

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



**CONFERENZA DEI SERVIZI DECISORIA IN FORMA SIMULTANEA ED IN MODALITÀ SINCRONA EX
ART. 14-ter DELLA LEGGE N. 241/1990 e ss.mm.ii.,**

per l'esame di richiesta di Permesso di Costruire, con PROCEDURA URBANISTICA SEMPLIFICATA IN VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, promossa ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010, relativa alla realizzazione di un nuovo complesso produttivo in Via Piemonte, in ampliamento dell'azienda V2 ENGINEERING srl, appartenente al "Gruppo Marchesini" che attualmente ha sede nel Comune di Zola Predosa in via Masetti 13 e 14.

Pratica 3/C/2026 acquisita al prot. n. 7960 del 12/03/2026 e successive integrazioni.

VERBALE DELLA PRIMA RIUNIONE, IN SEDUTA PUBBLICA, DEL 14 APRILE 2026.

PRESIEDE la seduta la Responsabile del Servizio Pianificazione Urbanistica e Paesaggio Arch. Federica Garuti;

VISTA la richiesta di Permesso di Costruire acquisita al prot. n. 7960 del 12/03/2026 e le successive integrazioni acquisite:

- al Prot. n. 7975 del 12/03/2026;
- al Prot. n. 7988 del 12/03/2026;
- al Prot. n. 7989 del 12/03/2026;
- al Prot. n. 8119 del 13/03/2026;

VISTI:

- la Legge n. 241/1990 e s.m.i.;
- il DPR n.160/2010 e s.m.i. con particolare riferimento all'art. 8;

RICHIAMATA la convocazione alla Conferenza dei Servizi, di cui al prot n. 9051 del 24/03/2026;

PREMESSO che:


- l'intervento consiste nella realizzazione di un nuovo complesso produttivo in ampliamento dell'azienda V2 ENGINEERING srl, appartenente al "Gruppo Marchesini" che attualmente ha sede nel Comune di Zola Predosa in via Masetti 13 e 14.
- l'area interessata, interna al perimetro del territorio urbanizzato, ha una Superficie Fondiaria (Sf) pari a 17160,00 mq, è posta in località "la Palazzina" in via Piemonte, in Ambito produttivo sovracomunale "Riale Galvano" (oggetto di Accordo Territoriale per gli Ambiti produttivi dell'Area Bazzanese e Comune di Casalecchio di Reno) e classificata APS.e dal RUE vigente, in un Comparto Produttivo del PRG previgente (ex D2.12) che fu oggetto di pianificazione urbanistica attuativa e solo parzialmente attuato, per il quale furono completate le opere di urbanizzazioni primaria;
- il lotto è attualmente privo di capacità edificatoria e con il progetto i Soggetti proponenti prevede la realizzazione di un edificio produttivo, di Superficie utile (Su) pari a 9000,00 mq e Superficie accessoria (Sa) pari a 902,26 mq;

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



- i Soggetti privati proponenti hanno formulato la richiesta di Variante al RUE secondo i presupposti di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e ss.mm.ii.;
- che i documenti e gli elaborati costitutivi la variante urbanistica proposta ed il procedimento unico sono stati trasmessi agli Enti ed Autorità convocate alla presente Conferenza che è finalizzata all'espressione delle posizioni e dei pareri previsti per Legge per le seguenti finalità:
 - l'esame del progetto,
 - l'approvazione della variante urbanistica;
 - il rilascio del permesso di costruire per l'ampliamento di stabilimento produttivo mediante nuova costruzione di edificio produttivo per l'ampliamento dello stabilimento esistente;
 - l'autorizzazione all'apertura di passi carrai;
 - l'ottenimento di Valutazione del progetto a fini antincendio ai sensi del DPR 151/2011;
- Per le finalità sopra richiamate è stata indetta, in data odierna alle ore 10.30, in modalità telematica ed in seduta pubblica, la prima riunione della **Conferenza dei Servizi delle Amministrazioni e degli Organi esterni nonché dei Servizi interni all'Ente** al fine della valutazione del progetto in esame, in variante al RUE vigente;

Alla seduta sono stati convocati i sotto elencati Organi e Amministrazioni, di cui viene verificata la presenza secondo quanto indicato nella tabella seguente:

Ente/Amministrazione	presente/ assente	Rappresentante	Delega
AUTOSTRADe per l'Italia SPA	A	/	
ENAC-DISTRETTO NORD EST	A	/	
ENAV SPA	A	/	
COMANDO PROVINCIALE VV.FF. COMANDO MILITARE ESERCITO "EMILIA- ROMAGNA"	A	Comandante Provinciale VVFF Mauro Caciolai	Prot. n. 9392 del 27/03/2026 delega del Prefetto con facoltà di sub delega 
COMANDO MILITARE ESERCITO "EMILIA- ROMAGNA"			
AERONAUTICA MILITARE COMANDO 1^ REGIONE AEREA REPARTO TERRITORIO E PATRIMONIO			
AERONAUTICA COMANDO RETE POL PARMA			
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA			
REGIONE EMILIA ROMAGNA - AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DEL FIUME PO	A	/	
REGIONE EMILIA ROMAGNA - SERVIZIO SICUREZZA TERRITORIALE E PROTEZIONE CIVILE DI BOLOGNA	A	/	

