ambientale. Dalle categorie professionali è stato molto apprezzato il lavoro svolto in questo ambito introducendo anche termini nuovi come l'azienda agricola minore tipica di un imprenditore non necessariamente professionale. Si è cercato di esprimere grande sensibilità nei confronti di un'imprenditoria, come quella agricola, che chiede spazi, flessibilità, opportunità e risposte concrete alla propria attività così di pregio per il nostro territorio. Ci sono stati alcuni suggerimenti interessanti anche rispetto agli ambiti di nuovo insediamento.

Il Capogruppo di "Forza Italia - PDL" **Stefano Lelli** approfitta della presenza dell'Ing. Farina che ringrazia per l'esposizione e pone il seguente quesito: chiede se coloro che, prima del presente PSC, hanno proposto il trasferimento della propria capacità edificatoria, hanno mantenuto per intero tale capacità o sono stati anche loro coinvolti in questa riduzione che interessa tutti i proprietari dell'area urbana consolidata. Chi ha ottenuto la delocalizzazione della capacità edificatoria, ha mantenuta inalterata la sua potenzialità o anche loro hanno subito il destino riservato a coloro che non hanno fatto la delocalizzazione?

L'Ing. Farina sottolinea che il rispetto dei diritti è un aspetto fondamentale quando si passa dalla disciplina attuale a quella futura. I Piani particolareggiati che oggi sono approvati e convenzionati, mantengono la loro disciplina in ogni dettaglio e sono recepiti integralmente dal

Piano strutturale e lo saranno anche dal primo POC. C'è poi una disciplina del Rue che riguarda l'eventuale completamento di questi piani dopo la conclusione della loro convenzione con possibilità duplice: una con il Rue e una con il Piano operativo comunale. Ciò che è stato attuato con varianti di anticipazione o con altri strumenti che non siano accordi articolo 18, che è una proposta di inserimento nel Piano, ma non rappresenta una variante al Piano, se è, cioè, un accordo che l'Amministrazione ha assunto con soggetti privati in vista di un recepimento nello strumento urbanistico, ciò avverrà con il POC, non può essere fatto prima perché è il POC che può decidere dove andare ad allocare dei diritti edificatori di cui ora non è stata assegnata la destinazione.

Il Capogruppo di "Forza Italia- PDL" **Stefano Lelli** interrompe per sottolineare che non ha capito nulla della spiegazione data. Lui e i consiglieri comunali non sono tecnici, chiede quindi che venga fornita una risposta semplice ed elementare, comprensibile a tutti.

L'Ing. **Farina** spiega che il Regolamento Urbanistico Edilizio assegna ai lotti costruiti, che sono la maggioranza degli ambiti urbani consolidati, la possibilità di incremento a tre livelli: il primo per l'adeguamento a requisiti di carattere energetico, funzionale, sismico ecc. con una premialità che era del 5 e 10%, ora portata al 10 e 20% rispetto alla superficie utile e superficie accessoria esistenti. Il secondo riguarda situazioni in cui il rapporto tra superficie utile e superficie accessoria, a parità di superficie totale può essere riconvertito in superficie utile. Il terzo riguarda interventi più complessi che associano più lotti vicini, con scopi di miglioramento, si può prevedere attraverso il POC un ulteriore incremento, rispetto ai valori dati, del 20%. Si ritiene dunque che con questo Piano non ci sia una riduzione delle possibilità di intervento negli ambiti urbani consolidati. Durante il suo precedente intervento si riferiva al fatto che mentre la variante di anticipazione ha stabilito che alcuni diritti edificatori, non ancora ben determinati, sono stati posizionati in aree e luoghi specifici, questo poteva avvenire prima attraverso la Variante al PRG; oggi invece può avvenire attraverso il Rue, ma ciò che oggi non si trova nel RUE, come diritti edificatori assegnati, non può essere già assegnato, perché dovrà essere assegnato dal POC.

