



COMUNE DI ZOLA PREDOSA

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA



DOCUMENTO DI INDIRIZZO
per la selezione degli
interventi previsti dal PSC da
attuare in forza dell'art. 4 della
L.R. 21 dicembre 2017 n. 24

Comune
Zola Predosa

Sindaco
Stefano FIORINI

Assessore Urbanistica
Stefano FIORINI

Responsabili di Progetto

Roberto FARINA (Oikos Ricerche S.r.l.)

Marco LENZI (Servizio di Pianificazione Associata)



Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia
SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE ASSOCIATA - UFFICIO DI PIANO
c/o Comune di Zola Predosa - Piazza della Repubblica 1 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO)

Servizio di Pianificazione Associata - Ufficio di Piano

Marco LENZI - Responsabile di progetto	Vittorio Emanuele BIANCHI (Comune Casalecchio di Reno)
Elisa NOCETTI - Elaborazione dati e ricerche	Federica BALDI (Comune Valsamoggia)
	Simonetta BERNARDI (Comune Zola Predosa)
Gianluca GENTILINI (Comune Valsamoggia) -	Alberto CAULA (Comune Monte S. Pietro)
SIT - elaborazioni cartografiche	Andrea NEGRONI (Comune Sasso Marconi)

OIKOS Ricerche Srl

Roberto FARINA (Co-progettazione e valutazione preliminare relativa agli aspetti ambientali)
Alessandra CARINI (Co-progettazione e valutazione preliminare relativa agli aspetti ambientali)

INDICE

PARTE PRIMA: L'ITER PER LA DEFINIZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC DI CUI AVVIARE L'ATTUAZIONE NEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DALLA L.R. 21/12/2017 N. 24.....	5
1.1 L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PSC AI SENSI DELLA PREVIGENTE L.R. 20/2000.	5
1.1.1 L'AVVISO PUBBLICO E LA RACCOLTA DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	5
1.1.2 CRITERI, PARAMETRI E STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE	6
1.1.3 GLI ESITI DELLA CONSULTAZIONE	7
1.2 LE CONSEGUENZE SUL PROCEDIMENTO DERIVANTE DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 24/2017.	22
PARTE SECONDA: I CONTENUTI DELL'ATTO DI INDIRIZZO	24
2.1 OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DELL'ATTO DI INDIRIZZO	24
2.1.1 CONTENUTI GENERALI	24
2.1.2 LA SPECIFICITÀ DELLE PROPOSTE INSERITE NELL'ATTO DI INDIRIZZO	25
2.2 IL QUADRO DEGLI INTERVENTI DA ATTUARE.....	28
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 L.R. 20/2000 CHE NON SONO STATI OGGETTO DI VARIANTE DI ANTICIPAZIONE.....	28
2.2.2 VERIFICA DELL'ATTUAZIONE DEI PUA RESIDENZIALI IN CORSO	34
2.2.3 INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI (IUC) IN AMBITI URBANI CONSOLIDATI	36
2.2.4 STIMA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PER IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA DERIVANTE DALL'ATTO DI INDIRIZZO	38
2.2.5 L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE.....	42
2.2.6 AMBITI PRODUTTIVI DI NUOVO INSEDIAMENTO IN CORSO DI ATTUAZIONE.....	44
2.2.7 INTERVENTI UNITARI CONVENZIONATI (IUC.P) IN AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI.....	49
2.3 DINAMICHE DEMOGRAFICHE E SOCIALI	52
2.3.1 EVOLUZIONE RECENTE E SITUAZIONE ATTUALE	52
2.3.2 VARIAZIONE DEL NUMERO DEI NUCLEI FAMILIARI: DINAMICHE DI LUNGO E DI BREVE PERIODO.....	54
2.3.3 SCENARI DI EVOLUZIONE DEMOGRAFICA.....	54
2.3.4 CONCLUSIONI	58
2.4 SCENARIO DELL'OFFERTA INSIEDIATIVA CON SEGUENTE L'ADOZIONE DELL'ATTO DI INDIRIZZO.....	61
2.4.1 L'OFFERTA RESIDENZIALE.....	61
2.4.2 L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	62

2.4.3 L'OFFERTA IN INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	63
2.5 IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI.....	64
2.6 CARATTERISTICHE E STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI, DI ALTRE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO E DELLE DOTAZIONI REALIZZATE NEI PURA.....	76

PARTE PRIMA: L'ITER PER LA DEFINIZIONE DELLE PREVISIONI DEL PSC DI CUI AVVIARE L'ATTUAZIONE NEL PERIODO TRANSITORIO PREVISTO DALLA L.R. 21/12/2017 N. 24

1.1 L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PSC AI SENSI DELLA PREVIGENTE L.R. 20/2000.

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"* 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.

Il testo dell'Avviso pubblicato fra l'altro ha posto in rilievo l'interesse prioritario delle Amministrazioni Comunali (fra le quali quella di Zola Predosa) di 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 precedenti 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 par-*

icolare in quanto funzionali all'attuazione delle previsioni definite negli accordi di cui al punto precedente;

...”.

Lo stesso avviso ha inoltre evidenziato che *“... le Amministrazioni comunali hanno inteso dare forma al primo POC comunale perseguendo prioritariamente gli obiettivi strategici:*

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

Nell'ambito del procedimento per la formazione del POC, le Amministrazioni Comunali si sono riservate 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 ha assicurato 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 ...”.

1.1.2 CRITERI, PARAMETRI E STRUMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Prima dell'avvio della valutazione delle proposte pervenute le Giunte comunali hanno approvato un documento di indirizzi contenente criteri, parametri e strumenti per la valutazione delle stesse e la definizione degli interventi da inserire nel POC, rispettivamente con deliberazioni:

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

In questo documento venivano fra l'altro definiti:

- la scheda di sintesi per l'analisi comparata delle proposte pervenute;
- la preliminare individuazione da parte dei comuni delle strategie per la programmazione di interventi sul territorio, a partire dal quadro degli obiettivi già perseguiti attraverso la programmazione in atto di opere pubbliche e di altri interventi di interesse generale, ai quali riferirsi per l'individuazione delle opere da correlare al contributo di sostenibilità;
- i criteri ed i parametri per la definizione del contributo di sostenibilità;
- i criteri per la definizione e la programmazione della quota di ERS richiesta dalla legge regionale;
- i criteri per la valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi proposti;
- l'identificazione dei contenuti specifici dell'accordo (o dell'atto d'obbligo) e l'approvazione di uno schema di atto;
- i criteri per la valutazione delle proposte in relazione alla funzione ed alla tipologia di in-

sediamento;

- l'indicazione dei contenuti "ricognitivi" del POC.

1.1.3 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 incontri 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 Zola Predosa sono complessivamente 26. Due delle proposte sono però pervenute dallo stesso soggetto per il medesimo ambito e con gli stessi contenuti, per cui le manifestazioni oggetto di valutazione sono in realtà 25 e sono sintetizzate nella seguente tabella.

N.	Comune	Località	Ambito	Categoria come da Avviso Pubblico
5	Zola Predosa	Riale Nord	AR.s8	Ambiti da riqualificare AR – Insediamento impianti distribuzione carburanti
La proposta riguarda la porzione est dell'Ambito, la sola non insediata, di dimensioni pari a circa 12.000 mq. e prevede la realizzazione di un distributore di carburanti (superficie coperta di circa 1.000 mq. su di un'area di circa 4.700 mq.) e di una struttura commerciale con esercizio pubblico di ristorazione di superficie pari a circa ulteriori 1.000 mq.				
7	Zola Predosa	Capoluogo	AR.s5	Ambiti da riqualificare AR
La proposta prevede l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione dell'Ambito AR.s5 posto in Via Gandhi n. 7 (Ex Dietorelle) mediante la demolizione dell'esistente edificio produttivo e la sua sostituzione con fabbricati aventi funzione residenziale.				
8	Zola Predosa	Capoluogo	APS.c – IUC.P-ZP3	Altri ambiti - Insediamento Strutture di vendita
Viene proposta la realizzazione di un piccolo complesso edilizio a destinazione commerciale-alimentare composto da una medio-grande struttura di vendita di tipo alimentare (fino a 2.500 mq. di SV) e da una medio-piccola struttura non alimentare (800 mq. di SV) in un'area già a destinazione produttiva (APC.c) sottoposta ad Intervento Urbanistico Convenzionato (IUC.P-ZP3).				
9	Zola Predosa	Riale Nord	AR.s8	Ambiti da riqualificare AR
La proposta prevede di consentire, all'interno dell'Ambito, la possibilità di incrementare del 20% la SU esistente, all'interno dei volumi esistenti, senza che ciò implichi aumento di carico urbanistico. L'intervento nello specifico è finalizzato alla realizzazione di soppalchi da destinare a spazi principali e di servizio all'attività in essere.				
12	Zola Predosa	Riale Sud	AUC.5A - IUC ZP11	IUC residenziali da POC
La proposta prevede l'inserimento dello IUC ZP11 operando la localizzazione della porzione edificabile in prossimità dell' AUC.5A posto ad est del comparto per ragioni di accessibilità e la rettifica del confine posto a sud. Sulla base delle specifiche disposizioni dell'Art. 4.2.4 del RUE viene prevista, oltre alla cessione all'Amministrazione				

