



**COMUNE DI
MONTE SAN PIETRO**



**COMUNE DI
VALSAMOGGIA**



**COMUNE DI
ZOLA PREDOSA**



2018 - 2023

PIANO OPERATIVO COMUNALE
(L.R. 24 marzo 2000 n. 20 – art. 30)

NORME DI ATTUAZIONE

Adozione: Del. CC. n. 27 del 05/04/2017

Approvazione: Del. CC. n. 34 del 12/06/2018

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE

Presidente del Comitato di Pianificazione Associata: Stefano FIORINI

Comuni	Sindaci	Assessori
Monte San Pietro	Stefano RIZZOLI	Stefano RIZZOLI
Valsamoggia	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
Zola Predosa	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

Responsabile di Progetto

Marco LENZI (Ufficio di Piano Area Bazzanese)

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio di Piano Area Bazzanese

Marco LENZI (Responsabile di progetto)
Gianluca GENTILINI (SIT - elaborazioni cartografiche)
Simona CILIBERTO (Elaborazione dati e ricerche)

Commissione Tecnica di Coordinamento

Roberto LOMBARDI (Comune Monte S. Pietro)
Andrea DIOLAITI (Comune di Valsamoggia)
Simonetta BERNARDI (Comune di Zola Predosa)

INDICE

PARTE PRIMA: L'ITER DI FORMAZIONE DEL POC	3
1.1 IL PRIMO POC DEL COMUNE DI VALSAMOGGIA NEL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE ..	3
1.1.1 L'avviso pubblico e la raccolta delle manifestazioni di interesse	3
1.2 Criteri, parametri e strumenti per la valutazione delle proposte.....	8
1.3 Gli esiti della consultazione	15
PARTE SECONDA: I CONTENUTI DEL POC.....	25
2.1 OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DEL PRIMO POC DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE	25
2.1.1 CONTENUTI GENERALI DEL POC	25
2.1.2 LA SPECIFICITÀ DEL PRIMO POC DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE	26
2.2 IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO POC	31
2.2.1 AMBITI PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE O PREVISTI DALLE VARIANTI DI ANTICIPAZIONE (AN.e E AR.e) O DERIVANTI DALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDI EX ART. 18 LR 20/2000 CHE NON SONO STATI OGGETTO DI VARIANTE DI ANTICIPAZIONE.....	31
2.2.2 VERIFICA DELL'ATTUAZIONE DEI PUA RESIDENZIALI IN CORSO.....	37
2.2.3 INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI (IUC) IN AMBITI URBANI CONSOLIDATI.....	39
2.2.4 STIMA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PRIMO POC RIFERITA AL COMUNE DI VALSAMOGGIA	42
2.2.5 L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	45
2.2.6 AMBITI PRODUTTIVI DI NUOVO INSEDIAMENTO IN CORSO DI ATTUAZIONE 47	
2.2.7 INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI (IUC.P) IN AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI.....	51
2.3 DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIALI	53
2.3.1 EVOLUZIONE RECENTE E SITUAZIONE ATTUALE.....	53
2.3.2 VARIAZIONE DEL NUMERO DEI NUCLEI FAMILIARI: DINAMICHE DI LUNGO E DI BREVE PERIODO	55
2.3.3 SCENARI DI EVOLUZIONE DEMOGRAFICA.....	55

2.3.4	CONCLUSIONI.....	59
2.4	SCENARIO DELL'OFFERTA INSEDIATIVA NEL PERIODO DI VIGENZA DEL POC. 63	
2.4.1	L'OFFERTA RESIDENZIALE.....	63
2.4.2	L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	64
2.4.3	L'OFFERTA IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	65
2.5	IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI.....	67
2.6	CARATTERISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI, DI ALTRE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E DELLE DOTAZIONI REALIZZATE NEI PUA.....	78
2.7	CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA – TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE	87
	PARTE TERZA.....	91
	NORME DI ATTUAZIONE DEL POC.....	91
	TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	92
	TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE.....	97
	TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE.....	102

PARTE PRIMA: L'ITER DI FORMAZIONE DEL POC

1.1 IL PRIMO POC DEL COMUNE DI VALSAMOGGIA NEL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE OPERATIVA DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE

1.1.1 L'AVVISO PUBBLICO E LA RACCOLTA DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Le Giunte dei Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia e Zola Predosa, con proprie deliberazioni n. 80 del 24 novembre 2015 (Monte S. Pietro), n. 160 del 19 novembre 2015 (Valsamoggia) e n. 120 del 18 novembre 2015 (Zola Predosa) hanno approvato gli indirizzi e le procedure di presentazione, da parte di soggetti privati e pubblici, di manifestazioni di interesse ad interventi da comprendere nel primo POC dei Comuni dell'Associazione Area Bazzanese, composta dagli stessi Comuni.

Il 2 dicembre 2015 è stato pubblicato l'Avviso relativo alla "Consultazione Pubblica per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi del primo Piano Operativo Comunale – POC" – il cui testo è riportato nel seguito - preordinato alla formazione dello stesso Piano Operativo Comunale". L'Avviso è stato pubblicato e discusso in iniziative pubbliche e dedicate agli operatori tecnici ed immobiliari.

"CONSULTAZIONE PUBBLICA PER LA SELEZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E DEGLI INTERVENTI ATTUATIVI DEL PRIMO PIANO OPERATIVO COMUNALE - POC

Premesso che:

- *i Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese hanno approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con le seguenti delibere C.C.:*
 - *Bazzano n. 101 del 19/12/2013;*
 - *Castello di Serravalle n. 99 del 20/12/2013;*
 - *Crespellano n. 113 del 19/12/2013;*
 - *Monte San Pietro n. 78 del 18/12/2013;*
 - *Monteveglia n. 69 del 16/12/2013;*
 - *Savigno n. 105 del 17/12/2013;*
 - *Zola Predosa n. 111 del 23/12/2013;*
- *il P.S.C. è entrato in vigore a partire dalla data di pubblicazione sul B.U.R. dell'avviso dell'approvazione (BURERT n.87 del 26.03.2014), ai sensi dell'art.32 c.12 della L.R. n.20/2000;*
- *ai sensi della L.R. n. 1 del 07/02/2013 è stato istituito il Comune di Valsamoggia mediante fusione dei comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglia e Savigno, a decorrere dal 1° gennaio 2014;*
- *la Legge Regionale "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio" (L.R. 25.3.2000 n. 20 e ss.mm.ii., tra le quali la L.R. n. 6/2009) dispone per i Comuni l'elaborazione del POC, Piano Operativo Comunale, strumento urbanistico che in conformità alle previsioni del PSC individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasforma-*

- zione del territorio, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni;
- con l'approvazione da parte del CPA in data 5/9/2014 del Progetto di attività per la formazione del POC, i Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese hanno avviato, ai sensi degli articoli 30 e 34 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., l'elaborazione del POC, e a tal fine intendono attuare le forme di consultazione e partecipazione nonché di concertazione con le Associazioni economiche e sociali presenti sul territorio;
 - è interesse prioritario di queste Amministrazioni attuare le previsioni del PSC in quanto:
 - la consistenza e la numerosità dei piani attuativi vigenti rende necessaria una ricognizione tendente a verificarne lo stato di attuazione e le relative conseguenze in termini di offerta residenziale sia pubblica sia privata e di disponibilità di dotazioni;
 - si rileva la necessità di dare continuità ai piani oggetto delle Varianti ai previgenti PRG, di anticipazione del PSC, redatte e approvate durante l'iter di formazione del PSC, e in particolare di quelle previsioni la cui completa attuazione è subordinata all'inserimento nel primo POC;
 - pertanto, prima dell'avvio di una più sistematica programmazione, che si demanda ad un successivo avviso pubblico, i Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese intendono in questa occasione selezionare tra gli ambiti definiti dal PSC alcuni interventi, da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, che sono valutati da attuare con particolare urgenza (con documentate motivazioni funzionali, economiche o sociali di natura pubblica o privata), e altri interventi considerati strategici al fine di rendere fattibili alcune decisioni urbanistiche assunte con variante di anticipazione o con accordi con i privati sottoscritti ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e ss. mm. ii. (in particolare per l'attuazione di interventi che prevedono il trasferimento di diritti edificatori);
 - si rileva infine l'esigenza di dare attuazione ad alcune previsioni (interventi unitari convenzionati, ambiti di nuovo insediamento residenziali e produttivi) per le quali la vigente normativa di PSC e RUE prevede l'inserimento nel POC, in particolare in quanto funzionali all'attuazione delle previsioni definite negli accordi di cui al punto precedente;

Considerato che il PSC all'art. 1.5 delle Norme prevede che:

- “Sulla base degli obiettivi e delle condizioni definite dal PSC, il POC, nel quinquennio di vigenza, ha il compito di definire quali interventi, tra quelli compatibili con l'assetto definito dal PSC, sono preferibili per il contributo più significativo alle politiche territoriali dell'Associazione e del Comune, tenuto conto della coerenza funzionale degli interventi, delle priorità assegnate, delle condizioni di fattibilità.
Il PSC prevede uno strumento di coordinamento dei Piani Operativi Comunali, costituito dal “Documento Programmatico per la Qualità Urbana” (art. 30 L.R. 20/2000), che sarà redatto congiuntamente dall'Associazione dei Comuni dell'Area bazzanese e definirà gli obiettivi e le strategie di attuazione degli interventi pubblici significativi a scala di Area.”
- “La perequazione territoriale dovrà consentire di localizzare le nuove previsioni e le trasformazioni di insediamenti, infrastrutture e dotazioni nei luoghi più idonei dal punto di vista dell'accessibilità urbana e territoriale, dell'integrazione con gli altri servizi, della disponibilità di aree pubbliche, della qualità insediativa e del concorso alle altre politiche urbane.
L'ottimizzazione insediativa di tali localizzazioni dovrà avvenire attraverso l'analisi, approfondita e programmata dal POC, della distribuzione e prevedibile evoluzione nel tempo del-

la domanda reale da parte della popolazione e delle attività economiche, fissando il criterio generale della perequazione degli investimenti e dei costi di gestione finalizzato alla efficacia dei servizi nei confronti della popolazione residente e delle imprese.” (...)

- *Per la formazione del POC ciascun Comune seleziona, anche attraverso un bando pubblico e criteri di valutazione comparativa delle proposte presentate per l'inserimento nel Piano, gli interventi da attuare (anche parzialmente rispetto agli ambiti massimi definiti dal PSC), ed assegna, entro i limiti massimi prescritti dal PSC, diritti edificatori perequativi ai soggetti attuatori degli interventi, che si convenzionano con il Comune, impegnandosi anche preliminarmente all'adozione, attraverso atti unilaterali d'obbligo, a concorrere alla qualificazione ambientale e territoriale attraverso realizzazione di opere, cessione di aree, gestione di servizi (contributo di sostenibilità). Il POC definisce, in coerenza con il Documento Programmatico di cui al comma 4, gli obiettivi specifici, i criteri e i parametri per stabilire il concorso alle dotazioni territoriali in misura collegata all'entità della valorizzazione immobiliare conseguente all'assegnazione dei diritti edificatori e/o delle trasformazioni d'uso definite nello stesso POC.*

Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione del POC sono riportati agli artt. 6.16, 6.17, 6.21, 6.22, 6.23, 6.25, 6.26.”

Considerato inoltre che l'art. 5.2 delle Norme del PSC definisce dimensionamento e criteri di attuazione dello stesso PSC in relazione alle dotazioni di attrezzature e di spazi collettivi e costituisce utile riferimento per l'individuazione di tali dotazioni;

Ai fini sopra indicati i Comuni dell'Associazione attivano una consultazione pubblica (nei termini previsti dall'art.30 c.10 della L.R.20/2000 come integrato dalla L.R. 6/2009), al fine di accertare la disponibilità degli interessati ad intervenire e di effettuare un'istruttoria tecnica sulle proposte di intervento, in relazione agli obiettivi e agli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PSC, nonché rispetto agli obiettivi strategici ed ai criteri di seguito riportati.

Evidenziato che le Amministrazioni comunali intendono dare forma al primo POC comunale perseguendo prioritariamente i seguenti obiettivi strategici:

- 1. riqualificazione e rigenerazione urbana;*
- 2. azioni di contrasto alla crisi economica rivolte prioritariamente al sistema produttivo;*
- 3. rafforzamento qualitativo della città pubblica e consolidamento del sistema dei servizi e delle dotazioni territoriali (funzioni pubbliche, infanzia, terza età, etc.)*
- 4. attuazione delle previste quote di ERS - Edilizia Residenziale Sociale al fine di allargare il più possibile il ventaglio di offerta della casa.*

Tutto ciò premesso, I Comuni dell'Associazione Intercomunale Area Bazzanese INVITANO tutti i soggetti proprietari di immobili nonché operatori che partecipano alle fasi realizzative e gestionali interessati ad intervenire negli ambiti che il PSC subordina per l'attuazione all'inserimento nel POC, vale a dire:

- *Accordi sottoscritti ex art. 18 LR 20/2000, non oggetto di Varianti di anticipazione;*
- *Ambiti da riqualificare AR, nei quali i soggetti interessati intendono attuare interventi ove sia prevista anche la collocazione di diritti edificatori assegnati ad altri ambiti, attraverso accordi con i privati;*

- *Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi e APS.i) e Ambiti produttivi comunali (APC.i), nei quali i soggetti interessati intendono attuare interventi aventi ad oggetto piani industriali di aziende produttive nonché commerciali e/o di servizi per nuovi insediamenti o trasferimenti/ampliamenti finalizzati all'incremento occupazionale e a favorire il miglioramento economico e sociale dei Comuni dell'Associazione;*
- *Altri Ambiti nei quali i soggetti interessati intendono attuare interventi aventi ad oggetto l'insediamento e/o l'ampliamento di medio-grandi, medie e medio-piccole strutture di vendita, nei limiti assegnati al POC dal PSC e dal RUE, finalizzati all'incremento occupazionale e a favorire il miglioramento economico e sociale dei Comuni dell'Associazione;*
- *IUC residenziali per i quali il RUE per l'attuazione prevede l'inserimento nel POC;*
- *AUC.r per i quali le norme di PSC e di RUE per l'attuazione prevedono l'inserimento nel POC;*
- *Proposte di dismissione / nuovo insediamento di impianti di distribuzione dei carburanti (art. 30 c.14 L.R. 20/2000);*
- *Ambiti ATP e ATP.L per i quali le norme di PSC e RUE prevedano l'attuazione degli interventi in essi consentiti previo inserimento nel POC;*
- *Interventi relativi ad attività zootecniche aziendali esistenti di cui all'art. 4.7.7 del RUE per l'esecuzione di ampliamenti della Su in essere eccedenti i limiti di cui al comma 2 dello stesso articolo 4.7.7;*
- *Interventi relativi ad attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici di cui all'art. 4.7.8 delle norme di RUE per l'esecuzione di interventi eccedenti le dimensioni indicate dal comma 3 dello stesso art. 4.7.8 e per quelli destinati alla prima lavorazione e alienazione di prodotti non provenienti dall'azienda agricola;*
- *Interventi per attività di servizio dell'agricoltura (esercizio e noleggio di macchine agricole con conducente conto terzi, ...) in Insediamenti produttivi IP.a (o assimilabili) di cui al 2° comma dell'art. 4.7.10 del RUE per l'esecuzione di interventi comportanti Ampliamento, Cambio d'Uso e Demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti.*

ALLA PRESENTAZIONE della propria candidatura ad attuare interventi compresi negli ambiti sopra indicati.

A tal fine gli interessati dovranno presentare:

- *richiesta di inserimento nel POC in carta libera in triplice copia, sulla base del modello di cui all'allegato A al presente Avviso, da parte del proprietario dell'area o del legale rappresentante dell'operatore interessato alla realizzazione degli interventi;*
- *proposte di intervento con i contenuti minimi di cui all'allegato B al presente Avviso.*

Le proposte potranno avere il livello di dettaglio scelto dal proponente, variabile da quello della proposta preliminare, fino a quello del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), come previsto al comma 4 dell'art.30 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii.. Il minimo livello di definizione della proposta che verrà preso in considerazione ai fini dell'inserimento nel POC è definito dall'allegato B al presente Avviso.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 30 comma 1 bis della L.R 20/2000 e ss.mm.ii., il POC "è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti". Pertanto le proposte presentate non potranno in alcun modo avere contenuto di Variante al PSC approvato.

Le candidature e le proposte dei soggetti di cui al presente avviso pubblico dovranno pervenire al

Comune entro 90 gg. dalla pubblicazione nell'Albo Pretorio e nel sito dei Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia e Zola Predosa, nonché sul sito dell'Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia, ovvero entro le ore 12,00 del 2 marzo 2016.

CRITERI GENERALI PER LA REDAZIONE DEL POC

Si fa riferimento ai criteri generali che saranno seguiti dalle Amministrazioni comunali nella valutazione (anche comparativa) delle proposte ai fini della redazione del POC (vedi documento "Contenuti e criteri per la redazione del Piano" approvato dai singoli Comuni con gli atti sottoriportati); criteri specifici di valutazione saranno inoltre applicati, valutando per ciascuno di essi il grado di soddisfacimento degli obiettivi, privilegiando le proposte in grado di garantire gli esiti migliorativi in misura maggiore rispetto ai requisiti minimi richiesti dal PSC.

CRITERI SPECIFICI DI VALUTAZIONE

Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi e garanzie in ordine all'effettiva attuazione entro i tempi previsti dalla programmazione comunale degli obiettivi pubblici e di interesse pubblico

L'istruttoria tecnica verifica i requisiti del livello di definizione progettuale e di affidabilità della proposta, e definisce le condizioni a cui assoggettare l'intervento attraverso un atto d'obbligo (che anticipa i contenuti dell'accordo da sottoscrivere prima dell'approvazione definitiva), che fissa le scadenze degli impegni (ad es. le date di cessione delle aree) e le garanzie fidejussorie da presentare.

In termini generali, le proposte saranno valutate in base alla capacità di concorrere alla realizzazione degli obiettivi del PSC e di programmazione temporale e di pianificazione urbanistica, anche attraverso il confronto tra ipotesi di intervento riguardanti lo stesso ambito, o tra ipotesi simili su ambiti territoriali diversi, tenendo conto in particolare:

- della corrispondenza ai criteri generali sopra richiamati*
- della valutazione di una maggiore utilità pubblica complessiva.*

L'Associazione definirà con apposito atto, prima dell'avvio dell'istruttoria sulle proposte pervenute, i criteri per la valutazione delle proposte (in termini sia urbanistici-qualitativi sia economici rispetto agli obiettivi del PSC) e per la definizione degli accordi con i privati (ex art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.) per la formazione del POC

La presentazione della proposta non costituisce comunque alcun titolo per l'automatico inserimento nel POC, in quanto come prevede la Legge 20/2000 il POC rappresenta uno strumento urbanistico la cui definizione e approvazione sono prerogativa esclusiva del Consiglio Comunale.

Il presente avviso pubblico e le proposte presentate non impegnano pertanto in modo alcuno i Comuni dell'Associazione Area Bazzanese.

Nell'ambito del procedimento per la formazione del POC, le Amministrazioni Comunali si riservano di attivare forme di concertazione finalizzate alla messa a punto delle proposte stesse e di stipula di Accordi con i Privati, ai sensi dell'art. 18 della L.R.20/2000 e ss.mm.ii. Per la predisposizione di interventi negli ambiti di riqualificazione il Comune assicura la massima partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati, attivando forme di coinvolgimento ed esprimendosi

su specifiche proposte avanzate da amministrazioni, associazioni e parti sociali.

La forma di presentazione delle candidature e delle proposte è libera, purché gli elaborati dei testi siano contenuti nel formato A4 e quelli grafici siano contenuti nel formato A3, ed esse siano accompagnate da una richiesta datata e firmata dal proponente ed abbiano i contenuti tecnici minimi indicati nell'Allegato A.

I titolari delle candidature e delle proposte selezionate potranno essere invitati dall'Amministrazione comunale ad approfondire i termini delle proposte stesse e delineare i contenuti della concertazione e dell'eventuale bozza di Accordo; gli esiti di tali approfondimenti potranno essere inseriti nel progetto di Piano Operativo Comunale, da sottoporre al Consiglio Comunale per l'adozione.

Ai sensi dell'art. 30 comma 1 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., le previsioni del POC non attuate nell'arco temporale dei cinque anni (sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano vincoli preordinati all'esproprio) cessano di avere efficacia.

Nel caso in cui le previsioni di intervento abbiano il dettaglio richiesto per i PUA dalla normativa del PSC e dalle norme regionali in materia ed abbiano completato tutto l'iter istruttorio nei termini utili prima dell'adozione del POC, quest'ultimo può assumere, anche in deroga al limite temporale di cinque anni, il valore e gli effetti del PUA. Negli altri casi il POC individua le previsioni da sottoporre a pianificazione attuativa, stabilendone indici, usi e parametri.

Si fa presente che in sede di formazione del POC saranno richieste ai soggetti da inserire nel Piano (in tempi molto stretti, compatibili con l'iter di adozione e approvazione del POC, che saranno definiti nella Delibera di Giunta comunale relativa ai criteri per la valutazione delle proposte) le elaborazioni tecniche finalizzate alla verifica di sostenibilità, vale a dire le valutazioni materia di normativa antisismica, di analisi del clima o dell'impatto acustico, di efficienza idraulica, di capacità ed efficienza del sistema fognario, di fattibilità geologica, di verifica archeologica, come previsto dagli artt. 22, 32 e 33 del PSC. In mancanza di tali elaborazioni le proposte, ancorché positivamente selezionate, non potranno essere inserite nel POC.

Come previsto dalla L.R. 24.3.2000 n.20 e ss.mm.ii., il POC adottato dal Consiglio Comunale sarà depositato presso la sede del Comune per sessanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione. Entro la scadenza del termine del deposito chiunque potrà formulare osservazioni.

Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine il Consiglio Comunale decide in merito alle osservazioni presentate, adegua il Piano alle riserve formulate dalla Città Metropolitana di Bologna, ovvero si esprime su di esse con motivazioni puntuali e circostanziate, ed approva il piano, che entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Regionale. (....)".

1.2 CRITERI, PARAMETRI E STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Successivamente le Giunte comunali hanno approvato un documento di indirizzi contenente criteri, parametri e strumenti per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC:

- Monte San Pietro: n. 44 del 31 Maggio 2016
- Valsamoggia: n. 60 del 26 Maggio 2016
- Zola Predosa: n. 61 del 25 Maggio 2016

A) SCHEDA PER L'ANALISI ISTRUTTORIA DELLE PROPOSTE

La scheda contiene in sintesi i dati fondamentali della proposta e gli elementi che, rispetto ai criteri definiti dalle Amministrazioni, rappresentano fattori significativi per valutare la proposta (ad es.: acquisizione di un'area strategica per il programma di opere pubbliche; disponibilità ad accogliere trasferimenti di diritti edificatori). I criteri di ammissibilità (e/o pertinenza) della proposta sono definiti dall'avviso pubblico:

- appartenenza dell'intervento proposto ad uno degli ambiti elencati a pag. 4 dell'Avviso
- conformità della proposta alle previsioni del PSC (la proposta non può in alcun modo avere contenuto di variante al PSC approvato), sia per quanto riguarda le modalità di trasformazione ammesse dal PSC (sistema delle tutele, usi e trasformazioni ammesse), sia riguardo alle condizioni e criteri fissati per la formazione del POC (schede normative, criteri perequativi, contributo di sostenibilità)
- corretta compilazione dell'allegato A e contenuti minimi di cui all'allegato B

L'Ufficio di Piano provvede a comunicare al proponente, prima dell'eventuale esclusione, la richiesta di disponibilità a riformulare la proposta (ad esempio rendendola coerente con il PSC, entro limiti di flessibilità ammissibili per il POC).

Una parte della scheda istruttoria è dedicata ad un calcolo preliminare del contributo di sostenibilità, rapportando in termini sia qualitativi che quantitativi i dati della proposta presentata e il corrispondente calcolo derivante dall'applicazione dei criteri e parametri definiti dalle Amministrazioni (punto D).

B) DEFINIZIONE PRELIMINARE DA PARTE DEI COMUNI DELLE STRATEGIE PER LA PROGRAMMAZIONE DI INTERVENTI SUL TERRITORIO

La definizione degli obiettivi prioritari e del coordinamento degli interventi previsti nel quinquennio nel territorio dei tre comuni è parte integrante del Documento Programmatico coordinato. A partire dal quadro degli obiettivi già perseguiti attraverso la programmazione in atto di opere pubbliche e di altri interventi di interesse generale, occorre porre particolare attenzione a quanto dettato dall'art. 5.2 del PSC in relazione ai criteri ed al dimensionamento delle dotazioni territoriali e di quelle ecologico-ambientali, ai quali riferirsi per l'individuazione delle opere da correlare al contributo di sostenibilità, come uno degli elementi preferenziali nella valutazione delle proposte, qualora rispondenti agli obiettivi di breve-medio periodo dati dalla programmazione in materia da parte dei Comuni facenti parte dell'Associazione.

Costruzione del quadro degli interventi di opere pubbliche in corso, interventi programmati e finanziati, interventi previsti ma non ancora finanziati.

Confronto con il quadro delle dotazioni esistenti, individuazione delle carenze.

C) VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO DI ALTRI INTERVENTI AGLI OBIETTIVI E ALLE POLITICHE GENERALI

Interventi che non rientrano nel gruppo "privilegiato" del diretto concorso agli obiettivi strategici; si tratta comunque di una valutazione utile, laddove comportano investimenti in attività economiche significative, concorso alle politiche di ERS, ecc.

D) CRITERI E PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

D1. CALCOLO DEL VALORE FONDARIO ATTUALE (RAPPORTO CON VALORI IMU)

Per le aree non edificate ma definite insediabili dal PSC (ambiti AN, aree libere in ambiti AR e AUC) il valore attuale può essere assunto pari a quello definito per il calcolo dell'IMU. Si tratta di valori riferiti alla superficie territoriale o fondiaria, calcolati attraverso un incremento del valore del terreno agricolo. Si effettuano arrotondamenti e/o unificazioni di valori per ambiti geografici sufficientemente estesi.

Per le aree edificate (ambiti AUC insediati, parti insediate di ambiti AR) il valore attuale corrisponde alle possibilità che il RUE assegna all'intervento sul patrimonio esistente in assenza di POC, oppure dalle possibilità e condizioni previste da convenzioni in essere: usi ammessi, superfici utili esistenti, eventuali incrementi consentiti.

Per gli ambiti che sono stati oggetto di Accordi ex art. 18 L.R.20/2000 e/o di Varianti di anticipazione del PSC le condizioni previste negli Accordi o nelle Varianti (adottate o approvate) possono essere modificate dal POC solo per migliorare i contenuti di interesse pubblico connessi agli interventi.

Per l'ambito AR.s8 di Zola Predosa (in cui il PSC prevede una disciplina transitoria da applicare prima dell'approvazione del POC), la normativa vigente dopo l'approvazione del POC è costituita:

- dal RUE vigente, nel quale con l'approvazione del POC decade il comma 11 dell'art.4.3.1
- dalla normativa ordinaria del POC, che sostituisce integralmente quella transitoria; le modalità di intervento ed i corrispondenti valori parametrici degli immobili in assenza di POC sono pertanto definiti dalle modalità ordinarie di intervento diretto (art. 4.3.1 commi 1-10 del RUE relativo agli interventi negli ambiti AR al di fuori della programmazione del POC).

Per le valutazioni economiche occorre fare riferimento ai corrispondenti valori immobiliari della sola quota riferita al diritto edificatorio, nei diversi contesti territoriali e per le diverse classi di usi. Quando ci si riferisce al riuso di patrimonio edilizio esistente, il valore di tale diritto edificatorio, rispetto al "valore pieno" delle tabelle IMU riferito ad un nuovo fabbricato, deve essere ridotto percentualmente in base alle condizioni di degrado e/o alla ridotta qualità dell'uso previsto nella condizione attuale rispetto a quella che sarebbe conseguente ad un intervento di completa riqualificazione dell'area (riduzione tra il 30% e il 60%).

Negli stessi ambiti AUC e AR per le parti non insediate (che non costituiscano SF di pertinenza degli edifici esistenti) si applicano come si è detto i valori relativi alla ST o SF prive di diritti edificatori

D2 CRITERI PER L'UTILIZZO DELLA FORBICE DI VALORI DEGLI INDICI PEREQUATIVI (PSC ART.4.8)

Scopo della "forbice" di valori previsti dal PSC per l'attribuzione dei diritti edificatori perequativi è quello di consentire al POC di "incentivare" interventi che si valutano strategici, e/o "compensare" particolari onerosità connesse alla tipologia dell'intervento.

Il significato dell'intervallo di valori dell'indice perequativo sta nella possibilità di valutare, da parte del Comune, situazioni e opportunità diverse rispetto a quelle "di base" costituite dai valori minimi previsti dal PSC, sia in sede di attribuzione di diritti edificatori, sia di corrispondenti quote richieste per il contributo di sostenibilità.

Quindi l'indice-base è il valore minimo dell'intervallo di indice perequativo indicato all'art. 4.8 del PSC.