Il Capogruppo di "Forza Italia - PDL" **Stefano Lelli** precisa che approfondirà. Tre anni fa venne deliberata la delocalizzazione della capacità edificatoria nell'Area ex COOP. E' stato concesso alla proprietà di edificare con un indice di edificazione dello 0,60 e rimaneva dunque un residuo dello 0,40. Se quello 0,40 residuo è rimasto inalterato, anticipa un grande scandalo. Se invece subisce il destino di tutti coloro che hanno una capacità edificatoria che viene ridotta con il nuovo PSC, non vi è nulla di irregolare. E' soddisfatto della risposta e verificherà, con l'aiuto di un tecnico, se le cose stanno effettivamente così.

Interviene il **Sindaco** per dare alcuni chiarimenti in merito all'intervento del Consigliere Lelli. L'Amministrazione si è mossa in base ad un interesse pubblico. Lo spostamento della capacità edificatoria, la cui quota residua verrà demandata al POC, è tutta da gestire, localizzare ed identificare. Addirittura ci sono state delle proposte da parte di privati per cui quella capacità edificatoria è stata aumentata. Nel progetto della variante di anticipazione ci sono alcune proposte reali frutto di precise scelte di indirizzo pubblico quali la riqualificazione della zona del Ponte Lavino per cui l'Amministrazione ha proposto al privato non solo quella capacità, ma l'ha aumentata per mettergli a disposizione una reale per fare atterrare quella ceb. Quindi, ripete, ci si è mossi solo nell'ambito di un interesse pubblico. C'è caso e caso, sempre collegato ad un indirizzo pubblico, e questa è stata la direzione dell'Amministrazione.

Interviene la **Consigliera Elisabetta Martignoni** "Gruppo PD", che ripercorre le tappe del percorso più importante del mandato amministrativo, i primi passi della costruzione del PSC, i workshop, i laboratori ed i forum tematici che sono stati un passaggio fondamentale per una Consigliera di giovane esperienza come lei. Ricorda alcuni argomenti che rendono rivoluzionario il passaggio al PSC rispetto al tema della pianificazione territoriale in Italia quali il tentativo di limitare il consumo del suolo e puntare alla riqualificazione, la grande attenzione al sistema delle tutele, il RUE. Tutto il dibattito sull'adozione del RUE ha avuto una parte importante sul sistema delle tutele, il sostegno all'agricoltura per una zona come la nostra. Ritiene importante recuperare il rapporto con il territorio, tra l'uomo e il suo ambiente. E' fondamentale l'aspetto di conservazione dei nuclei del nostro insediamento perché ne va dell'identità culturale zolese, non si potrà intervenire per creare un continuum sulla Bazzanese, ma si potrà intervenire

mantenendo l'identità delle Frazioni di Riale, Lavino e Ponte Ronca in modo che si possa anche ricostruire un percorso storico. L'ultimo passaggio riguarda quello delle osservazioni e benché non sia una tecnica crede che tutti possano cogliere l'elasticità di uno strumento che ha creato un perimetro entro il quale ci si può muovere, pur in presenza di regole, con molte più possibilità ed opportunità per i cittadini. Aggiunge, per fugare ogni dubbio, che l'osservazione che la riguarda non è stata accolta però, come riportato dalle statistiche dell'Ing. Farina, molte osservazioni hanno trovato totale o parziale accoglimento. Ringrazia il grande lavoro di tutti. Fa merito all'elasticità con cui sono state accolte le osservazioni che riguardavano anche il miglioramento dello strumento ed avevano l'intento di dare un contributo positivo. Tutto ciò è stato il compimento del lavoro iniziato anni fa. Si dichiara orgogliosa di essere emiliana, territorio che ha dato esempio di lungimiranza legato alla progettazione ed alla pianificazione territoriale e che Zola Predosa abbia recuperato, anche se un po' in ritardo, da questo punto di vista. Ritiene che questo sia un momento molto importante per tutti i Comuni coinvolti.