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



Comune di
Zola Predosa

DIPARTIMENTO DI SANITÀ PUBBLICA AREA IGIENE E SANITÀ PUBBLICA AZIENDA USL DI BOLOGNA	A	/	
ARPAE	P	Elena Bigondi	Prot. n. 10965 del 14/04/2026
ARPAE - AACM	A	/	
ATERSIR	A	/	
CONSORZIO BONIFICA RENANA	A	/	
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA SETTORE PIANIFICAZIONE	P	Francesco Selmi	Prot. n. 9898 del 01/04/2026
ENEL DISTRIBUZIONE	A	/	
TERNA SPA - RETE ELETTRICA NAZIONALE	A	/	
HERA BOLOGNA	A	/	
TELECOM ITALIA SPA	A	/	
FIBERCOP S.P.A.	A	/	
SNAM RETE GAS	A	/	
ITALGAS RETI SPA	A	/	
CORPO UNICO DI POLIZIA LOCALE RENO- LAVINO	A	/	
UNIONE DEI COMUNI VALLI DEL RENO LAVINO SAMOGGIA - UFFICIO SISMICA	A	/	

Alla riunione sono presenti inoltre rappresentanti degli Uffici Comunali competenti:

COMUNE ZOLA PREDOSA	presente/ assente	Rappresentante	Delega
U.O. Pianificazione urbanistica e Paesaggio	P	Federica Garuti	/
SUE e SUAP edilizio	P	Sandra Campagna	/
U.O. Lavori Pubblici	P	Luca Cavazza	/
U.O. Ambiente	P	Anna Cantini	/
U.O. Viabilità	P	Gabriele Vignudelli	/
Sportello Barriere Zero	P	Odino Cocchi	/

nonché i privati proponenti come di seguito rappresentati:

Sig. Daniele Marastoni, Amministratore delegato della società proponente ed utilizzatrice, V2 Engineering S.R.L.;

Arch. Silvia Poli, procuratrice speciale della società proprietaria (Santa Barbara s.r.l.), della società promissaria acquirente (Marchesini Group s.p.a.) e della società proponente ed utilizzatrice summenzionata;

DATO ATTO di dover provvedere, in merito al procedimento, tramite l'istituto della Conferenza dei Servizi di cui agli Artt. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 da svolgersi in seduta pubblica a norma del citato art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i.;

DATO ATTO INOLTRE che, sul sito istituzionale dell'Ente:

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



- è stato pubblicato avviso dell'indizione e convocazione della Conferenza dei Servizi con indicazione dell'apposito link per il collegamento alla presente riunione, al fine di consentire, a qualunque soggetto titolato, la partecipazione alle riunioni della Conferenza e la formulazione di eventuali osservazioni al progetto;
- è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.lgs. n. 33/2013 la documentazione costitutiva l'istanza di variante urbanistica attivata;
- in data 8/04/2026 si è proceduto, ai sensi dell'art. 34 della ex LR 20/2000 all'adozione della proposta variante al RUE ed al suo deposito per i successivi 60 giorni come da avviso pubblicato sul BURER n.82 del 08.04.2026 (Parte Seconda) e sul sito internet istituzionale del Comune affinché chiunque possa, entro l'8/6/2026, formulare osservazioni;

RICHIAMATO l'art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i. che prevede: "Nei comuni in cui lo strumento urbanistico non individua aree destinate all'insediamento di impianti produttivi o individua aree insufficienti, fatta salva l'applicazione della relativa disciplina regionale, l'interessato può richiedere al responsabile del SUAP la convocazione della conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, e alle altre normative di settore, in seduta pubblica. Qualora l'esito della conferenza di servizi comporti la variazione dello strumento urbanistico, ove sussista l'assenso della Regione espresso in quella sede, il verbale è trasmesso al Sindaco ovvero al Presidente del Consiglio comunale, ove esistente, che lo sottopone alla votazione del Consiglio nella prima seduta utile. Gli interventi relativi al progetto, approvato secondo le modalità previste dal presente comma, sono avviati e conclusi dal richiedente secondo le modalità previste all'articolo 15 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.";

RICHIAMATI i principi dell'art. 14 ter della L. 241/90, nel testo vigente, novellato dal Decreto-Legge 19 febbraio 2026, n. 19, che prevedono:

- la prima riunione della Conferenza di servizi in forma simultanea e in modalità sincrona si svolge nella data previamente comunicata ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 2, lettera d), ovvero nella data fissata ai sensi dell'articolo 14-bis, comma 7, con la partecipazione contestuale, ove possibile anche in via telematica, dei rappresentanti delle amministrazioni competenti.
- I lavori della conferenza si concludono non oltre trenta giorni decorrenti dalla data della riunione di cui al comma 1. Nei casi di cui all'articolo 14-bis, comma 7, qualora siano coinvolte amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali e della salute dei cittadini, il termine è fissato in sessanta giorni. Resta fermo l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento.
- Ciascun ente o amministrazione convocato alla riunione è rappresentato da un unico soggetto abilitato ad esprimere definitivamente e in modo univoco e vincolante la posizione dell'amministrazione stessa su tutte le decisioni di competenza della conferenza, anche indicando le modifiche progettuali eventualmente necessarie ai fini dell'assenso.
- Ove alla conferenza partecipino anche amministrazioni non statali, le amministrazioni statali sono rappresentate da un unico soggetto abilitato ad esprimere definitivamente in modo univoco e vincolante la posizione di tutte le predette amministrazioni, nominato, anche preventivamente per determinate materie o determinati periodi di tempo, dal

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



Presidente del Consiglio dei ministri, ovvero, ove si tratti soltanto di amministrazioni periferiche, dal Prefetto. Ferma restando l'attribuzione del potere di rappresentanza al suddetto soggetto, le singole amministrazioni statali possono comunque intervenire ai lavori della conferenza in funzione di supporto. Le amministrazioni di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1, prima della conclusione dei lavori della conferenza, possono esprimere al suddetto rappresentante il proprio dissenso ai fini di cui allo stesso comma.

- Ciascuna regione e ciascun ente locale definisce autonomamente le modalità di designazione del rappresentante unico di tutte le amministrazioni riconducibili alla stessa regione o allo stesso ente locale nonché l'eventuale partecipazione delle suddette amministrazioni ai lavori della conferenza.
- Alle riunioni della conferenza possono essere invitati gli interessati, inclusi i soggetti proponenti il progetto eventualmente dedotto in conferenza.
- **All'esito dell'ultima riunione, e comunque non oltre il termine di cui al comma 2 (sessanta giorni per il caso di specie), l'amministrazione procedente adotta la determinazione motivata di conclusione della conferenza, con gli effetti di cui all'articolo 14-quater, sulla base delle posizioni prevalenti espresse dalle amministrazioni partecipanti alla conferenza tramite i rispettivi rappresentanti. Si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle amministrazioni il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso ai sensi del comma 3 la propria posizione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni che non costituiscono oggetto della conferenza.**

PRESO ATTO CHE ai sensi e per gli effetti della normativa sopra richiamata sono pervenuti, in tempo utile allo svolgimento della seduta ed acquisiti agli atti della Conferenza i seguenti pareri degli Enti convocati:

- UNIONE DEI COMUNI VALLI RENO LAVINO SAMOGGIA - Ufficio Sismica, **richiesta di integrazione documentale** a supporto del SUE, acquisito in data 27/03/2026 al PG. n. 9393;
- SNAM RETE GAS, attestazione di **non interferenza** del progetto con gli impianti di proprietà, acquisito in data 30/03/2026 al PG. n.9548;
- CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA - Settore Pianificazione Territoriale - Servizio Pianificazione Urbanistica, **richiesta di integrazioni documentali**, acquisito in data 10/04/2026 al PG. n.10700;
- SPORTELLO BARRIERE ZERO, **parere prescrittivo**, acquisito in data 31/03/2026 al PG. n. 9745;
- ARPAE - APAM, richiesta integrazioni acquisita in data 14/04/2026 al PG. n. 10962;

ACQUISITA l'istruttoria disposta dal Servizio SUE in data 14/04/2026 che in seguito si riporta nel presente verbale previo illustrazione della Geom. Sandra Campagna;

La Responsabile del Servizio Pianificazione urbanistica e Paesaggio, Federica Garuti, verificate le presenze, apre i lavori della Conferenza dei Servizi, riepilogando l'andamento del procedimento ricordando che la Conferenza è indetta/convocata allo scopo di acquisire

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



parere/autorizzazioni/nulla osta di specifica competenza di ciascuno degli Enti/Amministrazioni/Servizi convocate, sul procedimento unico in questione.

Il Soggetto privato proponente partecipa al fine del contributo informativo eventualmente necessario.

Federica Garuti fornisce informazioni in merito alle motivazioni che hanno determinato il ricorso alla procedura di cui all'Art. 8 del DPR 160/2010 e s.m.i.