Comunale dell'area classificata COL-C.c, la realizzazione di una vasca di laminazione nella porzione sud dell'area (identificata quale URB.1) e di interventi di regimentazione idraulica e di sistemazione del versante. Per tali interventi dovrà essere predisposta una apposita progettazione nonché acquisito il parere di competenza da parte del Servizio Tecnico di Bacino.				
14	Zola Predosa	Capoluogo	APS.e	Riconferma/Variante di PUA in attuazione
La proposta, relativa all'Ambito APS.e "La Palazzina" è finalizzata all'attribuzione ad alcuni lotti posti all'interno dell'Ambito (Lotti 2 e 5) dell'indice ordinario di 0,40 mq/mq in considerazione del fatto che i proponenti ritengono ottemperate le condizioni imposte dall'Accordo di Programma a suo tempo sottoscritto, proponendo poi l'integrazione a 0,50 mq/mq. per effetto della disponibilità a raggiungere alcuni specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico rappresentati nella stessa. La proposta va valutata con la proposta n. 47 riguardante lo stesso ambito				
17	Zola Predosa	Capoluogo	APS.i2	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.i)
Viene richiesto l'inserimento di parte dell'Ambito produttivo APS.i2 posto in Via Galvano con il possibile utilizzo dell'intero indice massimo territoriale (0,30 mq/mq) per l'insediamento di nuove attività produttive.				
21	Zola Predosa	Capoluogo	AR.s6	Ambiti da riqualificare AR
La proposta è relativa ad una porzione dell'ambito AR.s6 per complessivi 20.025 mq di ST insediabile, e prevede l'interessamento di una porzione di area per attività di interesse collettivo (COL) pari a 20.099 mq. L'ipotesi di progetto suddivide l'intero ambito in 3 sub comparti, due dei quali posti in attuazione ed il terzo riferito alla porzione edificata di più recente realizzazione che non è stato oggetto di manifestazione di interesse.				
22	Zola Predosa	Capoluogo	AN.8	Altri ambiti - Insediamento Strutture di vendita
Viene richiesta l'attuazione di parte dell'ambito di nuovo insediamento AN.8 posto in prossimità del Comparto denominato C4 e la localizzazione all'interno di tale ambito di una struttura commerciale avente Su pari a 5.000 mq.				
26	Zola Predosa	Ponte Ronca	AI.2.2	Non previsto nell'avviso
Viene richiesta la soppressione della classificazione di insediamento incongruo AI.2.2 di alcuni edifici e la conseguente possibilità di recupero degli stessi.				
27	Zola Predosa	Capoluogo	APS.i2	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.i)
Viene richiesto l'inserimento di parte dell'Ambito produttivo APS.i2 posto in Via Balzani con il possibile utilizzo dell'intero indice massimo territoriale (0,30 mq/mq) per l'insediamento di nuove attività produttive.				
28	Zola Predosa	Capoluogo	AN.10	Non previsto nell'avviso
Viene richiesto l'inserimento dell'Ambito AN.10 coordinando la sua attuazione al possibile recupero dei fabbricati classificati posti nel limitrofo ambito consolidato AUC.8 per funzioni ricettive per anziani o di riabilitazione /benessere.				
29	Zola Predosa	Capoluogo	AR.s7	Ambiti da riqualificare AR
La proposta è riferita all'inserimento di una porzionedell'ambito in parte con funzioni residenziali ed in parte per l'insediamento di medio-piccole strutture commerciali alimentari e non alimentari con SV complessiva non oltre il limite di 2.500 mq, prevedendo l'applicazione degli indici perequativi nella misura massima prevista (Ip 0,12 mq/mq in relazione alla ST e 0,50 mq/mq in relazione alla SU esistente). La proposta va valutata con le proposte nn. 33 e 37 riguardanti lo stesso ambito				
31	Zola Predosa	Capoluogo	AVP	Non previsto nell'avviso
Viene richiesto il trasferimento in altra porzione di territorio rurale di un esistente edificio di proprietà del richiedente a titolo di "risarcimento" dei danni causati dall'incendio divampato nei pressi dell'impianto di teleriscaldamento nel corso del mese di maggio 2015.				
32	Zola Predosa	Ponte Ronca	AVP	Attività zootecniche (art. 4.7.7 RUE)
Viene richiesto l'insediamento di una nuova azienda zootecnica (allevamento equini e strutture connesse) in deroga alle vigenti disposizioni di RUE che prevedono il possesso di una SAU minima pari ad almeno 10 Ha.				
33	Zola Predosa	Capoluogo	AR.s7	Ambiti da riqualificare AR
La proposta è riferita all'inserimento di una porzionedell'ambito in parte con funzioni residenziali ed in parte per l'insediamento di medio-piccole strutture commerciali alimentari e non alimentari con SV complessiva non oltre il limite di 2.500 mq, prevedendo l'applicazione degli indici perequativi nella misura massima prevista (Ip 0,12 mq/mq in relazione alla ST e 0,50 mq/mq in relazione alla SU esistente). La proposta va valutata con le proposte nn. 29 e 37				

riguardanti lo stesso ambito				
34	Zola Predosa	Capoluogo	AR.s12	Ambiti da riqualificare AR
La proposta è riferita all'inserimento di una parte dell'ambito per l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita alimentare con SV complessiva non oltre il limite di 2.500 mq. La proposta va valutata con la proposta n. 39 riguardante lo stesso ambito.				
36	Zola Predosa	Capoluogo	AR.s7	Ambiti da riqualificare AR
La proposta prevede di consentire, all'interno dell'Ambito, la possibilità di utilizzare gli spazi posti al Piano terreno dell'edificio, ora aventi destinazione produttiva, ad incremento dell'esistente abitazione posta al piano primo effettuando il conseguente cambio d'uso.				
37	Zola Predosa	Capoluogo	AR.s7	Ambiti da riqualificare AR
La proposta è riferita all'inserimento di una porzionedell'ambito in parte con funzioni residenziali ed in parte per l'insediamento di medio-piccole strutture commerciali alimentari e non alimentari con SV complessiva non oltre il limite di 2.500 mq, prevedendo l'applicazione degli indici perequativi nella misura massima prevista (Ip 0,12 mq/mq in relazione alla ST e 0,50 mq/mq in relazione alla SU esistente). La proposta va valutata con le proposte nn. 29 e 33 riguardanti lo stesso ambito				
38	Zola Predosa	Capoluogo	AUC. – IUC-ZP6	IUC residenziali da POC
Viene richiesto l'inserimento dello IUC ZP6 finalizzato alla realizzazione di un ampliamento dell'attività ricettiva esistente, nel rispetto delle indicazioni fornite dal PSC e dal RUE vigenti.				
39	Zola Predosa	Capoluogo	AR.s12	Ambiti da riqualificare AR
La proposta è riferita all'inserimento di parte dell'ambito in parte per l'insediamento di funzioni commerciali di vicinato oltre che di funzioni terziarie, direzionali e di servizio, prevedendo l'applicazione degli indici perequativi nella misura massima prevista o ad essa vicina (Ip 0,12 mq/mq in relazione alla ST e 0,45 mq/mq in relazione alla SU esistente). La proposta va valutata con la proposta n. 34 riguardante lo stesso ambito.				
44	Zola Predosa	Capoluogo	APS.i3	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.i)
La proposta prevede la realizzazione di un intervento finalizzato all'insediamento di attività produttive di tipo avanzato nel campo delle produzioni delle tecnologie energetiche e dei materiali eco sostenibili. Viene esplicitata la disponibilità alla realizzazione di un anello di collegamento tra via Roma, attraverso la via dei Lombardi interclusa, per raggiungere via Rigosa in modo tale da decongestionare il traffico proveniente sia da via Roma che dallo svincolo delle Pedemontana/Nuova Bazzanese oltre alla cessione di corridoio ecologico a ridosso di villa Socini (Portoni Rossi). Analoga proposta da parte dello stesso soggetto è stata presentata e registrata al numero 49.				
47	Zola Predosa	Capoluogo	APS.e	Riconferma/Variante di PUA in attuazione
La proposta, relativa all'Ambito APS.e "La Palazzina" è finalizzata all'attribuzione ad alcuni lotti posti all'interno dell'Ambito (parte del lotto 2) dell'indice ordinario di 0,40 mq/mq in considerazione del fatto che i proponenti ritengono ottemperate le condizioni imposte dall'Accordo di Programma a suo tempo sottoscritto, proponendo poi l'integrazione a 0,50 mq/mq. per effetto della disponibilità a raggiungere alcuni specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico rappresentati nella stessa. La proposta va valutata con la proposta n. 14 riguardante lo stesso ambito				
48	Zola Predosa	Rivabella	AN.e	Riconferma/Variante di PUA in attuazione
La proposta riguarda la conferma di un Ambito AN.e, incluso nella Variante al PRG di Anticipazione del PSC, relativamente al quale non è ancora stato presentato il Piano Attuativo, per il quale a suo tempo fu sottoscritto un Accordo ex art. 18 LR 20/2000.				
49	Zola Predosa	Capoluogo	APS.i3	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.i)
La proposta prevede la realizzazione di un intervento finalizzato all'insediamento di attività produttive di tipo avanzato nel campo delle produzioni delle tecnologie energetiche e dei materiali eco sostenibili. Viene esplicitata la disponibilità alla realizzazione di un anello di collegamento tra via Roma, attraverso la via dei Lombardi interclusa, per raggiungere via Rigosa in modo tale da decongestionare il traffico proveniente sia da via Roma che dallo svincolo delle Pedemontana/Nuova Bazzanese oltre alla cessione di corridoio ecologico a ridosso di villa Socini (Portoni Rossi). Analoga proposta da parte dello stesso soggetto è stata presentata e registrata al numero 44.				
52	Zola Predosa	Capoluogo	APS.i4	Ambiti produttivi sovra comunali (APS.i) - Insediamento Strutture di vendita
La proposta, pervenuta oltre i termini assegnati dal Bando a suo tempo pubblicato, prevede la realizzazione,				

nell'ambito APS.i4 posto in fregio alla SP 569 "Nuova Bazzanese", di un intervento finalizzato alla realizzazione di un insediamento commerciale sia al dettaglio che all'ingrosso comprendente una medio-grande struttura di vendita (SV max = 2.500 mq).

Una prima valutazione delle manifestazioni di interesse ha portato all'esclusione di n. 4 proposte che sono state giudicate non ammissibili in quanto non pertinenti con le indicazioni del bando (nn. 26, 28, 31, 32). Con deliberazione della Giunta Comunale di Zola Predosa 22/02/2017 n. 21 si è preso atto di tale "non ammissibilità" provvedendo nel contempo ad integrare il documento di indirizzi approvato nel maggio del 2016 per alcuni aspetti che in origine non erano stati trattati.

Delle rimanenti proposte, alcune sono state escluse con diverse motivazioni che di seguito si riportano:

Manifestazione n. 5 – Zola Predosa (AR.s8 – Riale Nord)

- L'accoglimento della proposta, riferita alla realizzazione di un distributore di carburanti e di una struttura commerciale/pubblico esercizio per una superficie complessiva di 2.000 mq. nella porzione est dell'ambito, comporta la scelta di attuazione di una sola parte dell'ambito che, oltre ad essere l'unica non edificata (quindi potenzialmente disponibile a concorrere ad interventi complessi con trasferimento di volumetrie e riassetto delle aree), in quanto marginale non coinvolge nessuna delle problematiche di riqualificazione che il PSC (e prima ancora la Variante di anticipazione) intendono affrontare. Si tratta – non per responsabilità dei proponenti, che evidentemente possono candidare le proprie aree e non altre – di una scelta che in prospettiva potrebbe compromettere sviluppi futuri della riqualificazione d'ambito.
- La proposta di insediamento di un distributore di carburanti, anche se si tratta di un uso non contemplato esplicitamente nella scheda normativa di PSC, può risultare compatibile con gli obiettivi della riqualificazione, ma sconta due problemi: il fatto che l'eventuale nuova localizzazione configura un mero incremento della rete di distribuzione già ad oggi, a Zola Predosa, sufficientemente capace; sotto il profilo urbanistico non si riscontra la presenza di un reale e concreto risultato di riqualificazione o un interesse pubblico che potrebbero, per esempio, configurarsi nell'eventualità della dismissione di una delle strutture che oggi sono insediate in situazioni incongrue nel cuore dei centri urbani dell'area bazzanese e nella possibilità di riqualificarne/ridestinarne il sito (in particolare per Zola Predosa - capoluogo). Di fatto la proposta di insediamento del distributore appare rivolta alla utenza potenziale costituita dalle attività insediate nella limitrofa "zona B" di Casalecchio, con accessibilità diretta da via Fausto Coppi, mentre rappresenta un "retro" per l'ambito da riqualificare in territorio di Zola.
- Il collegamento viario ipotizzato nello schema presentato dai proponenti è probabilmente non realizzabile: la strettoia tra due lotti insediati, con presenza su ambo i lati di capannoni artigianali, costituisce un punto fortemente critico sotto il profilo funzionale, e la stessa immissione in semi-curva sulla via Fausto Coppi appare problematica (altra situazione potrebbe determinarsi attraverso il coinvolgimento a ovest delle proprietà dei due lotti prossimi a piazza Aldo Moro, e ad est da una possibile intesa con il comune di Casalecchio).
- In ogni caso, non è esposto nella proposta alcun criterio attraverso il quale si potrebbe coordinare l'intervento con la situazione (funzionale e di traffico) e con gli obiettivi di razionalizzazione definiti dal Comune di Casalecchio di Reno, con il quale l'eventuale attuazione dell'intervento sarebbe certamente da condividere tecnicamente.
- L'insediamento di un edificio commerciale e/o di un pubblico esercizio per la ristorazione nel-

la parte sud-est dell'ambito si riferisce anch'esso, con tutta evidenza, ad un'utenza costituita dalle strutture per lo sport, il commercio e lo spettacolo presenti e future nell'area limitrofa di Casalecchio. Questo legame funzionale non è di per sé negativo, in una prospettiva di maggiore integrazione delle funzioni e dei tessuti insediativi dei due Comuni pur tuttavia l'intervento non può isolarsi in un contesto attuativo totalmente avulso dalla riqualificazione dell'ARS.8.