Rispetto ad esso l'incremento può essere assegnato:

- perché all'intervento è riconosciuto uno specifico valore strategico (dal PSC e dal POC)
- perché all'intervento è riconosciuto un valore particolare in quanto funzionale ad attuare

politiche più articolate (ad esempio: l'intervento prevede l'accordo per la cessione di aree insediabili su cui il POC prevede l'atterraggio di diritti edificatori);

- perché l'area era insediabile nel PRG previgente, ed il nuovo regime urbanistico (che introduce modalità e oneri aggiuntivi, e in genere riduce la capacità insediativa) riconosce un incremento di diritti edificatori a titolo di parziale compensazione;
- perché sulla quota di diritti assegnati eccedenti l'indice perequativo di base viene proposto/accettato di applicare una quota di contributo (sotto forma di opere o aree) superiore a quella base prevista dal PSC;
- perché l'attuazione dell'intervento richiede, per le condizioni oggettive dell'area (non per le caratteristiche particolari dell'intervento stesso), l'esecuzione di opere (bonifica dei terreni da sostanze inquinanti; urbanizzazioni primarie particolarmente onerose, (...)) che mettono a forte rischio la fattibilità dell'intervento, se si assumono i valori – base della capacità edificatoria prevista.

In tutti questi casi la decisione di assegnare ad un intervento un valore di indice perequativo superiore a quello minimo deve essere adeguatamente motivato in sede di formazione del Piano, e trovare riscontro in documentazioni tecniche a supporto, e negli impegni richiesti e accettati dal soggetto attuatore in sede di atto d'obbligo.

Va ricordato che il PSC prevede che il POC garantisca, secondo criteri di corretto assetto urbanistico e di sostenibilità ambientale, che il carico insediativo globale sopportato dalla parte insediata dell'ambito sia conforme al sistema delle tutele, non superi i livelli di sostenibilità definiti dalla ValSAT e dalle schede di PSC, e soddisfi i criteri e i requisiti qualitativi definiti dallo stesso PSC; pertanto la densità insediativa edilizia che sarà stabilita dal POC per la parte insediabile dell'ambito di nuovo insediamento o di riqualificazione (indice di utilizzazione territoriale Ut) sarà definita, in applicazione della scheda normativa del PSC, secondo i valori urbanisticamente appropriati al contesto specifico, e quindi l'edificabilità complessiva di tale area potrà essere costituita dalla sommatoria di:

- l'indice IP spettante alla proprietà (indice perequativo);
- eventuali quote di edificabilità trasferite da altre aree non edificabili che l'Amministrazione Comunale è interessata ad acquisire;
- quote di edificabilità per il trasferimento di diritti edificatori, per rendere possibile l'attuazione di politiche del PSC (rilocalizzazione di funzioni da situazioni incongrue o comunque inadeguate, acquisizione di aree per dotazioni, ecc.).
- quota di edificabilità aggiuntiva definita dal POC, spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ERS, da calcolare sulle aree acquisite dal Comune.

Per garantire condizioni di qualità insediativa, l'art. 6.4 del PSC limita i valori dell'indice di densità territoriale complessiva ad un intervallo compreso tra fra 0,20 e 0,30 mq di Su /mq di St.

D3. CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

In base all'art. 4.7 del PSC, il metodo di calcolo del contributo prevede il calcolo del differenziale di valore immobiliare prima e dopo l'assegnazione dei diritti edificatori e delle modalità d'uso, con applicazione della percentuale corrispondente alla tipologia dell'intervento:

$\text{CONTRIBUTO} = k * (\text{Valore fondiario futuro} - \text{Valore fondiario attuale})$

Con k = percentuale dell'incremento di valore fondiario:

$k = 0,50$ dell'incremento di valore conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti di nuovo insediamento dei centri principali e dei capoluoghi, destinati a residenza, commercio e altre

attività terziarie integrate alla residenza; nei centri intermedi il coefficiente si incrementa a 0,60 e nei centri minori a 0,70.

K = 0,40 dell'incremento di valore conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti da riqualificare e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico, nei centri principali e nei capoluoghi (il calcolo della valorizzazione verrà determinato, in questo e nei casi seguenti, tenendo conto dei diritti edificatori e degli usi preesistenti e utilizzabili in assenza di POC o di variante); nei centri intermedi il coefficiente si incrementa a 0,45 e nei centri minori a 0,50.

K = 0,40 dell'incremento di valore conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti produttivi sovracomunali (APS.Mi e APS.i) e comunali (APC.i). **k = 0,25** dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a interventi convenzionati di qualificazione e integrazione (IUC) in ambiti urbani consolidati, nei centri principali e nei capoluoghi; nei centri intermedi il coefficiente si incrementa a 0,30 e nei centri minori a 0,35.

k = 0,25 dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a interventi convenzionati in territorio rurale.

K = 0,20 dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti produttivi soggetti a interventi unitari convenzionati (IUC.P), fatte salve diverse indicazioni specifiche nel RUE.

D4. VALUTAZIONE DELL'EVENTUALE DISPONIBILITÀ A FORNIRE CONTRIBUTI IN MISURA MAGGIORE RISPETTO AI VALORI MINIMI PERCENTUALI DEFINITI DAL PSC, E VALUTAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELLA PROPOSTA DI "CONTROPARTITA": AREE, OPERE, CONTRIBUTI ECONOMICI FINALIZZATI AD UN PROGRAMMA DI OPERE.

In primo luogo va chiarito che il "maggior contributo" deve essere (come peraltro quello "base") di effettivo e specifico interesse dell'Amministrazione che lo riceve. L'acquisizione di un'area aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime richieste per legge e norma urbanistica potrebbe infatti non essere di interesse per l'Amministrazione (sia in quanto le dotazioni presenti e previste sono adeguate, sia in quanto forma, dimensione e localizzazione dell'area sono considerate non adeguate o comunque di minore interesse rispetto da altre forme di contributo alle dotazioni territoriali).

Una volta deciso che il contributo aggiuntivo proposto è effettivamente utile nella logica del POC, la sua valutazione deve essere fatta applicando le tabelle parametriche (per valutare l'incremento di beneficio pubblico offerto), così da definire una specie di "indicatore di utilità" che motiva l'inserimento nel POC.

Se – come possibile – l'offerta di un maggior contributo si associa alla richiesta di diritti edificatori aggiuntivi, occorre stabilire che:- il contributo di sostenibilità per i diritti aggiuntivi rispetto a quelli "base" deve essere superiore (se essi non sono motivati da oneri particolari): pertanto l'entità della percentuale da applicare all'incremento del valore immobiliare per calcolare il contributo di sostenibilità (art. 4.7 del PSC) deve essere aumentata - per questa quota incrementale di diritti assegnati - del 20% rispetto alle percentuali minime definite dal PSC.

D5. CALCOLO DEL VALORE PARAMETRICO DEI DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI DAL POC (IN RAPPORTO AGLI USI E AGLI AMBITI TERRITORIALI), PER DETERMINARE IL VALORE FUTURO

Il parametro è costituito dal diritto edificatorio assegnato (non quello massimo teoricamente assegnabile all'area), misurato in mq. di superficie utile; esso va articolato per ambiti geografici e per classi di destinazioni d'uso, con riferimento ai valori immobiliari definiti nelle tabelle per il

calcolo dell'IMU.

D6. CALCOLO PARAMETRICO DEI VALORI UNITARI DELLE "CONTROPARTITE" (AREE CON DIVERSA LOCALIZZAZIONE E DIVERSA POSSIBILE DESTINAZIONE URBANISTICA, OPERE DI VARIA NATURA, ERS).

La tabella di valori parametrici di aree e opere ha il ruolo di quantificare i benefici che attraverso il POC le Amministrazioni possono acquisire per migliorare la sostenibilità degli interventi e più in generale la qualità dell'assetto del territorio.

La tabella è costruita con riferimento ad appalti di opere pubbliche recenti nell'ambito geografico di competenza, e per le aree ai costi di esproprio (aree per dotazioni) o di compravendita aree insediabili); in quest'ultimo caso tuttavia il valore deve essere "al netto" del diritto edificatorio, che viene assegnato/trasferito attraverso specifica decisione del POC.

Il valore parametrico dell'opera da realizzare è utilizzato per quantificare l'impegno assunto dal soggetto attuatore, in termini di opere da realizzare e/o aree da cedere, a prescindere dal costo effettivo che lo stesso soggetto, in quanto attuatore, dovrà sostenere; tale accordo fa parte integrante dell'atto d'obbligo o dell'accordo sottoscritto prima dell'adozione del POC.

E) DEFINIZIONE DI CRITERI PER LA PROGRAMMAZIONE DELLA QUOTA DI ERS RICHIESTA DALLA LEGGE REGIONALE.

Per il calcolo del numero di alloggi ERS da prevedere nel POC si fa riferimento all'art. 5.1 comma 11 delle Norme del PSC: *"... il PSC assume l'obiettivo che in ciascun POC una quota non inferiore al 20 per cento del dimensionamento complessivo delle previsioni di residenze programmabili con il POC sia costituita da ERS..... A tal fine, almeno il 20% del dimensionamento complessivo programmato attraverso il POC (comprese le quote residue degli interventi di PUA in corso di attuazione e gli IUC) sarà rappresentato da ERS"*.

Quest'ultima frase dell'art.5.1 deve essere interpretata, nel primo POC, alla luce del fatto che il residuo dei PUA vigenti è stato calcolato dall'Ufficio di piano in 145.000 mq., corrispondenti a quasi 2.000 alloggi teorici (in gran parte destinati a rimanere tali nel medio periodo); dal momento che si tratta di interventi convenzionati (per i quali le condizioni attuative sono già definite e non modificabili se non per volontà anche degli operatori), il rispetto della condizione citata comporterebbe un carico sui nuovi interventi inseriti nel POC assolutamente sproporzionato, e probabilmente superiore alla dimensione totale programmata.

La quota del 20% deve pertanto necessariamente escludere tutti gli interventi convenzionati (ancorché registrati dal POC con valore ricognitivo) e ovviamente anche gli altri interventi (attuabili senza inserimento nel POC). Devono invece essere inclusi nel calcolo del dimensionamento dell'ERS tutti gli interventi inseriti ex novo nel POC non già convenzionati, compresi i PUA derivanti dalle varianti di anticipazione e da accordi ex art.18 sottoscritti.

Nel bilancio rientra, a seguito del recepimento della riserva della Provincia alla Variante di anticipazione del Comune di Zola Predosa, l'impegno (riferito al comparto C13) a "compensare le carenze nelle successive fasi pianificatorie del PSC e del POC, dove una quota di capacità edificatoria privata assegnata ai soggetti attuatori sarà da destinare ad ERS, nell'obiettivo di tendere al soddisfacimento della percentuale prevista dall'art. A-6ter della L.R. 20/2000 assunta all'interno del Documento preliminare.

Ai sensi dell'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC, la cessione delle aree (pari al 20% della St negli ambiti AN) è una condizione obbligatoria, il cui valore rientra nel conteggio complessivo del contributo di sostenibilità. Allo stesso modo il contributo richiesto per la realizzazione

dell'ERS (una volta parificato tra i vari interventi attraverso un meccanismo di calcolo perequativo) rientra, ai sensi dello stesso articolo del PSC, nel corrispettivo dovuto in base al calcolo del contributo di sostenibilità.

Viene inoltre definita la casistica dei contributi economici alternativi alla realizzazione diretta di ERS: sia negli interventi residenziali (ad esempio viene fissata una soglia dimensionale minima, corrispondente ad un alloggio di dimensioni medie), che nel caso degli interventi in ambiti produttivi e terziari, come richiesto dal PTCP.

Il POC introduce la possibilità, in alternativa o in aggiunta alla quota di ERS da realizzare direttamente con gli interventi programmati, di concorrere all'ERS attraverso il convenzionamento per la vendita o per l'affitto di alloggi già realizzati e disponibili al momento dell'adozione del POC.

Nell'allegato 4 sono inoltre indicate le forme di offerta abitativa da includere nella definizione di ERS, e se ne quantifica il valore parametrico (proporzionato al beneficio sociale) come quota del contributo di sostenibilità. Oltre alle forme più consuete di edilizia sociale (affitto permanente concordato; affitto con patto di futura vendita; vendita a prezzo convenzionato) si include tra le tipologie di ERS anche il co-housing, con riferimento alle soluzioni che prevedono forme di assistenza e solidarietà sociale, e che presentano pertanto uno specifico contenuto sociale.

F. VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA DEGLI INTERVENTI PROPOSTI

Nella valutazione vanno considerati il livello di approfondimento della proposta e la sua affidabilità complessiva: anche in questo caso è necessario – anche ai fini di un perfezionamento della proposta nel POC – definire criteri che consentano alla fase istruttoria di effettuare valutazioni a supporto delle decisioni da assumere, anche attraverso una valutazione dell'efficacia dell'intervento (e del suo possibile incremento da richiedere in sede negoziale).

Fondamentale risulta una valutazione della solvibilità del soggetto proponente, e delle garanzie che è in grado di assumere, in particolare riguardo alla cessione di aree e alla realizzazione di opere.

Questa attività, come le precedenti, sfocia nella definizione dei contenuti degli accordi art.18 o atti unilaterali d'obbligo.

E' opportuno considerare come criterio preferenziale per la definizione di accordi e per l'inserimento nel POC l'impegno ad avviare l'intervento (attraverso richiesta di permesso di costruire convenzionato o deposito del PUA) entro un tempo ridotto rispetto al massimo di cinque anni definito dalla legge come tempo limite per evitare la decadenza dei diritti assegnati: ad esempio un tempo massimo di un anno per l'intervento IUC, e di due anni per la presentazione del PUA. Dal momento che non è possibile far decadere i diritti assegnati prima del termine fissato dalla legge regionale, la disposizione da prevedere è costituita dall'impegno (con garanzia fidejussoria) alla cessione di aree e alla corresponsione del contributo di sostenibilità alla scadenza fissata dal POC (o in alternativa dall'impegno, entro termini temporali precisi, alla richiesta di variante al POC con stralcio dell'intervento).

G. DEFINIZIONE DEI CONTENUTI SPECIFICI DELL'ACCORDO (O DELL'ATTO D'OBLIGO)

Si approva uno schema-tipo di atto d'obbligo (vedi allegato 5), per far sì che la definizione della proposta – una volta definito di massima il suo inserimento nel POC – si accompagni ad una parallela definizione degli impegni: in termini di tempo (vedi punto F), di garanzie, di qualità e

importanza delle condizioni poste e accettate nell'attuazione dell'intervento. Si precisa che l'importo delle fidejussioni a garanzia delle opere da realizzare deve essere comprensivo dell'IVA.

H. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE IN RELAZIONE ALLA TIPOLOGIA

Si tratta di criteri qualitativi, che assumono un rilievo significativo nella valutazione delle proposte in quanto si riferiscono direttamente agli obiettivi delle Amministrazioni e si riflettono nelle scelte del POC e nella definizione dei relativi accordi.

I. CONTENUTI "RICOGNITIVI" DEL POC

Il POC effettua, per gli interventi che rientrano "d'ufficio" nel POC, una stima dell'entità qualitativa e quantitativa (alloggi, spazi produttivi, posti di lavoro, servizi, infrastrutture, ...) del contributo fornito alle politiche di offerta, anche nei termini (pure stimati) della probabile distribuzione nel tempo della loro effettiva attuazione. Si tratta di una valutazione importante in quanto propedeutica al dimensionamento del POC e alla motivazione delle sue scelte in esso contenute.

L'attività di verifica svolta ha inoltre messo in luce la necessità di integrare il documento sui criteri e i parametri con i valori parametrici dei diritti edificatori assegnati dal POC relativamente agli usi commerciali, non esplicitati nel citato documento. In base all'analisi sviluppata si è ritenuto di adottare i seguenti valori:

Commercio in grandi strutture	1,40 rispetto al valore della residenza
Commercio in medio-grandi strutture	1,25 rispetto al valore della residenza
Commercio in medio-piccole strutture	1,15 rispetto al valore della residenza

La percentuale dell'incremento di valore fondiario (K) è già indicata al punto D3 (50%).

Si è reputato inoltre opportuno di integrare lo stesso documento con ulteriori criteri relativi alla possibilità per il POC di assegnare diritti aggiuntivi rispetto all'indice perequativo, attribuendo i diritti aggiuntivi alla proprietà in forma convenzionata:

- per utilizzo diretto da parte della stessa azienda che si insedia sulla parte limitrofa dell'area (con impegno a non cederla per X anni): in questo caso il contributo economico aggiuntivo da versare al Comune rappresenta una quota molto rilevante del valore convenzionale dei diritti aggiuntivi (80%)
- per utilizzo convenzionato da parte di altri soggetti (con definizione di impegno convenzionale): in questo caso il contributo economico aggiuntivo da versare al Comune può essere di importo minore rispetto al precedente (70%).

1.3 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE

In esito all'avviso, la cui scadenza era fissata al 2 marzo 2016, sono pervenute presso il Servizio di Pianificazione Associata dell'Unione dei Comuni Valle del Reno, Lavino, Samoggia – Ufficio di Piano Area Bazzanese - n. 56 "manifestazioni di interesse".

Le "manifestazioni", compatibilmente con quanto richiesto dall'Avviso, contengono una prima descrizione della proposta di carattere progettuale che comprende la localizzazione dell'immobile e i dati descrittivi del soggetto proponente. Alcune delle proposte pervenute descrivono la consistenza degli interventi da effettuare mentre molte delle stesse non contengono indicazioni precise sulle intenzioni di trasformazione, per cui sono stati necessari successivi in-

contri di approfondimento ed integrazioni della documentazione per esprimere valutazioni sulle trasformazioni proposte. La maggior parte delle proposte ha per oggetto interventi all'interno degli ambiti da riqualificare "AR" o di Ambiti Produttivi "APS.M, APS e APC", coerentemente con il contenuto dell'avviso.

Le proposte pervenute per il Comune di Valsamoggia sono complessivamente 27.

N.	Comune	Località	Ambito	Categoria come da Avviso Pubblico
1	Valsamoggia	Castello di Serravalle	AR.q	Ambiti da riqualificare AR
Edificio con destinazione produttiva. Modificare la destinazione d'uso della parte uffici al piano terreno e trasformarli in unità abitativa				
2	Valsamoggia	Crespellano	MOB	Impianti di distribuzione dei carburanti
Realizzazione di nuovo impianto di distribuzione stradale di carburanti con attività collaterali all'interno dell'area di rispetto stradale della variante alla SP27 che collega il nuovo casello autostradale di Crespellano alla via Emilia Levante				
4	Valsamoggia	Savigno-Rodiano	AVN	Interventi relativi ad attività zootecniche aziendali esistenti (art. 4.7.7 del RUE)
Realizzazione di nuova stalla				
6	Valsamoggia	Crespellano	APS.Me	Non previsto nell'avviso
L'area è classificata APS.Me - Sub-ambiti la cui attuazione è definita da un accordo sottoscritto (art. 18 L.R. 20/2000, art. 11 L. 241/1990). L'area non necessiterebbe pertanto di preventivo inserimento nel POC (art. 1.6 comma 4 delle norme del PSC vigente). Per la prima fase di urbanizzazione è stato predisposto il PUA relativo alla prima fase attuativa ma non per la seconda fase attuativa. Con la presente domanda di inserimento in POC si propone di aggiungere alla capacità edificatoriadell'area (83.129 mq di SU) una integrazione fino ad un totale di mq. 110.000.				
10	Valsamoggia	Crespellano	APS.Mi 2	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi e APS.i)
Fabbricato per insediamento e ampliamento di nuove attività aziendali formato da edificio con più unità immobiliari eventualmente indipendenti tra loro, su lotto produttivo di superficie territoriale catastale totale pari a 24.472 mq e superficie utile lorda pari a circa 12.300 mq sfruttando un indice di utilizzazione pari allo 0,50 mq/mq di St. Compatibilmente con le previsioni di PSC è possibile la creazione di strutture commerciali non alimentari.				
11	Valsamoggia	Crespellano	AVN/A AP/VN.	Non previsto nell'avviso
Applicazione della perequazione urbanistica di cui al Titolo IV delle Norme di PSC all'ambito di via Lunga. Tale ambito risulta tra quelli per i quali risulta ammessa la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 c.11 della LR 20/2000. La proprietà si rende disponibile a concordare con l'amministrazione comunale l'eventuale cessione a terzi della superficie perequativa oppure della sua assegnazione a lotti di proprietà comunale o a lotti di proprietà degli stessi richiedenti. L'ambito perequativo risulta al momento composto da tre diversi sub ambiti identificati come AVN, AAP e VN.p. Il Sub ambito VN.p insiste su una porzione di proprietà interessata dal prolungamento della Nuova Bazzanese.				
13	Valsamoggia	Crespellano Muffa	ARP	Non previsto nell'avviso
Recupero di rudere ex rurale con l'applicazione di quanto previsto dal vigente RUE per gli edifici ex rurali dall'art. 4.6.9				
15	Valsamoggia	Bazzano	MOB	Impianti di distribuzione dei carburanti
Inserimento di area Mob.d lungo la fascia di rispetto della SP Vignolese n.569 per creazione nuovo impianto di distribuzione carburanti ed eventuale presenza di servizi commerciali (negozi, bar, edicola, pubblici esercizi di somministrazione alimenti e bevande ecc.)				
18	Valsamoggia	Savigno - Bortolani	AN.14	Non previsto nell'avviso

Si propone la delocalizzazione della capacità attuativa ed edificatoria di porzione dell'ambito AN.14 di proprietà del richiedente, funzionalmente e morfologicamente ben distinta ed autonoma da residua parte, in diverso areale nell'ambito dell'Area Bazzanese. Si propone che l'ipotizzato nuovo ambito di atterraggio sia idoneo a recepire il trasferimento proposto, da individuarsi in accordo con le Amministrazioni, ed avente caratteristiche insediative rispondenti ai criteri di pianificazione di area vasta per i nuovi insediamenti (prossimità alle linee SFM ed alla viabilità principale, ai sistemi insediativi aventi dotazioni di servizi ed infrastrutturazione...). Il proponente si rende disponibile, qualora ritenuto opportuno, a valutare anche diversa destinazione d'uso ed alternativa al residenziale, ovvero a considerare riduzioni di capacità, ovvero adeguate quote di ERS a titolo perequativo.				
19	Valsamoggia	Monteveglia	Al.2.2	Non previsto nell'avviso
Demolizione degli edifici situati nell'ambito Al.2.2 (circa 7.100 mq di su lorda e 900 mq di tettoie). Trasferimento del 100% della SU demolita su area idonea con trasformazione in SU artigianale. Come area di atterraggio si propone: accordo di permuta con altra area che il Comune avrà già acquisito, ad esempio dal demanio pubblico; accordo con i privati con acquisto di aree di atterraggio a prezzo convenzionato/calmierato ovvero a prezzo agricolo in accordo con l'autorità Comunale; spostamento dell'edificabilità o parte di essa sul comparto denominato "La Palazzina" nel Comune di Zola Predosa (ambito APS.e) previo accordo con la proprietà privata di tale area. N.B. Collegata alla richiesta 14 prot. 1940 relativa al comparto "La Palazzina" di Zola Predosa				
20	Valsamoggia	Castello di Serravalle	AR.q	Ambiti da riqualificare AR
Realizzazione di intervento residenziale. Tipologia abitazioni: unifamiliari a due piani. Abitazioni individuate nell'ipotesi progettuale: 27. Si dichiara la disponibilità a stipulare accordi/convenzioni con il Comune ed interventi per la pubblica utilità. Si comunica la disponibilità a realizzare una quota di ERS				
23	Valsamoggia	Bazzano	APC.e6	Altri ambiti Strutture di vendita
Inserimento del comparto nel POC per proseguire nella commercializzazione dell'area a destinazione terziaria/commerciale come previsto nell'attuale Piano Particolareggiato di iniziativa privata e come stabilito dall'attuale convenzione vigente, ma in scadenza al 13/04/2016.				
24	Valsamoggia	Crespellano	APS.e5	Inserimento d'ufficio nel POC con definizione di termini e condizioni per attuare gli interventi eventualmente residui dopo la scadenza della convenzione in essere
Valutazioni e proposta urbanistica preliminare per un nuovo assetto della viabilità e parziale riposizionamento dei lotti in previsione di Variante Sostanziale al Vigente P.P.I.P. approvato con DCC n.57 del 13/07/2012.				
25	Valsamoggia	Crespellano	APS.i.1 AUC 8A	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi e APS.i)
Proposta urbanistica preliminare di assetto della viabilità, del contesto ambientale e indicazioni urbanistiche generali dell'ambito. Si richiede inoltre che in sede di POC venga meglio ridefinita la perimetrazione d'Ambito e la sua estensione metrica coerentemente con la ricognizione catastale fornita.				
30	Valsamoggia	Crespellano	AVP_lp a IUC.ZP6	Interventi per attività di servizio dell'agricoltura
La P.DARDI snc è una ditta di lavorazioni agro-meccaniche in conto terzi che aveva richiesto ed ottenuto l'individuazione come zona IP.a di un'area di mq 2200 circa, necessaria per la realizzazione di un nuovo capannone per deposito macchine ed attrezzature operativa in conto terzi, in quanto quelli esistenti sono insufficienti. Così come è insufficiente l'ipotesi di un incremento del 20% dell'esistente (il 20% di 880 mq circa). La richiesta è poter utilizzare l'indice dello 0,30 mq/mq all'interno dell'area indicata ad ospitare la nuova struttura, all'interno dell'ambito Ip.a				
35	Valsamoggia	Crespellano	APS.Mi2	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi)
Le proponenti hanno ricevuto diverse richieste commerciali da operatori immobiliari e relative aziende per l'insediamento nell'ambito del polo industriale del Martignone. La proposta riguarda pertanto l'attuazione di quanto previsto nella scheda d'ambito del PSC APS.Mi ed include quanto stabilito per la porzione di area già individuata dal PSC in ambito APS.Mc. L'intervento prevede l'insediamento dell'uso C1 ed il recupero conservativo dei fabbricati esistenti. La superficie utile di progetto risulta concorde con quanto disposto dal PSC. I fabbricati esistenti, oggetto di recupero conservativo, avranno destinazioni quali uffici, servizi, archivi e vani tecnici connessi all'insediamento della nuova struttura; questi saranno collegati al nuovo capannone produttivo.				
40	Valsamoggia	Crespellano	APS.Mi2	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi e

				APS.i)
Realizzazione di un fabbricato ad uso produttivo per l'insediamento di una nuova attività. Si chiede che siano assegnati diritti edificatori complessivi UT=0,30 mq/mq.				
41	Valsamoggia	Montevoglio	APS.i5	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi e APS.i)
Realizzazione nella ex area militare di un impianto di compostaggio per il trattamento della Frazione Organica Rifiuti Solidi Urbani (FORSU) e degli sfalci residui del verde provenienti dall'area di Valsamoggia.				
42	Valsamoggia	Crespellano	APS.Mi2	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi e APS.i)
Realizzazione di un fabbricato ad uso produttivo per l'insediamento di una nuova attività. Si chiede che siano assegnati diritti edificatori complessivi UT=0,30 mq/mq.				
43	Valsamoggia	Crespellano	AVP	Non previsto nell'avviso
Realizzazione di un impianto di digestione anaerobica di materiali biodigeribili ovvero sottoprodotti da forno, ortofrutta, sfalci e residui del verde, sottoprodotti da lavorazione agricole e simili ecc. L'impianto è finalizzato alla produzione di biometano da autotrazione e compost di qualità destinato all'agricoltura.				
45	Valsamoggia	Crespellano	AUC.r	AUC.r
Realizzazione di piccola lottizzazione. Per tale intervento la superficie edificabile richiesta sarà di mq 720, quindi nettamente inferiore ai 1600 mq di sup. utile ricavabile dall'indice Ut pari a 0.2 mq/mq presente in questo ambito in funzione della superficie fondiaria della lottizzazione. La porzione di terreno con destinazione AUC.r sarà suddiviso in lotti per i quali l'accesso avverrà tramite una strada privata da via Chiesa che costeggerà i terreni in oggetto, inoltre saranno previsti dei parcheggi proprio sul confine tra la lottizzazione e la via Chiesa. La tipologia costruttiva ipotizzata sarà costituita da villette mono - bifamiliari aventi al massimo due piani fuori terra. Il richiedente è disposto ad incrementare il contributo richiesto come contributo di sostenibilità la proprietà è disposta ad incrementare tale corrispettivo ai fini di una riqualificazione urbana territoriale della frazione di Calcara, più nello specifico si potrebbe ipotizzare un contributo per il completamento del Parco pubblico, in ogni caso non si esclude di disporre il corrispettivo stabilito per altri interventi suggeriti dal Comune di cui vi è maggiore necessità e priorità nel tempo.				
50	Valsamoggia	Crespellano	AVP	Interventi per attività di servizio dell'agricoltura
Ampliamento superficie per il ricovero e la manutenzione di mezzi agricoli, attività di contoterzista superficie richiesta in ampliamento mq 600 altezza minima del fabbricato 6 m sotto trave.				
51	Valsamoggia	Crespellano	APS.Mi	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi e APS.i)
La proposta è collegata alla redazione di un piano industriale che vedrà il coinvolgimento di aziende produttive, commerciali, di servizio interessate sia ad un insediamento ex-novo che al trasferimento o all'ampliamento delle attuali sedi (localizzate in particolare a Valsamoggia e Anzola nell'Emilia), perché insufficienti allo sviluppo delle aziende o non compatibili con l'ambiente urbano. In via prioritaria il piano industriale prevederà l'insediamento di attività produttive e la realizzazione di grandi strutture non alimentari, sia di livello superiore che inferiore, come previsto dall'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Area bazzanese. Oltre agli obiettivi primari, si prevede l'ammissibilità delle destinazioni d'uso previste dall'art. 4.4.2 delle Norme del Rue. L'intervento sarà attuato secondo i criteri dettati dall'art. 6.26 delle Norme del PSC, attraverso l'applicazione dell'Accordo territoriale finalizzato all'attuazione e gestione dell'APEA (Area produttiva ecologicamente attrezzata), sarà realizzato e gestito da soggetti idonei. Oltre alla edificazione degli edifici privati sarà realizzata la rete delle infrastrutture e dei servizi previsti dal PSC, con particolare riferimento alla viabilità di progetto.				
53	Valsamoggia	Montevoglio	ATP	Attrezzature ricreative in territorio rurale
Realizzazione di un campo volo con i relativi Hangar per l'Associazione Volo Arcobaleno				
54	Valsamoggia	Montevoglio	APS.i5	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.i)
Attuazione dell'ambito produttivo sovracomunale di Muzzano, per trasferimenti di capacità edificatoria e nuovi insediamenti e per funzioni pubbliche.				
56	Valsamoggia	Crespellano	AN.e e AN.6	Ambiti di nuovo insediamento in corso di at-

				tuazione e di progetto
Attuazione di ambiti di nuovo insediamento per trasferimenti di capacità edificatoria in seguito ad accordi.				