A tal fine premette che:

- l'area in esame ricade nell'ambito produttivo sovracomunale c.d. "Riale-Galvano", in un comparto urbanistico soggetto a Piano Particolareggiato, denominato **D2.12**, che fu inserito nel "PRG '97" attraverso la procedura dell'Accordo di Programma (ex art. 34 del TUEL) e localizzato in prossimità delle vie Balzani e Piemonte;
- l'Accordo di Programma siglato in data 4/12/2003 e ratificato con deliberazione consiliare n. 115/2003, perseguiva il trasferimento dalle originarie sedi di attività delle Aziende sottoscrittrici, nonché la definitiva dismissione e il ripristino delle medesime sedi, attraverso la realizzazione di un comparto a destinazione prevalentemente produttiva destinato alle aziende oggetto di trasferimento;
- il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata approvato con deliberazione Consiliare n. 84 del 24/11/2004, e la rispettiva Convenzione (Rep.100022/24414 sottoscritta in data 28/01/2005), sono poi **decaduti per decorso del termine di validità**, ma gli interventi di trasformazione urbanistica e talune obbligazioni ivi disciplinati **non sono stati completati**;
- con D.C.C. n. 111/2013 è stato approvato il PSC, e con D.C.C. n. 112/2013 è stato approvato il RUE, tuttora vigenti ed applicabili, che classificano il comparto "ex D2.12" in ambito produttivo in corso di attuazione "APS.e" nel quale, ai sensi dell'art. 6.28 del PSC e 4.4.3 del RUE, ogni variante sostanziale al PUA o "ri-pianificazione" sono **demandate al POC**;
- in data 5 luglio 2017 si è riunito il Collegio di Vigilanza sull'AdP, al fine di **verificare definitivamente le condizioni di attuazione** degli interventi previsti dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 4 dicembre 2003, l'ottemperanza alle obbligazioni dell'AdP medesimo e verificare la coerenza della scheda proposta per la futura **disciplina urbanistica conformativa e le condizioni attuative** da recepire nel POC in corso di elaborazione;
- nella suddetta seduta, il Collegio di vigilanza sull'attuazione dell'AdP ha:
 - valutato che gli obblighi maggiormente **concorrenti all'obiettivo primario perseguito** (dismissione, bonifica e ripristino dei siti occupati e urbanizzazione delle aree) erano stati **adempiuti**, ritenendo pertanto eccessiva l'applicazione della clausola di decadenza dell'Accordo di cui all'art. 6;
 - preso atto e riconosciuto che il **mancato integrale sfruttamento delle potenzialità edificatorie** per il completamento del trasferimento aziendale era imputabile a sopravvenuti fallimenti o al venir meno delle condizioni di riassetto aziendale causato dalle intervenute condizioni economiche di mercato (e cioè cause di forza maggiore);
 - riconosciuto come il comparto avesse assunto la connotazione di **ambito urbanizzato produttivo, parzialmente edificato** e che una parte rilevante dell'obiettivo pubblico perseguito fosse stata ottemperata, restando invece quasi totalmente incompiuti gli interventi edificatori a causa delle condizioni oggettive in cui versavano dette aziende.
 - **conferito al POC** in corso di elaborazione la definizione del quadro normativo e delle obbligazioni idonee a **disciplinare urbanisticamente l'ambito** di intervento e la rideterminazione delle condizioni, secondo la proposta di "scheda tecnica" discussa nella seduta e acclarata al PG.10479 del 14/04/2017, acquista agli atti del Collegio;
 - **reputata non necessaria la sottoscrizione di un ulteriore AdP modificativo**, ritenendo quello originario ottemperato nel suo obiettivo primario;

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



- valutato come idonea la convenzione prevista dalla scheda tecnica (n. 14-47) agli atti della seduta per costituire parte integrante della disciplina del POC in riferimento alle obbligazioni non concretizzate.
- La L.R. 24/2017 entrata in vigore il 01/01/2018 ha precluso la possibilità di adire al POC, conferendo ai Comuni la facoltà di assumere l'Atto di indirizzo di cui all'art. 4 al fine di programmare l'attuazione transitoria di aree sottoposte a trasformazione urbanistica;
- con la Deliberazione n. 32 del 13/06/2018 il Consiglio Comunale ha approvato l'Atto di indirizzo, di cui all'art. 4, co. 2 L.R. 21/12/2017 n. 24 che, per sopravvenuta disposizione legislativa, configura provvedimento programmatico ed operativo sostitutivo del POC previsto dalla L.R. 20/2000.
- gli allegati tecnici alla Deliberazione Consiliare n. 32 del 13/06/2018 individuavano, coerentemente col mandato del Collegio di vigilanza dell'AdP in data 05/07/2017, le linee di indirizzo e la disciplina di principio per l'attuazione del Comparto "ex D2.12", finalizzati all'ottemperanza delle obbligazioni (minoritarie) attualmente inesprese e per il completamento del comparto oggetto dell'A.d.P. ex art. 40 LR 20/2000;
- l'Atto di indirizzo approvato ai sensi dell'art. 4, co. 2 L.R. 21/12/2017 n. 24 prevedeva l'identificazione di diversi "Interventi Unitari Convenzionati" (IUC), uno per ciascuna unità minima di intervento (lotto), nei quali siano fissati parametri e modalità di intervento differenziate in relazione al grado di adempimento delle obbligazioni originariamente previste dall'Accordo di programma, consentendo a ciascun lotto di attuare quanto di propria spettanza in autonomia, in coerenza con le disposizioni dei singoli IUC (ed in relazione agli specifici obiettivi) assegnate alle diverse unità di intervento "IUC.P". Si prefiggeva inoltre il completamento delle trasformazioni attraverso intervento di addensamento urbano e l'insediamento di funzioni qualificanti e con un razionale utilizzo del suolo in relazione alla densità edilizia assegnata nell'ambito delle destinazioni previste negli APS.c.