- Risulterebbe infatti significativo il fatto che per la frazione di Riale, per la quale il PSC ipotizza un processo di riorganizzazione di funzioni e di tessuti edilizi oggi in condizioni di scarsa funzionalità e qualità insediativa, si decidesse come prima esperienza attuativa del Piano di realizzare attività di servizio (potenzialmente in grado di concorrere al ridisegno dell'ambito) nell'unica parte dell'ambito stesso ove le relazioni spaziali e funzionali sarebbero pressoché totalmente negate, a favore di una gravitazione di segno opposto.

Per le ragioni sopra esposte si è ritenuto che la proposta, così come formulata, non sia rispondente agli obiettivi fissati dal PSC per l'ambito AR.s8.

L'intero ambito ARS.8 sarà comunque ammesso all'attuazione secondo gli indirizzi specificamente formulati dall'Amministrazione in allegato al presente documento e, laddove le proposte di trasformazione della porzione territoriale oggetto di manifestazione dovessero concorrere agli obiettivi di riqualificazione dell'ambito, gli accordi operativi ne regoleranno l'attuazione secondo gli indirizzi suddetti. Tale iniziativa riveste per la scelta generale di ammissibilità all'attuazione i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017.

Manifestazioni nn. 29, 33, 37 – Zola Predosa (AR.s7 - Via Garibaldi)

Le proposte, tutte relative all'ambito di riqualificazione AR.s7 posto in fregio alla Via Garibaldi, sono riferite all'attuazione di gran parte dello stesso ambito in parte con funzioni residenziali ed in parte per l'insediamento di medio-piccole strutture commerciali alimentari e non alimentari. Nel corso delle valutazioni delle proposte formulate e dei diversi incontri svoltisi con i proponenti è stata più volte richiesta la presentazione di documentazione integrativa che consentisse di verificare la sostenibilità dell'intervento con riferimento, in particolare, agli aspetti viabilistici e di traffico indotto dall'insediamento proposto, ai costi, alla fattibilità e alle competenze finanziarie. La documentazione è però risultata parziale e non esaustiva. La proposta emersa dagli incontri non è stata condivisa né con l'Amministrazione né fra i diversi proponenti con riferimento, in particolare, alla quantificazione dei diritti perequativi assegnati ed alla individuazione delle opere che si rendono necessarie per la sostenibilità dell'intervento e, conseguentemente, a carico dello stesso.

L'intero ambito ARS.7 sarà comunque ammesso all'attuazione secondo gli indirizzi specificamente formulati dall'Amministrazione in allegato al presente documento, tenendo conto delle finalità sopra espresse. Tale iniziativa riveste per la scelta generale di ammissibilità all'attuazione i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017.

Manifestazione n. 38 – Zola Predosa (IUC ZP6 Hotel Amati)

La proposta, relativa all'attuazione dello IUC ZP6 finalizzata alla realizzazione di un ampliamento dell'attività ricettiva esistente, nel rispetto delle indicazioni fornite dal PSC e dal RUE vigenti, dopo la tenuta di diversi incontri con i soggetti e tecnici proponenti ed una corposa attività di valutazione che ha portato, anche, alla formulazione di più ipotesi alternative che fossero in grado di soddisfare le esigenze sia del soggetto proponente che della Pubblica Amministrazione, è stata ritirata dagli stessi proponenti per decadenza dell'interesse del privato all'attuazione

dell'intervento.

Manifestazione n. 44/49 – Zola Predosa (APS.i3 - Via Rigosa)

La proposta, relativa all'inserimento di parte dell'Ambito produttivo APS.i3 posto in prossimità della Via Rigosa, non si è poi concretizzata in conseguenza della mancata condivisione con la P.A. dei contenuti della manifestazione di interesse, per l'oggettiva incertezza degli interventi da eseguire e la mancata individuazione di un concreto piano industriale di sviluppo che mettesse in evidenza il soddisfacimento di esigenze di Aziende insediate (o di un obiettivo di carattere pubblico) nonostante ciò sia più volte stato formalmente richiesto e sollecitato.

Di conseguenza sono state valutate ammissibili n. 15 proposte (nn. 7, 8, 9, 12, 14, 17, 21, 22, 27, 34, 36, 39, 47, 48 e 52).

Le proposte ammissibili - di cui si propone l'attuazione - sono state così valutate:

Manifestazione n. 7 – Zola Predosa (Ex Dietorelle)

La proposta prevede l'esecuzione dell'intervento di riqualificazione dell'Ambito AR.s5 posto in Via Gandhi n. 7 (Ex Dietorelle), mediante la demolizione dell'esistente edificio produttivo dismesso e la sua sostituzione con fabbricati residenziali (e compatibili con la residenza).

A seguito degli incontri/confronti effettuati sia con i proponenti l'intervento che con i proprietari della contigua area a dotazioni COL-C.c nella quale è prevista la realizzazione del Parco lungo fiume si è giunti alla condivisione dell'intervento, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione, alla identificazione delle modalità attuative, alla identificazione degli accorgimenti finalizzati alla mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza in contiguità all'area della SP 569 (Nuova Bazzanese), 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, con specifico riferimento alla realizzazione, nell'ambito dell'intervento, di una consistente porzione del "Parco fluviale lungo il Lavino" che consente al Comune di Zola Predosa di acquisire una importante dotazione ambientale pubblica da porsi a disposizione della cittadinanza e la riqualificazione urbana di un'area particolarmente degradata.

L'intesa è stata formalmente definita con l'Accordo procedimentale ex art. 18 L.R. 20/2000, approvato con DGC n.57 del 2/08/2017 e sottoscritto in data 30 marzo 2018.

Tale intesa riveste i presupposti di cui alle lett. a) e b) del co. 2, dell'art. 4 L.R. 24/2017 e (per l'aspetto strategico) i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017..

Manifestazioni n. 8 – Zola Predosa (APC.c – IUC.P-ZP3)

La proposta prevede la realizzazione di un insediamento commerciale composto da una Media Struttura di Vendita alimentare (con SV fino a 2500 mq.).

Gli approfondimenti effettuati e gli incontri con i soggetti proponenti hanno comportato la necessità di valutare la proposta in modo unitario e coordinato con altra manifestazione di interesse (n. 52) che ha interessato l'ambito APS.i4 posto in aderenza e con il quale occorre rapportarsi al fine di realizzare un sistema di accesso all'area che possa consentire la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista viabilistico.

In conseguenza di ciò si sono svolti diversi incontri con i soggetti proponenti nei quali in particolare sono stati approfonditi, in modo congiunto, gli aspetti connessi alla viabilità interessata dagli interventi, alla sua idoneità a garantire l'insediamento delle strutture proposte e/o agli interventi di riordino e miglioramento della viabilità al fine di garantire una ottimale fruizione degli spazi ed

un accesso all'ambito razionale e compatibile con le funzioni insediabili. Queste valutazioni hanno portato ad individuare alcuni condizionamenti preliminari per l'attuazione dell'ambito:

- L'accesso all'ambito dovrà avvenire attraverso la Via Toscana a cui si innesta la viabilità di nuova previsione che interessa il limitrofo ambito APS.i4.
- L'intervento dovrà prevedere il riordino della viabilità con riferimento in particolare all'adeguamento della Via Toscana ai nuovi flussi di traffico indotti dall'intervento, in coordinamento e condivisione con il contiguo ambito APS.i4, mediante la realizzazione di una rotonda all'intersezione di via Toscana con via Roma e l'inibizione della sosta lungo la stessa via Toscana, con recupero delle quote di parcheggio pubblico soppresso all'interno degli Ambiti oggetto di intervento;
- La dimensione massima della superficie di vendita SV della struttura commerciale dovrà essere pari od inferiore a 2.000 mq.;

Pur non essendo giunti alla formale sottoscrizione di un Accordo con i privati ai sensi dell'art. 69 della L.R. 24/2017, prendendo atto della sostanziale condivisione delle pre-condizioni per l'attuazione degli interventi, la proposta assume comunque particolare interesse qualitativo funzionale per il tipo di attività e di servizio offerti, in un ambito di cerniera fra l'abitato e la zona produttiva, vocato a questo tipo di domanda, oltre che per i risvolti occupazionali che comporta. La proposta riguarda un'area già presente nel PRG pre-vigente, e già ammessa dal PSC ad intervento diretto convenzionato, riconducibile ai presupposti di cui alla lett. c) del co. 2 dell'art. 4 L.R. 24/2017.

Manifestazione n. 9 – Zola Predosa (DZ Trasmissioni)

La proposta prevede di consentire, all'interno dell'Ambito da Riqualificare AR.s8, la possibilità di incrementare del 20% la SU esistente, all'interno dei volumi esistenti, senza che ciò implichi aumento di carico urbanistico. L'intervento nello specifico è finalizzato alla realizzazione di sopalchi da destinare a spazi principali e di servizio all'attività in essere.

Nel corso degli incontri svolti e delle valutazioni effettuate 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 finalizzati al miglioramento delle condizioni di lavoro all'interno dell'insediamento, giungendo ad una sostanziale condivisione della proposta ed ad una positiva valutazione della stessa.

L'intero ambito ARS.8 sarà comunque ammesso all'attuazione secondo gli indirizzi specificamente formulati dall'Amministrazione in allegato al presente documento, tenendo conto delle finalità sopra espresse. Tale iniziativa riveste (per la manifestazione in esame) i presupposti di cui alla lett. c) e (per la scelta generale di ammissibilità all'attuazione) i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017.

Manifestazione n. 12 – Zola Predosa (Riale adiacenze Parco Berlinguer-IUC ZP11)

La proposta prevede l'attuazione dello IUC ZP11 localizzando (come previsto dalla scheda di RUE) la porzione edificabile in prossimità dell' AUC.5A posto ad est del comparto per ragioni di accessibilità e la rettifica dei confini. Sulla base delle specifiche disposizioni dell'Art. 4.2.4 del RUE viene prevista, oltre alla cessione a l'Amministrazione Comunale dell'area classificata COL-C.c., la realizzazione di una vasca di laminazione e di interventi di regimentazione idraulica e di sistemazione del versante.