Prende la parola il Capogruppo della "Lista Borsari" **Giancarlo Borsari** il quale sottolinea grande apprezzamento nei riguardi dei tecnici che hanno svolto un lavoro encomiabile. Dal punto di vista politico sottolinea invece delle mancanze. Le ultime Commissioni urbanistiche fatte, una dietro l'altra, si possono tranquillamente definire "sovietiche" nel senso che sono durate dalle quattro alle sei ore, ore durante le quali sono state presentate le risposte alle osservazioni così come già predisposte dai tecnici in accordo con l'assessore all'Urbanistica. Ora comprende per quale motivo la Maggioranza abbia deciso di affidare la Presidenza della Commissione urbanistica ad un proprio consigliere. Non si volevano interferenze e presenze di garanzia delle minoranze in questa fase. Alla maggioranza non interessa per nulla il parere delle minoranze, non vi è nulla di democratico in questo. C'è stato veramente poco tempo per analizzare tutto, anche se ammette che delle cose veramente incongruenti ne ha rilevate poche. La maggioranza ha i numeri e quindi può fare ciò che vuole. Loro, invece, sono stati contrari fin dall'inizio a come è stato portato avanti questo PSC. Si dovevano analizzare diversamente quelle capacità edificatorie concesse dal PRG '97 e mai realizzate. A differenza di ciò che sostiene il capogruppo Lelli, non si doveva concedere indifferentemente a tutti di realizzare ciò che non avevano fatto prima e bisognava avere il coraggio di impedire che l'edificazione avvenisse ugualmente. Il POC sarà sicuramente uno strumento utile ed elastico per risolvere i problemi concreti. Al momento vede veramente poco di nuovo: si sarebbe potuto dire qualche no in più sulle cosiddette aree "vergini" e qualche sì in più invece sul discorso della riqualificazione urbana o di campagna. Sottolinea che il lavoro è stato tanto, ma c'è stato poco tempo per approfondire dettagliatamente il tutto come sarebbe stato invece necessario. Conclude anticipando il voto contrario del proprio Gruppo consiliare.

Interviene nuovamente il Capogruppo **Stefano Lelli** il quale sottolinea che si tratta di un PSC che, se non si può definire rivoluzionario, sicuramente si può definire come un PSC che cambia l'impostazione del vecchio PRG. Ribadisce, come ha già fatto in altre occasioni, che le previsioni fatte quindici anni fa dal suo Gruppo consiliare di allora, si sono avverate. L'approvazione di allora, di un PRG minimalista e confuso, ha determinato una crescita zero del nostro territorio. Non c'è stata evoluzione, anzi c'è stata una involuzione, il nostro Comune è oramai un Comune di persone anziane; i figli sono andati ad abitare in altri Comuni pedecollinari contribuendo a generare i problemi di pendolarismo giornaliero e sicurezza stradale che il nostro Comune, quale territorio attraversato, deve subire, impoverendosi. Il nostro territorio non è cresciuto dal punto di vista urbanistico e nemmeno dal punto di vista sociale e culturale. La dinamica di involuzione si è avverata completamente. IL PSC odierno, se si vuole analizzare dal punto di vista politico, rivoluziona quella impostazione e riporta le cose nel giusto ambito. Lo sviluppo deve avvenire dove ci sono le strutture. Dove ci sono le strade, dove ci sono strutture e linee di collegamento. La via bazzanese è l'asse naturale lungo il quale tutto ciò si può realizzare. Un buon politico è colui che riconosce gli errori fatti e cerca di rimediarvi. Quella fatta allora fu una politica non di servizio, ma di potere, fu una politica fatta per accontentare una parte "verde" della Giunta di allora che non voleva lo sviluppo di Zola Predosa. Infatti Zola non si è sviluppata e si sono sviluppati i Comuni limitrofi. Chiede che sia fatta verità su quelli che sono stati i passaggi dello sviluppo urbanistico locale. Questo lavoro sul PSC è un lavoro delicatissimo che condiziona le Amministrazioni future dal punto di vista urbanistico, ma anche sociale, culturale,