Evidenza che ai sensi dell'art. 6.28 comma 5 delle Norme del PSC vigente negli ambiti APS.e, come risulta oggi classificata l'area in esame dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, modifiche sostanziali al PUA approvato sono possibili attraverso variante al PUA, in sede di formazione del POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE; in caso contrario la loro approvazione richiede l'approvazione di variante allo strumento urbanistico generale.

I termini transitori di cui agli artt. 3 e 4 della LUR sono ormai decorsi e pertanto non è più possibile procedere con le procedure dettate dal PSC e declinate nell'Atto di indirizzo che il Comune ha approvato ai sensi dell'art. 4, co. 2 L.R. 21/12/2017 n. 24 che, per sopravvenuta disposizione legislativa, configura provvedimento programmatico ed operativo sostitutivo del POC previsto dalla L.R. 20/2000;

Pertanto per soddisfare le esigenze di sviluppo delle attività economiche e produttive la Legge Nazionale, con l'art. 8 del DPR 160/2010 e la LUR, con l'art 53 della L.R. 24/2017, consentono l'attivazione di procedimenti speciali, anche comportanti variante agli strumenti urbanistici (e territoriali) vigenti, altrimenti detti "procedimento unico".

Il ricorso a detti procedimenti consente di adire all'approvazione del progetto, attraverso la convocazione della Conferenza dei servizi e deliberazione di ratifica del Consiglio Comunale;

Considerato:

- che la variante proposta riguarda la modifica procedurale per consentire l'attuazione dell'intervento e l'efficacia conformativa del diritto ad edificare non più attraverso il POC, bensì attraverso il ricorso al "procedimento unico" non comportando modifica strutturale del PSC, permanendone la medesima destinazione e connotazione d'ambito;

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



- che l'Atto di coordinamento tecnico Regionale (DGR 1577 dell'8/07/2024) fissa limitazioni all'applicabilità dell'art. 53 che, nel caso di specie, non paiono ricorrere trattandosi di intervento di addensamento in ambito interno al T.U. già dotato di urbanizzazioni;
- che con il progetto si prevede un ampliamento significativo della superficie utile rispetto a quella esistente e l'utilizzo di un'area permeabile inedificata;
- il punto 2.3.1 dell'Atto di Coordinamento richiamato;

si è quindi proceduto ricorrendo alla procedimento unico disciplinato all'art. 8, DPR 160/2010.

A tal fine rammenta quindi che, nel caso di specie, l'esito positivo della Conferenza dei Servizi, costituisce anche proposta di variante agli strumenti urbanistici, nello specifico al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, mediante l'introduzione all'art. 4.4.3 c.12 delle Norme del RUE di uno specifico Intervento unitario convenzionato produttivo (IUC.P) ossia un sub-ambito per il quale l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito stesso ed alla stipula di una convenzione con il Comune;

Quanto agli elaborati costitutivi la variante urbanistica segnala:

a) un errore materiale commesso nella denominazione dello IUC individuato precisando che, stante la stesura attuale dell'art. 4.4.3, lo IUC da introdurre dovrà essere denominato, **"IUC.P ZP-6 - Via Piemonte"** (e non IUC.P ZP-5 - Via Piemonte) rendendo necessario un aggiornamento sia dello stralcio di variante grafica sia normativa;

b) quanto alla stesura normativa proposta invece osserva che:

- nella sezione relativa alla definizione dei parametri urbanistici ed edilizi occorre riferirsi e richiamare il procedimento art. 8 avviato ed indicare i parametri effettivamente in progetto quale soglia massima.
- è necessario eliminare, dalla scheda IUC proposta, il riferimento alle dotazioni di P3 ed alla disciplina delle distanze poiché detti parametri sono previsti in coerenza alle disposizioni già vigenti ed applicabili all'intervento secondo la disciplina di dettaglio delle norme del RUE e non costituiscono quindi oggetto di variante normativa;
- nella sezione relativa alle "Prescrizioni specifiche" osserva che non è ammissibile né condivisibile la prescrizione proposta relativamente alle dotazioni di standards (P1 e U) vincolante per la realizzazione di eventuali futuri ampliamenti non disciplinabili oggi con la variante art. 8 che è circoscritta alle attuali effettive e contingenti esigenze aziendali.

Deposita quindi agli atti della conferenza un testo osservato, anche nella versione normalizzata, e conformato nella stesura agli altri IUC.P già previsti nelle norme del RUE quanto a struttura e terminologia utilizzata.

Chiede al proponente di integrare la variante grafica adeguata e la variante normativa osservata sottoscritta per condivisione.