Espletata la fase degli incontri con la proprietà ed acquisite le ulteriori informazioni si è giunti alla condivisione della proposta prevedendo che contestualmente all'intervento sia realizzato

(sulla base della proposta di massima fornita in aggiornamento alla preliminare valutazione elaborata dal Consorzio di Bonifica territorialmente competente) uno specifico intervento di regimentazione idraulica e di sistemazione del versante che preveda, fra l'altro, l'esecuzione delle apposite e necessarie opere di laminazione, in coerenza con gli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale con riferimento particolare alla salvaguardia ambientale ed alla sicurezza del territorio dal punto di vista idraulico ed idrogeologico.

L'intesa è stata formalmente condivisa dal proponente con la presentazione di un atto d'obbligo (sostitutivo dell'Accordo procedimentale ex art. 18 L.R. 20/2000), approvato con DGC n.78 del 2/11/2017.

Tale iniziativa riveste i presupposti di cui alla lett. a) e b) dell'art.4, LR 24/2017.

Manifestazione n. 14 – Zola Predosa

Manifestazione n. 47 – Zola Predosa(Comparto Ex D2.12 – La Palazzina)

Le proposte, ambedue relative all'Ambito APS.e "La Palazzina" sono finalizzate l'una (proposta 14) all'attribuzione ad alcuni lotti posti all'interno dell'Ambito (Lotti 2 e 5 del comparto ex D2.12) dell'indice ordinario di 0,40 mq/mq in ragione del fatto che i proponenti titolari di detti lotti, ritengono ottemperate le condizioni imposte dall'Accordo di Programma a suo tempo sottoscritto, proponendo poi l'integrazione dell'Uf a 0,50 mq/mq. per effetto della disponibilità a raggiungere alcuni specifici obiettivi di qualificazione urbanistica e di interesse pubblico rappresentati nella stessa proposta (rinuncia alla realizzazione del previsto impianto di frantumazione già oggetto del Permesso di costruire n. 34/09 ora decaduto per mancato avvio dei lavori, accoglimento di diritti edilizi derivanti dalla demolizione di Insediamento Incongruo posto in loc. Vigna del Pelone a Monteveglio, realizzazione di opere di pubblico interesse individuate dalla P.A.) e l'altra (proposta 47) alla conferma delle destinazioni previste dallo stesso accordo di programma ed in particolare dell'insediamento dell'impianto di betonaggio per il quale era già stato richiesto ed ottenuto il Permesso di costruire n. 33/09, anch'esso poi decaduto per il mancato avvio dei lavori.

A seguito degli incontri effettuati con la proprietà e con i Soggetti proponenti ed acquisite le necessarie ulteriori informazioni si è considerata l'opportunità di confermare l'attuazione dell'intero ambito interessato dall'Accordo di Programma 2003 e dal conseguente Piano Attuativo, per le porzioni ancora totalmente o parzialmente inedificate, come di seguito precisato:

- Le manifestazioni di interesse pervenute vanno trattate unitariamente, essendo l'ambito oggetto di intervento il medesimo.
- Detto ambito è interessato da un Accordo di Programma, sottoscritto nel dicembre 2003, ma non ancora completamente attuato in conseguenza della forte crisi economica che in alcuni casi ha rallentato l'edificazione ed in altri ha determinato procedimenti fallimentari di alcuni dei soggetti sottoscrittori, condizioni queste che hanno comportato, alcune inadempienze all'Accordo e la mancata acquisizione delle aree/opere di urbanizzazione al Comune.
- L'area in esame è sottoposta ad un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (o Pubblica) decaduto per decorrenza del termine di validità decennale e per il quale non si è potuta dichiarare la totale conclusione dell'Accordo di Programma (Si veda al riguardo il Verbale del Collegio di Vigilanza in data 05/07/2017, **allegato**).
- Per tale ambito si è formulata una proposta di attuazione, valutata e condivisa dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 5/07/2017, che prevede l'identificazione di diversi "Interventi Unitari Convenzionati" (IUC), uno per ciascuna unità minima di intervento (lotto), nei quali siano fissati parametri e modalità di intervento differenziate in funzione del grado di adempimento delle obbligazioni originariamente previste dall'Accordo di programma. L'indice massimo ter-

ritoriale dell'edificabilità che potrà essere assegnata (differenziata per IUC, ma riferita all'intero ambito) dovrà comunque attenersi al limite massimo stabilito dal PSC per gli ambiti APS.i (0,30 mq/mq). Tale assetto pianificatorio consentirà a ciascun soggetto di attuare quanto di propria spettanza in autonomia, secondo le disposizioni attribuite ai singoli IUC in relazione agli specifici obiettivi o obbligazioni assegnate alle diverse unità di intervento, dette "IUC.P".

- Nell'ambito degli accordi operativi dovranno definirsi i tempi e le modalità per la cessione alla P.A. delle aree/opere di urbanizzazione, collaudate, ma non acquisite a causa dei fallimenti in corso. E' necessario che il/i Curatore/i ottengano il consenso per sottoscrivere gli atti di trasferimento, ovvero, che il Soggetto subentrante al fallimento acquisisca a proprio carico anche la quota parte delle aree di urbanizzazioni congiuntamente all'impegno di cessione ed alle obbligazioni dell'Accordo eventualmente pendenti.
- L'edificabilità del lotto 3 (IUC.P-ZP5) resta comunque subordinata all'ottemperamento delle obbligazioni originariamente assunte con l'Accordo relative alla sistemazione/asfaltatura della via Gessi (o a prestazioni equivalenti indicate dall'Amministrazione), senza il quale ottemperamento si verifica, inoltre, la possibilità per la P.A. di dichiarare la decadenza della variante urbanistica operata con l'A.d.P. rendendo inedificabile l'area.

Pur non avendo i proponenti condiviso pienamente le proposte formulate dall'Amministrazione Comunale in relazione, in particolare, alla determinazione del contributo di sostenibilità, la stessa Amministrazione Comunale ritiene comunque opportuno selezionare per l'attuazione l'intero ambito con l'obiettivo, oltre che di concluderne l'urbanizzazione e ottenere le opere extra comparto previste dall'AdP 2003, di consentire nello stesso anche l'insediamento di funzioni produttive e/o di servizio più qualificanti e differenziate rispetto alle previsioni dell'AdP, nel rispetto delle previsioni del PSC oltre che dei criteri ed indirizzi fissati a suo tempo dall'Avviso pubblico.

L'inserimento dell'area fra quelle poste in attuazione, trattandosi di comparto già previsto dalla pianificazione previgente (PRG) e in tale regime già parzialmente attuato, configura la fattispecie della lett. c), co. 2, art. 4, LR 24/2017.

Manifestazione n. 17 – Zola Predosa (Via Balzani – MAGADOC)

Viene richiesta l'attuazione di parte dell'Ambito produttivo APS.i2 posto in Via Galvano con il possibile utilizzo dell'intero indice massimo territoriale (0,30 mq/mq) per l'insediamento di nuove attività produttive.

A seguito degli incontri/confronti effettuati con i soggetti proponenti e proprietari dell'area si è giunti alla condivisione dell'intervento, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione, 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, con particolare riferimento al beneficio pubblico derivante dall'attuazione dell'intervento in relazione all'incremento occupazionale ottenuto, che è uno dei criteri principali stabiliti nell'Avviso pubblico a suo tempo pubblicato per la valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute e l'inserimento delle stesse fra quelle da porre in attuazione. L'attuazione dell'intervento concorre, inoltre, alla realizzazione della vasca di laminazione a servizio dell'intera area produttiva "Riale Galvano", già prevista dagli strumenti di programmazione della P.A., la cui esecuzione si rende sempre più necessaria.

L'intesa è stata formalmente condivisa dal proponente con la presentazione di un atto d'obbligo (sostitutivo dell'Accordo procedimentale ex art. 18 L.R. 20/2000), approvato con DGC n.90 del 6/12/2017.

La proposta riveste la fattispecie della lett. a) e b), co. 2, art. 4 LR 24/2017.

Manifestazione n. 21 – Zola Predosa (Via del Greto-AR.s6)

La proposta è relativa ad una porzione dell'ambito di rigenerazione AR.s6 per complessivi 20.025 mq di ST insediabile, e prevede l'interessamento di una porzione di area per attività di interesse collettivo (COL) pari a 20.099 mq. L'ipotesi di progetto suddivide l'ambito in 3 sub-comparti di cui: due da porre in attuazione in ragione della proposta pervenuta e della suddivisione proprietaria dell'ambito, mentre il terzo è costituito dalla porzione edificata di più recente realizzazione per la quale non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse e che pertanto non è interessato dall'attuazione. I diritti edilizi che vengono generati da questa porzione dell'Ambito potranno comunque, in occasione di una futura fase attuativa, essere sviluppati all'interno dello stesso sub-Ambito nel rispetto della densità massima prevista dalle disposizioni di PSC (Indice di Utilizzazione territoriale $I_t = 0,30$ mq/mq).

A seguito degli incontri/confronti effettuati con la proprietà e con i Soggetti proponenti ed acquisite le necessarie ulteriori informazioni si sintetizza quanto segue:

- E' stata presentata una proposta integrativa di assetto relativa all'ambito di proprietà dei proponenti che tiene conto anche di gran parte della limitrofa area avente destinazione pubblica (COL-C.c), pur se non nella disponibilità dei soggetti proponenti, ma i cui proprietari sono stati comunque coinvolti per l'esecuzione degli interventi.
- Le disposizioni operative dell'ambito provvederanno a disciplinare anche la porzione di COLL-C.c che resta nella disponibilità del proprietario originario, anch'esso sottoscrittore dell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000, ponendo obiettivi di riqualificazione edilizia-insediativa ed eventuali utilizzazioni consone al contesto/fruibilità del parco fluviale.

L'attività svolta ha portato quindi alla condivisione dell'intervento in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale in relazione alle specificità degli interventi proposti, con particolare riferimento, anche in questo caso, alla demolizione/riqualificazione di uno stabilimento produttivo dismesso, nonché alla realizzazione, di una consistente porzione del "Parco fluviale lungo il Lavino" che consente al Comune di Zola Predosa di acquisire una importante dotazione ambientale pubblica a disposizione della cittadinanza.

L'intesa è stata formalmente definita con l'Accordo procedimentale ex art. 18 L.R. 20/2000, approvato con DGC n.2 del 10/01/2018.

L'inserimento in attuazione riveste (per la manifestazione in esame) i presupposti di cui alla lett. b) del co. 2 e (per l'aspetto strategico) i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017.

Manifestazione n. 22 – Zola Predosa (Ambito AN.8)

La proposta prevede l'attuazione di parte dell'ambito AN.8 posto in prossimità del Comparto denominato C4 e la localizzazione all'interno di tale Ambito di una media struttura commerciale di vendita (con SV fino a 2.500 mq)

Nel corso degli approfondimenti effettuati e degli incontri svolti con i soggetti proponenti l'Amministrazione Comunale ha individuato le seguenti pre-condizioni per potere porre in attuazione l'Ambito.