economico e ambientale; lui si sente inadeguato nel prevedere che cosa ci sarà domani, ma vede quelle che sono le cose di cui Zola avrebbe bisogno e quale potrebbe essere il suo sviluppo. In questo senso e proprio per l'importanza che rappresenta questo momento si sente di evidenziare con dispiacere l'assenza in Consiglio degli Assessori al bilancio, allo sport e al commercio. Sono assenze che lo fanno pensare, sono Assessori che hanno delle deleghe che hanno un ruolo stretto con il PSC, la loro presenza poteva dare un contributo, anche nelle Commissioni. Forse in questo Consiglio comunale ci sono troppe tensioni, si chiede se esistono delle tensioni anche all'interno della maggioranza stessa. Assessori che non sono mai intervenuti in Commissioni dove si parla di PSC e sono assenti in questo Consiglio comunale o sono distratti o forse si defilano perché hanno altre visioni? In questo PSC è mancata totalmente la politica. Forse qualche responsabilità è stata anche sua in qualità di Presidente della Commissione Urbanistica dato che non si è valutata l'opportunità di fare Commissioni per spiegare punti basilari prima di affrontare questo argomento. Il Consiglio comunale è stato lasciato solo ad affrontare tutto questo. La Commissione avrebbe potuto essere convocata più spesso, ma rileva che concedere solo 60 giorni per la presentazione delle osservazioni è stato un grosso sbaglio. Il tempo a disposizione è stato pochissimo, le Commissioni sono state un supplizio dove i Commissari supinamente hanno dovuto assistere senza capire quasi nulla di quello che veniva spiegato. Nel merito ritorna sul discorso della capacità edificatoria e della delocalizzazione fatto poco prima. Ci sarà una ragione per la quale un'area che ha una capacità edificatoria vede ridotta questa stessa capacità in un prossimo futuro? I diritti acquisiti non andrebbero toccati. Non trova lecito dare dei diritti e poi toglierli. Altro argomento che tratta è quello del patrimonio rurale. Il nostro patrimonio rurale è inserito in un contesto urbano particolare, ricco di strade, quindi frammentato. Forse anche questo ambito non è stato adeguatamente valutato e ritenuto adeguato alla nostra realtà. Ritiene poi che il Piano sia economicamente insostenibile. Sia per quanto riguarda la perequazione sia per ciò che riguarda il contributo di sostenibilità ritiene che il Piano sia svantaggioso e diventi praticamente impossibile operare sul piano urbanistico. Il privato non ha margine per lavorare. Il conferimento anticipato dei 2/3 dell'area gli sembra sostanzialmente un esproprio anticipato. Ritiene poi inopportuno il fatto che il contributo di sostenibilità debba essere conferito prima dell'attuazione del reddito. Non è comprensibile questo, la tassa non può essere applicata prima che l'affare sia concluso. E' deluso rispetto al modo in cui questo progetto urbanistico è stato impostato. Teme che sia un piano economicamente insostenibile, a meno che qualcosa non cambi attraverso il POC che sembra la soluzione a tutti i mali. E' stato fatto un PSC con un mercato immobiliare che era all'apice, mentre il mercato immobiliare ora è in gravissima difficoltà. Questo è un grande errore politico. Gli operatori devono essere liberi di muoversi e dettarsi tra di loro le regole, mentre questo piano detta lui le regole, dà agli Uffici tecnici comunali un immenso potere e pone una tassazione che lui ritiene illegittima. Se qualcuno dovesse mai smentire questa impostazione, anche dal punto di vista giuridico, questo sarebbe gravissimo. Conclude evidenziando che il Consiglio comunale è stato lasciato solo, dato che con il PSC si delibera forse l'atto più importante dell'intera legislatura e dei futuri anni, ricorda che la maggioranza raduna solo il 30% dell'elettorato, mentre il restante 70% si trova nella minoranza (30% Lista Borsari e 40% di astenuti), di conseguenza sarebbe stato opportuno avere più umiltà, più rispetto istituzionale, più prudenza. Insieme si sarebbe potuto fare un lavoro più adeguato all'importanza di questo documento. Conclude anticipando il voto contrario del proprio Gruppo consiliare.