Delle proposte pervenute, 2 sono state ritirate dai proponenti nel corso della fase di valutazione (nn. 35 – 51), 9 sono state giudicate non ammissibili, in quanto non pertinenti con le indicazioni del bando (nn. 1 - 6 - 11 - 15 - 18 - 20 - 41 - 43 – 46) e 16 sono state valutate ammissibili (nn. 2 - 4 - 10 - 13 - 19 - 23 - 24-25 - 30 - 40 - 42 - 45 - 50 - 53 - 54 – 56),

Le proposte ammissibili - di cui si propone l'inserimento nel POC - sono state così valutate:

Manifestazione n. 2 – Ambito AVP poi MOB (Asse stradale Casello – Via Emilia)

La proposta prevede la realizzazione di nuovo impianto di distribuzione stradale di carburanti con attività collaterali all'interno dell'area di rispetto stradale della variante alla SP27 che collega il nuovo casello autostradale di Crespellano alla via Emilia Levante. Per detta proposta si sono tenuti due incontri (13/10 e 5/12/2016) nei quali si sono approfonditi gli aspetti di coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti giungendo ad una sostanziale condivisione della proposta ed ad una positiva valutazione della stessa.

Manifestazione n. 4 – Ambito AVN (Rodiano di Savigno)

La proposta prevede la realizzazione di nuova stalla a servizio di Azienda Agricola esistente con il superamento del limite dimensionale indicato dal RUE per ogni singolo edificio, pur rispettando l'indice di edificabilità consentito dalle norme dello stesso RUE. Gli approfondimenti effettuati nel corso degli incontri (13/10 e 5/11/2016) hanno evidenziato la coerenza della proposta con gli obiettivi fissati dall'Amministrazione Comunale. Nella fase attuativa dovrà porsi particolare attenzione agli interventi da realizzare per garantire il corretto inserimento paesaggistico della nuova costruzione (piantumazione di essenze arbustive e arboree, scelte tra quelle tipiche della zona, a mitigazione della nuova stalla e del fienile esistente. L'attuazione dell'intervento è subordinato alla presentazione e verifica di PRA.

Manifestazione n. 10 – Ambito APS.Mi2 (Martignone di Crespellano)

Viene richiesto l'inserimento di parte dell'Ambito produttivo APS.Mi2 con l'utilizzo di un indice territoriale pari a 0,50 mq/mq per la realizzazione di un fabbricato in cui insediare e/o ampliare nuove attività produttive, anche in più unità immobiliari indipendenti. Viene inoltre richiesta la possibilità di insediare strutture commerciali non alimentari. Nel corso dei successivi incontri (6/10 e 5/12/2016) la proposta è stata riformulata limitando la quantificazione dei diritti all'indice territoriale massimo previsto dal PSC di 0,30 mq/mq. e le funzioni insediabili al solo uso produttivo. Questa ultima formulazione della proposta è ritenuta condivisibile e coerente con gli indirizzi e gli obiettivi assunti sia in termini di assetto che di funzioni insediabili in relazione alla specificità dell'intervento.

Manifestazione n. 13 – Ambito ARP (Muffa di Crespellano)

Viene richiesta la riassegnazione di diritti edilizi per il recupero di un fabbricato posto in territorio rurale di cui era prevista la demolizione in conseguenza della sottoscrizione di un accordo ex art. 18 LR 20/2000. Anche in questo caso si evidenzia che nel precedente documento "Piano Operativo Associato dei Comuni dell'Area Bazzanese - Prime valutazioni delle manifestazioni di interesse pervenute", approvato dalle Amministrazioni Comunali nel corso del mese di Febbraio 2017, la proposta, pur essendo relativa ad ambiti od interventi non espressamente previsti dal

bando a suo tempo pubblicato, veniva sottoposta ad approfondimenti in quanto l'intervento previsto è coerente con le vigenti disposizioni del RUE che consentono il recupero di fabbricati posti in territorio rurale non più utilizzati ai fini aziendali potendo, la modifica dell'accordo, riassegnare i diritti soppressi. Per detta proposta si sono tenuti due incontri (13/10 e 29/11/2016) nei quali si sono approfonditi gli aspetti di coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti giungendo ad una sostanziale condivisione della proposta ed ad una positiva valutazione della stessa.

Manifestazione n. 19 – Ambito ARP (Vigna del Pelone di Monteveglio)

Viene richiesto il trasferimento dei diritti edilizi derivanti dalla presenza di un insediamento incongruo Al.2.2 nel territorio di Monteveglio in ambito produttivo APS.e posto nel territorio del Comune di Zola Predosa. La proposta è strettamente collegata alle precedenti nn. 14 e 47 essendo l'ambito di trasferimento dei diritti il medesimo.

Per detta proposta si è tenuto un unico incontro in data 13/10/2016 nel quale si sono approfonditi gli aspetti di coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti giungendo ad una sostanziale condivisione della proposta ed ad una positiva valutazione della stessa con l'avvertenza che nella quantificazione dei diritti da trasferire si sarebbero considerati sia le localizzazioni territoriali (attuali e nuove) che i diversi usi assegnati. Nei termini ora indicati e con riferimento a quelli individuati per le precedenti proposte nn. 14 e 47 veniva proposta l'inclusione nel POC della presente proposta.

Manifestazione n. 23 – Ambito APC.e (loc. Sirena di Bazzano)

Viene richiesto l'inserimento nel POC di parte di un comparto posto in loc. Bazzano già in attuazione in forza di un precedente Piano Particolareggiato, la cui convenzione attuativa è scaduta il 13/04/2016, per proseguire nella commercializzazione dell'area a destinazione terziaria/commerciale. A seguito degli incontri effettuati (3/10 e 29/11/2016) con i soggetti proponenti e proprietari dell'area si è giunti alla condivisione dell'intervento, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione anche in termini di contributo di sostenibilità, alla identificazione delle modalità attuative, in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti, per cui se ne propone l'inclusione nel POC.

Manifestazione n. 24 – Ambito APS.e (Via Lunga – Crespellano)

Manifestazione n. 25 – Ambito APS.i1 (Via Lunga – Crespellano)

Le proposte, ambedue ubicate nell'area a destinazione produttiva denominata "Via Lunga", sono riferite l'una ad una ridefinizione dell'assetto di un piano particolareggiato già in attuazione che prevede anche la realizzazione di un nuovo accesso diretto alla SP 659 "Nuova Bazzanese" e l'altra all'inserimento dell'ambito produttivo APS.i1 nel quale localizzare anche i diritti esistenti, pari a 500 mq. di Su, derivati dalla Variante al previgente PSC del Comune di Monteveglio, tenendo conto della nuova viabilità conseguente al prossimo completamento della stessa SP 659 e richiedendo la ridefinizione dell'ambito in conseguenza dell'assetto catastale della proprietà.

Espletata la fase degli incontri con il proponente (15/9, 22/12/2016 e 6/02/2017) ed acquisite le necessarie ulteriori informazioni, è stata presentata dal proponente una proposta di assetto

complessiva dell'intero areale che prevede fra l'altro la riduzione della densità edilizia nell'ambito APS.e esistente ed il trasferimento della Su che si rende così disponibile nel contiguo ambito APS.i1, rendendo più equilibrato l'intero intervento.

Manifestazione n. 30 – Ambito AVP – IP.a (Calcara di Crespellano)

Viene proposta la realizzazione, nell'area identificata come IP.a, in prossimità dell'abitato di Calcara di Crespellano, di un nuovo edificio da adibire al deposito di macchine ed attrezzature utilizzate dal richiedente nell'ambito della propria attività di lavorazioni agricole svolte per conto terzi, in quanto quelli esistenti sono ora insufficienti. A seguito degli incontri effettuati (13/10 e 29/11/2016) con il soggetto proponente e proprietario dell'area si è giunti alla condivisione dell'intervento, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione anche in termini di contributo di sostenibilità, alla identificazione delle modalità attuative, in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti

Manifestazione n. 40 – Ambito APS.Mi2 (Martignone di Crespellano)

Viene richiesto l'inserimento di parte dell'Ambito produttivo APS.Mi2 per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo prevedendo l'utilizzazione dell'intero Indice di Utilizzazione Territoriale Ut di 0,30 mq/mq.

Espletata la fase degli incontri con il proponente (6/10, 5/12/2016 e 6/02/2017) ed acquisite le necessarie ulteriori informazioni, è stato presentato un Piano di sviluppo industriale che evidenzia la programmazione temporale dell'intervento..

Manifestazione n. 42 – Ambito APS.Mi2 (Martignone di Crespellano)

Viene richiesto l'inserimento di parte dell'Ambito produttivo APS.Mi2 per la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo prevedendo l'utilizzazione del solo Indice perequativo Ip di 0,15 mq/mq. pur mantenendo nella propria disponibilità l'intera superficie territoriale.

Espletata la fase degli incontri con il proponente (6/10, 5/12/2016 e 6/02/2017) ed acquisite le necessarie ulteriori informazioni, è stato condiviso uno schema di assetto congruente con i caratteri dell'area.

Manifestazione n. 45 – AUC.r (Calcara di Crespellano)

Viene richiesto l'inserimento a POC di un Ambito AUC.r posto in loc. Calcara di Crespellano per la realizzazione di 720 mq. di Su, ripartiti in n. 6 edifici, con Ut notevolmente inferiore a quello previsto dai vigenti strumenti urbanistici. A seguito degli incontri effettuati (15/09, 22/12/2016 e 6/02/2017) con i soggetti proponenti e proprietari dell'area si è giunti alla ridefinizione e condivisione dell'intervento quantificando in mq. 1.350 la Su assegnata all'areale, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione anche in termini di contributo di sostenibilità, alla identificazione delle modalità attuative, in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti.

Manifestazione n. 50 – Ambito AVP – IP.a (Muffa di Crespellano)

Viene proposta la realizzazione, nell'area identificata come IP.a, posta in via Cassola, di un ampliamento di mq. 600 della superficie per il ricovero e la manutenzione di mezzi agricoli per attività di contoterzista mediante la realizzazione di un nuovo fabbricato. A seguito degli incontri effettuati (13/10 e 29/11/2016) con il soggetto proponente e proprietario dell'area si è giunti alla

condivisione dell'intervento, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione anche in termini di contributo di sostenibilità, alla identificazione delle modalità attuative, in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti.

Manifestazione n. 53 – Ambito ATP (Loc. Corallo di Monteveglio)

La proposta, pervenuta oltre i termini assegnati dal Bando a suo tempo pubblicato, prevede l'attuazione dell'Ambito ATP per il possibile insediamento di un "campo volo per ultraleggeri" con la realizzazione di strutture pertinenziali all'attività. A seguito degli incontri effettuati (3/10, 5/12/2016 e 6/02/2017) con i soggetti proponenti e proprietari dell'area si è giunti alla definizione e condivisione dell'intervento quantificando in mq. 1.900 la Su assegnata all'areale (mq. 100 Club-House e mq. 1.800 Hangar per il ricovero dei mezzi), alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione anche in termini di contributo di sostenibilità, alla identificazione delle modalità attuative, in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti.

Manifestazione n. 54 – Ambito APS.i5 (Loc. Corallo di Monteveglio)

Il Comune di Valsamoggia ha inoltre previsto l'inserimento nel POC di un ambito APS.i5 di sua proprietà posto in loc. Corallo di Monteveglio, al fine di disporre di aree per attuare trasferimenti di diritti edificatori (già previsti a seguito di accordi con privati) e di avviarne l'attuazione e la valorizzazione, prevedendo in esso l'insediamento di un impianto di distribuzione carburanti (uso f2), di funzioni produttive (usi c1, c3, c6) e di funzioni di servizio (usi b10.4) con l'assegnazione di diritti edilizi corrispondenti all'utilizzo dell'indice di utilizzazione territoriale massimo di 0,30 mq/mq

Manifestazione n. 56 – Ambiti AN.e e AN.6 (Loc. Crespellano)

Il Comune di Valsamoggia ha infine previsto l'inserimento nel POC di un insieme di ambiti che danno attuazione alle previsioni della Variante di anticipazione in merito a trasferimenti di capacità edificatoria conseguenti ad accordi sottoscritti con gli ex Comuni di Castello di Serravalle, Monteveglio e Savigno, oggi confluiti nel Comune di Valsamoggia. L'inserimento nel POC consente l'acquisizione delle aree necessarie dai privati proprietari delle aree stesse (individuati, in sede di Variante, attraverso un bando pubblico); per l'acquisizione sono assegnati ai privati diritti compensativi in una parte dell'ambito AN.6

SINTESI DELLE PROPOSTE INSERITE NEL POC

2	AVP	
4	AVN	
10	APS. Mi2	
13	ARP	

PARTE SECONDA: I CONTENUTI DEL POC

2.1 OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DEL PRIMO POC DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE

2.1.1 CONTENUTI GENERALI DEL POC

I contenuti essenziali del Piano Operativo Comunale sono individuati al comma 2 dell'art. 30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti interessati, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi;
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento;
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il Piano Operativo Comunale è redatto in conformità del Piano Strutturale Comunale redatto in forma Associata dei Comuni dell'Area Bazzanese ed approvato dai singoli Consigli Comunali con le Deliberazioni di seguito riportate:

- Bazzano n. 101 del 19/12/2013;
 - Castello di Serravalle n. 99 del 20/12/2013;
 - Crespellano n. 113 del 19/12/2013;
 - Monteveglio n. 69 del 16/12/2013;
 - Savigno n. 105 del 17/12/2013;
- (tutti questi comuni dal 1° gennaio 2014 sono confluiti per fusione nel nuovo Comune di Valsamoggia);
- Monte San Pietro n. 78 del 18/12/2013;
 - Zola Predosa n. 111 del 23/12/2013;

Contenuti del Documento Programmatico per la Qualità Urbana

Attraverso la L.R. 6/2009 sono state introdotte nella L.R. 20/2000 alcune integrazioni e modifiche tendenti in molti casi a meglio precisare ruoli e caratteristiche degli strumenti urbanistici.

In particolare è stato con chiarezza ribadito il rapporto tra PSC e POC (PSC non conformativo del diritto edificatorio che è attribuibile solo attraverso il POC) e sono stati meglio precisati compiti e contenuti del POC al comma 2 dell'art. 30:

"Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:(...)

a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile;

e) la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;

e-bis) l'individuazione e la disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale da realizzare in conformità a quanto disposto dagli articoli A-6-bis e A-6-ter dell'Allegato;

*f) la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.
f-bis) una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi disciplinati, nonché una agenda attinente all'attuazione del piano, che indichi i tempi, le risorse e i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alla dotazioni territoriali, alle infrastrutture per la mobilità e agli interventi di edilizia residenziale sociale”.*

Nell'insieme dei documenti elencati, la novità più significativa è costituita dal documento programmatico per la qualità urbana, nel quale si confrontano, per parti significative del tessuto urbano, gli obiettivi strategici del PSC e le azioni messe in atto attraverso il POC per il conseguimento di tali obiettivi.

Il Documento Programmatico costituisce pertanto il momento in cui si valuta lo stato di attuazione del Piano, in particolare per quanto riguarda gli spazi per la residenza e per il lavoro, la cui attuazione ed effettiva disponibilità per gli abitanti vengono poste a confronto con l'attuazione e la disponibilità dei servizi e delle infrastrutture oltre che con l'effettivo andamento demografico della popolazione. Il tutto al fine di predisporre un Piano Operativo che possa mantenere – negli anni della sua vigenza – i livelli di qualità conseguiti e di porre in atto gli interventi eventualmente necessari per risolvere carenze e/o disfunzioni dei sistemi dei servizi e delle infrastrutture.

2.1.2 LA SPECIFICITÀ DEL PRIMO POC DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE

L'adeguamento della strumentazione urbanistica dei Comuni dell'Associazione alla Legge Regionale n. 20/2000 avviene, a partire dall'approvazione nel 2011 del Documento Preliminare del PSC elaborato in forma associata.

All'epoca gli strumenti urbanistici dei Comuni, vigenti dalla fine degli anni '90 (solamente il Comune di Montevoglio era dotato di PSC, RUE e POC di più recente elaborazione) erano in piena fase di attuazione, ed erano stati oggetto di diverse varianti specifiche in relazione alle esigenze di attuazione di interventi infrastrutturali e di messa a punto in sede di piani particolareggiati.

All'art. 5.1 il PSC approvato, sulla base delle valutazioni delle dinamiche demografiche e sociali e del fabbisogno abitativo, definisce previsioni di sviluppo urbano per una programmazione dell'offerta abitativa pari complessivamente a 5.600 alloggi convenzionali, articolati come nella Tabella A1.1 seguente.

Tabella A1.1 - Offerta abitativa massima del PSC e ripartizione territoriale

AMBITI TERRITORIALI	A	B	C	Totale Offerta abitativa mas- sima PSC
	Residuo PRG (PUA)	Interventi di com- pletamento attua- zione PUA vigenti e accordi art. 18 LR 20/2000 e art. 11 L. 241/1990	Alloggi aggiuntivi PSC	
FASCIA AREA BAZZANESE (Bazzano, Crespellano e Zola Predosa)	1.765	465	1.524	3.754
FASCIA COLLINARE (Monte S. Pietro e Monteveglio)	760	90	174	1.024
FASCIA MONTANA (Castello di Serravalle e Savigno)	675	45	102	822
TOTALE AREA BAZZANESE	3.200 ¹	600	1.800	5.600

Tale offerta abitativa è ulteriormente ripartita in relazione alla classificazione degli interventi come dalle seguenti **Tabella A1.2** – Dimensionamento delle nuove previsioni del PSC e **Tabella A1.3** – Offerta abitativa residua confermata dal PSC e dal RUE.

Tabella A1.2 - Dimensionamento delle nuove previsioni del PSC

Classificazione Ambiti	Alloggi
A. Interventi di addensamento, integrazione, completamento entro ambiti urbani consolidati AUC ²	840
B. Interventi di recupero e riuso in territorio rurale	480
C. Nuove previsioni in ambiti da riqualificare AR	550
D. Nuove previsioni in ambiti di nuovo insediamento AN	530
Totale dimensionamento abitativo di nuova previsione (colonne B e C Tabella A) ³	2.400

- 1 Del residuo fanno parte una quota significativa di previsioni non attuate, che potrebbero essere oggetto di trasferimento, già in parte effettuato con le Varianti ai PRG di Anticipazione del PSC approvate prima dell'approvazione dello stesso PSC.
- 2 Parte degli interventi diretti sono costituiti da "Interventi Unitari convenzionati – IUC" (Art. 4.2.4 del RUE) che dispongono di una capacità insediativa teorica massima di 345 alloggi convenzionali.
- 3 Di cui massimo 600 alloggi aggiuntivi assegnabili per interventi di completamento dell'attuazione di piani urbanistici vigenti per il recepimento di accordi ex art. 18 LR 20/2000 o art. 11 L. 241/1990 – colonna B Tab. 3

Tabella A1.3 - Offerta abitativa residua confermata dal PSC e dal RUE

Classificazione	Alloggi
F. Stima offerta residua da realizzare entro piani attuativi convenzionati (AN.e – AR.e) e previsti trasferite in nuovi ambiti AN o AR del PSC attraverso Variante ai PRG di Anticipazione del PSC	2.500
G. Stima offerta residua da programmare attraverso interventi previsti dai piani pre-vigenti e completati dal PSC (AN.e – AR.e), convenzionati prima dell'approvazione del PSC e da accordi art espressamente recepiti dal PSC	700
Stima Totale offerta residua confermata	3.200

La stima della capacità insediativa degli strumenti urbanistici pre-vigenti (PRG o, per il territorio di Monteveglio, PSC) ha mostrato, fin dalla fase di formazione del PSC, una consistenza particolarmente significativa (ca. 57% del dimensionamento del PSC, in base alle stime sintetiche citate), non tale tuttavia da negare l'utilità e l'importanza del nuovo quadro normativo; oltre all'obbligo di adeguamento alla legge urbanistica regionale, va infatti sottolineato come l'inserimento di quote aggiuntive di offerta potenzialmente prevedibile (la capacità insediativa teorica del PSC) e programmabile attraverso i POC (il dimensionamento dell'offerta abitativa) metta in condizione il Comune di introdurre nella pianificazione le logiche perequative e i criteri negoziali che sono alla base della nuova stagione dell'attività di governo del territorio (attraverso una sintesi coordinata di azioni di pianificazione urbanistica e di programmazione degli interventi).

In questo quadro l'approvazione del PSC e del RUE è stata preceduta da un completamento dell'iter di approvazione e convenzionamento degli strumenti attuativi in itinere oltre che della predisposizione ed approvazione di Varianti agli allora vigenti strumenti urbanistici (PRG o POC nel caso di Monteveglio) di anticipazione delle politiche del PSC, pertanto la programmazione delle nuove quote di offerta abitativa introdotte dal POC deve fare i conti, nello stesso primo POC, con la presenza di un programma di interventi in atto consistente, di cui vanno prioritariamente comprese le potenzialità, l'andamento nel tempo, i benefici pubblici e i potenziali impatti socio-economici, ambientali, urbanistici.

Quindi il primo POC viene pertanto ad assumere un carattere prevalentemente ricognitivo, finalizzato a costruire, sulla base delle decisioni già assunte, un quadro di insieme di riferimento e un programma attuativo di cui siano valutate attraverso lo stesso POC le conseguenze, in termini di popolazione insediata, di carico antropico introdotto, di domanda e offerta di servizi associate a tali dinamiche.

La struttura di questo documento è conseguente alla impostazione citata, ed è quindi articolata in:

- un bilancio degli interventi (CAP. A2) in prevalenza residenziali in corso di attuazione (AN.e e AR.e, vale a dire PUA convenzionati) e di nuovo insediamento derivanti sia dall'approvazione delle Varianti ai PRG (o al POC nel caso di Monteglio) di Anticipazione del PSC (anch'essi AN.e e AR.e, per i quali sono stati sottoscritti accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000) che dall'inclusione di nuove previsioni volte a dare soluzioni a problematiche provenienti da accordi ex art. 18 sottoscritti, ma che non sono rientrate nelle Varianti di Anticipazione sopra citate, nonché degli interventi relativi agli ambiti produttivi di nuovo insediamento in corso di attuazione (APS.Me, APS.e e APC.e) e, anche per essi, delle relative Varianti di anticipazione approvate. In questo bilancio sono state incluse anche alcune previsioni che riguardano aree di proprietà delle Amministrazioni Comunali. Il bilancio è corre-

dato da una verifica analitica e puntuale dello stato di attuazione degli interventi disciplinati da PUA convenzionati (scadenza della convenzione; alloggi programmati; titoli abilitativi rilasciati e alloggi realizzati od in corso di realizzazione fino ad 30/04/2014). Di conseguenza si è potuto valutare l'entità dell'offerta complessiva che costituisce l'oggetto delle previsioni di questo primo POC.

- uno scenario dell'offerta insediativa (CAP. A3 e A4), ricavato dal confronto delle dinamiche demografiche o dei prossimi anni (popolazione; famiglie; popolazione in età scolare) e la domanda primaria di abitazioni che ne discende, con una stima dell'offerta abitativa reale che si considera plausibile per effetto della prosecuzione dell'attuazione sia dei PUA inseriti nel POC che delle nuove minime previsioni.
- un'analisi dello stato del sistema delle dotazioni territoriali e la sua evoluzione per effetto dell'attuazione quinquennale del POC (CAP. A5) , e l'attuazione prevista nel programma triennale dei lavori pubblici (CAP. A6 e A7).

In questo modo il POC, pur mantenendo il suo carattere prevalentemente ricognitivo, non si limita solamente alla registrazione della programmazione già definita attraverso i PUA convenzionati, ma ne esamina gli effetti alla luce degli andamenti pregressi e degli scenari di medio termine ipotizzabili, ricavandone un bilancio di sostenibilità demografica e sociale, ed una verifica di coerenza con gli obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali assunti dalle Amministrazioni Comunali.

In tale ottica è opportuno evidenziare che, pur trattandosi del POC del solo Comune di Valsamoggia, le valutazioni di carattere generale che riguardano gli aspetti "ricognitivi" del Piano sono riferiti all'intera Associazione (e quindi ai Comuni di Valsamoggia, Zola Predosa e Monte San Pietro) mentre quelle per gli ambiti di nuovo insediamento sono chiaramente riferiti al solo Comune di Valsamoggia.

2.2 IL BILANCIO DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL PRIMO POC

2.2.1 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI NUOVO INSEDIAMENTO E DI RIQUALIFICAZIONE IN CORSO DI ATTUAZIONE O PREVISTI DALLE VARIANTI DI ANTICIPAZIONE (AN.e E AR.e) O DERIVANTI DALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDI EX ART. 18 LR 20/2000 CHE NON SONO STATI OGGETTO DI VARIANTE DI ANTICIPAZIONE.

Il PSC individua diversi interventi in corso di attuazione in recepimento di PUA vigenti (vedi tabelle di seguito riportate), articolati in Ambiti di Riqualificazione (AR.e) e Ambiti di nuovo insediamento (AN.e). Essi riguardano un'estensione territoriale di circa 1.258.000 mq, (125,8 ha), con una previsione di Su residua pari a 145.553 mq, di cui 138.286 mq residenziale e 7.268 mq per altri usi.

Si tratta di Piani attuativi già convenzionati, a diverso grado di attuazione, le cui convenzioni giungono a scadenza al massimo nel 2025 (considerando anche la proroga dei termini concessa dal DL 69/2013, come convertito con Legge n. 98/2013) ed in relazione ai quali il POC non può far altro che prenderne atto, almeno sino alla scadenza delle convenzioni. Dopo tale termine le norme attuative, in coerenza con le disposizioni del PSC, prevedono “... di definire la nuova disciplina del sub-ambito interessato, con la finalità di completare il disegno urbanistico e le dotazioni ...”, demandando il completamento della previsione ad un successivo e futuro POC.

Le tabelle di seguito riportate in particolare presentano un quadro di sintesi degli interventi inseriti nel primo POC dei Comuni dell'Associazione Area Bazzanese. L'attuazione di tali ambiti è disciplinata dalle convenzioni urbanistiche sottoscritte ed è normata all'art. 6.20 delle Norme del PSC:

“Gli ambiti AN.e sono individuati graficamente nelle tavole 2 e 3 del PSC. Si tratta di parti del territorio in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente, in quanto oggetto di piani urbanistici attuativi previsti da PRG o PSC precedenti (AN.e), oppure previsti dalle varianti ai PRG di anticipazione del PSC per le quali sia stato sottoscritto l'accordo con i privati, che il presente PSC conferma espressamente. Entro tali perimetri si applica fino alla scadenza della convenzione in atto la normativa del PUA vigente, e restano in vigore i contenuti della convenzione, o del PUA da approvare in base all'accordo sottoscritto.(...)”.

La prosecuzione della loro attuazione non richiede quindi l'inserimento nel POC, mentre il primo POC ha il compito di recepirne l'attuazione per le parti non attuate “(...) effettuando un'attività ricognitiva finalizzata a definire un quadro complessivo della programmazione, entro il quale saranno inseriti anche i PUA convenzionati in corso di attuazione. (...)” (Art. 1.6, comma 7, Norme PSC).

In modo analogo anche per gli ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana in corso di attuazione (AR.e) viene prevista, fino alla scadenza della convenzione in atto, l'attuazione in conformità alle pre-vigenti norme. L'art. 6.16 del PSC, al comma 5, infatti dispone:

“(...) Entro i perimetri AR.e si applica fino alla scadenza della convenzione in atto la normativa del PUA vigente o del PUA da approvare in base all'accordo sottoscritto, e restano in vigore i contenuti della convenzione. (...)”