- La dimensione massima della superficie di vendita SV della struttura commerciale dovrà essere pari od inferiore a 1.500 mq. oltre ad eventuali altri esercizi di vicinato in forma non aggregata o comunque nei limiti della rilevanza comunale;

- La realizzazione di una nuova viabilità di raccordo per ambedue i sensi di marcia alla SP 569 "Nuova Bazzanese" e del relativo sotto/sovrappasso è condizione essenziale per l'attuazione dell'ambito e la realizzazione degli interventi in esso previsti. Il relativo progetto dovrà essere condiviso con i competenti servizi della Città metropolitana e prevedere la sostituzione dell'attuale viabilità di raccordo, lo smantellamento della struttura stradale e la restituzione dell'area oggi destinata a strada all'ordinaria coltivazione agricola;
- Con la previsione di tale nuova viabilità dovrà valutarsi l'opportunità di sopprimere il passaggio a livello oggi esistente, interessando a tale proposito "Ferrovie Emilia Romagna" – FER;
- Parte dell'areale dovrà essere destinato ad "ospitare" diritti edilizi derivanti dalla sottoscrizione fra Amministrazione Comunale e privati di Accordi ex art. 18 LR 20/2000 con i quali la stessa Amministrazione Comunale si impegnavano, nell'ambito della formazione del POC di cui alla previgente LR 20/2000, a individuare le aree da adibire a tali usi a fronte dell'impegno a ridurre la densità edilizia nei luoghi di origine dei diritti edilizi;
- Lo studio di assetto dell'ambito, in considerazione della localizzazione e delle caratteristiche dello stesso, dovrà essere esteso all'intera area individuata dal PSC, pur se di altrui proprietà;
- Nell'areale dovranno essere previste funzioni di servizio (pubblici esercizi, uffici, attività commerciali) che possano costituire l'incremento delle dotazioni complementari al vicino comparto AN.e (ex C.4).

Anche in questo caso, pur non essendo giunti ad una piena condivisione della proposta con i proponenti, è particolarmente per gli elevati costi del loro intervento, l'Amministrazione Comunale ritiene comunque opportuno selezionare per l'attuazione l'intero ambito con l'obiettivo di realizzare un riassetto viabilistico importante e di forte interesse pubblico per quella porzione del territorio di Zola Predosa.

L'operazione riveste i presupposti di cui alle lett. a) e b) del co. 2, art. 4 della L.R. 24/2017, oltre alla previsione di un'importante riassetto infrastrutturale che richiederà la partecipazione (con eventuale Accordo di Programma) degli Enti titolari delle infrastrutture interessate.

Manifestazione n. 27 – Zola Predosa (APS.i2 – Via Balzani)

La proposta, relativa all'inserimento di parte dell'Ambito produttivo APS.i2 posto in Via Galvano con il possibile utilizzo dell'intero indice massimo territoriale (0,30 mq/mq) per l'insediamento di nuove attività produttive, è stata prima ritirata dal proponente e poi, a seguito di ulteriori incontri effettuati e di approfondimenti, riproposta giungendo alla condivisione dell'intervento, alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione, 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, con particolare riferimento, anche in questo caso, al beneficio pubblico derivante dall'attuazione dell'intervento in relazione all'incremento occupazionale ottenuto, che è uno dei criteri principali stabiliti nell'Avviso pubblico a suo tempo pubblicato per la valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute e l'inserimento delle stesse fra quelle da porre in attuazione. L'attuazione dell'intervento concorre inoltre alla realizzazione della vasca di laminazione a servizio dell'intera area produttiva "Riale Galvano", già prevista dagli strumenti di programmazione della P.A., la cui esecuzione si rende sempre più necessaria.

L'intesa è stata formalmente condivisa dal proponente con la presentazione di un atto d'obbligo (sostitutivo dell'Accordo procedimentale ex art. 18 L.R. 20/2000), approvato con DGC n. 98 del

28/12/2017.

La proposta riveste la fattispecie della lett. a) e b), co, 2, art. 4 LR 24/2017 ed abbinata alla n. 17 comporta la realizzazione/riorganizzazione di un'area produttiva marginale altrimenti suscettibile di abbandono e degrado.

Manifestazione nn. 34 e 39 – Zola Predosa (Ambito AR.s12 - Portoni Rossi)

Le proposte, ambedue relative all'ambito di riqualificazione AR.s12 posto in fregio alla SP 569 "Nuova Bazzanese", sono riferite all'attuazione dell'intero ambito che necessita di riassetto e di riqualificazione, in parte per l'insediamento di una medio-grande struttura di vendita alimentare con SV complessiva non oltre il limite di 2.500 mq. ed in parte per l'insediamento di altre funzioni commerciali di vicinato oltre che di funzioni terziarie, direzionali e di servizio.

Le proposte sono state oggetto di diversi e specifici approfondimenti con tutti i soggetti interessati che hanno portato alla formulazione di un unico schema preliminare di assetto dell'intero Ambito AR.s12 condiviso da ambedue i soggetti proponenti e dall'Amministrazione Comunale, oltre che alla definizione degli oneri connessi alla sua attuazione, alla identificazione delle modalità attuative, alla identificazione degli accorgimenti finalizzati alla mitigazione degli impatti derivanti dalla presenza in contiguità all'area della SP 569 (Nuova Bazzanese), 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 ed alla localizzazione dell'Ambito. Nell'ambito delle valutazioni effettuate sono stati approfonditi, in particolare, i temi connessi alla sostenibilità dell'intervento in relazione agli aspetti viabilistici e di traffico indotto dall'insediamento proposto, per i quali sono stati prodotti specifici e dettagliati studi che ne hanno confermato la compatibilità con la rete esistente e futura.

Di particolare interesse per l'Amministrazione, oltre alla riqualificazione delle parti più degradate in un ambito di accesso a Zola, sono la ricucitura del sistema ciclopeditone con il Capoluogo e la realizzazione di alcuni importanti interventi sulla viabilità e le connessioni.

La proposta riveste la fattispecie della lett. b), co, 2, art. 4 LR 24/2017 e (per l'aspetto strategico) i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017 e consta di una proposta di accordo integrativo ex art. 18 LR 20/2000 PG. 1947/2018 sottoscritta dai promotori ed approvata con DGC n. 22 in data 28/02/2018.

Manifestazione n. 36 – Zola Predosa (Ambito AR.s7-Via Garibaldi - Monti)

La proposta prevede di consentire, all'interno dell'Ambito da Riqualificare AR.s7, la possibilità di utilizzare gli spazi posti al Piano terreno dell'edificio, ora aventi destinazione produttiva, ad incremento dell'esistente abitazione posta al piano primo, effettuando il conseguente cambio d'uso.

Per detta proposta nel corso degli incontri sostenuti e delle valutazioni effettuate 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.

L'intero ambito ARS.7 sarà comunque ammesso all'attuazione secondo gli indirizzi specificamente formulati dall'Amministrazione e allegato al presente documento, tenendo conto delle finalità sopra espresse. Tale iniziativa riveste (per la manifestazione in esame) i presupposti di cui alla lett. c) e (per la scelta generale di ammissibilità all'attuazione) i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017.

Manifestazione n. 48 – Zola Predosa (Rivabella ex comparto C11)

La proposta riguarda la conferma dell'attuazione di un Ambito AN.e, già previsto dal PRG precedente e soggetto a riduzione del carico insediativo con la Variante al PRG di Anticipazione del PSC, relativamente al quale non è ancora stato presentato il Piano Attuativo, per il quale a suo tempo fu sottoscritto un Accordo ex art. 18 LR 20/2000.

A seguito degli incontri e confronti con le parti interessate e delle valutazioni effettuate 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 con riferimento, in particolare, all'incremento delle dotazioni pubbliche in termini di parcheggi e di strutture a servizio della viabilità e dei trasporti pubblici che l'attuazione dell'intervento consente di ottenere.

L'intesa è stata formalmente condivisa dal proponente con la presentazione di un atto d'obbligo (sostitutivo dell'Accordo procedimentale ex art. 18 L.R. 20/2000), approvato con DGC n.57 del 2/08/2017.

La proposta riveste i presupposti di cui alle lettere a), b), c) del co. 2, art. 4, LR 24/2017.

Manifestazione n. 52 – Zola Predosa (Riale APS.i4)

La proposta, pervenuta oltre i termini assegnati dal Bando a suo tempo pubblicato, prevede la realizzazione, nell'ambito APS.i4 posto in fregio alla SP 569 "Nuova Bazzanese", di un intervento finalizzato alla realizzazione di un insediamento commerciale sia al dettaglio che all'ingrosso comprendente una medio-grande struttura di vendita (SV max = 2.500 mq).

Gli approfondimenti effettuati e gli incontri con i soggetti proponenti hanno comportato la necessità, come già evidenziato nelle valutazioni relative alla manifestazione di interesse n. 8, di valutare la proposta in modo unitario e coordinato con la stessa manifestazione n. 8, che ha interessato l'ambito APS.c – IUC.P ZP3, posto in aderenza e con il quale occorre coordinare l'attuazione al fine di realizzare un sistema di accesso all'area che possa consentire la sostenibilità dell'intervento dal punto di vista viabilistico.

In conseguenza di ciò si sono svolti diversi incontri e confronti con i soggetti proponenti nei quali, in particolare, sono stati approfonditi in modo unitario gli aspetti connessi alla viabilità interessata dagli interventi, alla sua idoneità a garantire la sostenibilità dell'insediamento delle strutture proposte e agli interventi di riordino e miglioramento della viabilità finalizzati all'ottimale fruizione degli spazi ed un accesso all'ambito razionale e compatibile con le funzioni insediabili.

In questi incontri è inoltre emersa la modifica della proposta inizialmente presentata in conseguenza della possibile acquisizione dell'Ambito da parte di due soggetti operatori il che determina di prevedere l'insediamento di n. 2 medie strutture di vendita, ciascuna con SV fino a max. 2.500 mq e complessivamente per 8.500 mq. di SU.

Queste valutazioni hanno portato ad individuare alcuni condizionamenti preliminari o subordinanti l'attuazione dell'ambito:

- L'accesso all'ambito dovrà avvenire attraverso la Via Toscana a cui si innesta anche la viabilità di nuova previsione di servizio dell'Ambito APS.c – IUC.P ZP3 oggetto della manifestazione di interesse n. 8;
- L'intervento dovrà prevedere il riordino della viabilità con riferimento in particolare all'adeguamento della Via Toscana ai nuovi flussi di traffico indotti dagli interventi, in

coordinamento e condivisione con il contiguo ambito A PS.c – IUC.P Z P3, mediante la realizzazione di una rotatoria all'intersezione di via Toscana con via Roma e l'inibizione della sosta lungo la stessa via Toscana, con recupero delle quote di parcheggio pubblico soppresso, all'interno degli Ambiti oggetto di intervento;

- Nell'Ambito potranno insediarsi n. 2 singole medie strutture di vendita non alimentari: la prima avente SU pari a 3.500 mq. con SV fino a 2.500 mq; la seconda avente SU pari a 5.000 mq. con SV fino a 2.500 mq., l'organizzazione funzionale e spaziale delle quali dovrà soddisfare le condizioni previste dalle norme in materia commerciale relative alle disposizioni sovraordinate riferite al range di SV e alla rilevanza/competenza localizzativa di livello locale;

Pur non essendo giunti alla formale sottoscrizione di un Accordo con i privati ai sensi dell'art. 69 della L.R. 24/2017, prendendo atto della sostanziale condivisione delle pre-condizioni per l'attuazione degli interventi, analogamente alle decisioni assunte per la precedente manifestazione di interesse n. 8, la proposta assume particolare interesse qualitativo funzionale per il tipo di attività e di servizio offerti, in un ambito di cerniera fra l'abitato e la zona produttiva, vocato a questo tipo di domanda, per l'efficace riordino della viabilità previsto oltre che per i risvolti occupazionali che comporta e rientra nella fattispecie di cui alla lett. b) del co. 2, art. 4 LR: 24/2017.