Interviene il **Presidente del Consiglio Mario Giuliani**. Il Presidente ritiene che l'intervento del Consigliere Lelli sia più che un intervento tecnico sul PSC una pubblicità politica. Pensa che al Consigliere piaccia, come cittadino zolese, ripercorrere la storia di Zola, ma non si ricorda che prima della strada di scorrimento veloce le strade di Zola erano talmente intasate dal pendolarismo che nell'81 il Sindaco di allora Poli, firmò una convenzione con il sindacato di zona per chiudere l'accesso all'urbanizzazione industriale di Zola Predosa per dare sviluppo a tutti gli altri Comuni dell'area bazzanese. Visto che il Consigliere è mancato ad una legislatura certe cose non le conosce e non le sa. Ritiene che il Consigliere dica solo quello che gli torna comodo dire.

Interviene il **Consigliere Massimo Grazia "Gruppo PD"**. Non aveva intenzione di intervenire non avendo conoscenza profonda della materia urbanistica e facendo altro nella vita, ma avendo seguito le commissioni con la massima fiducia e avendo sentito che in Consiglio comunale non si devono fare interventi politici, prende la parola per sottolineare invece che in questa sede occorre fare interventi politici. Se avesse dovuto fare un intervento tecnico non avrebbe saputo da che parte iniziare. Ha compreso che si arriva da un PRG del '97 che alcuni hanno definito minimalista ed altri massimalista. Come consigliere e cittadino sa che non ha funzionato perché ha lasciato a Zola tutto ciò che si vede. Non sa se sia stato minimalista, ma ha lasciato un C4 da completare. Non sa se sia stato lungimirante ma al momento Zola non ha una piazza, un centro di aggregazione che si possa definire tale ed ha tutti i problemi conosciuti di viabilità. Ciò che politicamente ha compreso del PSC è che è un percorso che viene da lontano, iniziato nella precedente legislatura, tecnicamente molto curato. Ritiene che tutto sommato definisca determinate linee guida a livello politico, che si costruisca sull'asse dei servizi, quindi la ferrovia, l'asse attrezzato, la bazzanese e le vie di comunicazione, cosa che sarà poi da discutere nel POC di cui però non ha ancora capito l'efficacia sulle perequazioni. Il PSC si è dato l'obiettivo di recuperare e riqualificare le aree industriali di cui c'è sicuramente bisogno. Fa riferimento all'elasticità per riqualificare quei capannoni che con le normative del vecchio PRG sarebbero irrecuperabili. Ritiene che nel PSC ci saranno sicuramente luci ed ombre, ma c'è il tentativo di andare oltre. Ritiene che sia l'atto più importante che viene votato e ci saranno anche degli errori, ma da qui a 15 anni nessuno sa cosa succederà su questi territori. Si può anche parlare di studi demografici, ma crede che nessuno dei consiglieri, al momento dell'insediamento, si sarebbe immaginato tutti i cambiamenti avvenuti in questi anni, come la crisi, la perdita dei posti di lavoro, la deindustrializzazione dell'intero Paese di cui Zola Predosa ha sopportato e supportato le conseguenze. Si associa al Consigliere Lelli quando dice che il Consiglio Comunale non ha partecipato, ma ricorda che il Gruppo del Consigliere si è anche ritirato dalle Commissioni. Nei momenti in cui si devono prendere delle decisioni, a prescindere dalle discussioni, bisogna invece esserci, dissentire ed anche arrabbiarsi. Ritirarsi non è la cosa migliore. Come ha fatto notare Lelli è grave che non ci siano stati gli Assessori allo sport, alle attività produttive ad al bilancio e che non abbiano partecipato alle commissioni. Non entra nel merito della questione, ma crede che ne risponderanno davanti ai cittadini, non ne conosce il motivo, ma forse si saprà a breve. Comunque non crede che il fatto di non aver partecipato sia stato fare il bene dei cittadini perché i cittadini hanno eletto dei rappresentanti e ringrazia i consiglieri che hanno partecipato a decine di commissioni sul PSC. Probabilmente si sarebbe potuto correre meno, ma i tempi sono stati dettati da altri. Ribadisce che sicuramente ci saranno luci ed ombre, ci saranno dei momenti in cui verranno riconosciuti degli errori, ma forse ci saranno anche momenti in cui i tecnici riconosceranno di aver fatto bene le cose. Conclude dicendo che con questo PSC si va oltre il PRG del '97 che per quello che lo riguarda come cittadino è stato sicuramente fallimentare.