Tabella A2.1 - Piani Urbanistici attuativi in corso⁴

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC/POC	Data Convenzione		ST (mq)	SU Residenz. residua	SU altri usi residua	Totale SU residua
			Stipula	Scad.				
C2	Zola Predosa Ponte Ronca	AN.e	20/12/04	19/12/17	11.718	1.678	0	1.678
C4	Zola Predosa Capoluogo	AN.e	09/09/04	22/05/17 08/09/22	142.623	21.411	0	21.411
C1.13 C4.15	Crespellano Calcara	AN.e	23/09/09	22/09/22	33.708	8.508	0	8.508
C1.17	Crespellano Calcara	AN.e	11/01/12	10/01/25	33.708	3.164	0	3.164
B2.4	Crespellano S.Lorenzo	AN.e	10/12/13	9/12/23	6.572	1.269	0	1.269
B2.5	Crespellano Pragatto	AN.e	27/01/11	26/01/24	10.590	363	0	363
C2.11	Crespellano Capoluogo	AN.e	03/02/09	02/02/22	17.368	445	0	445
C1.5	Crespellano Capoluogo	AN.e	11/12/13	10/12/23		2.359	0	2.359
Vari	Crespellano Capoluogo	AN.e	01/03/08 05/03/08	04/03/21		10.602	283	10.885
C1.21	Crespellano Capoluogo	AN.e	23/03/09	22/03/22	54.048	8.832	0	8.832
E	Crespellano Muffa ⁵	AN.e	==	==	8.072	1.600	0	1.600
C2.21	Crespellano Muffa	AN.e	21/12/02	20/12/22	48.377	776	0	776
GSV-C1	Bazzano Magazzino	AN.e	17/06/10	16/06/18		1.776	0	1.776
B6	Bazzano Ex Maglificio Giulia	AR.e	01/12/04	30/11/17	7.384	0	738	738
B7 C1 C2	Bazzano Cà Rossa	AN.e	14/01/04	13/01/17	16.722	1.574	0	1.574
B5	Bazzano Lungofiume 1	AR.e	Iniz. Pubbl.	21/04/15		1.241	0	1.241
B5	Bazzano Lungofiume 2	AR.e	12/04/08	11/04/21	7.186	2.324	0	2.324

⁴ Dati riferiti al 31/12/2015.

⁵ Ambito oggetto di Accordo ex art. 18 LR 20/2000 sottoscritto prima dell'approvazione del PSC. Il relativo PUA è stato presentato in data 10/07/2014 ed è al momento in corso di approvazione.

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC/POC	Data Convenzione		ST (mq)	de. nz. re- SU Residenz. residua	usi re- SU altri usi resi- dua	le SU re- Totale SU residua
Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC/POC	Stipula	Scad.	ST (mq)	SU Residenz. residua	SU altri usi resi- dua	Totale SU residua
C2	Bazzano San Vincenzo	AN.e	26/06/07	25/06/20	29.659	3.218	0	3.218
	Monteveglia Cascina-Osteriola ⁶	AN.e	==	==	222.064	12.859	0	12.859
	Monteveglia Torre Gazzone ⁷	AN.e	22/01/08	21/01/21	180.000	6.960	0	6.960
	Monteveglia Capoluogo	AN.e	08/08/99	07/08/17	58.418	8.535	0	8.535
Cor3	Monteveglia Ziribega	AN.e	Iniz. Pubbl.	15/06/20	540	216	0	216
Cor2	Monteveglia Ziribega	AN.e	Iniz. Pubbl.	15/06/20	880	352	0	352
CUT02 ⁸	M.te S.Pietro Chiesa Nuova	AN.e	07/05/07	06/05/20	1.300	364	0	364
CUT02 ⁹	M.te S.Pietro Chiesa Nuova	AN.e	07/05/07	06/05/20	732	205	0	205
CUT03	M.te S.Pietro S.Martino	AN.e	14/10/11	28/09/24	11.525	0	0	0
Bi05	M.te S.Pietro Calderino ¹⁰	AR.e	25/09/04	07/05/10	11.189	1.626	603	2.229
Cr01	M.te S.Pietro Venezia	AN.e	27/07/06	11/06/19	18.630	0	2.720	2.720
Cro2 - Cep	M.te S.Pietro Oca	AN.e	18/02/08	17/02/21	13.219	2.042	0	2.042
CUT11	M.ta S.Pietro	AN.e	17/12/13	16/12/23	8.192	1.436	0	1.436

6 Il PUA è stato presentato prima della scadenza del POC di Monteveglia (Comune di Valsamoggia). Lo stesso, per effetto dell'art. 30, 1^ comma lett. a) della LR 20/2000 deve considerarsi a tutti gli effetti in corso di attuazione e quindi sommarsi alle previsioni in essere pur non essendo ancora stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica.

7 I residui riportati tengono conto della riduzione effettuata dalla Variante al POC di Monteveglia approvata nel Dicembre 2013.

8 La Variante al PSC in corso di elaborazione prevede la soppressione della previsione relativa a questo ambito.

9 Vedi nota precedente.

10 Per questo Ambito, inserito in un procedimento di liquidazione coatta amministrativa, il 5° comma dell'art. 6.16 delle Norme di PSC prevede la conferma della potenzialità edilizie del Piano di Recupero fino alla conclusione del medesimo procedimento e la possibile successiva attuazione mediante la sottoscrizione di una nuova convenzione contenente gli stessi parametri urbanistici ed edilizi di quella precedente ed ora scaduta.

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC/POC	Data Convenzione		ST (mq)	de nzi re	usi re	le SU re
	Badia							
C3.1	C.Serravalle Capoluogo	AN.e	27/01/04	26/01/17	89.429	12.340	1.478	13.817
Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC/POC	Data Convenzione		ST (mq)	SU Residenz. residua	SU altri usi residua	Totale SU residua
			Stipula	Scad.				
C3.9	C.Serravalle Mercatello	AN.e	10/01/05	09/01/18	20.382	2.048	0	2.048
C3.4	C.Serravalle Bersagliera	AN.e	24/02/05	23/02/18	36.993	1.819	0	1.819
C3.6	C.Serravalle Bersagliera	AN.e	09/09/04	08/09/17	17165	1.301	1.445	2.746
C3.7	C.Serravalle Bersagliera	AN.e	04/12/13	03/12/23	5.231	1.151	0	1.151
B2	C.Serravalle Zappolino	AR.e	29/07/09	28/07/22	8.225	757	0	757
Dad	C.Serravalle Ponzano	AR.e	19/12/13	18/12/23	8.562	1.609	0	1.609
C1	Savigno Capoluogo	AN.e	27/10/03	12/01/16	38.492	6.716	0	6.716
C1	Savigno Bortolani	AN.e	01/06/04	30/06/17	25.368	4.620	0	4.620
Totale PUA in corso di attuazione					1.274.035	138.095	7.268	145.363

Le Superfici utili SU indicate nella tabella sopra riportata e in quelle a seguire che riassumono potenzialità derivanti dai pre-vigenti strumenti urbanistici sono state definite rapportando le originarie quantità di Sc, Sr o Su non ancora attuate, come specificate dai PUA in essere, alla definizione di Su prevista da PSC e RUE approvati, con un rapporto di conversione differenziato in ragione delle singole realtà territoriali e degli strumenti urbanistici ora sostituiti. In particolare esso è stato definito pari a 1,00 per i piani attuativi posti nei Comuni di Zola Predosa e Monte S. Pietro nonché nei territori di Bazzano e Savigno del Comune di Valsamoggia, pari a 0,91 nel territorio di Castello di Serravalle, pari a 0,92 nel territorio di Crespellano e pari a 0,80 nel territorio di Monteveglio, questi ultimi tutti facenti parte del Comune di Valsamoggia¹¹.

Nella seguente tabella A2.2 sono riportati gli ambiti inseriti con Varianti ai PRG di anticipazione del PSC redatte ai sensi sia dell'art. 41 comma 4/bis LR 20/2000 (con le procedure dell'art. 14 della LR 47/78) che dell'art. 41 comma 2 lett. b (con le procedure dell'art. 15 della L.R. 47/78),

¹¹ Tali coefficienti di conversione derivano dalle analisi effettuate nella fase di formazione del Documento preliminare del PSC (vedi Primo rapporto di sintesi sullo stato della pianificazione – 31 Marzo 2009 elaborato dall'Ufficio di Piano Area Bazzanese) e sono stati utilizzati per la determinazione del residuo derivante dai piani vigenti sia al momento della predisposizione del citato Documento preliminare che nella successiva fase di elaborazione del PSC.

approvate prima dell'approvazione del PSC e quindi attuabili in forza del dettato del già citato art. 6.20 del PSC, per le quali sia stato sottoscritto l'accordo con i privati ex art. 18 LR 20/2000.

Tabella A2.2 - Piani Urbanistici attuativi derivanti dalle Varianti di anticipazione

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC/POC	Convenzione	ST (mq)	SU Resid.	SU altri usi	Totale superf.
C13	Zola Predosa Riale	AN.e	da sottoscrivere	44.789	12.809		12.809
C12	Zola Predosa Gessi	AN.e	sottoscritta 15/05/2015	10.428	1.564		1.564
C11	Zola Predosa Rivabella	AN.e	da sottoscrivere	13.600	2.750		2.750
C2.12	Crespellano Pragatto	AN.e	da sottoscrivere	23.671	2.260		2.260
C2.13	Crespellano Capoluogo	AN.e	da sottoscrivere	16.000	3.680		3.680
C2.14	Crespellano Capoluogo	AN.e	da sottoscrivere	26.000	6.440		6.440
C2.15	Crespellano Capoluogo	AN.e	da sottoscrivere	35.050	6.440		6.440
C3.2	C. Serravalle S.Apollinare	AN.e	da sottoscrivere	5.300	766		766
C4	C. Serravalle Castelletto	AR.e	Intervento diretto			546	546
Totale PUA derivanti da Varianti di Anticipazione				174.838	36.710	546	37.256

Risultano inoltre altri ambiti per i quali sono stati sottoscritti con le proprietà interessate, prima dell'approvazione del PSC, Accordi ex art. 18 LR 20/2000 che prevedono, nel "Primo POC", l'inserimento e/o il trasferimento di potenzialità edificatorie e che o non hanno definito l'areale di "atterraggio" o non sono stati oggetto di Varianti ai PRG di anticipazione del PSC. Quelli relativi al Comune di Valsamoggia sono riportati nelle seguente Tabella A2.3.

Tabella A2.3 - Previsioni da Accordi ex Art. 18 LR 20/2000 non oggetto di varianti di anticipazione

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC/POC	Estremi Accordo	ST (mq)	SU Resid.	SU altri usi	Totale superf.
--------------	-------------	---------------	-----------------	---------	-----------	--------------	----------------

	Crespellano Capolugo			46.220	12.140		12.140 ¹²
	Bazzano Ex Ospedale	IUC BZ3		8.152	701		701
Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC/POC	Estremi Accordo	ST (mq)	SU Resid.	SU altri usi	Totale superf.
	C. Serravalle Capoluogo	AR.e		22.500	2.753		2.753 ¹³
Totale PUA derivanti da Accordi ex Art. 18 LR 20/00				76.872	15.994		15.994

L'art. 30, comma 10, della LR 20/2000 dispone che: "... Per selezionare gli ambiti nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC, il Comune può attivare un concorso pubblico, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC. Al concorso possono prendere parte i proprietari degli immobili situati negli ambiti individuati dal PSC, nonché gli operatori interessati a partecipare alla realizzazione degli interventi. Alla conclusione delle procedure concorsuali il Comune stipula, ai sensi dell'art. 18, un accordo con gli aventi titolo alla realizzazione degli interventi ...".

Di conseguenza i Comuni hanno provveduto a svolgere tale procedura che ha consentito di identificare gli Ambiti in cui prevedere l'insediamento delle previsioni adempiendo in tale modo agli obblighi assunti con gli accordi a suo tempo sottoscritti.

Per il Comune di Valsamoggia essi sono riportati nella seguente tabella A2.3bis e sono riferite solamente a una delle previsioni suindicate mentre le altre vengono demandate a un futuro POC:

Tabella A2.3bis - Ambiti AN di nuovo insediamento inclusi nel POC

Localizzaz.	Sigla PSC/POC		ST (mq)	SU Resid.	SU altri usi	Totale SU
Valsamoggia ¹⁴	AN.6/parte		46.220	12.140		12.140
Totale Ambiti AN di nuovo insediamento inclusi			46.220	12.140		12.140

L'analisi effettuata ha inoltre evidenziato alcuni ambiti che, pur essendo individuati come ambiti AN.e o AR.e, e quindi in corso di attuazione, non sono ancora stati concretamente avviati e per i quali, conseguentemente, non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica attuativa entro la data di approvazione del PSC o non è stata formalmente avviata l'attività per l'attuazione nei tempi previsti dagli atti di approvazione. Analogamente ha individuato PUA che non hanno

12 Diritti compensativi la cessione di aree assegnati alla proprietà per la cessione degli Ambiti AN.e (ex C2.13, C2.14, C2.15 loc. Crespellano Capoluogo) su di cui sono localizzati i diritti derivanti dagli Accordi Sottoscritti dagli Ex Comuni di Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno (ora Valsamoggia) per i trasferimenti di diritti edilizi da Croce delle Pradole (Savigno), Ambito AR.e Castelletto (C.llo di Serravalle), Pragatto (Crespellano), Torre Gazzone e Montebudello (Monteveglio).

13 Superficie oggetto di trasferimento in ambiti di nuovo insediamento del territorio di Crespellano (Comune di Valsamoggia);

14 In tale ambito vengono ubicati i diritti compensativi di cui alla nota 12.

completato gli interventi ammessi e/o non hanno ancora completato e ceduto le opere di urbanizzazione, pur essendo scaduta la convenzione. Per tali ambiti le norme di PSC prevedono che la relativa attuazione od il completamento della previsione avvenga secondo le logiche e con le modalità e limiti definiti dal PSC e previo inserimento nel POC. Essi sono individuati nella tabella sottoriportata e la loro attuazione è demandata ad un successivo e futuro POC. Di conseguenza essi non sono inclusi fra le previsioni del presente strumento di pianificazione.

Tabella A2.4 - PUA non attivati e per i quali non è stata sottoscritta la convenzione o PUA scaduti

Sigla Ex PRG	Localizz	Sigla PSC/POC	Data Convenzione		ST (mq)	SU Residenz. residua	SU altri usi re- sidua	Totale SU resi- dua
			Stipula	Scaden.				
D4.4	Crespellano Capoluogo	AN.e	Non sottoscritta		13.904	2.944	598	3.542
Cor4 ¹⁵	Monteveglia Ziribega	AN.e	Non avviata attività per l'attuazione		8.750	736	0	736
B.C	Savigno Vede- gheto	AN.e	18/08/84	17/08/94	5.513	1.559	0	1.559
Totale PUA non attivati					28.167	5.239	598	5.837

2.2.2 VERIFICA DELL'ATTUAZIONE DEI PUA RESIDENZIALI IN CORSO

Per ogni Piano Particolareggiato sono stati stimati la Su realizzabile in base alla convenzione e, conseguentemente, il numero di alloggi potenzialmente realizzabili, calcolati con il parametro convenzionale di 75 mq/alloggio (superficie media considerata anche ai fini del dimensionamento del PSC). Qualora le norme di attuazione dei singoli PUA o le relative convenzioni consentano di identificare il dimensionamento massimo anche in numero di alloggi, le tabelle riportano tali valori. Sono stati censiti la Su e gli alloggi con Titolo Abilitativo rilasciato (rif. Dicembre 2015) e sono state stimate le residue potenzialità edificatorie.

La ricognizione effettuata ha consentito di individuare i Piani attuativi che hanno completato gli interventi previsti e/o esaurito la loro vigenza e che sono ancora classificati come Ambiti di nuovo insediamento AN.e o Ambiti di rigenerazione/riqualificazione AR.e nelle tavole del PSC.

Tali piani sono individuati nella tabella A2.5 di seguito riportata, riferita al solo Comune di Valsamoggia.

In questi ambiti, dopo la scadenza della convenzione e **previa cessione ai Comuni delle aree ed opere per dotazioni pubbliche**, qualora non ancora eseguita, nei lotti liberi è possibile l'intervento diretto di NC con applicazione degli indici definiti dal RUE in analogia con i tessuti

¹⁵ L'Ambito era inserito in un PUA di Iniziativa Pubblica, la cui attuazione, nella fase di approvazione dello stesso PUA, era stata differita su richiesta della proprietà ad una successiva fase, mai però avviata.

insediativi a bassa densità, mentre sui lotti già edificati sono ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RE ed interventi comportanti Demolizione e Ricostruzione con Su = Su esistente.

Tabella A2.5 - Piani Urbanistici Attuativi completati

Sigla PSC/POC	Sigla Ex PRG	Localizzazione	Indice da applicare su eventuali lotti liberi
AN.e	C1	Bazzano Panzanese 2	0,26 mq/mq
AN.e	B1	Savigno Vedegheto	0,20 mq/mq

Restano pertanto in vigore i Piani attuativi nella tabella A2.6 riportata a seguire, per i quali è vigente la disciplina definita dalle relative convenzioni fino alla scadenza delle stesse e quelli scaduti che il POC ha riconfermato, a cui devono aggiungersi, come detto, quelli derivanti dalle Varianti di Anticipazione di cui alla precedente tabella A2.2 per i quali è possibile avviare l'attuazione nel periodo di vigenza del presente POC e quelli derivanti da Accordi ex art. 18 LR 20/2000, riportati nella precedente tabella A2.3bis, che, pur non confluiti nelle Varianti di cui in precedenza, prevedevano l'inserimento e/o il trasferimento di potenzialità edificatorie nel "Primo POC".

Tabella A2.6 - Piani Urbanistici Attuativi in essere, riconfermati e di nuova previsione

Sigla PSC/POC	Sigla Ex PRG	Localizzazione	Scadenza Convenzione	Alloggi Residui
AN.e	C2	Zola Predosa - Ponte Ronca	19/12/17	22
AN.e	C4	Zola Predosa - Capoluogo	22/05/17 08/09/22	285
AN.e	C1.13 - C4.15	Crespellano - Calcara	22/09/22	113
AN.e	C1.17	Crespellano - Calcara	10/01/25	42
AN.e	B2.4	Crespellano - S.Lorenzo	9/12/23	17
AN.e	B2.5	Crespellano - Pragatto	26/01/24	5
AN.e	C2.11	Crespellano - Capoluogo	02/02/22	6
AN.e	C1.5	Crespellano - Capoluogo	10/12/23	31
AN.e	Vari	Crespellano - Capoluogo	04/03/21	141
AN.e	C1.21	Crespellano - Capoluogo	22/03/22	118
AN.e	E	Crespellano - Muffa	==	13
AN.e	C2.21	Crespellano - Muffa	20/12/22	10
AN.e	GSV-C1	Bazzano - Magazzino	16/06/18	24
AR.e-3	B6	Bazzano - Ex Maglificio Giulia	30/11/17	0
AN.e	B7 C1 C2	Bazzano - Cà Rossa	13/01/17	21
AR.e	B5	Bazzano - Lungofiume 1	21/04/15	17
AR.e	B5	Bazzano - Lungofiume 2	11/04/21	31
AN.e	C2	Bazzano - San Vincenzo	25/06/20	43
AN.e		Montevoglio - Cascina-Osteriola	==	140
AN.e		Montevoglio - Torre Gazzone	21/01/21	81
AN.e		Montevoglio - Capoluogo	07/08/17	114
AN.e	Cor3	Montevoglio - Ziribega	15/06/20	3
AN.e	Cor2	Montevoglio - Ziribega	15/06/20	4

AN.e	CUT02	M.te S.Pietro – Chiesa Nuova Golf	06/05/20	4
AN.e	CUT02	M.te S.Pietro – Chiesa Nuova Golf	06/05/20	3
AN.e	CUT03	M.te S.Pietro - S.Martino	13/10/24	0
AN.e	Cr01	M.te S.Pietro - Venezia	11/06/19	0
AN.e	Cro2 - Cep	M.te S.Pietro - Oca	17/02/21	27
AN.e	CUT11	M.ta S.Pietro - Badia	16/12/23	19
AR.e	Bi05	M.te S.Pietro - Calderino	da confermare	22
AN.e	C3.1	C.Serravalle - Capoluogo	26/01/17	165
AN.e	C3.9	C.Serravalle - Mercatello	09/01/18	21
AN.e	C3.4	C.Serravalle - Bersagliera	23/02/18	27
Sigla PSC/POC	Sigla Ex PRG	Localizzazione	Scadenza Convenzione	Alloggi Residui
AN.e	C3.6	C.Serravalle - Bersagliera	08/09/17	17
AN.e	C3.7	C.Serravalle - Bersagliera	03/12/23	14
AR.e	B2	C.Serravalle - Zappolino	28/07/22	11
AR.e	Dad	C.Serravalle - Ponzano	18/12/23	21
AN.e	C1	Savigno - Capoluogo	12/01/16	90
AN.e	C1	Savigno - Bortolani	30/06/17	62
AN.e	C13	Zola Predosa Riale	PUA da presentare	170
AN.e	C12	Zola Predosa Gessi	PUA da presentare	21
AN.e	C11	Zola Predosa Rivabella	PUA da presentare	36
AN.e	C2.12	Crespellano Pragatto	PUA da presentare	30
AN.e	C2.13	Crespellano Capoluogo	PUA da presentare	49
AN.e	C2.14	Crespellano Capoluogo	PUA da presentare	86
AN.e	C2.15	Crespellano Capoluogo	PUA da presentare	86
AN.e	C3.2	C. Serravalle S.Apollinare	PUA da presentare	10
AR.e	C4	C. Serravalle Castelletto	Attuazione diretta	0
AN.6/parte		Crespellano Centro	PUA da presentare	161
Totale Alloggi in PUA in corso di attuazione, riconfermati o di nuova previsione				2.433
di cui 1.824 riferiti al Comune di Valsamoggia				

2.2.3 INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI (IUC) IN AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Il PSC individua inoltre, in Ambiti Urbani consolidati AUC, alcuni interventi che comportano la definizione di diritti perequativi da assegnare, di un progetto unitario e del relativo convenzionamento, pur non richiedendo necessariamente l'approvazione di un PUA (Art. 6.4 comma 5). Tali interventi si possono attuare solamente previo inserimento nel POC, che assegna i diritti edificatori e definisce gli impegni in termini di contributo di sostenibilità e le modalità di attuazione attraverso l'approvazione di un progetto unitario accompagnato da convenzione o atto unilaterale d'obbligo (IUC – Intervento Unitario Convenzionato) e che sono riassunti nella seguente Tabella A2.7.

Tabella A2.7 - Interventi Unitari Convenzionati sottoposti alla disciplina del POC

Localizzazione	Sigla PSC/POC	St o Sf (mq)	Superf. Resid.	Superf altri usi	Totale superf.	Alloggi aggiuntivi
Bazzano – PEEP via Resistenza	IUC BZ2	4.419	= Sue			5
Bazzano – PdR Ex Ospedale ¹⁶	IUC BZ3	8.152	701		701	
Localizzazione	Sigla PSC/POC	St o Sf (mq)	Superf. Resid.	Superf altri usi	Totale superf.	Alloggi aggiuntivi
Crespellano (Calcara)	IUC CR2	5.789	1.505		1.505	20
Monte S.Pietro (Calderino)	IUC MP16	874				4
Monte S.Pietro (Calderino)	IUC MP17	3.159				13
Monteveglio (Torricella)	IUC MV1	2.475	220		220	2
Zola Predosa	IUC ZP3	15.902	477		477	6
Zola Predosa	IUC ZP4	28.972	869		869	12
Zola Predosa (Portoni Rossi)	IUC ZP6	10.972		5.486 ¹⁷		
Zola Predosa (Riale)	IUC ZP11	13.334	400		400	5
Totale IUC inseriti nel POC		94.048				76

Per il Comune di Valsamoggia nessuno di questi interventi è stato posto in attuazione nel presente POC.

Altri ambiti IUC sono individuati dal RUE e sono attuati direttamente (Art. 4.2.4 comma 6). Anche per essi il POC ha effettuato una opportuna ricognizione per verificarne la consistenza complessiva e l'attuazione, ai fini del dimensionamento complessivo. Le risultanze sono specificate nella tabella A2.8 di seguito riportata:

Tabella A2.8 - Interventi Unitari Convenzionati disciplinati dal RUE

Localizzazione	Sigla PSC/RUE	St o Sf (mq)	Superf. Resid.	Superf altri usi	Totale superf.	Alloggi ag- giuntivi
Bazzano – Via Castelfranco	IUC BZ1	2.450	820		820	11
Bazzano – Vie Matteotti – De Maria	IUC BZ4	1.049	350		350	5
Castello di Serravalle - Castelletto	IUC CS1	2.285	500		500	7
Castello di Serravalle - Mercatello	IUC CS2	985	310		310	2
Castello di Serravalle - Tiola	IUC CS3	799	350	70	420	3
Castello di Serravalle - Tiola	IUC CS4	1.213	285		285	2
Crespellano - Calcara	IUC CR1	3.040	960		960	13

¹⁶ Superficie da trasferire in aree urbanisticamente idonee nei centri lungo la Bazzanese già prevista nelle precedenti tabelle A.3 (Previsioni da Accordi ex Art. 18 LR 20/2000 non oggetto di varianti di anticipazione).

¹⁷ Sono comprese le superfici esistenti.

Crespellano - Pragatto	IUC CR3	2.489	960		960	13
Crespellano – Centro Storico	IUC CR4	248	+20% Sue		1.150	3
Crespellano – Via Verdi	IUC CR5	792	316		316	2
Monte S. Pietro – S. Martino Centro	IUC MP1	15.249	686	5.926	6.612	7
Monte S. Pietro – S. Martino Centro	IUC MP2	1.2607	850		850	9
Monte S. Pietro – S. Martino Ovest	IUC MP3	5.751	400		400	4
Monte S. Pietro – S. Lorenzo	IUC MP4	3.176		1.386	1.386 ¹⁸	0
Monte S. Pietro – Parco Torr. Landa	IUC MP5	2.533	730		730	9
Localizzazione	Sigla PSC/RUE	St o Sf (mq)	Superf. Resid.	Superf altri usi	Totale superf.	Alloggi ag- giuntivi
Monte S. Pietro – Torr. Landa	IUC MP6	4.312	350		350	4
Monte S. Pietro – Percorso Lavino	IUC MP7	3.938	Sue		Sue	2
Monte S. Pietro – Monte S. Giovanni ¹⁹	IUC MP8	7.354	1.200		1.200	16
Monte S. Pietro – Oca	IUC MP9	1.828	Sue		Sue	0
Monte S. Pietro – Cà Nova	IUC MP10	23.006		2.300	2.300	0
Monte S. Pietro – Casa Landini	IUC MP11	6.226	1.000		1.000	13
Monte S. Pietro – Gavignano ¹⁹	IUC MP12	7.582	1.664		1.664	4
Monte S. Pietro – Molino Borzaga ¹⁹	IUC MP13	14.302	1.093		1.093	12
Monte S. Pietro – Villa Bernardi	IUC MP14	29.155	0		0	0
Monte S. Pietro – Gorizia	IUC MP15	2.671	725		725	10 ²⁰
Monte S. Pietro – La Palazzina	IUC MP18	8.449		Sue	Sue	0
Monteveglio - Stiore	IUC MV2	4.186	1.717		1.717	20
Monteveglio – Molino Vandino	IUC MV2	3.241	Sue		Sue	8
Savigno - Capoluogo	IUC SV1	880	300		300	1
Savigno - Capoluogo	IUC SV2	2.686	1.150		1.150	6
Savigno – Capoluogo Villa del Giglio	IUC SV3	2.766		1.450	1450	0
Savigno - Capoluogo	IUC SV4	3.853	561		561	8
Savigno – Centro sportivo	IUC SV5	4.711	1.413		1.413	13
Savigno - Capoluogo	IUC SV6	2.544	509		509	5
Savigno - Capoluogo	IUC SV7	2.416	725		725	10
Savigno - Vedegheto	IUC SV8	10.019	1.683		1.683	16
Savigno - Bortolani	IUC SV9	9.143	2.286		2.286	17
Savigno - Bortolani	IUC SV10	6.154	1.539		1.539	17
Savigno - Doccia	IUC SV11	9.043	2.261		2.261	6
Savigno – Via Montevecchio	IUC SV12	1.101	360		360	3
Savigno – Via Montevecchio	IUC SV13	960	201		201	2
Savigno – Via Montevecchio	IUC SV14	730	360		360	3

18 Superficie comprensiva dell'esistente

19 L'intervento è in corso di attuazione

20 di cui 6 da delocalizzare

Savigno – Madonna di Rodiano	IUC SV15	2.928	878		878	5
Zola Predosa - Capoluogo	IUC ZP1	1.862				
Zola Predosa – Capoluogo ²¹	IUC ZP2	5.473	1.383		1.383	0
Zola Predosa – Rotatoria Pilastrino	IUC ZP5	1.134	737		737	10
Zola Predosa - Capoluogo	IUC ZP7	1.191	620			5
Zola Predosa – Capoluogo ²²	IUC ZP8	16.325		4.974		0
Zola Predosa – Capoluogo ²³	IUC ZP9	1.128				0
Zola Predosa – via Cavanella ²⁴	IUC ZP10	753	133			2
Totale IUC ad attuazione diretta		258.716				308

Il numero complessivo stimato degli alloggi è determinato con riferimento al documento elaborato nella fase di recepimento delle Riserve formulate nel procedimento di approvazione del PSC/RUE dell'Associazione (punto 1) e tiene conto delle norme specifiche del RUE che definiscono il numero di alloggi realizzabili, fatti salvi alcuni IUC in cui la definizione precisa è stata demandata al POC e nei quali è applicato l'indice di riferimento.