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



Conclude l'intervento dando sintetica lettura dei pareri pervenuti da parte degli Enti assenti alla seduta ed invita invece i presenti ad esporre sinteticamente le rispettive posizioni.

Città Metropolitana di Bologna

Ing. Francesco Selmi

Evidenzia che l'introduzione e l'inquadramento urbanistico del procedimento effettuati dalla Responsabile del procedimento ha chiarito già alcuni elementi dubbi riportati nella richiesta di integrazioni agli atti della conferenza e ne illustra sinteticamente gli elementi essenziali, elencando le richieste di chiarimento e integrazione sulla variante urbanistica, sul documento di Valsat e sulla relazione geologica.

Evidenzia anche che la variante al PAI PO attualmente in regime di salvaguardia rende fondamentale l'acquisizione dei pareri di competenza sull'intervento da parte delle autorità idrauliche a cui è stata indirizzata la richiesta della Città metropolitana.

Rammenta inoltre:

- che l'intervento concorre al Fondo perequativo metropolitano secondo quanto previsto dalla LR 24/2017 e dall'art. 51 del PTM;
- che resta in attesa, a conclusione del periodo di deposito e pubblicazione della variante urbanistica, delle osservazioni e delle valutazioni degli enti competenti in materia ambientale;

che i suddetti elementi sono necessari per l'espressione del parere di competenza della Città metropolitana.

ARPAE

Dott.ssa Elena Bigondi

Illustra sinteticamente gli elementi essenziali della richiesta di integrazioni agli atti della conferenza rendendosi disponibile ad approfondire con i proponenti, una volta presa visione puntuale della richiesta avanzata, le tematiche affrontate e le relative richieste.

Si sofferma in particolare sulla matrice ACQUE evidenziando che le acque di dilavamento delle aree esterne di stoccaggio rifiuti (con presenza di rifiuti liquidi pericolosi), non dotate di copertura, dovranno confluire nella rete nera separata e subire adeguato trattamento in quanto classificabili come acque reflue di dilavamento e come tali soggette ad AUA la cui richiesta deve essere avanzata contestualmente al procedimento unico in esame;

Per quanto attiene le matrici ARIA e TRAFFICO sottolinea la necessità di acquisire un bilancio della CO2 comprensivo dei seguenti aspetti: contributo del traffico veicolare in fase di esercizio, emissioni associate al prelievo di energia elettrica dalla rete per il fabbisogno non coperto dall'autoproduzione, perdita del sequestro di carbonio causato dal soil sealing e perdita di assorbimento da abbattimenti della vegetazione esistente, emissioni evitate dalla produzione di energia rinnovabile e mitigate dai futuri assorbimenti della nuova componente vegetazionale nonché eventuali altri flussi emissivi qui non già specificati tra i quali quelli dei macchinari utilizzati per la cantierizzazione.

Quanto al RUMORE richiede inoltre sia precisato se con "incremento di traffico veicolare esterno" si intenda il traffico indotto o meno e, se indotto procedere ad includerlo nella valutazione previsionale di impatto acustico.

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



Relativamente alla matrice CAMPI ELETTRICI MAGNETICI, in particolare quelli ad alta frequenza, segnala la necessità di adeguamento delle verifiche alla normativa vigente, recentemente aggiornata nell'aprile 2024, e di chiarire a quali campagne di misura Arpa e risalenti al 2025 ci si riferisca nella documentazione tecnica depositata poiché, le stesse non risultano per quanto di conoscenza della Agenzia.

Il tutto come meglio esplicitato nella richiesta di integrazioni allegata.

SUE e SUAP edilizio

Geom. Sandra Campagna Responsabile del SUE e SUAP edilizio

Chiarisce che la progettazione non ha rilevato problematiche particolari, ed illustra e richiama i seguenti rilievi posti nel parere istruttorio del servizio stesso per quanto attiene il Permesso di Costruire, richiesto contestualmente al P.U., ed i suoi endo procedimenti presupposti, chiedendo l'adeguamento ed integrazione della documentazione evidenziando che occorre:

- effettuare valutazione preliminare sul portale ENAC, relativamente alle condizioni per l'avvio dell'iter valutativo;
- si segnala un possibile rifiuto nella relazione illustrativa generale, nella quale si indica "l'immobile di proprietà esclusiva della ditta richiedente GRANULATI DONNINI S.P.A.": si richiede quindi di presentare la relazione aggiornata;
- integrare una tabella definitiva delle superfici utili, accessorie e non computabili redatta ai sensi delle DTU vigenti;
- indicare anche in maniera analitica (tabella su elaborato ARCH_04_Progetto_e_standard) il totale di posti auto+posti autocarro pertinenziali in progetto;
- fornire una planimetria generale con indicazione delle distanze dai confini, da spazi pubblici e dagli altri fabbricati ai sensi degli articoli 5.2.1 - 5.2.2 - 5.2.3 - 5.2.4 - 5.2.5 RUE.

Sportello barriere Zero

Ing. Odino Cocchi

Esplícita e conferma il parere già espresso e allegato al verbale, evidenziando che lo Sportello è a disposizione per qualsiasi informazione o approfondimento.