Interviene il **Consigliere Dall'Omo "Capogruppo PD"**. In genere in qualità di Capogruppo interviene a chiusura degli interventi del Gruppo, ma gli piace il fatto che l'ultimo intervento del "Partito Democratico" sia quello del Consigliere Grazia, che ringrazia, con il quale si trova pienamente d'accordo e vuole pertanto che l'ultimo intervento del Gruppo fatto nel 2013 resti il suo.

Interviene il **Sindaco** a conclusione. Ringrazia per tutti gli interventi che si sono succeduti. Si dispiace di aver sottoposto il Consiglio al passaggio importante e doveroso delle rettifiche ed alle osservazioni legate ai refusi, ma crede che coloro che poi dovranno prendere a mano questo lavoro apprezzeranno lo sforzo fatto per sistemare alcune incongruenze. Sono state fatte tante domande e l'intervento di Lelli è stato particolarmente ricco di spunti. Innanzitutto per quanto riguarda le assenze degli Assessori non presenti questa sera non si sente di dare giudizi perché si è nel periodo prenatalizio e ci sono anche questioni personali. Si attiene ai fatti. Si sta approvando un lavoro di anni, partito nella precedente amministrazione nella quale ci sono stati un documento preliminare, un'adozione di svariati megabyte di materiale e quindi se il 27 marzo scorso qualcuno aveva delle contrarietà aveva tutto il tempo per esprimerle. Da questo punto di vista si ritiene sereno e crede che tutti gli Assessori abbiano pienamente condiviso questo percorso sia in Consiglio comunale che in Giunta. Vuole segnalare, come si è visto in