2.2.4 STIMA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE DEL PRIMO POC RIFERITA AL COMUNE DI VALSAMOGGIA

E' stata effettuata una stima, riferita al solo Comune di Valsamoggia, valutando il periodo di validità della convenzione urbanistica, degli alloggi che saranno disponibili sul mercato, cioè con Titolo Abilitativo rilasciato e effettiva realizzazione.

Attraverso una verifica analitica quindi - per ciascuno degli interventi in corso di attuazione o derivanti dall'attuazione delle proposte contenute nelle Varianti di Anticipazione più volte citate (AN.e e AR.e, prevalentemente residenziali), dello stato di attuazione degli ambiti disciplinati dai PUA convenzionati (scadenza della convenzione; alloggi programmati; titoli abilitativi rilasciati e alloggi ultimati tra il 2002 e il 2010) si è giunti a definire un bilancio dell'offerta ad oggi. Di conseguenza si è potuto valutare l'entità del "residuo" di offerta che costituisce l'oggetto delle previsioni di questo primo POC.

Estrapolando i dati riportati nelle tabelle sopra riportate, il bilancio aggiornato è il seguente:

COMUNE	Alloggi residui in PUA convenzionati	Alloggi negli Ambiti oggetto di variante di Anticipazione	Alloggi in Ambiti di nuova previsione	Alloggi in AUC in attuazione di IUC	Totali
Valsamoggia	1.402	261	161	201	2025

21 L'intervento è in corso di attuazione. L' Art. 18 sottoscritto prevede il trasferimento di una residua quota di mq. 1.870 (pari a 25 all.) in ambito AN o AR da definire.

22 L'art. 18 sottoscritto prevede altresì il trasferimento di mq. 2.090 di SU con funzione residenziale su di un'area avente Sf pari a mq. 4.000 posta all'interno dell'Ambito AN.e oggetto di Variante di anticipazione. La superficie di mq. 4.974 per usi diversi dalla residenza include quella esistente.

23 Viene prevista l'assegnazione di diritti edificatori, alternativi all'esproprio, per mq. 1.073 di SU, da trasferire su di un'area posta all'interno dell'Ambito AN.e oggetto di Variante di anticipazione.

24 SU assegnata per trasferimento dall'Amm.ne comunale di diritti edificatori corrispondenti a Uf pari a 0,50 applicata al mapp.le ex 1004 di mq. 266..

Tabella A2.9 - Quadro complessivo Piani Urbanistici Attuativi Residenziali in corso

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATI DI CONVENZIONE	
Localizzazione	Sigla PSC	Sigla Ex PRG	Data stipula	Data scadenza
ZOLA PREDOSA Ponteronca	AN.e-3	C2	20/12/04	19/12/17
ZOLA PREDOSA Capoluogo	AN.e-1	C4	09/09/04	22/05/17 08/09/22
CRESPELLANO Calcara	AN.e-18	C1.13 C4.15	23/09/09	22/09/22
CRESPELLANO Calcara	AN.e-19	C1.17	11/01/12	10/01/25
CRESPELLANO S.Lorenzo	AN.e-20	B2.4	10/12/13	09/12/23
CRESPELLANO Pragatto	AN.e-7	B2.5	27/01/11	26/01/24
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e-15	C2.11	03/02/09	02/02/22
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e-13	C1.5	11/12/13	10/12/23
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e-12	C1- C3-C4	01/03/08	04/03/21
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e-9	C1.21	23/03/09	22/03/22
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e-14	D4.4	--	--
CRESPELLANO Muffa	AN.e-16	E	--	--
CRESPELLANO Muffa	AN.e-17	C2.21	21/12/02	20/12/22
BAZZANO Magazzino	AN.e-24	GSV-C1	17/06/10	16/06/18
BAZZANO Panzanesa 2	AN.e-23	C1	30/07/07	24/10/11
BAZZANO Ex Maglificio Giulia	AR.e-3	B6	01/12/04	30/11/17
BAZZANO Cà Rossa	AN.e-22	B7-C1-C2	14/01/04	13/01/17
BAZZANO Lungofiume 1	AR.e-2	B5	--	21/04/15
BAZZANO Lungofiume 2	AR.e-1	B5	12/04/08	11/04/21
BAZZANO San Vincenzo	AN.e-21	C2	26/06/07	25/06/20
MONTEVEGLIO Cascina-Osteriola	AN.e-25		--	--
MONTEVEGLIO Torre Gazzzone	AN.e-26		22/01/08	21/01/21
MONTEVEGLIO Capoluogo	AN.e-27		08/08/99	07/08/17
MONTEVEGLIO Ziribega	AN.e-29	Cor4	--	--
MONTEVEGLIO Ziribega	AN.e-30	Cor3	--	15/06/20
MONTEVEGLIO Ziribega	AN.e-31	Cor2	--	15/06/20
M.S. PIETRO Chiesa Nuova	AN.e-42	CUT-02	07/05/07	06/05/20
M.S. PIETRO Chiesa Nuova	AN.e-43	CUT-02	07/07/07	06/05/20
M.S. PIETRO Chiesa Nuova	AN.e-44	CUT-02	07/05/07	06/05/20
M. S. PIETRO S.Martino	AN.e-45	CUT03	14/10/11	28/09/24
M. S. PIETRO Calderino	AR.e-9	Bi05	25/09/04	07/05/10
M. S. PIETRO Venezia	AN.e-46	Gr01	27/07/06	11/06/19
M. S. PIETRO Oca	AN.e-47	Cr02-Cep	18/02/08	17/02/21
M. S. PIETRO Badia	AN.e-48	CUT11	17/12/13	16/12/23
C.SERRAVALLE Capoluogo	AN.e-35	C3.1	27/01/04	26/01/17
C.SERRAVALLE Mercatello	AN.e-37	C3.9	10/01/05	09/01/18
C.SERRAVALLE Bersagliera	AN.e-32	C3.4	24/02/05	23/02/18
C.SERRAVALLE Bersagliera	AN.e-33	C3.6	09/09/04	08/09/17
C.SERRAVALLE Bersagliera	AN.e-34	C3.7	04/12/13	03/12/23
C.SERRAVALLE Zappolino	AR.e-6	B2	29/07/09	28/07/22
C.SERRAVALLE Pontzano	AR.e-7	Dad	19/12/13	18/12/23
SAVIGNO Capoluogo	AN.e-38	C1	27/10/03	12/01/16
SAVIGNO Bortolani	AN.e-39	C1	01/06/04	30/06/17
SAVIGNO Vedegheto	AN.e-40	B1	--	--
SAVIGNO Vedegheto	AN.e-41	B.C	18/08/84	17/08/94
TOTALI				

NB: Le superfici residenziali relative a Castello di Serravalle, Crespellano e Monteveglio sono state ridefinite con coefficienti di riduzione pari rispettivamente a 0,91, 0,92 e 0,80 per uniformare i parametri derivanti dai previgenti Strumenti Urbanisti

DATI GENERALI (da Piano Particolareggiato)						EDIFICABILITA' (da Piano Particolareggiato)				DOTAZIONI (da Piano Partic.)		ATTUAZIONE (da Titolo Abilitativo rilasciato)					
ST (mq.)	UT (ST/SC)	SF (mq.)	UF (ST/SC)	SU (Residenza)	SU (altri usi)	SU (ERS)	SU (Totale)	N. Lotti	N. Alloggi teorici (SU/75 mq)	V1 (mq)	P1 (mq)	SU - Residenza (mq.)	SU - Altri Usi (mq.)	% Attuazione (SU/SU Totale)	N. Lotti	N. Alloggi	Dimensione media alloggi
11.718	0,43			4.450		494	4.944	5	66	3.336	1.678	3.266		66%	3	44	74,23
142.623	0,43			54.664		7.900	62.564		834	41.040	21.345	38.854	2.299	66%	22	518	75,01
33.708	0,26			3.952		4.556	8.508		113	3.560	2.890						
11.738	0,34			3.651			3.651	6	49	1.983	835	487		13%	1	5	97,38
6.572	0,21			1.269			1.269		17								
10.590	0,21	8.534	0,23	1.932			1.932	8	26		100	1.352		70%	6	15	90,13
17.368	0,22	13.118	0,30	3.874			3.874	8	52		701	2.887		75%	6	41	70,41
		8.946	0,26	2.359			2.359	8	31	2.340??							
55.108	0,20			9.829	283	773	10.885		141	9.289	5.991						
54.048	0,16			8.832			8.832	8	118	6.647	2.283						
13.904	0,25			2.944	598		3.542		39	1.026	1.423						
8.200				1.472			1.472		20								
48.377	0,10	17.460	0,29	5.034			5.034	13	67	12.411	2.144	4.258		85%	11	46	92,56
18.763	0,09			1.776			1.776	6	24	549	1.243						
11.879	0,25			2.969			2.969	5	40	2.227	1.362	1.286		43%	3	20	64,30
7.384	0,40			1.477	1.477		2.954	3	20	1.480	1.104	1.477	739	75%	2	17	86,88
16.722	0,23	9.622	0,40	3.141		725	3.866	8	52	2.975	1.025	2.292		59%	3		
				9.731	4.170		13.901	10	130	13.779	5.105	8.490	4.170	91%			
7.186	0,44			3.176			3.176	4	42	3.473	618	852		27%	2	8	106,50
29.659	0,34	12.312	0,81	4.970		4.970	9.940	6	133	8.594	1.004	6.722		68%	4	92	73,07
230.000	0,05			12.000		240	12.240		163								
180.000	0,04			6.768		192	6.960		93	63.002	7.807						
58.418	0,31			17.910			17.910		239	16.927	6.754	9.374		52%		110	85,22
8.750	0,08	2.300	0,32	736			736	1	10								
		540	0,40	216			216	1	3								
		880	0,40	352			352	1	5								
2.228	0,28	2.228	0,28	624			624	1	8		350	622		100%	1	8	77,75
1.300	0,28	1.300	0,28	364			364	1	5		73						
732	0,28	732	0,28	205			205	1	3		41						
11.525	0,14	7.720	0,21	1.149	469		1.618	10	15	1.027	421	1.149	469	100%	10	10	114,90
11.189	0,41			3.318	1.228		4.546	5	44	3.272	1.660	1.692	625	51%	4	23	73,57
18.630	0,27	13.349	0,38	2.400	2.720		5.120	4	32		2.488	2.400		47%	4	40	60,00
13.219	0,29	13.219	0,29	2.000		1.784	3.784	3	50	7.163	2.279	1.742		46%	2	28	62,21
8.192	0,18	4.081	0,35	1.436			1.436	7	19	2.208	519						
89.429	0,25			19.816	2.806		22.623	16	264	24.117	5.568	7.298	1.329	38%	6	96	76,02
20.382	0,17	10.907	0,31	3.367			3.367	9	45	2.171	1.039	1.319		39%	2	17	77,57
36.993	0,11	17.209	0,24	4.104			4.104	13	55	10.566	1.614	2.285		56%	7	38	60,12
17.165	0,38	7.840	0,84	5.162	1.445		6.607	13	69	5.160	1.865	3.860		58%	10	59	65,43
5.231	0,22	4.000	0,29	1.151			1.151	6	15	659	453						
8.225	0,09	2.121	0,36	757			757	2	10	327	125						
8.562	0,19	5.614	0,29	1.609			1.609	8	21	1.532	308						
38.492	0,25	24.423	0,39	9.623			9.623	33	128	4.630	2.293	2.908		30%	12	29	100,27
20.453	0,25	16.142	0,32	5.133			5.133	16	68	2.374	1.207	513		10%	3	4	128,37
4.417	0,15	2.804	0,23	658			658	3	9			658		100%	3	5	86,28
5.513	0,28	4.800	0,32	1.559			1.559	5	21		125						
1.304.592		212.201		233.918	15.197	21.634	270.748	257	3.407	259.844	87.841	108.044			127	1273	

2.2.5 L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Il PSC, in conformità a quanto previsto dall'art. A-6-bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, fissa nel 20% del dimensionamento dell'offerta abitativa da realizzare (per iniziativa pubblica e/o privata) la percentuale di alloggi da destinare a politiche "sociali". Tale concorso deve ottenersi per una quota pari al 50% mediante realizzazione di alloggi da destinare all'affitto a canone concordato e per la restante quota del 50% mediante alloggi da destinare alla vendita convenzionata (con una riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi di mercato) a categorie di famiglie individuate dal Comune / dai Comuni.

In particolare il PSC definisce i criteri di localizzazione e programmazione dell'offerta, che il POC dovrà attuare in modo coordinato operando scelte relative alle tipologie insediative, alle caratteristiche sociali dell'offerta (affitto calmierato e concordato, affitto temporaneo con patto di futura vendita, vendita convenzionata a prezzi calmierati, quote da destinare a categorie di domanda "debole", ...).

Al momento della formazione del POC il Documento Programmatico per la Qualità Urbana, coordinato per l'intera Area Bazzanese, ha il compito di definire, nelle specifiche articolazioni territoriali, un quadro qualitativo e quantitativo delle diverse esigenze abitative di ERS presenti e previste a breve-medio termine, anche tenendo conto delle previsioni già introdotte con le Varianti di Anticipazione.

La prescrizione del PSC opera per gli ambiti di nuovo insediamento definiti dal Piano stesso oltre che per quelli inseriti con le Varianti di Anticipazione. In relazione a ciò è da porre in evidenza che Il primo POC dell'Associazione Area Bazzanese è principalmente relativo agli ambiti in corso di attuazione nei quali, peraltro, le singole Amministrazioni Comunali avevano già, in alcuni casi, comunque avviato una politica di realizzazione di alloggi ERS.

Si è quindi ritenuto opportuno procedere ad un bilancio e, nel Documento programmatico per la qualità urbana, ad un'ipotesi di attuazione dell'ERS nei PUA in corso di attuazione, oltre che in quelli previsti nelle Varianti di Anticipazione e negli Ambiti di Nuovo insediamento, in modo da poter effettuare una valutazione dell'offerta disponibile oggi e nel prossimo quinquennio.

Tabella A2.10 - Quadro di sintesi dell'ERS nei Piani Attuativi in corso

Localizzazione	Sigla PSC/POC	Sigla Ex PRG	Alloggi (SU/75)		
			< 2014	2014 2019	> 2019
ZOLA PREDOSA Ponteronca	AN.e-3	C2	0	6	0
ZOLA PREDOSA Capoluogo	AN.e-1	C4	0	105	0
CREPELLANO Calcara	AN.e-18	C1.13 C4.15	0		
CREPELLANO Capoluogo	AN.e-12	C1-C3- C4	0		
BAZZANO Capoluogo	AN.e-22	B7-C1- C2		0	0
BAZZANO Capoluogo	AN.e-21	C2		43	0
MONTEVEGLIO Cascina-Osteriola	AN.e-25		0	3	0
MONTEVEGLIO Torre Gazzone	AN.e-26		0	2	0
M. S. PIETRO Oca	AN.e-47			0	0
Totale Alloggi ERS					

A questi sono da aggiungere quelli previsti negli ambiti di nuovo insediamento, derivanti sia dalle Varianti di Anticipazione che dalle nuove previsioni che per il solo Comune di Valsamoggia possono così ipotizzarsi:

Tabella A2.10bis - ERS prevista negli Ambiti di nuovo insediamento

Localizzazione	Sigla PSC/POC	Sigla Ex PRG	Alloggi (SU/75)		
			< 2016	2016 2021	> 2021
CRESPELLANO Pragatto	AN.e	C2.12		6	
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e	C2.13		5	5
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e	C2.14			18
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e	C2.15		9	9
CRESPELLANO Capoluogo	AN.6/parte				32
Totale Alloggi ERS			0	20	64

Nel complesso degli alloggi di ERS realizzabili nei PUA già convenzionati, la quota maggiore è costituita da alloggi a prezzo convenzionato (PICA). Negli ambiti di più recente convenzionamento è stata introdotta anche la tipologia degli alloggi con patto di futura vendita (proprietà differita) che rappresenta una possibilità interessante di accesso alla casa, in particolare per le generazioni più giovani.

2.2.6 AMBITI PRODUTTIVI DI NUOVO INSEDIAMENTO IN CORSO DI ATTUAZIONE

Sono inseriti nel POC i seguenti interventi in corso di attuazione in recepimento di PUA tutt'ora vigenti:

APS.Me - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE (LOC. MARTIGNONE) IN CORSO DI ATTUAZIONE ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE DEL PSC

APS.Me – CREPELLANO Via Emilia (già Comparto D4.2 del previgente PRG)
 APS.Me – CREPELLANO Via Emilia (già Comparto D3.5 del previgente PRG)
 APS.Me – CREPELLANO Via Emilia (già Comparto D3.3 del previgente PRG)
 APS.Me – CREPELLANO Martignone (già Comparto D3.22a del previgente PRG)
 tutti posti nel territorio del Comune di Valsamoggia.

APS.e - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE (ALTRE LOCALITÀ) IN CORSO DI ATTUAZIONE ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE DEL PSC

APS.e - ZOLA PREDOSA Riale Nord (già Comparto D2.3 del previgente PRG)
 APS.e – ZOLA PREDOSA Riale Nord (già Comparto D2.2 del previgente PRG)
 APS.e – ZOLA PREDOSA Riale Nord (già Comparto D2.1 del previgente PRG)
 APS.e – ZOLA PREDOSA Riale Nord (già Comparto D2.12 del previgente PRG)
 APS.e – CREPELLANO Via Lunga (già Comparto D4.8 del previgente PRG)
 APS.e – CREPELLANO Via Lunga (già Comparto D..... del previgente PRG)
 posti i primi 4 nel territorio del Comune di Zola Predosa e gli altri 2 in quello del Comune di Valsamoggia.

APC.e - AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI RILIEVO COMUNALE IN CORSO DI ATTUAZIONE ALL'ATTO DELL'APPROVAZIONE DEL PSC

APC.e – ZOLA PREDOSA Ponte Ronca (già Comparto D2.10 del previgente PRG)
 APC.e – CREPELLANO Pragatto (già Comparto D4.7 del previgente PRG)
 APC.e – CREPELLANO Via Cassoletta (già Comparto D4.1 del previgente PRG)
 APC.e – CREPELLANO Calcara (già Comparto del previgente PRG)
 APC.e – BAZZANO Sirena (già Comparto D4.1 del previgente PRG)
 APC.e – BAZZANO Magazzino (già Comparto D2 del previgente PRG)²⁵
 APC.e – CASTELLO DI SERRRAVALLE Sbiffia (già Comparto Dpp del previgente PRG)
 posti il primo nel territorio del Comune di Zola Predosa e gli altri in quello del Comune di Valsamoggia.

L'analisi effettuata ha inoltre evidenziato due ambiti che, pur essendo individuati come ambiti in corso di attuazione, non sono ancora stati concretamente avviati e per i quali, conseguentemente, non è stata sottoscritta la convenzione urbanistica attuativa entro la data di approvazione del PSC. Per tali ambiti le norme di PSC prevedono che l'attuazione avvenga secondo le logiche e con le modalità e limiti definiti dal PSC e previo inserimento nel POC. Essi sono individuati nell'elencazione di seguito riportata e la loro attuazione è demandata ad un successivo POC.

APS.Me – CREPELLANO Martignone (già Comparto D3.22b del previgente PRG)
 APC.e – CREPELLANO Via Lunga (già Comparto D4.8 del previgente PRG)
 ambedue posti nel Comune di Valsamoggia.

Inoltre con Varianti ai PRG di anticipazione del PSC redatte ai sensi dell'art. 41 comma 4/bis LR 20/2000 (con le procedure dell'art. 14 della LR 47/78) o Varianti conseguenti l'applicazione dell'Art. A.14 bis della stessa LR 20/2000, sono stati inseriti o sottoposti a variazione i seguenti ambiti produttivi:

²⁵ L'Ambito è stato oggetto, unitamente ad altro Ambito APC.e, di Variante ai sensi art. A. 14.bis LR 20/2000, approvata con Deliberazione CC del Comune di Valsamoggia che ha modificato l'originaria previsione urbanistica ed ha individuato gli stessi come soggetti ad intervento diretto (IUC.P BZ2);

APS.Me – CREPELLANO Martignone
APS.e – CREPELLANO Via Lunga
APC.e APC.e - BAZZANO Magazzino²⁶
tutti posti nel Comune di Valsamoggia.

Prima della scadenza del POC vigente sul territorio di Monteveglio (Comune di Valsamoggia) è stato presentato il PUA relativo all'Ambito che il PSC identifica con la lettera "A" come *"Previsione di espansione degli strumenti urbanistici previgenti, per i quali il PSC prevede la possibilità in sede di POC di assegnare diritti edificatori condizionati al trasferimento convenzionato in ambiti insediabili del PSC (art. 7.14)"*. Detta previsione, per effetto dell'art. 30, 1^ comma lett. a) della LR 20/2000 deve considerarsi a tutti gli effetti in corso di attuazione e quindi sommarsi a quelle in essere.

La ricognizione effettuata ha inoltre rilevato l'esistenza, sul territorio di Monteveglio (Comune di Valsamoggia) di un Accordo di programma sottoscritto in data 27 Aprile 2004 fra l'Amministrazione Provinciale di Bologna, il Comune di Monteveglio ed il soggetto interessato relativo ad un progetto di recupero e riqualificazione di area produttiva sita in località Cassolina Nuova (Via Acquafredda – Monteveglio). L'areale interessato è individuato come ambito AR.e-5 e deve essere considerato, per analogia, come in corso di attuazione.

In modo analogo è stata riscontrata la presenza, su territorio di Bazzano (Comune di Valsamoggia) di un ambito di riqualificazione (AR.e-4) relativamente al quale è stato sottoscritto un Accordo Ex art. 18 LR 20/2000 seguito dalla presentazione ed approvazione di un Piano Attuativo che prevedeva la riqualificazione di un'area già in passato destinata a Cava e da utilizzare per l'insediamento di attività compatibili con il territorio rurale (Maneggio e strutture connesse).

L'estensione territoriale degli ambiti definiti in attuazione, pur se ancora non avviati è quantificata in circa 1.160.000 mq. (116 ha), con una previsione di Su residua pari a 382.540 mq., mentre quella derivante dalle Varianti di anticipazione o prevista negli Ambiti di nuovo insediamento inclusi nel POC assomma a circa 670.000 mq. (67 Ha) e comporta una Su potenziale di circa 193.381 mq.

Il quadro di sintesi dell'attuazione è presentato nella seguente Tabella A2.11.

26 Vedi precedente nota 25.

Tabella A2.11 - Quadro complessivo Piani Urbanistici Attuativi Produttivi in corso (Intera Area Bazzanese) e inseriti nel POC (Comune Valsamoggia)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO		

Per i PUA che, alla data di approvazione del presente POC, non abbiano completato gli interventi ammessi e/o non abbiano completate e cedute le opere di urbanizzazione ma per i quali sia scaduta la convenzione, il presente POC conferma le quantità di Sp (o Su) non ancora attuate, in questo caso senza applicare alcun coefficiente di riconversione essendo la definizione di superficie ammissibile sostanzialmente analoga in tutte le realtà territoriali e coerente con la definizione formulata dal PSC/RUE.

Tabella A2.12 – PUA produttivi scaduti e riconfermati dal POC

Sigla Ex PRG	Localizz	Sigla PSC	Data Convenzione		ST (mq)	SU Produttiva residua	SU altri usi residua	Totale SU residua
			Stipula	Scaden.				
Totale PUA scaduti e riconfermati								

Nel Comune di Valsamoggia non risultano presenti PUA produttivi che posseggano questa peculiarità.

La ricognizione effettuata ha consentito inoltre di individuare i Piani attuativi che hanno completato gli interventi previsti e/o esaurito la loro vigenza e che sono ancora classificati come Ambiti Produttivi in corso di attuazione secondo la Pianificazione vigente (APS.Me, APS.e, APC.e) nelle tavole del PSC.

Tali piani sono individuati nella tabella A2.13 di seguito riportata.

Tabella A2.13 - Piani Urbanistici Attuativi Produttivi completati

Sigla PSC	Sigla Ex PRG	Localizzazione	

Anche questa tipologia di PUA non risulta essere presente nel Comune di Valsamoggia.

2.2.7 INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI (IUC.P) IN AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

Il RUE individua inoltre, in Ambiti Produttivi consolidati (APS.Mc, APS.c, APC.c) alcuni sub-ambiti per i quali l'intervento è subordinato alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero sub-ambito e alla stipula di una convenzione con il Comune. (Art. 4.4.3 comma 11). Anche per essi il POC ha effettuato una opportuna ricognizione sull'intera Area Bazzanese per verificarne la consistenza complessiva e l'attuazione, ai fini del dimensionamento complessivo. Le risultanze sono riportate nella tabella A2.14 di seguito riportata:

Tabella A2.14 - Interventi Unitari Convenzionati disciplinati dal RUE in Ambito Produttivo

Localizzazione	Sigla PSC/RUE	St o Sf (mq)	Incremento Superficie Produttiva
Bazzano – Sirena Nord	IUC.P BZ1		1.000
Bazzano – Via Castelfranco	IUC.P BZ2		31.997
Bazzano – Sirena Nord	IUC.P BZ3	18.687	3.394
Castello di Serravalle - Castelletto	IUC.P CS1		0
Crespellano – Chiesaccia 1	IUC.P CR1		3.000
Crespellano – Chiesaccia 2	IUC.P CR2		247
Crespellano – Cà d'Oro	IUC.P CR3		3.000
Crespellano – Chiesaccia	IUC.P CR4		3.300
Crespellano – Via Cassoletta	IUC.P CR5	2.480	1.240
Crespellano – Via Cassoletta	IUC.P CR6		3.900
Crespellano – Via Cassoletta	IUC.P CR7	7.200	3.600
Crespellano – Via Papa Giovanni XXIII	IUC.P CR8		0
Crespellano – Via Brodoloni	IUC.P CR9		100
Crespellano – Via Brodoloni/Via Lunga	IUC.P CR10		4.580
Crespellano – Via G. Rossa/Via Lunga	IUC.P CR11		3.000
Crespellano – Via 2 Agosto 1980/Via Lunga	IUC.P CR12		280
Crespellano – Via 2 Agosto 1980/Via Lunga	IUC.P CR13		690
Crespellano – Via 2 Agosto 1980/Via Lunga	IUC.P CR14		671
Crespellano – Via Pastore/Via Lunga	IUC.P CR15		1.900
Crespellano – Via Confortino	IUC.P CR16		9.800
Crespellano – Via 2 Agosto/Via Lunga/Via Martignone	IUC.P 16bis		9.071 ²⁷
Monte S. Pietro – Ospedale	IUC.P MP1		11.109
Montevoglio - Via Abitazione	IUC.P MV1		2.500
Savigno - Merlano	IUC.P SV1		1.742
Zola Predosa – Vie Balzani/Grazie/Poli e Vie Calari/Piemonte	IUC.P ZP1		0
Zola Predosa – Via dei Lombardi	IUC.P ZP2		727
Zola Predosa – Via Lavoro	IUC.P ZP3		3.693
Totale IUC ad attuazione diretta			104.541

27 Comprensivi della SU esistente

2.3 DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIALI

Il capitolo 6 del PSC contiene le analisi delle dinamiche demografiche e sociali dell'area bazzanese. Partendo dallo studio dell'evoluzione recente e della situazione attuale, riferita prima all'area vasta bolognese e poi più specificamente ai comuni dell'area bazzanese, costruisce un modello di proiezione demografica per analizzare tre ipotesi di evoluzione e definire infine uno scenario di progetto che ha costituito il dato di base per il dimensionamento abitativo del PSC. Di seguito si riporta sinteticamente l'analisi del PSC, aggiornando alcune considerazioni con i dati al dicembre 2013 raccolti dalla Provincia di Bologna.

2.3.1 EVOLUZIONE RECENTE E SITUAZIONE ATTUALE

L'area vasta bolognese

Bologna, a conclusione di un secolare ciclo di espansione, ha raggiunto la massima dimensione demografica all'inizio degli anni '70, quando ha raggiunto circa mezzo milione di abitanti. Da allora è iniziata una forte decrescita, attenuata solo nel periodo più recente, stabilizzandosi all'inizio degli anni 2000 tra i 372 e i 375 mila abitanti, per poi palesare una leggera crescita, confermata dai 384.202 residenti al 2013. Come in tutte le principali città dell'Italia settentrionale, il fenomeno del decentramento residenziale è avvenuto anche a Bologna, con forti flussi migratori in uscita: in un primo periodo verso i comuni della cintura, successivamente in direzione anche di comuni collocati nella pianura, nell'Area bazzanese e in alcune zone della montagna.