Oltre agli ambiti oggetto di manifestazione di interesse l'Amministrazione Comunale di Zola Predosa ha deciso di provvedere autonomamente a pianificare e regolamentare alcuni Ambiti per la rilevanza strategica che le relative trasformazioni urbanistiche rivestono, oltre che per perseguire gli obiettivi di interesse pubblico che il PSC ha fissato.

Essi sono:

- l'**Ambito AR.s8 "Riale Nord"**, già oggetto di Variante al PRG di anticipazione del PSC, in relazione alla necessità di promuovere ed incentivare interventi di riqualificazione e di sostituzione del tessuto produttivo oggi esistente verso funzioni più qualificate e compatibili con l'adiacente contesto residenziale e il retrostante ambito commerciale "Zona B-Casalecchio". In esso la notevole frammentazione delle proprietà rende difficoltosa la predisposizione di un unico piano attuativo, per cui l'intervento della P.A. che pianifichi l'assetto complessivo della zona consente l'esecuzione di interventi anche frammentati nel rispetto di un unico schema funzionale ed organizzativo costruito sulla base degli obiettivi strategici dell'Amministrazione stessa. In questo Ambito è ricompreso anche l'intervento di cui alla manifestazione di interesse n. 9, valutata positivamente, e a cui sarà dato riscontro in forza delle considerazioni in precedenza espresse.

L'inserimento fra le aree in attuazione riveste (per l'aspetto strategico) i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017.

- l'**Ambito AR.s7 "Via Garibaldi"**, in relazione alla necessità di promuovere gli interventi di riqualificazione e di rigenerazione con cambio d'uso del tessuto produttivo oggi esistente verso funzioni più qualificate e compatibili con l'intorno. In esso la notevole frammentazione delle proprietà rende difficoltosa la predisposizione di un unico piano attuativo, per cui l'intervento della P.A. che pianifichi l'assetto complessivo della zona consente l'esecuzione di interventi anche frammentati nel rispetto di un unico schema funzionale ed organizzativo costruito sulla base degli obiettivi dell'Amministrazione stessa. In questa porzione di Ambito

è ricompreso anche l'intervento di cui alla manifestazione di interesse n. 36, valutata positivamente, e a cui sarà dato riscontro in forza delle considerazioni in precedenza espresse.

L'inserimento fra le aree in attuazione riveste (per l'aspetto strategico) i principi di cui alla lett. a) del comma 7, dell'art. 4, LR 24/2017.

- l'**Ambito AN.e (ex C13) "Riale"**, questo Ambito è oggetto di Variante al previgente PRG di anticipazione del PSC in forza della quale è stato presentato ed approvato uno specifico Piano Particolareggiato che riguarda una parte preponderante dell'Ambito, pur non essendo tutt'ora ancora sottoscritta la relativa convenzione urbanistica. All'interno dell'ambito, nella porzione ad oggi non in fase attuativa in quanto non inclusa nel PUA approvato, sono presenti aree di proprietà pubblica sulle quali l'Amministrazione Comunale ha avviato operazioni di trasferimento di diritti edilizi, oggetto di accordi ex art. 18 LR 20/2000 per finalità pubbliche o di interesse pubblico. In forza di ciò è opportuno prevedere l'attuazione dell'intero areale. L'operazione riveste i presupposti di cui alle lett. a) e c) del co. 2, dell'art. 4 L.R. 24/2017.

SINTESI DELLE PROPOSTE DA PORRE IN ATTUAZIONE

NUM	ST	SU		SU aggiuntiva		Totale SU assegnata	
		residenziale	non residenziale	residenziale	non residenziale	residenziale	non residenziale
7	29.509,00	4.320,00				4.320,00	-
8			2.500,00			-	2.500,00
9						-	-
12	14.497,00	562,00				562,00	-
14-47			11.947,00			-	11.947,00
17	24.061,00		2.887,30		4.331,00	-	7.218,30
21	40.303,00	4.054,76				4.054,76	-
22	22.874,00	5.144,00	530,00		2.120,00	5.144,00	2.650,00
27	23.830,00		2.859,60		4.289,40		7.149,00
36						-	-
34-39	18.789,00		1.768,14			-	1.768,14
	18.593,00	75,00	1.319,00			75,00	1.319,00
48	13.644,00	2.865,00				2.865,00	-
52	22.043,00		2.362,74		1.137,26	-	3.500,00
	34.114,00		3.284,16		1.715,84	-	5.000,00
AR.s7(*)	23.442,00					-	-
AR.s8(*)	136.400,00					-	-
AN.e(**)	11.797,00	3.539,00				3.539,00	-
TOTALI		20.559,76	29.457,94	-	13.593,50	20.559,76	43.051,44

(*) Negli Ambiti AR.s7 e AR.s8 vengono considerati nella tabella solamente interventi di riqualificazione e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente ed eventuali nuove costruzioni e utilizzazioni territoriali dovranno essere direttamente concorrenti e subordinate alla riqualificazione dell'ambito, oltre che espressamente previste nelle schede tecniche allegate al presente documento.

(**) I dati relativi all'ambito AN.e (ex C13) sono relativi al solo sub-ambito "C" per il quale non è ad oggi stato presentato il PUA attuativo.

1.2 LE CONSEGUENZE SUL PROCEDIMENTO DERIVANTE DALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R. 24/2017.

Con l'entrata in vigore della nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, avvenuta il 1° gennaio 2018, che sostituisce, abrogandola, la L.R. 24 marzo 2000 n. 20, è cambiato in modo sostanziale il sistema di pianificazione nel territorio regionale.

Nelle more del passaggio fra gli attuali strumenti urbanistici (PSC/RUE/POC) e quelli previsti dalla nuova LR 24/2017 (Piano Urbanistico Generale – PUG), per i Comuni che non si sono ancora dotati di POC l'art. 4, comma 1, prevede:

“... Dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG stabilito dall'articolo 3, comma 1, il Comune, attraverso l'atto di indirizzo di cui al comma 2, può promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, aventi i contenuti e gli effetti di cui all'articolo 38, per dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nei vigenti PSC, nell'osservanza di quanto disposto dai commi 2 e 3, e può promuovere il rilascio di permessi di costruire convenzionati, di cui all'art. 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Testo A), per attuare le previsioni del PRG e del POC vigenti.”

Il successivo comma 2 dispone:

“... Allo scopo di selezionare una parte delle previsioni del PSC cui dare immediata attuazione ai sensi del comma 1, il Consiglio Comunale assume un'apposita delibera di indirizzo con la quale stabilisce, in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati. [...]. Nel definire i contenuti della delibera di indirizzo il Consiglio Comunale tiene altresì conto:

- a) degli accordi con i privati antecedentemente stipulati ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 20 del 2000;*
- b) degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica espletate ai sensi dell'art. 30, comma 10, della legge regionale n. 20 del 2000;*
- c) delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente;*
- d) delle proposte avanzate ai sensi del comma 3 del presente articolo;*
- e) di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato;*
- f) dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione, per opere pubbliche di cui sia già stata programmata la realizzazione e dei vincoli decaduti che l'amministrazione intenda reiterare.”*

Al comma 3 dello stesso articolo viene inoltre previsto:

“... nel caso in cui intenda predisporre la delibera di indirizzo di cui al comma 2, il Comune pubblica, entro il termine di sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge [...] un avviso pubblico di manifestazione di interesse, che indica i

termini, comunque non superiori a novanta giorni, i contenuti e le modalità con le quali i privati possono avanzare le loro proposte circa le previsioni del vigente PSC da attuare attraverso accordi operativi. Il Comune assume le proprie determinazioni sulle proposte avanzate ed adotta la delibera di indirizzo entro i successivi novanta giorni”

In conseguenza di quanto sopra i Comuni che intendessero, nel periodo transitorio di passaggio dal precedente all'attuale sistema di pianificazione, dare immediata attuazione ad alcune previsioni del PSC, possono avviare un percorso semplificato mediante la preliminare pubblicazione di un avviso pubblico di manifestazione di interesse (art. 4 comma 3) e la successiva adozione di una Deliberazione di indirizzo con la quale si selezionano gli ambiti e/o gli interventi da porre in attuazione (art. 4 comma 2).

In un successivo parere del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della Regione Emilia Romagna¹ viene però precisato che “... *gli adempimenti di cui all'art. 4, comma 3, per la raccolta delle manifestazioni di interesse relative alle previsioni del PSC da attuare con accordi operativi, propedeutica alla definizione della delibera di indirizzo, non siano obbligatori qualora i Comuni, singoli o associati, abbiano provveduto recentemente ad analoga procedura di consultazione pubblica per l'elaborazione del POC, in coerenza agli obiettivi di partecipazione e di contenimento del consumo di suolo che informano la nuova legge urbanistica regionale ...*”.

La procedura già svolta per la selezione degli ambiti, illustrata al precedente punto 1.1, rispecchia pienamente gli obiettivi di partecipazione e di contenimento del consumo del suolo fissati dalla nuova L.R. 24/2017 essendo prevalentemente rivolta al consolidamento del territorio urbanizzato ed all'attuazione degli ambiti di riqualificazione, oltre ad interventi relativi al territorio rurale connessi alla conduzione delle Aziende Agricole ed ad interventi in ambiti produttivi e/o commerciali finalizzati all'incremento delle dotazioni di servizi ed all'incremento occupazionale, per cui non si rende necessario avviare alcun nuovo procedimento per la selezione di ulteriori ambiti e/o interventi.

¹ Parere prot. n. PG/2018/80655 del 6/02/2018 come successivamente integrato con nota prot. n. PG/2018/112975 del 16/02/2018.

PARTE SECONDA: I CONTENUTI DELL'ATTO DI INDIRIZZO

2.1 OBIETTIVI E CRITERI DI REDAZIONE DELL'ATTO DI INDIRIZZO

2.1.1 CONTENUTI GENERALI

Il presente documento viene redatto per dare corso, ai sensi dell'art. 4 della richiamata Legge Regionale 24/2017, ad alcune previsioni di PSC, già assoggettate a POC in forza della disposizioni dello stesso PSC, ritenute particolarmente significative e rispondenti alle strategie dell'Amministrazione Comunale e da attuare nelle more del passaggio dai vigenti strumenti urbanistici (PSC/RUE) al nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), il cui procedimento di formazione deve essere avviato entro tre anni dalla data di entrata in vigore della nuova Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017 e quindi entro il 31/12/2020.