commissione urbanistica, come questo piano sia stato oggetto di analisi profonda ed integrato in maniera importante da tante osservazioni anche condivise, come ad esempio il Paes che è stato adottato successivamente all'adozione formale del PSC e RUE, per il quale l'Assessore Mastrocinque ha fatto un lavoro molto importante di produzione di osservazioni in parte recepite ed agli atti. Il lavoro fatto è frutto di un lavoro di squadra nella quale non sempre c'è la piena unanimità delle decisioni, ma in questo momento è stato portato a sintesi un lavoro importante. E' certo che sia un lavoro che trova il sostegno di tutti gli amministratori perché si sta decidendo su anni di lavoro. Si spiace che siano state dette alcune inesattezze ad esempio in riferimento ai percorsi naturalistici e di sviluppo degli stessi. Si sta invece andando in quella direzione attraverso due linee diverse, una acquisendo terreni e trasformandoli in parchi, vedi parco Giardino Campagna, e l'altra, ad esempio, il percorso vita, per il quale non ci sono terreni pubblici, ma attraverso un atto all'interno del PSC e RUE si dà ai privati l'opportunità di sviluppare attività a sostegno del turismo e del piccolo commercio. Tra l'altro gli spiace far notare che in una Commissione in cui è stato focalizzato molto bene questo aspetto il Consigliere Lelli non c'era ed è stato molto interessante ed importante. Si è ben consapevoli che questo piano, da una parte, risolve vecchie questioni però, dall'altra, guarda al futuro cercando uno slancio importante. Lelli ha detto "le capacità edificatorie che sono tagliate se vengono mantenute succederà un problema". E' successo proprio l'opposto, sono state fatte proposte ai privati in cui ci sono interessi specifici pubblici e non privatistici. Quelle capacità edificatorie gliele spostiamo ma gliele aumentiamo perché siamo convinti che in quelle zone specifiche non si debba fare nulla. Ci si è mossi con un ragionamento sempre volto alla massimizzazione dell'interesse pubblico. Dal punto di vista gestionale non gli pare sia stato normato un piano nel quale l'ufficio tecnico stabilisce l'affare e poi tassa di conseguenza. Crede che sia successo e succederà il contrario. Da una parte ci sono gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria legati all'attività realizzativa vera e propria, dall'altra parte, quando ci sono gli scambi di aree il contributo il proprietà, che ricorda viene applicato peraltro in misura limitata rispetto al passato, va a tassare, se si può dire così, della rendita fondiaria del valore futuro sottratta del valore iniziale delle operazioni e non c'entra nulla con la tempistica realizzativa. Ricorda che invece si è cercato di dare un incentivo importante alla riqualificazione perché è certo che, rileggendo il piano, tutto il tema della riqualificazione energetica e del miglioramento delle condizioni premiali, che tra l'altro sono state aumentate in maniera importante durante la fase delle controdeduzioni, sta a significare che per queste amministrazioni la riqualificazione era un tema centrale e prioritario come invece viceversa la forte limitazione dello sviluppo delle zone vergini, cercare di puntare su nuovi insediamenti dove è possibile riqualificare. Crede che nel Piano siano state poste tante questioni e non vuole dire che ci siano le risposte a tutte le domande. Tanti aspetti citati questa sera sono invece all'interno di progetti che non hanno nulla a che fare, o quasi, con il Piano, come ad esempio l'asilo aziendale, progetto che esiste da anni, ma è rimasto frenato perché l'economia è ferma. Si è parlato anche questa sera del comparto di Via Camellini in cui c'è un nido aziendale insieme ad altre cose a sostegno dello sviluppo economico del territorio. Il problema è che l'economia in questo momento è in difficoltà, stiamo vivendo la crisi più difficile mai vista dal dopoguerra ad oggi. Si è invece molto attenti a queste dinamiche. Si devono seguire le regole del mercato, ma occorre muoversi nell'onda dell'interesse pubblico e magari il mercato apprezza un disegno di questo tipo. Oppure come la riqualificazione della piazza, come il centro culturale, ci sono tante cose all'interno del programma di mandato in parte portate a termine in parte pronte per ripartire. Oppure il tema della perequazione e del contributo di sostenibilità di cui si è discusso tanto. Anche in commissione ci si è confrontati con la Legge 20, ed è stata quasi completamente incentrata sul tema della perequazione urbanistica. Questo strumento non è stato inventato a Zola, ma è frutto di una norma regionale e tutti i piani della Regione sono basati su questo concetto. Crede che si sarebbe potuto fare meglio, come sempre, qualsiasi procedimento, atto o progetto una volta terminato ci si rende conto che poteva essere migliorato, ma sicuramente è stata maturata una conoscenza. Si riferisce a tutti, alla squadra di persone, agli assessori ed al contributo alla sostenibilità, all'ambiente, al supporto dato dagli Assessori, dall'Assessore Landucci all'agricoltura che sostiene in maniera forte e sarà apprezzato. Si tratta di una svolta importante. Questo piano forse poteva essere migliore, ma potrà essere adeguato. Il POC non