Servizio Ambiente

L'Arch. Cantini

Esprime soddisfazione per le interrelazioni intercorse con i progettisti, che hanno prodotto documentazione progettuale conforme alle prescrizioni del Regolamento del Verde Pubblico e Privato (RVPP).

Premette che le valutazioni sono formulate sulla base della superficie permeabile dichiarata nella documentazione trasmessa alla data odierna, pari a 3.432 mq e con riferimento a tale superficie, conferma il rispetto delle prescrizioni.

Prende atto, inoltre, dell'intervento del SUE che chiede riscontro delle superfici di progetto. Precisa che la compensazione per l'abbattimento delle alberature, tramite indennizzo monetario, già quantificata nella Relazione Agronomica dello stato di fatto allegata al

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



progetto, è invece da considerarsi dovuta per il 30% del valore economico stimato dell'abbattimento, ai sensi dell'art. 17 c. 7 del RVPP.

Rispetto al rilievo posto da Arpae al punto 5, matrice Aria e Traffico, del parere in atti al prot. n. GE/2026/0010962 del 14/04/2026 (illustrato anche in questa sede dalla Dott.ssa Bigondi), Precisa che l'esemplare di Olmo esistente nel lotto edificabile, non appartiene al novero delle alberature monumentali censite nel territorio comunale, né presenta caratteristiche di particolare pregio, risultando peraltro costituito da soggetto policormico con una situazione fitosanitaria peraltro compromessa, come asseverato nella Relazione Agronomica dello stato di fatto allegata al progetto.

Dalle indicazioni progettuali è rispettata la prescrizione da RVPP che prevede, a titolo compensativo, la messa a dimora di n. 3 alberature di I grandezza e n. 6 alberature di II e III grandezza pertanto l'abbattimento si ritiene ammissibile.

Ai fini della completa istruttoria, richiede tuttavia ai Proponenti di fornire puntuale riscontro in merito alle modalità di gestione dei rifiuti stimati, specificando i presidi ambientali complessivamente previsti.

Qualora la raccolta dei rifiuti sia demandata al gestore del servizio di igiene urbana, dovrà essere prevista, previo accordo con il medesimo, la realizzazione di una o più piazzole idonee al deposito dei rifiuti, adeguatamente dimensionate e organizzate sotto il profilo logistico.

Servizio Lavori Pubblici e Manutenzione

Il Perito Luca Cavazza, per quanto attiene gli aspetti di competenza sul progetto, con particolare riferimento alle interferenze tra gli interventi privati e le aree pubbliche confinanti interessate da alcuni interventi correlati alle recinzioni ed agli accessi carrai evidenzia che **occorre:**

- per quanto attiene gli aspetti di competenza sul progetto, con particolare riferimento alle interferenze tra gli interventi privati e le aree pubbliche confinanti interessate da alcuni interventi correlati alle recinzioni ed agli accessi carrai evidenzia che **occorre:**
- Integrare la verifica illuminotecnica a fronte dello spostamento del punto luce esistente;
- Integrare particolari esecutivi dei raccordi tra marciapiede e passo carraio (abbattimento barriere architettoniche, Loges...) recependo gli standard dettati dallo Sportello Barriere Zero già in uso presso il territorio comunale e richiamati dal PEBA adottato;
- Prevedere la raccolta acque meteoriche sugli accessi;
- Disporre l'arretramento del cancello di entrata per i mezzi leggeri a 5 m rispetto al ciglio stradale;
- Esplicitare la gestione del cancello di entrata dei mezzi pesanti evidenziando che le operazioni di carico e scarico saranno eseguite all'interno del lotto 10;
- Rivedere l'intervento "C" riportando in quota il marciapiede per evitare la sosta delle auto, integrando anche la predisposizione per il collegamento con il marciapiede opposto per raggiungere in sicurezza il parcheggio esistente;
- Verificare la visuale in uscita dal passo carraio ad est in relazione alla strada pubblica di accesso all'area "Felsineo" con controllo del livello di sicurezza del nodo, valutando la possibilità di uscire solo dal cancello a ovest;

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



- Prevedere percorsi su cui l'ipovedente possa "bacchettare" in prossimità della cabina Enel e dell'attiguo passo carraio che ha un'estensione piuttosto ampia o evidenziare quale soluzione si intende adottare a garanzia di questa condizione;
- Prevedere una zona per l'affiancamento, fuori da sede stradale e marciapiedi, per la sosta dei mezzi di Enel per le manutenzioni e gli accessi alla cabina;
- Occorre predisporre un piano di segnalamento per identificare e rendere chiaro il percorso dei veicoli in accesso e in uscita al lotto, con particolare riferimento al carraio dei mezzi pesanti;
- Stante parte dei rilievi posti ai precedenti punti occorre infine conseguentemente adeguare il computo metrico estimativo, da rendere nella formula asseverata, per i seguenti aspetti:
 - inserendo la voce del recupero dei cordoli;
 - adeguando il materiale riciclato del sottofondo che dovrà essere a base cementizia;
 - verificando lo spessore dello stabilizzato;
 - sostituendo lo strato di base con un binder spessore 10 cm;
 - adeguando il tappeto d'usura allo spessore 4 cm.