Ai sensi dell'art. 4, comma 2, della L.R. 24/2017 l'atto di indirizzo stabilisce *"... in conformità ai principi di imparzialità e trasparenza, i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati ..."*.

I criteri di priorità erano già stati definiti nel Novembre 2015, al momento dell'avvio del procedimento di formazione del POC ai sensi della previgente normativa, con l'approvazione del Documento *"Contenuto e criteri per la redazione del Piano"* e dei suoi allegati, avvenuta con la già citata deliberazione di Giunta Comunale 24/11/2015 n. 80 (Monte S. Pietro), 19/11/2015 n. 160 (Valsamoggia) e 18/11/2015 n. 120 (Zola Predosa)².

In particolare l'**"Avviso di consultazione pubblica per la selezione degli ambiti territoriali e degli interventi attuativi del primo Piano Operativo Comunale"**, ha evidenziato *"... che le Amministrazioni comunali hanno inteso dare forma al primo POC comunale perseguendo prioritariamente gli **obiettivi strategici**:*

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

Anche i criteri per la valutazione delle proposte pervenute venivano fissati nello specifico documento *"Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC"* già citato in precedenza³, approvato con Deliberazioni di Giunta Comunale 31/05/2016 n. 44 (Monte S. Pietro), 26/05/2016 n. 60 (Valsamoggia), 25/05/2016 n. 61 (Zola Predosa), come successivamente integrato al momento dell'approvazione delle *"Prime valutazioni delle manifestazioni di interesse pervenute"*.

² Rif. punto 1.1.1 del presente documento.

³ Cit. punto 1.1.2 del presente documento.

2.1.2 LA SPECIFICITÀ DELLE PROPOSTE INSERITE NELL'ATTO DI INDIRIZZO

L'adeguamento della strumentazione urbanistica dei Comuni dell'Area Bazzanese alla previgente 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 massima PSC
	Residuo PRG (PUA)	Interventi di completamento attuazione 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 Montevoglio)	760	90	174	1.024
FASCIA MONTANA (Castello di Serravalle e Savigno)	675	45	102	822
TOTALE AREA BAZZANESE	3.200 ⁴	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
Interventi di addensamento, integrazione, completamento entro ambiti urbani consolidati AUC ⁵	840
Interventi di recupero e riuso in territorio rurale	480
Nuove previsioni in ambiti da riqualificare AR	550
Nuove previsioni in ambiti di nuovo insediamento AN	530
Totale dimensionamento abitativo di nuova previsione (colonne B e C Tabella A) ⁶	2.400

⁴ 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.

⁵ 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.

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 previsioni 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 confermati dal PSC (AN.e – AR.e), convenzionati prima dell'approvazione del PSC e da accordi art. 18 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 gli strumenti attuativi (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 deve fare i conti 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 la prima fase di attuazione del PSC 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 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 all'impostazione citata, ed è quindi articolata in:

- un bilancio degli interventi (CAP. 2.2) 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 Monteveglio) 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-

⁶ Di cui massimo 600 al loggi 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

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 al 31/12/2015). Di conseguenza si è potuto valutare l'entità dell'offerta complessiva che costituisce l'oggetto delle previsioni di questa prima fase attuativa.

- uno scenario dell'offerta insediativa (CAP. 2.3 e 2.4), 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 che delle nuove minime previsioni.
- un'analisi dello stato del sistema delle dotazioni territoriali e la sua evoluzione per effetto dell'attuazione di questa prima fase (CAP. 2.5), e l'attuazione prevista nel programma triennale dei lavori pubblici (CAP. 2.6).

In questo l'attuazione delle prime previsioni del PSC, 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 nel documento, pur relativo al solo Comune di Zola Predosa, 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 Zola Predosa.

2.2 IL QUADRO DEGLI INTERVENTI DA ATTUARE

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 L.R. 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 1.258.000mq, (125,8 ha), con una previsione di Su residua pari a 143.684 mq, di cui 136.418 mq residenziale e 7.267 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 l'Atto di indirizzo 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 strumento di attuazione.

Le tabelle di seguito riportate in particolare presentano un quadro di sintesi degli interventi inseriti nella prima fase attuativa per l'intera 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 nell'Atto di Indirizzo di cui all'art. 4 della L.R. 24/2017. E' però opportuno che tale Atto ne recepisca 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, con riferimento all'elaborazione del POC di cui alla pregressa L.R. 20/2000).

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 corso⁷

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC	Data Convenzione		ST (mq)	SU Residenz. residua	SU altri usi residua	Totale SU residua
			Stipula	Scad.				
C4	Zola Predosa Capoluogo	AN.e	09/09/04	<u>22/05/17⁸</u> 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	55.108	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	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	18.763	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
C2	Bazzano San Vincenzo	AN.e	26/06/07	25/06/20	29.659	3.218	0	3.218
	Monteveglia Cascina-Osteriola ⁹	AN.e	==	==	222.064	12.859	0	12.859

⁷ Dati riferiti al 31/12/2015 per l'intera area Bazzanese e al 31/12/2017 per il solo Comune di Zola Predosa. La tabella riporta con sfondo colorato gli ambiti riferiti al Comune di Valsamoggia e di Montesano Pietrofacenti parte dell'Associazione. Tutte le tabelle riportate nel presente documento hanno scopo puramente conoscitivo e statistico e non costituiscono variazione dei diritti assegnati con l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

⁸ In relazione alle obbligazioni derivanti dalla convenzione sottoscritta in data 9/09/2004 ancora non ottemperate i nuovi termini di adempimento sono stabiliti con apposito atto di Giunta Comunale.

⁹ Il PUA è stato presentato prima della scadenza del POC di Monteveglia (Comune di Valsamoggia). Lo stesso, per

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC	Data Convenzione		ST (mq)	SU Residenz. residua	SU altri usi resi- dua	Totale SU residua
			Stipula	Scad.				
	Monteveglio Torre Gazzone ¹⁰	AN.e	22/01/08	21/01/21	180.000	6.960	0	6.960
	Monteveglio Capoluogo	AN.e	08/08/99	07/08/17	58.418	8.535	0	8.535
Cor3	Monteveglio Ziribega	AN.e	Iniz. Pubbl.	15/06/20	540	216	0	216
Cor2	Monteveglio Ziribega	AN.e	Iniz. Pubbl.	15/06/20	880	352	0	352
CUT02 ¹¹	M.teS.Pietro Chiesa Nuova	AN.e	07/05/07	06/05/20	1.300	364	0	364
CUT02 ¹²	M.teS.Pietro Chiesa Nuova	AN.e	07/05/07	06/05/20	732	205	0	205
CUT03	M.teS.Pietro S.Martino	AN.e	14/10/11	28/09/24	11.525	0	0	0
Bi05	M.teS.Pietro Calderino ¹³	AR.e	25/09/04	07/05/10	11.189	1.626	603	2.229
Cr01	M.teS.Pietro Venezia	AN.e	27/07/06	11/06/19	18.630	0	2.720	2.720
Cro2 - Cep	M.teS.Pietro Oca	AN.e	18/02/08	17/02/21	13.219	2.042	0	2.042
CUT11	M.taS.Pietro Badia	AN.e	17/12/13	16/12/23	8.192	1.436	0	1.436
C3.1	C.Serravalle Capoluogo	AN.e	27/01/04	26/01/17	89.429	12.340	1.478	13.817
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	17.165	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

effetto dell'art. 30, 1^a 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.

¹⁰ I residui riportati tengono conto della riduzione effettuata dalla Variante al POC di Monteveglio approvata nel Dicembre 2013.

¹¹ La Variante al PSC in corso di elaborazione prevede la soppressione della previsione relativa a questo ambito.

¹² Vedi nota precedente.

¹³ 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	Data Convenzione		ST (mq)	SU Residenz. residua	SU altri usi re- sidua	Totale SU residua
			Stipula	Scad.				
Dad	C.Serravalle Ponzano	AR.e	19/12/13	18/12/23	8.562	1.609	0	1.609
C1	Savigno Capo- luogo	AN.e	27/10/03	12/01/16	38.492	6.716	0	6.716
C1	Savigno Borto- lani	AN.e	01/06/04	30/06/17	25.368	4.620	0	4.620
Totale PUA in corso di attuazione					1.266.424	136.418	7.267	143.684

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 Valsamoggia¹⁴.

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), 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 - PUA già ammessi all'attuazione in forza delle Varianti di anticipazione

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC	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 scadenza 3/03/2025	10.428	1.564		1.564
C11 ¹⁵	Zola Predosa Rivabella	AN.e	da sottoscrivere	13.644	2.865		2.865
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

¹⁴ 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.

¹⁵ L'ambito è oggetto della presentazione di manifestazione di interesse n. 48 per l'attuazione nella prima fase.

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC	Convenzione	ST (mq)	SU Resid.	SU altri usi	Totale superf.
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	174.882	36.824	546	37.370
---	---------	--------	-----	--------

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" (da considerarsi ora sostituito dall'Atto di Indirizzo di cui all'art. 4 della LR 24/2017), 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 Zola Predosa sono riportati nelle seguente Tabella A2.3.

Tabella A2.3 - Ulteriori Previsioni da Accordi ex Art. 18 LR 20/2000

Sigla Ex PRG	Localizzaz.	Sigla PSC	Estremi Accordo	ST (mq)	SU Resid.	SU altri usi	Totale superf.
C12	Zola Predosa Gessi	AN.e			1.042		1.042
	Zola Predosa Capoluogo	IUC ZP2			1.870		1.870

Totale derivanti da Accordi ex Art. 18 LR 20/00	2.912	2.912
---	-------	-------

L'art. 30, comma 10, della pregressa LR 20/2000 disponeva 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 con l'intento, oltre che di adempiere agli obblighi assunti con gli accordi a suo tempo sottoscritti, anche di dare avvio al processo di riqualificazione del territorio dell'Area Bazzanese mediante l'attuazione di parte degli Ambiti di Riqualificazione maggiormente significativi e qualificanti.

Per il Comune di Zola Predosa essi sono riportati nella seguente tabella A2.3bis:

Tabella A2.3bis - Ambiti residenziali e usi compatibili, selezionati per l'attuazione

Localizzaz.	Sigla PSC	ST (mq)	SU Resid.	SU altri usi	Totale SU
Zola Predosa - Capoluogo	AR.s5	29.509	4.320,00		4.320,00
Zola Predosa - Via del Greto	AR.s6	40.303	4.054,76		4.054,76
Zola Predosa - Via Garibaldi	AR.s7	¹⁶			
Zola Predosa - Riale Nord	AR.s8	¹⁷			
Zola Predosa - Portoni Rossi	AR.s12	37.382	75,00	3.087,14	3.162,14
Zola Predosa - Via dello Sport	AN.8	22.874	5.144,00	2.650,00	7.794,00
Totale Ambiti AR/AN di nuovo insediamento inclusi		96.068	13.593,76	5.737,14	19.330,90

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 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 (oggi da intendersi sostituito dal Documento di Indirizzo approvato dal C.C., attuabile attraverso gli Accordi operativi o i Piani Attuativi di iniziativa pubblica). Essi sono individuati nella tabella sottoriportata e per essi è prevista l'attuazione in questa prima fase, in forza della presentazione nell'ambito del procedimento di evidenza pubblica, dell'apposita manifestazione di interesse per l'Ambito AN.e (ex c.11) posto in loc. Rivabella (proposta n. 48) e degli interessi pubblici rappresentati dalla presenza di aree di proprietà pubblica sulle quali avviare operazioni di trasferimento di diritti edilizi oggetto di accordi ex art. 18 LR 20/2000 (ovvero per realizzazioni di dotazioni collettive o ERS) per l'Ambito AN.e (ex C13) posto in Loc. Riale.