Evoluzione demografica storica nell'area bazzanese

La popolazione di tutti i comuni dell'Area Bazzanese ha registrato una continua crescita negli anni dal 1861 al 1931. Successivamente, Bazzano tocca il minimo storico nel 1961 con 4.462 abitanti, per poi avviare una crescita quasi ininterrotta confermata dai 6.963 residenti del 2013. Una situazione simile si ha a Zola Predosa e Crespellano, ma dopo il 1936 la crescita è molto più rapida e consistente, con i residenti dei due comuni che passano rispettivamente da 7.311 a 18.690 abitanti e da 5.517 a 10.159 nel 2013. Castello di Serravalle e Monteveglio raggiungono nel 1931 rispettivamente 4.798 e 4.673 abitanti, per poi avviare una fase di calo fino al 1971 (2.264 e 2.193 abitanti); successivamente la crescita demografica interessa i due comuni fino ad oggi; Castello di Serravalle è tornato ai dati del 1931, con 4.962 residenti nel 2013. Monteveglio ha superato ampiamente la popolazione del 1931 e conta 5.341 abitanti. Monte San Pietro segue un percorso simile, con la differenza che la crescita è molto veloce a partire dal 1971, e il comune passa da 3.575 abitanti a 11.020 nel 2009; dal 2009 al 2011 si è poi registrata una leggera flessione demografica, dato confermato dai 10.928 residenti del 2013. Savigno ha raggiunto il massimo storico nel 1936 con 4.682 abitanti. Dopo tale data ha iniziato un calo demografico proseguito fino al 1981. In seguito si è avviata una lenta fase di ripopolamento del territorio con 2.861 residenti nel 2008. Negli ultimissimi anni la popolazione risulta di nuovo in diminuzione, con 2.727 residenti al 2013.

Tabella A3.1 – Popolazione residente nell'Area bazzanese – anni 2001, 2009, 2011, 2012, 2013

COMUNE	Residenti					Variazioni			
	2001	2009	2011	2012	2013	2011/09	2012/11	2013/11	2011/01
BAZZANO	6.103	6.846	6.910	6.786	6.963	0,93%	-0,88%	0,77%	13,22%
CASTELLO DI S.	3.977	4.902	4.937	4.841	4.962	0,71%	-1,24%	0,51%	24,14%
CRESPELLANO	7.787	9.834	10.088	9.976	10.163	2,58%	1,44%	0,70%	29,55%
MONTE S.PIETRO	10.280	11.020	10.975	10.844	10.928	-0,41%	-1,60%	-0,43%	6,76%
MONTEVEGLIO	4.481	5.274	5.356	5.329	5.334	1,55%	1,04%	-0,28%	19,53%
SAVIGNO	2.556	2.811	2.806	2.712	2.727	-0,18%	-3,52%	-2,82%	9,78%
ZOLA PREDOSA	15.695	18.088	18.512	18.392	18.593	2,34%	1,68%	0,96%	17,95%
AREA BAZZANESE	50.879	58.775	59.584	58.880	59.670	1,38%	0,18%	0,31%	16,49%

La crescita demografica degli ultimi anni è determinata dal forte afflusso di persone che hanno trasferito la propria residenza nel territorio dell'Area Bazzanese, compensando anche il saldo naturale negativo, che ha registrato nel ventennio 1990 – 2009 una perdita media annuale pari a 56 abitanti.

Analizzando gli indicatori demografici, il fenomeno più evidente degli ultimi anni è l'invecchiamento strutturale della popolazione, dato dall'indice di vecchiaia (rapporto tra popolazione oltre i 65 anni e quella sotto 14 anni). L'indice di struttura (rapporto tra la popolazione tra 40 e 64 anni e quella tra 15 e 39 anni) mostra una dinamica omogenea tra i sette comuni, con incrementi a partire dall'inizio degli anni '90, e accentuazione della crescita negli anni più recenti.

A decorrere dall' 1/1/2014 è stato istituito il Comune di Valsamoggia, mediante fusione dei comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monteveglio e Savigno. Si riportano i dati demografici al 31/12/2015 riferiti al nuovo Comune, e si sommano i dati relativi agli anni precedenti dei cinque ex Comuni per poter effettuare un confronto.

Tabella A3.1bis – Popolazione residente nell'Area bazzanese – anni 2001, 2009, 2011, 2013, 2015

COMUNE	Residenti					Variazioni			
	2001	2009	2011	2013	2015	2011/09	2013/11	2015/13	2011/01
VALSAMOGGIA	24.904	29.667	30.097	30.152	30.561	1,45%	0,18%	1,36%	20,85%
MONTE S.PIETRO	10.280	11.020	10.975	10.928	10.982	-0,41%	-0,43%	0,49%	6,76%
ZOLA PREDOSA	15.695	18.088	18.512	18.690	18.770	2,34%	0,96%	0,43%	17,95%
AREA BAZZANESE	50.879	58.775	59.584	59.770	60.313	1,38%	0,31%	0,91%	17,11%

La componente straniera della popolazione

Al 31 dicembre 2011 in provincia di Bologna risiedevano 109.698 cittadini stranieri, pari all'11,0% della popolazione. Alla stessa data la popolazione straniera residente a Bazzano era pari a 1.083 unità (15,7%), quella residente a Castello di Serravalle era di 507 persone (10,3%), a Crespellano di 1.123 (10,3%), a Monte San Pietro di 719 (6,6%), a Monteveglio di 532 (9,9%), a Savigno di 285 (10,2%) e a Zola Predosa di 1.397 (7,5%). In totale si trattava quindi per l'Area Bazzanese di 5.646 abitanti stranieri, pari al 9,5% dell'intera popolazione. La popolazione straniera è composta prevalentemente da adulti tra i 25 e i 40 anni e da bambini sotto i 10 anni. I dati analizzati dal PSC sono sostanzialmente confermati dai dati relativi al 2015, in cui si riportano i dati per il Comune Valsamoggia (Fonte: Dati anagrafi Comunali. I dati relativi alla Città Metropolitana sono tratti dal documento "Sintesi delle tendenze demografiche nella Città Metropolitana di Bologna – Anno 2016" e sono relativi al 1/1/2016. Alcune differenze significative possono essere anche dovute alle operazioni di aggiornamento anagrafico successive al censimento 2011).

Tabella A3.2 – Popolazione residente straniera nell'Area bazzanese –2015

COMUNE	Totale residenti 2015	Totale residenti stranieri 2015	% residenti stranieri
MONTE SAN PIETRO	10.982	713	6,49%
VALSAMOGGIA	30.561	3.546	11,60%
ZOLA PREDOSA	18.770	1.336	7,12%
AREA BAZZANESE	60.313	5.595	9,28%
CITTA' METROPOLITANA BOLOGNA	1.006.810	117.242	11,64%

2.3.2 VARIAZIONE DEL NUMERO DEI NUCLEI FAMILIARI: DINAMICHE DI LUNGO E DI BREVE PERIODO

Il numero medio di componenti per nucleo familiare al 2011 oscillava nei sette comuni dell'Area bazzanese tra i 2,07 di Savigno e i 2,32 di Bazzano; al 1951 tale valore medio era di circa 3,8 componenti per nucleo. Al 31/12/2015 il numero medio dei componenti è pari a 2,30 a Monte San Pietro, 2,29 a Valsamoggia e 2,21 a Zola Predosa, per un numero medio di componenti per l'Area bazzanese è di circa 2,26 abitanti per nucleo familiare, che si avvicina sempre di più al dato del capoluogo (le famiglie a Bologna hanno oggi in media circa 1,88 componenti per nucleo).

2.3.3 SCENARI DI EVOLUZIONE DEMOGRAFICA

La costruzione del modello di proiezione demografica per l'analisi dei fenomeni

Il modello utilizzato nell'elaborazione del PSC per determinare la popolazione futura è incentrato sul metodo delle componenti demografiche. Per lo sviluppo dello specifico modello impiegato per i sette comuni sono state utilizzate coorti corrispondenti a classi di età quinquennale, con distinzione delle coorti per sesso. Nel modello previsivo sono stati quindi inseriti i dati relativi alla situazione attuale, partendo dai residenti nei comuni al 2009, anno in cui è stata impostata l'analisi, e impostando le ipotesi di evoluzione dei tassi specifici di fecondità e di mortalità.

La simulazione di evoluzione demografica è stata effettuata per tre orizzonti temporali (a cinque, dieci, quindici anni). Dapprima si ha la proiezione della sola componente naturale, e successivamente la sola componente migratoria. Ciò significa che per entrambe le componenti si simula l'evoluzione (cioè l'invecchiamento) delle coorti nei cinque/dieci anni, con il verificarsi di nascite e decessi. La popolazione complessiva viene quindi calcolata sommando la componente migratoria, suddivisa per sesso e classe di età, a quella naturale.

Il risultato è una rappresentazione ai diversi orizzonti temporali della popolazione per sesso e classe di età. Con tale risultato si può apprezzare la struttura demografica e quindi i caratteri qualitativi dei possibili residenti dei comuni dell'Area Bazzanese in alcuni ipotetici scenari, con evidenti riflessi sulle politiche abitative, sociali e dei servizi.

Utilizzando il modello di proiezione demografica sopra descritto sono stati definite e analizzate tre differenti ipotesi di evoluzione:

- Scenario 0 -Ipotesi di studio: sola componente naturale dell'evoluzione demografica
- Scenario 1 "opzione attuazione residui pianificazione vigente": dinamica demografica correlata ad un'offerta abitativa numericamente pari ai residui dei PRG
- Scenario 2 "opzione contenimento": dinamica demografica con saldo migratorio positivo pari a circa 600 abitanti / anno, che rappresenta il valore minimo registrato negli ultimi 20 anni.

Scenario 0 - Ipotesi di studio: sola componente naturale dell'evoluzione demografica

Per valutare l'evoluzione della sola componente naturale, è stata valutata l'ipotesi, evidentemente astratta, che nei futuri quindici anni l'Area Bazzanese non scambiassero popolazione con altre realtà. L'esito di tale andamento sarebbe un decremento demografico rispetto al 2009: 56.036 abitanti al 2024, con una perdita di oltre 2.700 abitanti. I cambiamenti di maggior interesse sono destinati ad avvenire nella struttura per età della popolazione:

Tabella A3.3 – Scenario O (componente naturale) - Residenti per classi di età attuali e previsti al 2024

Scenario	0-14	15-24	25-39	40-64	65 e oltre	Totale
SITUAZIONE ATTUALE (al momento della redazione dell'analisi) <i>Popolazione al 31/12/2009</i>	8.439 (14,4%)	4.460 (7,6%)	12.159 (20,7%)	21.794 (37,1%)	11.923 (20,3%)	58.775 (100,0%)
SCENARIO AL 31/12/2024 <i>Solo movimento naturale</i>	7.158 (12,8%)	5.913 (10,6%)	6.922 (12,4%)	21.547 (38,5%)	14.496 (25,9%)	56.036 (100,0%)
DIFFERENZE <i>Valori assoluti</i>	-1.281	+ 1.453	-5.237	-247	+ 2.573	-2.739
DIFFERENZE <i>Valori percentuali</i>	-15,2%	+ 32,6%	-43,1%	-1,1%	+ 21,6%	-4,7%

E' evidente il declino strutturale della popolazione, particolarmente nella fascia di età compresa tra 25 e 39 anni: una riduzione di 5.237 residenti, che ha costituito un segnale a cui prestare la massima attenzione per valutare le prospettive di politiche insediative, del lavoro e dei servizi nel PSC dell'Area bazzanese.

Scenario 1 “opzione attuazione residui pianificazione vigente”

Il secondo scenario è costituito dall'ipotesi che nei prossimi anni la popolazione si accresca di nuovi nuclei familiari in misura tale da saturare l'offerta teorica costituita dalla realizzazione di tutte le previsioni di edilizia residenziale dei PRG vigenti, entro l'orizzonte temporale di 15 anni. Per effettuare il calcolo, si è partiti dalla capacità insediativa residua stimata per gli strumenti urbanistici vigenti. La ricognizione ha valutato le potenzialità edificatorie in termini di SU: per trasformare le superfici in abitazioni ci si è riferiti ad un alloggio convenzionale pari a 75 mq. Oltre a tali residui edificatori è stato stimato che nel territorio dell'Area Bazzanese vi siano potenzialità insediative diffuse pari a 500 alloggi.

Tabella A3.4 – Potenzialità edificatorie residenziali residue nell'Area Bazzanese

COMUNE	Residenti 31/12/2009	Distribuzione % residenti	Residui Edificatori	Potenzialità insediative diffuse (stima)	Stima totale alloggi residui
BAZZANO	6.846	11,6%	577	58	635
CASTELLO DI SERRAVALLE	4.902	8,3%	323	41	364
CREPELLANO	9.834	16,7%	709	84	793
MONTE SAN PIETRO	11.020	18,7%	169	94	263
MONTEVEGLIO	5.274	9,0%	575	45	620
SAVIGNO	2.811	4,8%	346	24	370
ZOLA PREDOSA	18.088	30,8%	448	154	602
TOTALE AREA BAZZANESE	58.775	100,0%	3147	500	3647

Nell'ipotesi di un pieno utilizzo di queste potenzialità edificatorie e di un'occupazione totale degli alloggi risultanti da parte di famiglie stabilmente residenti, è stato successivamente strutturato un modello di proiezione demografica in grado di simulare quali conseguenze sulla struttura della popolazione si generano per effetto dell'insediamento delle 3.647 nuove famiglie. Dalle famiglie si passa poi ad una stima dei futuri abitanti. In base a tale proiezione è stato possibile calcolare il numero di abitanti corrispondenti al numero di famiglie previste. A partire dal numero dei residenti previsti si è verificato infine quali saranno i

flussi migratori corrispondenti a tale crescita demografica. Attribuyendo alla popolazione già residente e a quella migrata curve di evoluzione dei comportamenti demografici naturali (natalità, mortalità, filiazione), il modello di proiezione demografica definisce l'evoluzione dei caratteri quantitativi e qualitativi (sesso, classi di età) della popolazione residente nei prossimi anni, al fine di definire e caratterizzare la crescita della domanda in termini di servizi e attrezzature, dunque della pressione antropica, dei servizi urbani e delle pressioni insediative sulle reti.

Tabella A3.5 – Scenario 1: Proiezione demografica minima e massima dei residenti

Ipotesi scenari	Proiezione demografica				Dinamica abitanti			Dinamica %		
	2009	2014	2019	2024	2009-14	2014-19	2019-24	2009-14	2014-19	2019-24
Massima	58.775	60.206	61.405	62.562	+ 1.431	+ 2.630	+ 3.787	+ 2,4%	+ 4,5%	+ 6,4%
Minima	58.775	60.102	61.012	61.831	+ 1.327	+ 2.237	+ 3.056	+ 2,3%	+ 3,8%	+ 5,2%
Intermedia	58.775	60.154	61.208	62.196	+ 1.379	+ 2.433	+ 3.421	+ 2,3%	+ 4,1%	+ 5,8%

Tabella A3.6 – Scenario 1: Proiezione demografica intermedia

Scenario complessivo	2009	2014	2019	2024
Residenti	58.775	60.154	61.208	62.196
Dimensione famigliare	2,28	2,22	2,16	2,12
Famiglie	25.668	27.023	28.237	29.315
Famiglie (differenza)	0	+ 1.355	+ 2.569	+ 3.647

Come si può notare dalla tabella a seguire, la popolazione più giovane (0-14 anni) cresce, rimanendo stabile come quota sul totale. La popolazione tra 15 e 39 anni e quella adulta matura (40-64) si mantengono numericamente pressoché stabili, riducendo lievemente il peso percentuale. La componente anziana (65 e oltre) cresce in valore assoluto, accrescendo il proprio peso percentuale. La popolazione tra 25 e 39 anni rimane stabile recuperando quindi integralmente il calo connesso alla sola componente naturale dell'evoluzione demografica visto in precedenza (- 43,1%%).

Tabella A3.7 –Scenario 1 (proiezione intermedia)- Residenti per classi di età attuali e previsti al 2024

Scenario	0-14	15-39	40-64	65 e oltre	Totale
SITUAZIONE ATTUALE (al momento della redazione dell'analisi) <i>Popolazione al 31/12/2009</i>	8.439 (14,4%)	16.619 (28,3%)	21.794 (37,1%)	11.923 (20,3%)	58.775 (100,0%)
SCENARIO AL 31/12/2024 <i>Solo movimento naturale</i>	9.140 (14,7%)	16.885 (27,1%)	22.074 (35,5%)	14.097 (22,7%)	62.196 (100,0%)
DIFFERENZE <i>Valori assoluti</i>	+ 701	+ 266	+ 280	+ 2.174	+ 3.421
DIFFERENZE <i>Valori percentuali</i>	+ 8,3%	+ 1,6%	+ 1,3%	+ 18,2%	+ 5,8%

In sintesi, l'ipotesi di un movimento demografico direttamente correlato all'attuazione delle consistenti previsioni residue dei Piani vigenti costituisce una forte opportunità per equilibrare una struttura demografica altrimenti destinata, per effetto delle sole dinamiche naturali, ad un forte impoverimento delle classi di età di popolazione giovane in età lavorativa, e ad una crescita della quota di popolazione anziana.

Scenario 2 “opzione contenimento”, un’ipotesi progettuale

Per la definizione dell'offerta insediativa del PSC si è costruita infine una ipotesi progettuale coerente da un lato con l'assetto urbanistico del territorio (previsioni dei piani vigenti e di varianti in corso) e dall'altro con gli andamenti demografici reali (in particolare con le dinamiche migratorie), perseguendo inoltre

l'obiettivo di riequilibrio della struttura demografica che il PSC ha assunto per l'area bazzanese.

Tabella A3.8 – Scenario 2 (proiezione intermedia)- Opzione progettuale “contenimento”

Scenario complessivo	2009	2014	2019	2024
Residenti	58.775	61.433	63.853	66.289
Dinamica residenti (Differenza con 2009)	0	+ 2.658	+ 5.078	+ 7.514
Dinamica residenti (Differenza con 2009 %)	0%	+ 4,5%	+ 8,6%	+ 12,8%
Famiglie	25.668	27.602	29.470	31.268
Dinamica famiglie (Differenza con 2009)	0	1.934	3.802	5.600
Dinamica famiglie (Differenza con 2009 %)	0%	+ 7,5%	+ 14,8%	+ 21,8%

Tabella A3.9 – Scenario 2 – Residenti e famiglie: componente naturale e componente migratoria

Scenario complessivo	2009	2014	2019	2024
Residenti componente naturale	58.775	58.425	57.434	56.036
Residenti componente migratoria	0	3.008	6.419	10.253
Totale Residenti	58.775	61.433	63.853	66.289
Residenti in convivenze	191	191	191	191
Residenti in famiglie	58.584	58.234	57.243	55.845
Dimensione media famiglie	2,29	2,23	2,17	2,12
Totale Famiglie	25.668	27.602	29.470	31.268
Famiglie componente naturale	25.668	26.244	26.449	26.419
Famiglie componente migratoria	0	1.358	3.021	4.849

L'ipotesi assunta per questo scenario è costituita dalla previsione di un saldo migratorio medio annuo pari al valore minimo registrato nell'area bazzanese negli ultimi venti anni: 600 nuovi residenti. Tale incremento, assunto come ipotesi di progetto per il dimensionamento del PSC, è particolarmente contenuto.

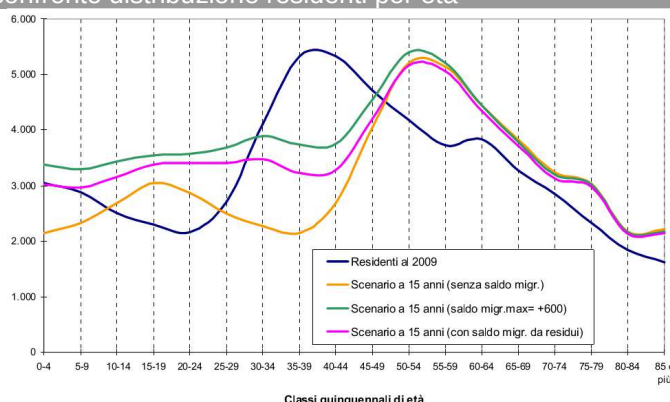
Tabella A3.10 – Scenario 2 – Classi di età dei residenti

Scenario	Residenti per età					Percentuale residenti per età				
	0-14	15-39	40-64	65 e oltre	Totale	0-14	15-39	40-64	65 e oltre	Totale
SITUAZIONE ATTUALE <i>Popolazione al 31/12/2009</i>	8.439	16.619	21.794	11.923	58.775	14,4%	28,3%	37,1%	20,3%	100,0%
SCENARIO AL 31/12/2024	10.129	18.451	23.376	14.334	66.290	15,3%	27,8%	35,3%	21,6%	100,0%
DIFFERENZE <i>Valori assoluti</i>	+ 1.690	+ 1.832	+ 1.582	+ 2.411	+ 7.515					
DIFFERENZE <i>Valori percentuali</i>	+ 20,0%	+ 11,0%	+ 7,3%	+ 20,2%	+ 12,8%					

L'apporto dato dalla componente migratoria compensa e riequilibra la struttura della popolazione. Infatti nelle classi di età tra 15 e 39 anni, che oggi costituiscono il 28,3% della popolazione, e che perderebbero il 23% della popolazione per effetto delle dinamiche naturali, si registra una crescita dell'11,0%, mentre la quota percentuale sul totale della popolazione si riduce dal 28,3 al 27,8%. All'interno di questo gruppo, le

classi tra 25 e 39 anni perdono circa 840 unità, cioè compensando per quasi 5/6 il calo che avrebbero registrato nello scenario teorico senza movimento migratorio. Le altre classi di età mantengono una distribuzione percentuale molto simile a quella attuale.

Scenario demografici: confronto distribuzione residenti per età



Il confronto della distribuzione della popolazione per classi di età nella situazione attuale e nei tre scenari illustrati è esplicito: la curva attuale della popolazione (linea blu), che ha un picco in corrispondenza delle classi adulte (30-49 anni) è destinata a spostarsi in avanti di un quindicennio, per effetto dell'evoluzione naturale dello scenario 0 (linea ocra), con una drastica riduzione delle classi giovani adulte (25-40 anni). Lo scenario 1 (linea viola) è in grado di compensare in discreta misura questo squilibrio. Lo scenario 2 di progetto (linea verde) migliora questo equilibrio, comportando un ulteriore innalzamento relativo delle classi di popolazione giovane, senza incremento di quelle anziane. Va evidenziato un secondo fenomeno strettamente correlato al primo: la crescita consistente delle classi di popolazione più giovane, in età scolare (5-19 anni), che comporta conseguenze rilevanti sulla futura domanda di servizi (scolastici, sportivi, ricreativi).

2.3.4 CONCLUSIONI

Gli scenari di evoluzione demografica ipotizzati dal PSC sono proiezioni demografiche, impostate su un metodo che riproduce nel futuro andamenti che si sono registrati nel passato. Sono pertanto strumenti idonei a verificare quali caratteristiche può assumere la struttura della popolazione e quali dimensioni la domanda di abitazioni nelle ipotesi in cui i comportamenti demografici naturali e migratori assumano nei prossimi anni un andamento oppure un altro.

Tali scenari sono stati dunque uno strumento di lavoro, e non una previsione o una quantificazione di offerta abitativa. Le considerazioni svolte hanno portato comunque a definire uno "scenario di progetto", costituito da una dimensione insediativa e da una struttura della popolazione che per caratteristiche qualitative e quantitative sono state considerate coerenti con il sistema degli obiettivi della pianificazione per l'Area bazzanese.

Lo scenario di progetto del PSC così definito, a partire dal numero di nuclei familiari attesi nel prossimo quindicennio, ha costituito il dato di base per il dimensionamento dell'offerta abitativa nel PSC.

Una prima verifica si può effettuare aggiornando i dati relativi alla popolazione al 31/12/2013 con riferimento allo scenario di progetto del PSC (Tabelle A3.8 e A3.9)

Tabella A3.11 – Verifica dati reali e scenario di progetto

Scenario complessivo	2009	2013	2015	2019	2024
Residenti Monte S. Pietro	11.020	10.928	10982		
Residenti Valsamoggia	29.667	30.149	30561		
Residenti Zola Predosa	18.088	18.593	18770		
Totale Residenti Area Bazzanese	58.775	59.670	60.313	63.853	66.289
Famiglie Monte S. Pietro	4.736	4.725	4.778		
Famiglie Valsamoggia	12.839	13.091	13.300		
Famiglie Zola Predosa	8.094	8.422	8499		
Dimensione media famiglie	2,29	2,27	2,26	2,17	2,12
Totale Famiglie Area Bazzanese	25.668	26.238	26.577	29.470	31.268

(Fonte: dati 2009-2013: elaborazioni dell'Ufficio Statistica dell'Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia; dati 2015: uffici demografici Comunali; dati 2019 e 2024: scenario di progetto del PSC)

La crescita effettiva dal 2009 al 2013 è pari a 895 abitanti e 570 famiglie, con un incremento 2009/2013 pari al 1,02% sia in termini di abitanti che di famiglie. La crescita dal 2009 al 2015 è pari a 1.538 abitanti e 908 famiglie, con un incremento pari al 1,03% per gli abitanti e 1,04% per le famiglie. Si tratta quindi di una crescita inferiore a quella ipotizzata dal progetto di PSC.

Occorre considerare che tale crescita fino al 2013 è avvenuta senza che i nuovi strumenti di pianificazione esplicassero ancora i propri effetti, in considerazione del fatto che solamente alla fine del 2013 sia le Varianti di Anticipazione che il PSC ed il RUE sono stati approvati. È d'altra parte importante evidenziare l'attuale congiuntura economica che anche nell'Area Bazzanese ha causato una stagnazione dei consumi ed un complessivo rallentamento della crescita.

Con la piena operatività di PSC e RUE, che con la formazione del POC si va ad ottenere, è ragionevole ipotizzare un riallineamento del trend di crescita agli scenari ipotizzati dal PSC, pur considerando inevitabile lo slittamento delle previsioni in avanti nel tempo.

Di conseguenza, con riferimento alla scenario di crescita progettuale del PSC (Tab. A3.8) rivisto in conseguenza delle considerazioni sopra esposte, si può ragionevolmente ipotizzare in **63.001** abitanti ed in **28.205** famiglie la popolazione al 2021, con quindi un minore incremento rispetto a quello ipotizzato nella fase di progetto del PSC. Di conseguenza le previsioni di crescita ipotizzate per il 2024 vengono traslate in avanti al 2028, in linea con le disposizioni in materia di durata del PSC (15 anni).

Tabella A3.12 – Scenario 2 (proiezione intermedia)- Opzione progettuale "contenimento" revisionata

Scenario complessivo	2009	2015	2021	2026	2028
Residenti	58.775	60.313	63.001	65.350	66.289
Dinamica residenti			+	+	+
(Differenza con 2015)	1.538	0	2.688	5.037	5.976
Dinamica residenti					
(Differenza con 2015%)	-2,55%	0%	4,46%	8,35%	9,91%
Famiglie	25.668	26.577	28.205	30.394	31.268
Dinamica famiglie					
(Differenza con 2015)	-909	0	1.967	3.817	4.691
Dinamica famiglie					
(Differenza con 2015%)	-3,42%	0%	7,50%	14,36%	17,65%

Viene pertanto prevista la presenza di 28.205 famiglie presenti al 31/12/2021 che, rispetto al numero reale di famiglie al 31/12/2015 (26.577), corrispondono ad un incremento di 1.967 famiglie. Questo dato rappresenta l'ipotetica domanda primaria di abitazioni nel periodo 2017-2021 (in tale periodo si rende necessario disporre di n. **1.967** nuovi alloggi).

2.4 SCENARIO DELL'OFFERTA INSEDIATIVA NEL PERIODO DI VIGENZA DEL POC.

2.4.1 L'OFFERTA RESIDENZIALE

Utilizzando le stesse ipotesi e gli stessi parametri del paragrafo A2.2 è possibile costruire un quadro della potenziale offerta di nuovi alloggi nel quinquennio 2014-2019. I risultati sonoriportati nella tabella seguente:

Tabella A4.1 – Scenario al 31/12/2019

ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE con titolo abilitativo rilasciato, in PUA convenzionati	Alloggi totali con titolo abilitativo al 30/04/2014	Stima numero alloggi ultimati con fine lavori entro 31/12/2019	
PUA con scadenza al 31/12/2019	33	100%	33
PUA con scadenza dopo il 1/1/2020	44	100%	44
Totale	77		77
ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE con titolo abilitativo rilasciato, in Altri Ambiti²⁸	136	100%	136
ALLOGGI RESIDUI in PUA in corso di attuazione senza titolo abilitativo, in ambiti di nuovo insediamento o negli IUC	Alloggi totali senza titolo abilitativo al 30/04/2014	Stima numero alloggi ultimati con fine lavori entro 31/12/2019	
PUA con scadenza al 31/12/2019	889	70%	622
PUA con scadenza dopo il 1/1/2020	904	50%	452
Ambiti di nuovo insediamento ²⁹	422	20%	84
Interventi Unitari Convenzionati (IUC)	382	30%	114
Totale	2.597		1.272

STIMA OFFERTA 2014 – 2019 = 77 + 136 + 1.272 = **1.485 alloggi**

pari a circa il 75% della domanda primaria stimata in **1.967** alloggi (cfr. paragrafo A3.4).

STIMA OFFERTA IN AMBITI URBANI CONSOLIDATI E TERRITORIO RURALE = 372 alloggi (oltre alle previsioni incluse negli IUC).