Sportello barriere Zero

Ing. Odino Cocchi

Condivide l'osservazione posta da Cavazza per i soggetti ipovedenti evidenziando che l'ipovedente perde orientamento oltre gli 8 m quindi ritiene necessario, solo per l'accesso C dei mezzi pesanti, l'installazione di un sistema di orientamento ed evidenziando che se il cancello sarà mantenuto sempre aperto è necessario applicare percorso tattile e codice rettilineo.

Servizio Viabilità

Il Geom. Gabriele Vignudelli conferma i contenuti delle osservazioni poste dal collega Cavazza e chiede di approfondire l'accessibilità pedonale e ciclabile all'area oggetto d'intervento;

Arch. Silvia Poli per il proponente fornisce in primo luogo le informazioni preliminari e prendono atto dei rilievi posti nei pareri acquisiti in atti o direttamente esposti in sede di Conferenza già sopra verbalizzati, anche in tema ambientale e della necessità di approfondire o sviluppare ulteriormente, nel progetto e negli atti di variante urbanistica, quanto evidenziato dagli Enti e Servizi competenti e si impegna a integrare quanto necessario.

Evidenzia che:

- le tipologie di rifiuti prodotte verranno integralmente gestite con affidamento ad aziende private per il loro prelievo e smaltimento, e si impegna a chiarire ed esplicitare anche questo elemento nella documentazione progettuale che sarà integrata.
- per quanto attiene la richiesta del SUE e SUAP edilizio, relativamente alla valutazione preliminare di interesse aeronautico evidenzia che la stessa è già effettuata sul portale ENAC e di detto adempimento è stata prodotta attestazione con il documentato già

area assetto del territorio
Servizio Pianificazione urbanistica e
Paesaggio



depositato in sede di istanza denominato
"ENAC_01_Verificapreliminarepotenzialiostacoli_784_5672.pdf.p7m".

Non essendo possibile giungere ad una determinazione favorevole, stante la necessità di conformare gli atti alle eccezioni e condizioni evidenziate, i lavori della **Conferenza dei Servizi** vengono **sospesi** con le seguenti **determinazioni**:

- a) Si richiedono le verifiche, gli approfondimenti, le integrazioni e la conformazione del progetto alle prescrizioni di cui ai pareri espressi in Conferenza, per come esposti e verbalizzati, oltre che a quelli acquisti agli atti della medesima, e allegati presente verbale.
- b) Per quanto riguarda i pareri degli Enti non presenti alla seduta odierna e che non abbiano efficacemente depositato agli atti della Conferenza il proprio parere favorevole o favorevole condizionato, si intendono acquisti i rispettivi assensi in ragione del comma 7, art. 14 ter, L. 241/90 e s.m.i.;

Allegati integranti e sostanziali:

- 1) Variante normativa al RUE - testo osservato;
- 2) Variante normativa al RUE - testo osservato normalizzato;
- 3) Richiesta di integrazioni UNIONE DEI COMUNI VALLI RENO LAVINO SAMOGGIA - Ufficio Sismica del 27/03/2026 PG. n. 9393;
- 4) Parere non interferenza di SNAM RETE GAS del 30/03/2026 PG. n. 9548;
- 5) Richiesta di integrazioni CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA - Settore Pianificazione Territoriale - Servizio Pianificazione Urbanistica del 10/04/2026 PG. n. 10700;
- 6) Parere prescrittivo SPORTELLO BARRIERE ZERO del 31/03/2026 PG. n. 9745;
- 7) Richiesta integrazioni ARPAE - APAM, del 14/04/2026 PG. n. 10962.

Si condivide che le integrazioni siano prodotte entro 60 giorni dalla trasmissione del presente verbale.

La seduta è sciolta alle ore 12:10
14 aprile 2026

Ente/Amministrazione	Rappresentante	Firma
ARPAE	Elena Bigondi	Firmato digitalmente ai sensi del CAD
CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA SETTORE PIANIFICAZIONE	Francesco Selmi	Firmato digitalmente ai sensi del CAD
COMUNE DI ZOLA PREDOSA:		
U.O. Pianificazione urbanistica e Paesaggio	Federica Garuti	Firmato digitalmente ai sensi del CAD
SUE e SUAP edilizio	Sandra Campagna	Firmato digitalmente ai sensi del CAD
U.O. Lavori Pubblici	Luca Cavazza	Firmato digitalmente ai sensi del CAD
U.O. Ambiente	Anna Cantini	Firmato digitalmente ai sensi del CAD
U.O. Viabilità	Gabriele Vignudelli	Firmato digitalmente ai sensi del CAD
Sportello Barriere Zero	Odino Cocchi	