



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LA CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA
E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

Cod. Fisc. 80151690379 – Codice IPA **OEA59A**

Bologna, rif. segnatura

Al Comune di Zola Predosa
Area Assetto del Territorio
Pianificazione e Urbanistica
comune.zolapredosa@cert.provincia.bo.it

E pc.

Alla Commissione regionale di garanzia presso il
Segretariato regionale per l'Emilia-Romagna
sr-ero.garanzia@beniculturali.it

Class. 34.43.04/1.2/2019
34.28.10/1.1/2019

Pos. Archivio: BO BN106

Allegati: -

Risposta al foglio prot. n. 33905 del 09/12/2021
(Ns. prot. n.29638 del 13/12/2021)

Oggetto: **Comune di Zola Predosa (BO), via Leonardo da Vinci 42**
area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c "fiumi, torrenti, corsi d'acqua" del
D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio"
Dati catastali: Fg.23, Mapp. 831
Rif. pratica: 4/C/2021
Richiedente: [REDACTED]
Convocazione, in seduta pubblica, di Conferenza dei Servizi simultanea ai sensi dell'art. 14-ter della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., per l'esame della richiesta di Permesso di Costruire, con procedura urbanistica semplificata in variante al Regolamento Urbanistico Edilizio promossa, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la realizzazione di un centro cinofilo e centro specializzato in interventi assistiti con animali e pensione per cani
Procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Parere vincolante

Con riferimento al procedimento in oggetto, facendo seguito alla convocazione, da parte di codesto Comune, della Conferenza dei Servizi decisoria, pervenuta con la nota indicata a margine prot. 33905 del 09/12/2021 (NS. prot. 29638 del 13/12/2021), si comunica l'impossibilità di questo Ufficio – per impegni istituzionali pregressi – di poter prendere parte all'incontro programmato.

Ciò premesso, presa visione della documentazione resa disponibile, questa Soprintendenza esprime le valutazioni che seguono.

Si prende atto che il procedimento di cui trattasi è relativo ad una Variante specifica al Piano Strutturale Comunale (PSC) e al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Zola Predosa per permettersi l'insediarsi di un Centro Cinofilo e centro specializzato in interventi assistiti con animali (IAA) e pensione per cani.

L'area in oggetto dal punto di vista urbanistico rientra nell'ambito ATP.L "Aree specificatamente attrezzate per attività fruibili, ricreative, sportive e turistiche compatibili ATP – ATP.L" di cui all'art. 4.6.10 del R.U.E. ed in specifico le attività ammesse in questo ambito sono dettate al comma 8ter del RUE che ammette il *mantenimento dell'esistente attività turistico-ricreativa e sportiva, con possibilità di adeguamento tecnologico e impiantistico (senza aumento di carico urbanistico) nonché di ampliamento del 20% delle superfici utili esistenti per adeguamenti igienico-funzionali, oltre che l'adeguamento delle Sa fino alla concorrenza massima del 65% della Su.*

L'area in esame si trova in una zona di fondo valle in parte pianeggiante ed in parte in leggero declivio e confina su tre lati con terreni agricoli, e a Sud con via L. Da Vinci da cui si accede. Attualmente è in parte edificata ed utilizzata come lago di pesca sportiva ed è pertanto già interessata da un'attività antropica. L'intervento proposto si configura pertanto come un differente utilizzo di un'area esistente a vocazione non agricola.

La proposta progettuale in particolare prevede la riconversione del fabbricato esistente adibito a pubblico esercizio agli scopi della nuova attività, la realizzazione di una decina di box per cani, la realizzazione di box per asinelli, la realizzazione di un'aera per lo sgambamento dei cani adeguatamente recintata con rete metallica, l'allestimento dell'aera per le attività cinofile e il mantenimento della permeabilità dei suoli.

Relativamente agli **aspetti di carattere paesaggistico ed ambientale**, dall'esame della documentazione resa disponibile e sulla base degli elementi conoscitivi acquisiti, in particolare, da un'analisi dei vincoli urbanistici e ambientali che insistono sull'area, l'area oggetto di analisi risulta sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. c "fiumi, torrenti, corsi d'acqua" del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio" pertanto,

- *considerate* le considerazioni sopra riportate,
- *preso atto* degli obiettivi della proposta progettuale, le scelte e i criteri di organizzazione del progetto così come descritti negli elaborati tecnici relativi,
- *tenuto conto* degli esiti della verifica di sostenibilità degli impatti in relazione alle matrici ambientali ritenute maggiormente coinvolte, così come illustrati nel documento di VALSAT "Verifica di sostenibilità ambientale e territoriale",
- *fatte salve* le verifiche e gli accertamenti di competenza dell'Amministrazione comunale in indirizzo, circa la conformità degli interventi proposti con la normativa paesaggistica vigente,
- *visto* il parere espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio emesso in data 25/11/2021,
- *valutata* la reversibilità dei manufatti prefabbricati di cui si prevede la messa in opera,
- *esaminate* le caratteristiche tipologiche e formali nonché le modalità tecniche ed operative previste per la realizzazione dei box e delle pavimentazioni, così come descritte negli elaborati tecnici allegati,

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza ritiene, sulla base delle conoscenze al momento acquisite, per quanto di competenza, l'intervento in esame **non in contrasto con le esigenze di salvaguardia e tutela dell'area vincolata** di riferimento, non ravvisando motivi ostativi alla sua esecuzione e **non identificando inoltre criticità di rilievo relativamente alla sostenibilità dell'intervento in termini generali di impatto ambientale**.

Si ricorda, inoltre, che si rimane in attesa di ricevere dal Comune la relazione tecnica illustrativa di competenza, volta a esplicitare gli accertamenti effettuati da Codesta Amministrazione circa la conformità dell'intervento proposto con le prescrizioni contenute nella normativa vigente di settore e anche la compatibilità dell'intervento rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo, nonché con una proposta di provvedimento, ai sensi del c. 7 dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

Quanto sopra fa esclusivo riferimento alle competenze istituzionali di questo Ufficio in materia paesaggistica, fatti salvi i controlli e le verifiche di altri Enti e/o Organismi interessati, nonché eventuali diritti di terzi.

Sarà cura, altresì, di codesta Amministrazione verificare la liceità dello stato attuale dei luoghi.

La presente nota viene inviata alla Commissione regionale di garanzia ai sensi dell'art. 47, c. 3 del D.P.C.M. 169/2019.

Disponibili per gli eventuali ulteriori chiarimenti si ritenessero utili, si rimane in attesa di riscontro.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Alessandra Quarto
Firmato digitalmente da:
ALESSANDRA QUARTO

O=MiC
C= IT

Responsabili dell'istruttoria:
arch. Francesca Babbi, funzionario architetto