sarà la panacea nonostante sia uno strumento molto interessante, ma deve essere uno strumento direttamente collegato alle linee tracciate dal piano e non potrà ribaltarlo ma dovrà esaltarlo e applicarlo sul territorio. Ricorda che il territorio rurale sarà governato dal RUE e non dal POC. Tutti i soggetti che potranno riusare le strutture o riappropriarsi di attività innovative o sfruttare gli incentivi a disposizione non dovranno aspettare il POC, ma potranno farlo da subito. Se pensiamo che il territorio rurale è completamente fermo e aspetta il POC si dice una sciocchezza. Il territorio rurale viene normato dal RUE. Prosegue sottolineando che i Consiglieri sia di maggioranza che di minoranza che hanno partecipato alle tante Commissioni Urbanistiche di novembre e dicembre si saranno accorti che nel corso delle stesse, diverse cose sono cambiate rispetto alle osservazioni presentate, alcune sono state corrette perchè si trattava di errori materiali, altre sono state integrate a seguito di sollecitazioni ed indicazioni. Dire quindi che si tratta di un Piano "blindato" e non più modificabile è scorretto. Conclude ringraziando tutti i componenti dell'Ufficio di Piano, i tecnici comunali che hanno collaborato ed in particolare quelli del Comune di Zola Predosa, i collaboratori di OIKOS ricerche, l'Ing. Farina ed i suoi collaboratori che con impegno e dedizione hanno permesso la predisposizione di un così grande progetto.

Richiede la parola il Capogruppo di "Forza Italia - PDL" **Stefano Lelli** il quale esprime apprezzamento per l'intervento del Consigliere Grazia evidenziando però che il suo Gruppo consiliare si è dimesso da ogni Commissione il 25 settembre 2013, ma hanno comunque continuato a partecipare alle Commissioni attraverso tecnici di fiducia. Si associa ai ringraziamenti fatti nei confronti dell'Ing. Farina, al suo staff e ai tecnici Comunali che si sono dovuti sicuramente sobbarcare un lavoro pesante, faticoso ma senza dubbio apprezzabile. Vuole fare un augurio al Sindaco affinché questo PSC, che comunque parte con il loro voto contrario, permetta a Zola Predosa di diventare davvero un luogo per tutti. Che si possa avere un territorio armonico, gradevole, ricco. Con una ricchezza ben distribuita. Il PSC deve permettere e favorire l'accrescimento della ricchezza del territorio. Finalmente anche a Sinistra si afferma che la ricchezza prima di distribuirla, bisogna produrla. La ricchezza altrui non è per forza di cose frutto di speculazioni immeritate, bisogna essere in grado di gestirla al fine di un pubblico interesse. Un PSC che favorisca la distribuzione della ricchezza materiale e spirituale, questo è un augurio che fa con molta convinzione. Il loro voto sarà comunque contrario.

Il Segretario generale **Dr.ssa Daniela Olivi** precisa alcuni passaggi relativi alle successive votazioni. L'art. 78 del Testo Unico degli Enti Locali cita che l'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado. A questo proposito la Consiglieria Martignoni ha dichiarato che preferisce astenersi quando si tratterà "l'ambito rurale" per un interesse di natura personale trattato in quel caso. Si andrà quindi a scindere la votazione, votando i diversi ambiti separatamente. Al termine si terrà comunque una votazione complessiva per l'intero PSC al quale invece potrà partecipare anche la Consiglieria stessa.

Anche il Consigliere **Stefano Lelli** dichiara che, dato che si voterà per ambiti, lui riscontra di avere un interesse relativamente ad una proprietà che riguarda "l'ambito di Riqualficazione". Pertanto, nell'occasione, pur non avendo nello specifico presentato osservazioni ed esprimendo voto contrario su tutti gli ambiti, in quel caso non parteciperà al voto.

Il Capogruppo del "Partito Democratico" **Davide Dall'Omo** interviene per la dichiarazione di voto. Ringrazia tutti coloro che hanno lavorato da diversi anni su questo progetto. Segnala al Consigliere Lelli che come maggioranza, non sono contro la produzione della ricchezza, tutt'al più forse sono per un'equità delle tasse che possono essere rideterminate in base alla ricchezza. Questo è forse un principio più di Sinistra. Conclude preannunciando il voto favorevole del proprio gruppo consiliare.