Riepilogando quindi, gli alloggi convenzionali residui programmati nei PUA convenzionati sono nel complesso 1.793; di essi si prevede che ne siano ultimati 1.074 (pari all'60%) entro la fine del 2019 anche se al momento non se ne è ancora avviata l'attuazione; si è stimato che entro la medesima data siano avviati i PUA derivanti dalle Varianti di Anticipazione e dalle altre previsioni inserite in POC, e che in essi possano essere realizzati altri 84 alloggi convenzionali (pari al 20%); altri 114 alloggi (corrispondenti al 30% della previsione) potranno essere realizzati negli AUC sottoposti a IUC - Intervento Unitario Convenzionato.

L'offerta di alloggi realizzati negli Ambiti sottoposti a forme di convenzionamento (PUA e IUC) nel prossimo quinquennio può essere quindi stimata pari a 1.349 alloggi e deriva essenzialmente dalle previsioni incluse in PUA in corso di attuazione (1.151 alloggi corrispondente al 78% di tale offerta).

28 Dato derivante dal monitoraggio dell'Attività Edilizia sull'Area Bazzanese effettuata a partire dalla conclusione della Conferenza di Pianificazione - Luglio 2011.

29 Dato relativo al solo Comune di Valsamoggia

In sintesi nei PUA o altri ambiti soggetti a convenzione:

Alloggi con Titolo abilitativo rilasciato, realizzati e in corso di realizzazione	77
Alloggi residui in PUA con scadenza al 31/12/2019	622
Alloggi residui in PUA con scadenza dopo il 1/1/2020	452
Alloggi in ambiti di nuovo insediamento	84
Alloggi in AUC sottoposti a IUC	114
Alloggi teorici complessivi	1.349

E' opportuno evidenziare che della potenzialità complessiva prevista negli Ambiti in attuazione, pari a 2.822 alloggi teorici, 1440 (il 50% circa) saranno presumibilmente realizzati successivamente al 2019 e quindi oggetto di un successivo e futuro POC.

2.4.2 L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Gli interventi inseriti nel presente POC rappresentati da Piani Urbanistici Attuativi in corso di realizzazione non ricadono nelle condizioni di cui all'art. A-6-bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., in quanto la quota del 20% di alloggi di edilizia residenziale sociale è riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale, mentre nel caso del presente POC non si tratta di nuovi interventi, bensì del recepimento di interventi già previsti dal previgente PRG.

Gli unici interventi da sottoporre a quanto previsto dal citato articolo A-6-bis sono gli ambiti inseriti in forza delle Varianti ai PRG di Anticipazione del PSC formate ai sensi dell'art. 41, comma 4/bis, della stessa L.R. 20/2000, e cioè gli ambiti **AN.e – Zola Predosa – Riale**, **AN.e – Crespellano Capoluogo**, alle condizioni previste nella relativa scheda normativa, oltre all'Ambito **AN.6/parte - Crespellano Centro**, di nuovo insediamento (cfr. paragrafo A2.5), per i quali verrà garantita la quota prescritta del 20% di ERS (cf. cap. 2.2.5)

2.4.3 L'OFFERTA IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Lo scenario legato allo sviluppo delle attività produttiva non è in questa fase prevedibile visto la forte **contrazione del contesto economico internazionale**. In generale il presente POC, in coerenza con le disposizioni del RUE, favorisce il consolidamento delle aziende già insediate proponendo una densificazione dei tessuti consolidati. L'offerta per nuovi insediamenti è concentrata nel polo del Martignone, e nell'Ambito Produttivo Sovracomunale di Via Lunga e di Muzzano. Le Superfici programmate nei PUA convenzionati o dalle Varianti di Anticipazione nell'intera Area Bazzanese sono nel complesso 504.000 mq di SU complessiva, di questi circa 105.000 mq (pari al 21%) sono stati attuati o per essi è stato richiesto il titolo abilitativo entro il 31/12/2015. Quindi la quota residua per nuovi insediamenti da attuare è di circa 399.000 mq. Di questi 100.000 mq. circa sono inclusi in PUA approvati ma ancora non attivati per la mancata sottoscrizione della convenzione urbanistica (per essi si prevede l'inclusione in un successivo e futuro POC), mentre altri 100.000 mq. circa sono in corso di realizzazione in forza dell'insediamento attuato all'interno dell'Ambito APSM.e CREPELLANO Martignone (rif. Intertaba).

A questi sono da aggiungere gli interventi previsti negli ambiti consolidati con la modalità degli IUC, finalizzati principalmente a risolvere problematiche locali delle aziende già insediate sul territorio, che comportano una ulteriore potenzialità di circa 100.000 mq. di superficie utile produttiva ripartita in 27 interventi.

La ripartizione territoriale di tali superfici può così riassumersi:

COMUNE	SU residua in PUA convenzionati	SU in Ambiti oggetto di variante di Anticipazione	SU in Ambiti di nuova previsione	SU in Ambiti consolidati in attuazione di IUC	Totali
Monte San Pietro	0	0	0	11.109	11.109
Valsamoggia	117.109	122.000	71.381	34.750	345.240
Zola Predosa	60.788	0	0	4.420	65.208
Complessivamente	177.897	122.000	71.381	50.279	421.557

e per ambiti territoriali:

Tipologia Ambito	SU residua in PUA convenzionati	SU in Ambiti oggetto di variante di Anticipazione	SU in Ambiti di nuova previsione	SU in Ambiti consolidati in attuazione di IUC	Totali
APSM (Martignone)	22.245	100.000	34.978	0	157.223
APS (Altre località)	108.069	22.000	13.395	0	143.464
APC/AR	47.583	0	0	0	47.583
Ambiti Produttivi consolidati	0	0	0	104.541	104.541
Complessivamente	177.897	122.000	48.373	104.541	452.811

2.5 IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI

Il sistema delle dotazioni è costituito dalle attrezzature, dagli spazi collettivi e dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

Il PSC traccia all'art. 4.3 delle Norme, il quadro dei valori di riferimento per la valutazione della situazione dell'offerta di dotazioni territoriali alla data di formazione del Piano e individua in materia di aree per attrezzature e spazi collettivi per la popolazione, rispetto alla dotazione pro-capite, l'esigenza di dare adeguata risposta all'incremento di domanda di servizi nel capoluogo da parte degli abitanti che costituiranno l'incremento di popolazione nel medio periodo.

Sulla base del RUE (aggiornato e coordinato alla Variante 2014 approvata nel Gennaio 2016) – che articola il sistema delle dotazioni in sovracomunale, comunale e locale – è stata valutata la consistenza delle dotazioni attuate al Dicembre 2015, in aggiornamento del quadro complessivo delineato in sede di formazione del Quadro Conoscitivo del PSC.

Le dotazioni sono organizzate nelle 4 classi citate in premessa:

- Attrezzature collettive
- Istruzione
- Verde
- Parcheggi pubblici

La tabella seguente riporta inoltre i dati relativi alle dotazioni in rapporto al sistema insediativo ed al ruolo ed al rango dei centri abitati così come definiti dal PSC a seguito del Documento Preliminare e dallo Schema di assetto territoriale condivisi con la Provincia di Bologna. Sono individuati in giallo i centri principali, in arancio i centri intermedi ed in verde i centri minori.

Legenda tabella A5.1

	Centri principali	
	Centri intermedi	
	Centri minori	
*SP	Compreso nell'area della scuola primaria	
*SI	Compreso nell'area della scuola dell'infanzia	

Tabella A5.1 - Dotazioni presenti al 31/12/2015

Località	ATTREZZATURE COLLETTIVE (MQ)					ISTRUZIONE (MQ)					VERDE (MQ)			PARCHEGGI PUBBLICI (MQ)		TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI (MQ)
	Assistenza servizi sociali e socio-sanitari	Pubbli- ca Arm.ne, sicurezza, p rotezione civile	Attività Culturali e dispet- tao- lo associative, politiche e culturali	Sedi di attività correlate	Asili nido	Scuole dell'Infanzia	Scuole Primarie	Scuole secondarie infe- riori	Scuole secondarie su- periori	Parchi urbani	Parchi e giardini in disquar- tiere	Attrezzature e impianti sportivi	Parcheggi COL.C.d	Parcheggi- COL.d pertinenza (non costituenti nodi)	PERCENTRO	
Capoluogo	307	30.901	10.530	13.369	*SI	22.500	39.541	*SP		472.970	28.056	15.610	17.337	10.645	651.121	788.855
Ponte Ronca	0	0	2.702	0		*SP	14.893					21.818	2.207	1.877	41.620	
Riale	685	0	412	0		*SP	17.693			34.693			12.715	7.575	66.198	
Madonna dei Prati	0	0	1	0											1	
Rivabella	0	0	1.907	0								12.569			14.476	
Gesso	0	0	1	2.848		972								665	3.821	
San Pancrazio	0	0	0	0						11.618				2.908	11.618	
Calderino		15.553		3.792	*SI	7.606	13.112	*SP		144.292	3.076		8.862	15.747	196.293	349.692
Monte San Giovanni				10.805		1.414	11.723				13.264	46.962	1.777	3.423	85.945	
Chiesa Nuova														533	0	
San Martino				14.652		1.507									16.159	
Monte Pastore			3.662	2.770							2.318	30.721		8.230	39.471	
Oca											6.282			2.653	6.282	
Badia										4.204			1.338	2.273	5.542	
Bazzano	28.448			1.153		6.189	15.195	11.407		289.756	35.661	37.935	31.071	12.257	456.815	1.693.584
Crespellano	14.259		5.848		*SI	6.937	23.654	8.888		189.474	33.383	98.319	6.888	23.056	387.650	
Castelletto di C. Ilodi S.		2.370	595	17.480			41.666	3.816		52.928	14.785	23.758	4.846	8.840	162.244	
Savigno	2.566	4.222				2.895	3.733	*SP		26.177	11.689	18.901	3.442	9.518	73.625	
Montevoglio	11.549	3.309	9.225	7.629	*SP	*SP	36.946			95.191	8.477	37.684	8.182	5.946	218.192	
Calcara				9.616	*SP	*SP	15.376	*SP		11.409	47.187			13.015	83.588	
Magazzino										237.784					237.784	
Bortolani						3.552				13.227					16.779	
Muffa											6.815			3.000	6.815	
Ponte Samoggia														743	0	
Stiore										6.287				1.788	6.287	1.254
Bersagliera											1.254			2.078	1.254	

I residenti al 31/12/2015 sull'intera area dell'Associazione risultavano **60.313**, da cui deriva che le Dotazioni/abitante alla stessa data sono pari a 44 mq.

Disaggregando i dati per i singoli Comuni facenti parte dell'Associazione esse risultano:

Zola Predosa (abitanti 18.770):	42 mq./abitante;
Monte San Pietro (abitanti 10.982):	31 mq./abitante;
Valsamoggia (abitanti 30.561):	55 mq./abitante.

Alla situazione attuale nel corso della validità del POC in oggetto si andranno a sommare le dotazioni già previste nei piani attuativi convenzionati in essere, in scadenza di convenzione dal 2013 in avanti o dei quali comunque non sia ancora stata effettuata la presa in carico da parte del Comune, oltre agli ambiti di nuovo insediamento (residenziali e/o produttivi) già oggetto delle Varianti ai PRG di anticipazione del PSC e che saranno attuati durante il periodo di validità del POC.

VERDE PUBBLICO

La dotazione di verde attualmente disponibile è complessivamente buona, e ben distribuita tra i tre Comuni e le diverse località e frazioni. L'attuazione dei PUA presenti nel presente POC porterà nel 2021 ad un mantenimento del valore per abitante attuale.

Anche in questo caso sono state considerate le dotazioni derivanti dai PUA residenziali e non residenziali.

PARCHEGGI PUBBLICI

Il contributo di parcheggi pubblici che saranno realizzati nei Piani Attuativi oggi in corso produce un sostanziale mantenimento della dotazione di parcheggi per abitante. Anche in questo caso non sono state prese in esame solo le dotazioni legate a PUA a carattere maggiormente "urbano", ma anche tutto il resto del territorio, per valutare l'effettivo contributo alla qualità degli spazi.

STRUTTURE SCOLASTICHE

Nel Documento Preliminare del PSC è stato analizzato il sistema dei servizi scolastici esistente. Partendo da una approfondita indagine nella quale sono stati valutati tutti i centri nei quali sono presenti servizi scolastici e che si qualificano come "Centri Principali" e "Centri Intermedi", e pertanto suscettibili di sviluppo e riqualificazione, è stata individuata anche quale sia la dinamica di crescita della popolazione per le fasce di età interessate.

La stessa indagine ha fatto constatare come il sistema dei servizi scolastici sia ben strutturato in tutti i centri.

Le strutture per l'istruzione dell'obbligo (scuola primaria e secondaria di primo grado) sono presenti in tutti i Comuni ed in tutte le Municipalità che oggi costituiscono il Comune di Valsamoggia. Faceva eccezione il Comune di Monteveglio in cui non era presente la scuola media, ma dall'anno scolastico 2015-2016, con l'inaugurazione della nuova sede della Scuola Primaria, presso la vecchia sede è stata insediata una sezione di Scuola Media (sezione staccata della Scuola Media di Bazzano)

Vi è una elevata risposta alla domanda inerente la scuola dell'infanzia (materna) con la presenza di plessi non solo nei Capoluoghi o Municipalità ma anche in alcune delle principali frazioni.

Si richiamano i dati sulla popolazione e lo scenario di evoluzione demografica di progetto del PSC che sinteticamente, per il periodo 2009-2024, aveva evidenziato:

per i Comuni (o Municipalità) della fascia dell'asse bazzanese (Bazzano, Crespellano e Zola Predosa) un incremento della popolazione in tutte le fasce di età (0-2 anni, 3-5 anni, 6-10 anni e 11-13 anni);

per i Comuni (o Municipalità) della fascia pedecollinare (Monteveglio e Monte S. Pietro) un decremento della popolazione per le fasce 0-2 anni e 3-5 anni, mentre vi è un incremento nelle fasce superiori (6-10

anni e 11-13 anni);

per le Municipalità del Comune Valsamoggia della fascia collinare (Castello di Serravalle e Savigno) nuovamente un incremento della popolazione per tutte le fasce di età.

Confrontando lo scenario di progetto del PSC con i dati reali sulla popolazione di cui alla seguente tabella A5.6, si vede come l'incremento sia confermato in tutti i Comuni nelle fasce superiori (6-10; 11-13; 14-18) mentre si è avuto un decremento nella fascia 0-2 e nella fascia 3-5. Il decremento nella fascia 0-2 fa parte di un fenomeno più generale e nazionale di un record negativo di nascite registrato negli ultimi anni (quello che giornalmisticamente viene definito fenomeno delle "culle vuote") confermato anche dai dati degli ultimi anni sia del capoluogo che dell'insieme dei Comuni della Provincia/ Città Metropolitana di Bologna.

Per quanto riguarda le strutture scolastiche, stante il bilancio positivo che deriva dal quadro complessivo delle dotazioni (attuali e al 2021) valutate attraverso la superficie fondiaria occupata, sono state analizzate con maggior dettaglio le strutture scolastiche per il periodo dell'obbligo (primaria e secondaria primo grado, escluso i primi due anni di secondaria di 2° grado), per le quali il dato più significativo è il numero di posti alunno disponibili in ciascuna struttura. Tale numero, laddove non sia stato possibile recuperare un dato più affinato, è stato ricavato dalla capacità massima di presenza indicata nei Certificati di Prevenzione Incendi (CPI) o nelle Segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) ai fini della prevenzione incendi. Dal numero complessivo, per ricavare il numero degli alunni, è stato sottratto il numero degli insegnanti, impiegati in ufficio e collaboratori scolastici, basandosi sul dato attuale.

Tabella A5.6 - Incremento popolazione età scolare

Strutture scolastiche	Sezioni/classi	Alunni	Rapporto Alunni/Classe	Posti Alunno
Monte San Pietro				
<i>Nido</i>				
Nido Amola	3	47	15,7	48
Totale Nido Monte San Pietro	3	47	15,7	48
<i>Scuola Infanzia</i>				
Amola	3	83	27,7	86
Tignano	2	45	22,5	
San Martino	1	18	18,0	
Monte San Giovanni	4	88	22,0	100
Totale Scuola Infanzia Monte San Pietro	10	234	23,4	
<i>Scuola Primaria</i>				
Monte San Giovanni	10	172	17,2	410(totale polo Primaria + Secondaria)
Calderino	15	117	7,8	
Totale Scuola Primaria Monte San Pietro	25	289	11,6	
<i>Scuola Secondaria</i>				
Monte San Giovanni	3	80	26,7	410 (totale polo Primaria + Secondaria)
Calderino	13	324	24,9	
Totale Scuola Secondaria Monte San Pietro	16	404	25,3	
Valsamoggia				
<i>Nido</i>				
Bazzano	3	51		
Castello d Serr	2	24		
Calcara	3	36		53
Crespellano	4	54		
Montevoglio	4	52		
Savigno	1	13		
Totale Nido Valsamoggia	17	230		
<i>Scuola Infanzia</i>				
Bazzano	6	154		
Castello di S	5	108		
Calcara	4	101		
Crespellano	6	153		
Montevoglio	7	162		
Cà Bortolani	2	53		
Totale Scuola Infanzia Valsamoggia	30	731		
<i>Scuola Primaria</i>				

Bazzano	17	368		
Castello S.	10	216		
Calcara	10	205		
Crespellano	15	338		
Montevoglio	14	308		
Savigno	5	84		
Totale Scuola Primaria Valsamoggia	71	1519		
<i>Scuola Secondaria</i>				
Bazzano	12	291		
Castello di S.	6	123		
Calcara	6	133		
Crespellano	6	144		
Montevoglio	5	111		
Savigno	3	62		
Totale Scuola Primaria Valsamoggia	38	864		
Zola Predosa				
<i>Nido</i>				
Riale	2	35	17,5	54
Theodoli	2	30	15,0	52
Albergati	2	28	14,0	54
Cellini	2	28	14,0	30
Ponte Ronca (nido privato)		3		
Totale Nido Zola Predosa	8	124	15,5	189
<i>Scuola Infanzia</i>				
Riale	4	99	24,8	100
Theodoli	6	141	23,5	125
Cellini	3	70	23,3	75
Ponte Ronca	4	93	23,3	75
Totale Scuola Infanzia Zola Predosa	17	403	23,7	375
<i>Scuola Primaria</i>				
Riale	10	229	22,9	250
Calamandrei	17	360	21,2	375
Ponte Ronca	11	225	20,5	250
Totale Scuola Infanzia Zola Predosa	38	814	21,4	875
<i>Scuola Secondaria</i>				
Zola Predosa	20	466	23,3	600
Totale Scuola Secondaria Zola Predosa	20	466	23,3	600

Nota: A Calderino la Scuola Primaria e Secondaria sono in un unico polo scolastico. L'edificio della scuola secondaria ospita attualmente 9 classi della primaria (181 alunni);

Si possono fare alcune prime riflessioni sulle necessità specifiche del sistema scolastico in relazione alla crescita della popolazione di cui alla tabella 4.6.6 ed al numero dei posti alunno di cui alla tabella 4.6.7.

In generale dati relativi alla diminuzione della popolazione nelle prime due fasce non portano a dover pensare alla necessità di reperire aumento di capienza per la scuola primaria nel corso di valenza del POC, mentre l'aumento nella fascia 6-10 porta a dover valutare tale necessità per quanto riguarda la scuola secondaria di primo grado.

A Zola, i numeri di posto alunno disponibili rispetto agli alunni attuali permette di non dover pensare ad adeguamenti degli spazi, si segnala la sola criticità della Scuola dell'infanzia. In dettaglio la scuola dell'Infanzia Theodoli utilizza uno spazio per la 6^ sezione pensato per attività libere in comune, in inverno; sarebbe opportuno ridurre a 5 le sezioni; la Scuola dell' Infanzia Ponte Ronca limitando a tre il numero delle sezioni potrebbe utilizzare al meglio l'area esterna. Si segnala anche che per la scuola dell'infanzia il D.M. 18/12/1975 prevede 30 alunni/sezione, ma a causa delle dimensioni delle uscite inferiori a cm.120 la capienza delle sezioni a Zola è ridotta a 25 alunni. A Monte San Pietro, ferma restando la necessità di ricollocazione della Scuola dell'infanzia posta in località S. Martino (attualmente ospitata nel centro civico in quanto l'edificio scolastico presenta gravi fenomeni di instabilità strutturale) individuata dalla Variante 2014 al RUE dell'Area Bazzanese, non è evidenziata la necessità di reperire ulteriore capienza, se non attraverso la revisione dell'attuale organizzazione degli spazi.

Da segnalare anche che la Città Metropolitana di Bologna ha approvato il 25 novembre 2015 il documento di Programmazione dell'offerta d'Istruzione e di organizzazione della rete scolastica per l'anno 2016/2017. Tra i percorsi tesi a potenziare i livelli di qualità di istruzione rientra la manifestazione di disponibilità, data dal Comune di Valsamoggia, ad ospitare a Crespellano (in via Togliatti 1-3, nella sede della ex scuola elementare) una sede coordinata dell'Istituto Alberghiero "Scappi" di Castel San Pietro, con la previsione di istituire in futuro un nuovo istituto alberghiero che comprenda le due sedi di Casalecchio di Reno e di Valsamoggia. Il primo passaggio, e cioè la prima attivazione della nuova sede, si realizzerà in tempo per l'avvio dell'anno scolastico 2016/17 mentre la completa messa in funzione e la costituzione del nuovo istituto autonomo alberghiero Valsamoggia/Casalecchio – avverrà in un triennio scolastico.

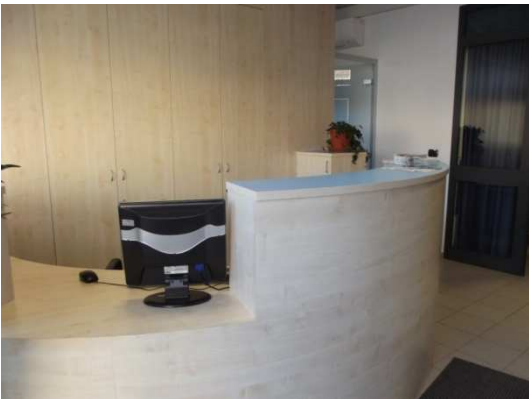
2.6 CARATTERISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI, DI ALTRE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E DELLE DOTAZIONI REALIZZATE NEI PUA

Il POC fornisce una articolata risposta alle esigenze di dotazioni territoriali dei Comuni dell'area bazzanese. Nelle schede seguenti si sintetizzano le più recenti realizzazioni dei Comuni dell'area bazzanese che hanno inciso nel sistema delle dotazioni territoriali. Inoltre nelle tabelle successive si presenta un quadro delle dotazioni collegate all'attuazione dei Piani Particolareggiati di tipo residenziale o produttivo e degli interventi unitari convenzionati con indicazione dello stato di avanzamento delle opere.

Comune di Monte San Pietro	
	Centro Civico San Martino, Via San Martino 22/f Realizzazione di centro civico con sala riunioni, cucina, servizi, salette ausiliarie ed area verde esterna (attualmente l'edificio ospita, in via temporanea, la Scuola Materna di San Martino).
	Sala per consulta di frazione Monte San Giovanni, Via Lavino, 315 Ristrutturazione della palestra scolastica ed inserimento nell'edificio della sala per la consulta di frazione.

	Nido e materna di Amola, Via Amola, 11
	Ristrutturazione ed adeguamento sismico

Comune di Valsamoggia	
<i>Municipio di Bazzano</i>	
	Micronido, Via Gordini 5
	Trasformazione di due appartamenti in Micro- Nido
	Sportello polifunzionale servizi al cittadino, Piazza Garibaldi 1
	Sistemazione degli uffici a seguito della creazione del Comune Valsamoggia

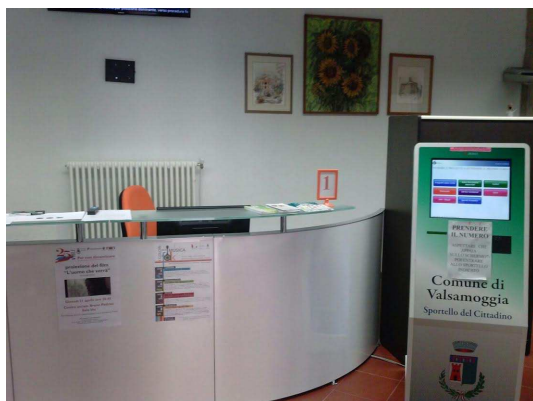
Municipio di Castello di Serravalle	
	Sportello polifunzionale servizi al cittadino e presidio di montagna polizia municipale, Piazza della Pace 33
	Sistemazione degli uffici a seguito della creazione del Comune Valsamoggia
	Centro Musicale Polivalente, Via del Parco 79 Castelletto di Serravalle
	Centro civico Sede Corpo Bandistico "R. Zanoli"
	Centro Medico Associato, Via Sant'Apollinare 1243 Castelletto di Serravalle
	Realizzazione nuovo Centro Medico Associato per i servizi sanitari dedicati alle famiglie

Municipio di Crespellano**Nuovo plesso asilo nido Crespellano, Via Gramsci**

Realizzazione del nuovo plesso dell'asilo d'infanzia e nido "Gianni Rodari"

**Nuovo plesso scuola primaria Crespellano, Via Calamandrei**

Realizzazione della nuova scuola primaria, dotata di numerose aule laboratorio (informatica, scienze, musica, ecc) e di una nuovissima palestra a disposizione anche delle società sportive

**Pista Ciclo-Pedonale Muffa-Crespellano, Strada Provinciale 569****Sportello polifunzionale servizi al cittadino, Piazza Berozzi 3**

Sistemazione degli uffici a seguito della creazione del Comune Valsamoggia

Municipio di Monteveglio	
	Nuovo Plesso Scuola Primaria Monteveglio, Via Giuseppe Dossetti
	Realizzazione della Nuova Scuola Primaria di Monteveglio, realizzata con tecniche edilizie di risparmio energetico, a zero emissioni. La scuola ha ricevuto la certificazione Casaclima Gold.
	Sezione Scuola Media Monteveglio, Via Abbazia 1
	Realizzazione di una sezione di scuola secondaria di I grado di Monteveglio, nell'edificio delle ex Scuole Primarie.
	Sportello polifunzionale servizi al cittadino, Piazza della Libertà 3
	Sistemazione degli uffici a seguito della creazione del Comune Valsamoggia
	Pista ciclabile di collegamento San Teodoro- Parcaria, completamento

	Realizzazione di parcheggio e area verde nella frazione di Ziribega, Via Aldo Moro
	Pista ciclo-pedonale lungo la via Stiore, Via Stiore Pista Ciclo Pedonale da Via Matilde di Canossa fino al centro di Stiore (via Fornelli)
	<i>Municipio di Savigno</i> Ampliamento ed adeguamento normativo della Scuola dell'infanzia di Ca' Bortolani, Via Vedeghetto 181 a L'ampliamento ha visto la creazione di una nuova sezione e dei relativi servizi

Comune di Zola Predosa	
	Centro diurno Gessi, Via Gesso, 10/a La nuova Struttura socio-sanitaria a carattere diurno destinata ad anziani con diverso grado di non autosufficienza si aggiunge al centro preesistente “G. Bigini” di via Predosa; offre assistenza tutelare e attua programmi di riabilitazione e socializzazione.
	Servizio residenziale a bassa intensità assistenziale per persone disabili, via Predosa 27 Allestiti appartamenti per un servizio residenziale a bassa intensità assistenziale per favorire percorsi di autonomia delle persone disabili. La struttura comprende n. 6 alloggi, per una capienza totale di 8 persone, privi di barriere architettoniche. Gli appartamenti sono adiacenti al Centro Diurno per anziani “G.Biagini”.
	Villa Garagnani: allestimento spazi e giardino, via Masini 11 Sono stati allestiti gli spazi per il “Centro studi per le ville e il paesaggio bolognesi” e per l’ufficio di IAT (informazioni e accoglienza turistica). Il giardino è stato rifunzionalizzato secondo i canoni del Giardino romantico all’italiana.
	Realizzazione di un sistema di percorsi ciclopeditoni, Ponte Ronca e Capoluogo Realizzazione di un sistema di percorsi ciclopeditoni nel centro abitato (Ponte Ronca e Capoluogo). E’ stata realizzata la prima parte, dal Centro Sportivo Filippetti alla Via Pirandello. La seconda parte è in corso di realizzazione

Il POC identifica inoltre alcune opere pubbliche in corso di realizzazione o che si programma di attuare nel periodo di vigenza e che sono riassunte nella Tav. 3 – Dotazioni Territoriali incluse nel POC, prevedendo per alcune di esse la pubblica utilità finalizzata all'apposizione del Vincolo preordinato all'esproprio.

Esse sono così individuate:

- 1) Prolungamento SP 569 "Nuova Bazzanese" dalla Via Lunga al confine del Territorio Comunale di Valsamoggia (Bazzano), i cui lavori sono in corso di realizzazione da parte della Città Metropolitana di Bologna;
- 2) Pista ciclabile Calcara – Crespellano – Muffa in loc. Crespellano
- 3) Tronco stradale di collegamento Via dell'agricoltura – SP 70 in loc. Castello di Serravalle
- 4) Parcheggio Serravalle in loc. Castello di Serravalle
- 5) Tronco stradale di collegamento Via Muzza Spadetta – Via Castelfranco
- 6) Pista Ciclabile Bazzano Monteveglio
- 7) Tronco stradale di collegamento Rotatoria Nord Asse Casello / Martignone – Via Emilia in loc. Martignone di Crespellano
- 8) Acquisizione ambito AN.e in loc. Crespellano Centro – Via Pietro Calamandrei
- 9) Allargamento della Via Cassoletta nella parte in cui si immette sulla Via Emilia, in relazione alla proposta di inserimento nel POC riportante il n. 10 (Martignone 1)

2.7 CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA – TEMPISTICHE DI ATTUAZIONE

L'inserimento in POC degli interventi è subordinato alla sottoscrizione da parte delle proprietà di un accordo ex art. 18 che disciplina parametri, condizioni e tempi per l'attuazione del singolo intervento, nonché stabilisce l'entità e la destinazione del contributo di sostenibilità, fissando l'importo della fidejussione a garanzia della realizzazione delle opere convenzionate.

Per quanto riguarda la realizzazione delle dotazioni, il quadro complessivo è riportato nella tabella che segue.

Accordi per la realizzazione delle dotazioni

2	DISTRIBUTORE CARBURANTI 1	CRESPELLANO
1)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	€ 31.184,00
2)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
3)	risorse derivanti dalla valorizzazione della SU aggiuntiva: da assegnare da parte del Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel presente documento	€ 19.850,00
4	STALLA RODIANO	SAVIGNO
1)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	€ 10.253,75
2)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
10	MARTIGNONE - 1	CRESPELLANO
1)	adeguamento di via Cassoletta nel tratto tra la via Emilia e l'accesso all'area (lunghezza m. 160, larghezza m. 2,00)	€ 68.286,50
2)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	
3)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
4)	risorse derivanti dalla valorizzazione della SU aggiuntiva: da assegnare da parte del Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel presente documento	€ 320.659,20
13	MUFFA	CRESPELLANO
1)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	€ 13.300,00
2)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
19	VIGNA DEL PELONE	MONTEVEGLIO
I diritti edificatori assegnati e da trasferire non sono soggetti a contributo di sostenibilità in quanto si tratta di diritti compensativi (art. 7.12 delle norme del PSC) a fronte della demolizione integrale, del ripristino del sito e dell'eventuale bonifica.		
23	SIRENA SUD	BAZZANO
1)	Opere già realizzate: — Rotatoria sulla SP 569 all'intersezione con la strada di accesso	€ 163.137,23

	<i>al comparto (quota)</i> — Realizzazione di campo da calcio nel capoluogo — Cessione all'Amministrazione comunale di due alloggi	
24-25	VIA LUNGA NORD	CRESPELLANO
1)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	€ 395.310,70
2)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
30	CALCARA - SEDE ATTIVITÀ CONTO TERZI	CRESPELLANO
1)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	€ 7.096,88
2)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
40	MARTIGNONE – 3	CRESPELLANO
1)	adeguamento di via Cassoletta nel tratto tra la via Emilia e l'accesso all'area (lunghezza m. 160, larghezza m. 2,00) o altra opera pubblica di pari importo a scelta dell'Amministrazione Comunale considerata prioritaria.	€ 230.172,96
2)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	
3)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
4)	risorse derivanti dalla valorizzazione della SU aggiuntiva: da assegnare da parte del Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel presente documento	€ 1.079.460,00
42	MARTIGNONE – 4	CRESPELLANO
1)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	€ 58.771,44
2)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
3)	risorse derivanti dalla valorizzazione della SF non ceduta: da assegnare da parte del Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel presente documento	€ 103.488,03
45	CALCARA	CRESPELLANO
1)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	€ 74.970,00
2)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
3)	risorse derivanti dalla valorizzazione della SF non ceduta: da assegnare da parte del Comune di Valsamoggia ad interventi pubblici secondo criteri e priorità definite nel presente documento	€ 10.500,00
50	CASSOLA - SEDE ATTIVITÀ CONTO TERZI	CRESPELLANO
1)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	€ 5.750,00
2)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
53	CAMPO VOLO	MONTEVEGLIO

1)	realizzazione di infrastrutture, riqualificazione delle aree urbane circostanti o realizzazione di attrezzature pubbliche	€ 40.513,75
2)	concorso alla realizzazione ERS nel rispetto dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000	
54	MUZZANO NUOVO	MONTEVEGLIO
Contributo non dovuto in quanto si tratta di un intervento di iniziativa pubblica		
56	CREPELLANO EST	CREPELLANO
I diritti edificatori assegnati o da trasferire non sono soggetti a contributo di sostenibilità in quanto si tratta di diritti compensativi (art. 7.12 delle norme del PSC) per un intervento già inserito nella Variante di anticipazione del Comune di Crespellano (oggi Valsamoggia) per ospitare diritti edificatori trasferiti da situazioni incongrue nei comuni di Castello di Serravalle, Monteveglio, Savigno e dalla località Pragatto in Comune di Crespellano (tutti questi comuni sono oggi confluiti nel Comune di Valsamoggia), ed in parte destinato ad accogliere i diritti edificatori compensativi assegnati alle proprietà per la cessione delle aree.		

per un totale complessivo di

— Contributo di sostenibilità	€ 1.098.747,21
— Risorse derivanti dalla valorizzazione di SU integrativa assegnata o da mancata cessione di SF	€ 1.533.957,23
— TOTALE	€ 2.632.704,44

interamente destinato alla realizzazione di dotazioni e interventi di miglioramento dell'assetto delle infrastrutture di mobilità e dell'ambiente urbano (le opere derivanti dall'intervento n. 23 Bazzano Sirena Sud sono relativi ad infrastrutture già realizzate e cessioni già effettuate dall'attuatore).

Tutte le quote di contributo di sostenibilità non definite in questa sede saranno attribuite all'atto della presentazione dei PUA; tutti gli interventi in applicazione del contributo di sostenibilità saranno inseriti nella convenzione dei PUA e saranno pertanto soggetti a fidejussione, al pari della realizzazione degli standard dovuti, che si aggiungono a quanto sopra descritto.

ACCORDO TERRITORIALE AREE PRODUTTIVE

Le scelte strutturali relative alla gestione urbanistica complessiva delle aree produttive previste dal PSC sono definite dall'“Accordo territoriale per gli ambiti produttivi dell' Associazione Intercomunale Area Bazzanese e del Comune di Casalecchio di Reno” sottoscritto il 29 giugno 2012; in particolare all'art. 9 “Perequazione territoriale” l'Accordo stabilisce l'istituzione di un “Fondo di compensazione”, definendo le aree soggette alla perequazione territoriale, le risorse afferenti il Fondo, e l'utilizzazione delle risorse.

Entrano a far parte di questo fondo i contributi di sostenibilità derivanti dagli interventi

— 10 - Martignone – 1	€ 68.286,50
— 24-25 - Via Lunga Nord	€ 395.310,70
— 40 - Martignone – 3	€ 230.172,96
— 42 - Martignone – 4	€ 58.771,44
Totale	€ 752.541,60

CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI DI ERS

Il presente Piano non prevede, tra gli interventi ammessi, interventi in ambiti di nuovo insediamento a carattere residenziale, con esclusione di:

- 13 - Crespellano Muffa (ricostruzione di un edificio)
- 45 – Calcara (ambito AUC.r)

- 56 - Crespellano est (recepimento di un ambito AN per trasferimenti derivanti dalla Variante di anticipazione)

Di conseguenza non viene definito il numero di alloggi ERS, quanto la quota di contributo di sostenibilità dei diversi interventi da destinare – laddove dovuta. Tale quota sarà precisamente definita nelle diverse convenzioni attuative, ma è preliminarmente pari ad € 184.000,00 circa.

Dal punto di vista della tempistica di attuazione degli interventi, gli accordi e/o gli atti d'obbligo sottoscritti dai proponenti prevedono l'obbligo di presentazione dello strumento attuativo entro tempi certi:

- entro due anni per gli interventi soggetti a presentazione del PUA;
- entro un anno per gli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato.

La clausola è sostenuta dal fatto che l'Amministrazione ha richiesto, per l'inserimento in POC, la sottoscrizione degli impegni sia da parte della proprietà sia da parte del soggetto che sarà l'effettivo sviluppatore / beneficiario dell'intervento. L'individuazione di questa figura, infatti, consente di superare la mera attribuzione di diritti alle proprietà - ancorché solo per la durata dei cinque anni di vigenza del POC – nella effettiva volontà di intervenire a fronte di reali esigenze di sviluppo delle aree.

La clausola sui tempi è impegnativa per i proponenti e consente all'Amministrazione di programmare con tempi certi la realizzazione delle opere di interesse pubblico connesse al contributo di sostenibilità dovuto da ciascun soggetto.

PARTE TERZA**NORME DI ATTUAZIONE DEL POC**

INDICE

TITOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale
- Art. 2 Entrata in vigore del P.O.C. – Norme abrogate – Misure di salvaguardia
- Art. 3 Elaborati costitutivi del P.O.C.
- Art. 4 Rapporti con il PSC
- Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale
- Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

TITOLO 2 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

- Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi
- Art. 8 Concorso degli interventi all'attuazione delle dotazioni territoriali – Calcolo del contributo di sostenibilità
- Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico
- Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori
- Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi
- Art. 12 Modifiche al POC

TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

- Art. 13 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale
- Art. 14 Individuazione di aree idonee per impianti di distribuzione carburanti

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale

1. Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.
2. Il POC è redatto in conformità alle prescrizioni del PSC relative alle tutele e ai requisiti di sicurezza (Titolo 2 delle Norme del PSC), sintetizzate nella Tavola e Scheda dei Vincoli; esse costituiscono condizioni generali il cui rispetto è garantito dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in quanto prevalgono su ogni altra disposizione. Le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi sono definiti dal POC nel rispetto delle schede di ValSAT del PSC e delle schede normative allegate alle Norme del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC.
3. Il Piano Operativo Comunale è redatto inoltre nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.
4. Il Comune di Valsamoggia sottoscrive con i Comuni di Monte San Pietro e Zola Predosa un accordo territoriale che definisce le modalità attuative di cui al comma 5, che prevede la costituzione di un fondo finanziato con parte dei proventi dei contributi di sostenibilità definiti dai POC ai fini di realizzare condizioni di perequazione territoriale di cui all'art. 15 della L.R. 20/2000 sulla base dell'analisi programmata dai POC, della distribuzione e prevedibile evoluzione nel tempo della domanda reale da parte della popolazione e delle attività economiche, fissando il criterio generale della perequazione degli investimenti e dei costi di gestione finalizzato alla efficacia dei servizi nei confronti della popolazione residente e delle imprese.
5. Il POC è redatto sulla base dei "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC", documento approvato dalla Giunta comunale del Comune di Valsamoggia con Del. N. 60 DEL 26/05/2016
6. Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.
Le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi di carattere generale per la redazione del POC sono riportati agli articoli da 6.17 a 6.30 delle Norme del PSC.
7. Negli ambiti consolidati AUC, negli ambiti del Sistema insediativo storico, nel territorio rurale, negli ambiti specializzati per attività produttive non soggetti a POC le modalità di intervento sono definite dal RUE. Il PSC definisce gli interventi per i quali nei suddetti ambiti è richiesto l'inserimento nel POC, sia per interventi (interventi unitari (IUC) che richiedono il convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

- 1 A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.
- 2 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:
 - all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
 - all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

Art. 3 Elaborati costitutivi del POC

- 1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale:
 - A. Relazione, Documento Programmatico per la Qualità Urbana, Norme di attuazione
 - B. Schede degli ambiti inseriti nel POC
 - C. Allegato alle schede: atti unilaterali d'obbligo e accordi ex. art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.
 - D. Apposizione di vincoli preordinati all'esproprio
 - E. Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) - Rapporto ambientale ai fini della V.A.S. (in allegato: sintesi non tecnica)
 - F. Scheda dei vincoli

Tav. 1 Ambiti inclusi nel POC – scala 1:10.000

Tav. 2 Tavola dei vincoli:

 - 2a. Tutele e vincoli relativi al sistema idrografico e alla rete ecologica – scala 1:10.000
 - 2b Tutele e vincoli relativi al sistema idrogeologico – scala 1:10.000
 - 2c Tutele e vincoli relativi al sistema dell'eredità storico culturale, naturali e paesaggistiche – rispetti – scala 1:10.000

tav. 3 Dotazioni territoriali incluse nel POC – scala 1:5000

Relazione Geologica e sismica e Valutazioni di fattibilità

Art. 4 Rapporti con il PSC

1. Il POC è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni, alle direttive e agli indirizzi di carattere generale riportati agli artt. 6.3 e 6.4 delle norme del PSC ("Modalità di attuazione del PSC negli ambiti soggetti a RUE e negli ambiti soggetti a POC"). Il PSC ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa.

- 2 Nel POC i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole e alle schede normative del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art.30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000.

Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale

- 1 Il presente POC è coordinato con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art.13 della L.28.1.1977 n.10.
- 2 Il presente POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.
- 3 Negli atti unilaterali d'obbligo, negli accordi ex art. 18 L.R. n.20/2000 e ss.mm. e ii. e nelle schede normative d'ambito sono riportati gli impegni assunti da ciascun intervento in base ai criteri perequativi definiti dal POC (contributo di sostenibilità), costituiti dalla cessione di aree, dalla realizzazione di opere eccedenti le urbanizzazioni primarie e gli oneri di urbanizzazione secondaria, e dal concorso all'attuazione della quota di edilizia residenziale sociale.

Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi

1. Il POC individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale definito nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto, (che costituisce come allegato parte integrante degli elaborati del POC), e comunque non oltre i cinque anni dall'approvazione. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine definito dal POC non sia stato adottato o presentato il PUA o il permesso di costruire convenzionato.
2. Il POC individua gli ambiti AN.xx (o parti di essi) di cui avviare l'attuazione nell'arco del quinquennio di vigenza, ne definisce in conformità alle prescrizioni e agli indirizzi della scheda normativa di PSC gli aspetti operativi, e vi applica i criteri perequativi stabiliti dal PSC, gli accordi con i privati di cui all'art.18 e le convenzioni previste dalla L.R.20/2000 e ss.mm. e ii. I meccanismi attuativi sono definiti dagli artt. 6.21 e seguenti del PSC.
3. Per gli ambiti di nuovo insediamento AN.xx, trascorso il periodo quinquennale di vigenza del POC cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato adottato o presentato il PUA.
4. Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale di massima definito dal POC. Qualora apporti variante al POC, per

l'approvazione del PUA sarà applicato il procedimento previsto dall'art. 35 c. 4 della L.R. 24.3.2000 n. 20 e ss.mm.ii.

- 5 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, sia per effetto dei rilievi planoaltimetrici eseguiti, che – a seguito degli approfondimenti progettuali compiuti - ai fini di una precisa definizione della distribuzione delle funzioni e delle dotazioni territoriali, a condizione che non vengano superati i valori dei diritti edificatori assegnati dal POC e le altre disposizioni in esso definite, e che siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC.
- 6 I PUA devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC; fatte salve specifiche prescrizioni normative gli schemi di assetto allegati alle schede normative non costituiscono prescrizioni, ma indirizzi per la redazione del PUA o del permesso di costruire convenzionato. La relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.
- 7 Il Comune, ai sensi dell'art. 2.3 del fascicolo AB.RUE.3 "Competenze – Procedure e Adempimenti" allegato alle Norme del RUE autorizza alla formazione e alla presentazione dei PUA di iniziativa privata relativi agli ambiti e ai sub-ambiti in oggetto, e li approva, successivamente all'approvazione del POC secondo il procedimento di cui all'art. 2.5 dello stesso allegato alle Norme di RUE, fatte salve le diverse leggi procedurali di approvazione stabilite da leggi nazionali e regionali.
- 8 I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati applicando valori dei parametri compresi negli intervalli prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiari risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.
- 9 Il PUA può apportare variante al POC, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC. Qualora apporti variante al POC, per l'approvazione del PUA si applica il procedimento previsto dall'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20.
- 10 Il POC recepisce gli interventi in corso di attuazione in base a strumenti attuativi convenzionati alla data di approvazione del PSC (AN.e, AR.e, APS.Me, APS.e, APC.e), e individua e disciplina i nuovi interventi da avviare nell'arco temporale di cinque anni (AN.15, AN.xx, ..., APS.i5).
- 11 Per gli ambiti AN.e, AR.e, APS.Me, APS.e, APC.e costituiti da PUA approvati e convenzionati si conserva la disciplina particolareggiata in vigore all'epoca di approvazione del PSC ed i contenuti convenzionali in essere nonché le disposizioni definite dagli Enti preposti alla gestione del territorio, fino alla scadenza della convenzione. Fino a tale termine possono essere apportate modifiche non sostanziali ai PUA e alla convenzione, nei termini previsti dagli artt. 6.18, 6.20, 6.27, 6.28, 6.30 delle Norme del PSC.

- 12 Negli ambiti AN.e-23, AN.e-40 e AN.e-42 che, alla data di approvazione del presente POC, sono riconoscibili come tessuti consolidati, hanno realizzato e ceduto tutte le opere di urbanizzazione (o hanno il procedimento di cessione in corso) e hanno la convenzione scaduta, previo completamento della procedura di cessione delle aree e delle opere nei lotti ancora liberi è possibile l'intervento diretto di NC con l'applicazione degli indici definiti dal RUE in analogia con i tessuti insediativi a bassa densità, come di seguito riportato:

- AN.e-23 = Uf 0,26 mq/mq;
- AN.e-42 = Uf 0,20 mq/mq;
- AN.e-40 = Uf 0,20 mq/mq.

Sui lotti già edificati sono ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RE, DR con Su = Su esistente, fatti salvi i soli incrementi previsti dal RUE per il conseguimento di livelli di qualificazione superiori ai minimi.

- 13 Negli ambiti AN.e e AR.e, costituiti da PUA la cui convenzione ha scadenza nel periodo di vigenza del presente POC e che hanno realizzato e ceduto tutte le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti da obbligazioni di convenzione (o hanno il procedimento di cessione in corso), dopo la scadenza della stessa convenzione e previo completamento della procedura di cessione delle aree e delle opere nei lotti ancora liberi è possibile l'intervento diretto di NC con l'applicazione degli indici definiti dagli artt. 4.3.1 comma 7 e 4.5.1 comma 4 delle Norme del RUE, mentre sui lotti già edificati sono ammessi gli interventi edilizi di MO, MS, RE, DR con Su = Su esistente, fatti salvi i soli incrementi previsti dal RUE per il conseguimento di livelli di qualificazione superiori ai minimi.
- 14 Negli ambiti APS.Me, APS.e, APC.e, costituiti da PUA la cui convenzione ha scadenza nel periodo di vigenza del presente POC e che hanno realizzato e ceduto tutte le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti da obbligazioni di convenzione (o hanno il procedimento di cessione in corso), dopo la scadenza della stessa convenzione e previo completamento della procedura di cessione delle aree e delle opere nei lotti liberi o parzialmente edificati è possibile l'intervento diretto di NC con l'applicazione degli indici definiti dall'art. 6.25 comma 8 delle Norme del RUE.
- 15 Negli ambiti AN.e, AR.e, APS.Me, APS.e, APC.e, costituiti da PUA nei quali, alla scadenza della convenzione, non risultano completate tutte le opere di urbanizzazione e le ulteriori dotazioni/prestazioni nascenti dalle obbligazioni di convenzione, ai sensi degli artt. 6.20 comma 6 e 6.25 comma 11 delle Norme di PSC nonché degli artt. 4.3.1 comma 8, 4.4.3 comma 8 e 4.5.1 comma 5 delle Norme di RUE, le parti non attuate potranno essere completate solamente a seguito dell'inserimento dell'ambito nel POC che dovrà definirne la nuova disciplina con la finalità di completare il disegno urbanistico-edilizio e le dotazioni.
- 16 Negli ambiti AN.e e AR.e, ai sensi dell'art. 6.20 comma 4 del PSC, modifiche sostanziali al PUA approvato (aumento della capacità edificatoria o modifiche degli usi che comportino aumento delle dotazioni) sono possibili attraverso variante al PUA in sede di formazione o di variante al POC, se conformi alla normativa del PSC e del RUE, e sono sottoposte alla procedura di ValSAT/VAS.

TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi

- 1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate attraverso l'inserimento nel POC, a seguito dell'assunzione attraverso l'atto d'obbligo o l'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 degli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.
- 2 Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:
 - che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
 - che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.
- 3 Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

Art. 8 – Concorso degli interventi all'attuazione delle dotazioni territoriali – Calcolo del contributo di sostenibilità

- 1 In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC e sulla base della definizione di impegni economici definiti dalle schede normative e dalle convenzioni preliminari.
- 2 Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.
- 4 Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.
5. Per i PUA già convenzionati all'atto dell'adozione del POC, la quota di dotazioni territoriali è quella stabilita dalla convenzione in essere, con le quantità e i tempi di attuazione definiti dalla convenzione stessa.
6. Per i PUA inseriti nel POC a seguito del recepimento di precedenti accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., la quota di dotazioni territoriali, con le quantità e i tempi di attuazione, è quella riportata nella relativa scheda normativa.
- 7 In applicazione della Legge 20/2000 e dell'art. 64 comma 2 del PSC vigente, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un contributo di sostenibilità (sotto forma di aree cedute e/o realizzazione diretta o at-

traverso concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.).

- 8 L'importo del contributo di sostenibilità è definito dal POC in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico; il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione dei diritti edificatori da parte del POC:

$\text{CONTRIBUTO} = k * (\text{Valore fondiario futuro} - \text{Valore fondiario attuale})$

Con **k** = percentuale dell'incremento di valore fondiario:

- $k = 0,50$ dell'incremento di valore conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti di nuovo insediamento dei centri principali e dei capoluoghi, destinati a residenza, commercio e altre attività terziarie integrate alla residenza; nei centri intermedi il coefficiente si incrementa a 0,60 e nei centri minori a 0,70.
- $k = 0,40$ dell'incremento di valore conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti da riqualificare e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico, nei centri principali e nei capoluoghi (il calcolo della valorizzazione verrà determinato, in questo e nei casi seguenti, tenendo conto dei diritti edificatori e degli usi preesistenti e utilizzabili in assenza di POC o di variante); nei centri intermedi il coefficiente si incrementa a 0,45 e nei centri minori a 0,50.
- $k = 0,25$ dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a interventi convenzionati di qualificazione e integrazione in ambiti urbani consolidati, nei centri principali e nei capoluoghi; nei centri intermedi il coefficiente si incrementa a 0,30 e nei centri minori a 0,35.
- $k = 0,25$ dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a interventi convenzionati in territorio rurale.

- 9 Corrispettivo del contributo

Il POC definisce la distribuzione utilizzando una o più possibilità:

- aree cedute o rese disponibili (il valore unitario è molto ridotto in quanto si tratta di aree a cui è già stato assegnato un indice edificatorio, trasferito in altra area)
- aree rese disponibili per convenzionamenti (aree produttive, aree per trasferimento di diritti, ecc.)
- realizzazione di infrastrutture attrezzature pubbliche
- realizzazione di quote aggiuntive di ERS rispetto ai valori minimi definiti al POC nel rispetto della L.R. 20/2000.

Art. 9 - Interventi per l'edilizia abitativa sociale

1. Poiché il presente Piano ha carattere prevalentemente ricognitivo, in quanto è costituito dal recepimento di PUA in corso di attuazione e/o di precedenti accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. derivanti sia dalle Varianti di Anticipazione agli strumenti urbanistici generali previgenti che da accordi che, pur non confluiti in tali varianti, prevedevano l'inserimento e/o il trasferimento di diritti edilizi nel "primo POC", quanto prescritto all'art. 7-bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. relativamente alla quota di

interventi di edilizia residenziale sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) si applica solo agli ambiti AN.xx, ...; pertanto, nel complesso degli interventi inclusi nel presente POC tale quota sarà pari a quanto stabilito nelle diverse convenzioni e/o accordi in essere.

Art. 10 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico

- 1 Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenute nella "Relazione geologica, geotecnica e sismica", elaborato costitutivo del POC.
- 2 In sede di PUA sono obbligatorie le indagini geognostiche indicate nella Relazione geologica e sismica e nelle schede di ValSAT/VAS e riportate nelle schede normative.
- 3 I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, così come riportati nella relazione geologica, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n.349/STC D.P.R. n.246 del 21.4.93, art.8 comma 6 "Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali".

Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi

- 1 I Piani Urbanistici Attuativi sono redatti in base alle disposizioni del RUE (Capo 7.13 – Documenti costitutivi dei Piani Urbanistici Attuativi – PUA), secondo le procedure ivi contenute (art. 7.13.3).
- 2 Se il PUA non apporta variante al POC il Comune procede al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.
- 3 I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi del comma 4 art.5 della L.R. 20/2000.
- 4 Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.
- 5 In attuazione del POC, il PUA e la relativa convenzione contengono almeno i seguenti elementi:
 - parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento (la scheda normativa del POC e la scheda di ValSAT/VAS vengono allegate e controfirmate per accettazione);
 - obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC;
 - opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
 - prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
 - prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa;
 - prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto

- acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;
- altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;
 - calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dal RUE, riportati nella scheda normativa del POC;
 - dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
 - garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
 - condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).
- 6 In applicazione dell'art. 6.31 comma 5 del PSC (che recepisce l'art. 20 del Piano Stralcio per il Bacino del Torrente Samoggia - controllo degli apporti d'acqua in pianura e nel territorio collinare - e l'art. 4.8 del PTCP), in tutti gli interventi che comportano un incremento della superficie impermeabilizzata deve essere applicato il principio dell'invarianza idraulica; pertanto deve essere previsto un sistema di laminazione delle acque bianche prima della loro immissione nel recettore finale. E' pertanto prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche contaminate (prima pioggia), e da un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche. Il sistema maggiore deve prevedere sistemi di raccolta e accumulo delle acque piovane (laminazione) per un volume complessivo di almeno 500 mc per ettaro di superficie territoriale, ad esclusione delle superfici permeabili destinate a parco o a verde compatto. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle aree di intervento, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente. Le acque nere e le acque bianche contaminate ABC dovranno essere recapitate nella rete fognaria separata (condotta per le acque nere) a mezzo di tubazione dedicata, previo parere favorevole del gestore del Servizio Idrico Integrato (SII).
- 7 Tutti gli interventi che prevedono modifiche dell'assetto del territorio per una profondità maggiore di 50 cm. dal piano di campagna attuale, nonché, per gli interventi nn. 24 e 25 del presente POC, per una profondità maggiore di 150 cm. dal piano di campagna attuale, devono essere sottoposti al parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna, al fine di valutare eventuali prescrizioni consistenti in indagini archeologiche preliminari; per l'intervento n.10 del presente POC ("Martignone – 1") devono essere effettuati sondaggi archeologici preliminari nella porzione dell'ambito ricadente nella fascia di rispetto della via Emilia.
- 8 In applicazione delle disposizioni del PGRA (Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni) e dell'art. 32 del Titolo V del Piano stralcio del torrente Samoggia, come integrato dalla variante di coordinamento con il PGRA, nelle aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti (P3) o poco frequenti (P2), gli strumenti attuativi devono prevedere la realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della

vulnerabilità alle alluvioni di edifici e infrastrutture.

Art. 12 Modifiche al POC

- 1 I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE COMUNALE

Art. 13 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale

- 1 Il presente POC provvede alla localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale e di quelle previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, in coerenza con il programma dei lavori pubblici.
- 2 Sono definite come opere di interesse comunale quelle opere pubbliche di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione.
- 3 La localizzazione delle opere di interesse comunale costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica, ai sensi della L.R. 37/02.

Art. 14 Individuazione di aree idonee per impianti di distribuzione carburanti

1. Ai sensi del D.Lgs.11 febbraio 1998, n.32 e dell'art.30, c.14 della L.R.n.20/2000 il presente POC individua le aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti. Gli impianti presenti nel territorio del Comune di Valsamoggia sono:
 - Stazione di servizio TAMOIL - Via Circonvallazione Nord 48 - Bazzano;
 - Stazione di servizio TOTALERG - Via Circonvallazione Nord 14 - Bazzano;
 - Stazione di servizio Q8 - Via Provinciale Est 20/A - Bazzano;
 - Stazione di servizio ESSO - Via Provinciale Est 51 - Bazzano;
 - Stazione di servizio ESSO - Via Provinciale 171 - Crespellano;
 - Stazione di servizio AGIP - Via Provinciale 271 - Crespellano;
 - Stazione di servizio ENI - Via Bazzanese 10 - Crespellano;
 - Stazione di servizio ESSO - Via Lunga 30 - Crespellano;
 - Stazione di servizio ESSO - Via Samoggia 70 - Crespellano;
 - Stazione di servizio ESSO - Via Emilia 73 - Crespellano;
 - Stazione di servizio ESSO - Viale dei Martiri 1 - Monteveglio;
 - Stazione di servizio BERTELLI - Via Valle del Samoggia 611 - Castello di Serravalle;
 - Stazione di servizio TOTALERG - Via S. Apollinare ... - Castello di Serravalle;
 - Stazione di servizio ERG - Via dei Mulini 722 - Savigno;
 - Stazione di servizio IES - Via Bortolani ... - Savigno;
2. Il POC individua inoltre due aree idonee per l'insediamento di nuovi impianti (scheda n. 2 – località Crespellano e scheda n. 54 – loc. Muzzano di Monteveglio).