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

Sigla Ex PRG	Localizz	Sigla PSC	Data Convenzione		ST (mq)	SU Resi- denz. residua	SU altri usi residua	Totale SU residua
			Stipula	Scaden.				
C13	Zola Predosa Riale	AN.e	da sottoscrivere		44.789	12.809	0	12.809
C11 ¹⁸	Zola Predosa Rivabella	AN.e	da sottoscrivere		13.644	2.865	0	2.865
Totale PUA non attivati					70.151	17.352	0	17.352

¹⁶ Limitatamente ad interventi di riqualificazione e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

¹⁷ Limitatamente ad interventi di riqualificazione e/o sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

¹⁸ L'ambito è oggetto della presentazione di manifestazione di interesse n. 48 per l'attuazione nella prima fase.

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 2017) 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 Zola Predosa.

In questi ambiti, dopo la scadenza della convenzione e **previa cessione ai Comuni delle aree ed opere per urbanizzazioni e 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 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	Sigla Ex PRG	Localizzazione	Indice da applicare su eventuali lotti liberi
AN.e	C2	Zola Predosa – Ponte Ronca	Non sono presenti lotti liberi

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 di cui con il presente atto viene prevista la riconferma, a cui devono aggiungersi, come detto, quelli derivanti dalle Varianti di Anticipazione di cui alla precedente tabella A2.2 per i quali è stata sottoscritta la convenzione o che sono stati riconfermati e quelli derivanti da Accordi ex art. 18 della pregressa LR 20/2000, riportati nella precedente tabella A2.3, 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/attuazione

Sigla PSC	Sigla Ex PRG	Localizzazione	Scadenza Convenzione	Alloggi Residui
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

Sigla PSC	Sigla Ex PRG	Localizzazione	Scadenza Convenzione	Alloggi Residui
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.teS.Pietro - Chiesa Nuova Golf	06/05/20	4
AN.e	CUT02	M.teS.Pietro - Chiesa Nuova Golf	06/05/20	3
AN.e	CUT03	M.teS.Pietro - S.Martino	13/10/24	0
AN.e	Cr01	M.teS.Pietro - Venezia	11/06/19	0
AN.e	Cro2 - Cep	M.teS.Pietro - Oca	17/02/21	27
AN.e	CUT11	M.taS.Pietro - Badia	16/12/23	19
AR.e	Bi05	M.teS.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
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	Convenzione da sottoscrivere	170
AN.e	C12	Zola Predosa Gessi	3/03/2025	21
AN.e	C11	Zola Predosa Rivabella	PUA non presentato	38
AN.e	C2.12	Crespellano Pragatto	PUA non presentato	30
AN.e	C2.13	Crespellano Capoluogo	PUA non presentato	49
AN.e	C2.14	Crespellano Capoluogo	PUA non presentato	86
AN.e	C2.15	Crespellano Capoluogo	PUA non presentato	86
AN.e	C3.2	C. Serravalle S.Apollinare	PUA non presentato	10

Sigla PSC	Sigla Ex PRG	Localizzazione	Scadenza Convenzione	Alloggi Residui
AR.e	C4	C. Serravalle Castelletto	Attuazione diretta	0
AN.6/parte		Crespellano Centro	PUA non presentato	161
AR.s5		Zola Predosa - Capoluogo	PUA non presentato	57
AR.s6		Zola Predosa - Via del Greto	PUA non presentato	51
AR.s7		Zola Predosa - Via Garibaldi	PUA non presentato	0
AR.s8		Zola Predosa - Riale Nord	PUA non presentato	0
AR.s12		Zola Predosa - Portoni Rossi	PUA non presentato	0
AN.8		Zola Predosa - Via dello Sport	PUA non presentato	68
Totale Alloggi in PUA in corso di attuazione, riconfermati o di nuova previsione di cui 690 riferiti al Comune di Zola Predosa				2.589

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 per risolvere criticità e raggiungere gli obiettivi assunti, di un progetto unitario e del relativo convenzionamento, pur non richiedendo necessariamente l'approvazione di un PUA (Art. 6.4 comma 5). Per tali interventi le norme di PSC ne prevedevano l'attuazione previo inserimento nel POC, che doveva assegnare i diritti edificatori e definire 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 subordinati alla programmazione attuativa

Localizzazione	Sigla PSC	St o Sf (mq)	Superf. Resid.	Superf altri usi	Totale superf.	Alloggi ag- giuntivi
Bazzano – PEEP via Resistenza	IUC BZ2	4.419	= Sue			5
Bazzano – PdR Ex Ospedale	IUC BZ3	8.152	701		701	
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
Montevoglio (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	10.164		2.677	2.677	
Zola Predosa (Riale)	IUC ZP11	14.497	562		562	7
Totale IUC subordinati a programmazione attuativa		94.403				69

Per il Comune di Zola Predosa, in conseguenza della presentazione, nel procedimento di evidenza pubblica già richiamato, della relativa manifestazione di interesse (n. 12), viene posto in attuazione l'intervento identificato con la sigla IUC ZP11 (Riale sud).

Altri ambiti IUC sono individuati dal RUE e sono attuati direttamente (Art. 4.2.4 comma 6). An-

che per essi è stata effettuata 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 aggiuntivi
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
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 ¹⁹	0
Monte S. Pietro – Parco Torr. Landa	IUC MP5	2.533	730		730	9
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 ²⁰	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 ²¹
Monte S. Pietro – La Palazzina	IUC MP18	8.449		Sue	Sue	0
Montevoglio - Stiore	IUC MV2	4.186	1.717		1.717	20
Montevoglio – 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
Localizzazione	Sigla	St o Sf	Superf.	Superf	Totale	' 0 20 21

¹⁹ Superficie comprensiva dell'esistente

²⁰ L'intervento è in corso di attuazione

²¹ di cui 6 da delocalizzare

	PSC/RUE	(mq)	Resid.	altri usi	superf.
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 Montevicchio	IUC SV12	1.101	360		360 3
Savigno - Via Montevicchio	IUC SV13	960	201		201 2
Savigno - Via Montevicchio	IUC SV14	730	360		360 3
Savigno - Madonna di Rodiano	IUC SV15	2.928	878		878 5
Zola Predosa - Capoluogo	IUC ZP1	1.862			
Zola Predosa - Capoluogo ²²	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		620 5
Zola Predosa - Capoluogo ²³	IUC ZP8	16.325		4.974	4.974 0
Zola Predosa - Capoluogo ²⁴	IUC ZP9	1.128			0
Zola Predosa - via Cavanella ²⁵	IUC ZP10	753	133		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 alla successiva fase attuativa e nei quali è applicato l'indice di riferimento.

2.2.4 STIMA DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PER IL COMUNE DI ZOLA PREDOSA DERIVANTE DALL'ATTO DI INDIRIZZO

E' stata effettuata una stima, riferita al solo Comune di Zola Predosa, 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 de-

²² L'intervento è già attuato. 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 *nel POC*. La quota da trasferire è ricompresa nella precedente tabella A2.3 (Previsioni da accordi ex art. 18 LR 20/2000 non oggetto di variante di anticipazione).

²³ 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.

²⁴ 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.

²⁵ 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..

rivanti 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 questa prima fase attuativa del PSC conseguente l'adozione dell'atto di indirizzo previsto dall'art. 4 della LR 24/2017.

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 ²⁶	Alloggi in Ambiti di nuova previsione	Alloggi in AUC in attuazione di IUC	Totali
Zola Predosa	285	229	176	24	714

²⁶ Inclusi quelli riconfermati.

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

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATI DI CONVENZIONE		DATI GENERALI (da Piano Particolareggiato)				EDIFICABILITA' (da Piano Particolareggiato)						DOTAZIONI (da Piano Partic.)		ATTUAZIONE (da Titolo Abilitativo rilasciato)					
Localizzazione	Sigla PSC	Sigla Ex PRG	Data stipula	Data scadenza	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.)	SU % Attuazione (SU/SU Totale)	N. Lotti	N. Alloggi	Dimensione media alloggi
ZOLA PREDOSA Ponteronca	AN.e	C2	20/12/04	19/12/17	11.718	0,43			4.450		494	4.944	5	66	3.336	1.678	4.944		100%	3	70	70,63
ZOLA PREDOSA Capoluogo	AN.e	C4	09/09/04	22/05/17 08/09/22	142.623	0,43			54.664		7.900	62.564		834	41.040	21.345	38.854	2.299	66%	22	518	75,01
CRESPELLANO Calcara	AN.e	C1.13 C4.15	23/09/09	22/09/22	33.708	0,26			3.952		4.556	8.508		113	3.560	2.890						
CRESPELLANO Calcara	AN.e	C1.17	11/01/12	10/01/25	11.738	0,34			3.651			3.651	6	49	1.983	835	487		13%	1	5	97,38
CRESPELLANO S.Lorenzo	AN.e	B2.4	10/12/13	09/12/23	6.572	0,21			1.269			1.269		17								
CRESPELLANO Pragatto	AN.e	B2.5	27/01/11	26/01/24	10.590	0,21	8.534	0,23	1.932			1.932	8	26		100	1.569		81%	6	15	104,60
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e	C2.11	03/02/09	02/02/22	17.368	0,22	13.118	0,30	3.874			3.874	8	52		701	3.429		89%	6	41	83,63
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e	C1.5	11/12/13	10/12/23			8.946	0,26	2.359			2.359	8	31	2.340	??						
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e	C1- C3-C4	01/03/08	04/03/21	55.108	0,20			9.829	283	773	10.885		141	9.289	5.991						
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e	C1.21	23/03/09	22/03/22	54.048	0,16			8.832			8.832	8	118	6.647	2.283						
CRESPELLANO Capoluogo	AN.e	D4.4	--	--	13.904	0,25			2.944	598		3.542		39	1.026	1.423						
CRESPELLANO Muffa	AN.e	E	--	--	8.200				1.472			1.472		20								
CRESPELLANO Muffa	AN.e	C2.21	21/12/02	20/12/22	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
BAZZANO Magazzino	AN.e	GSV-C1	17/06/10	16/06/18	18.763	0,09			1.776			1.776	6	24	549	1.243						
BAZZANO Panzanesa 2	AN.e	C1	30/07/07	24/10/11	11.879	0,25			2.969			2.969	5	40	2.227	1.362	1.286		43%	3	20	64,30
BAZZANO Ex Maglificio Giulia	AR.e	B6	01/12/04	30/11/17	7.384	0,40			1.477	1.477		2.954	3	20	1.480	1.104	1.477	739	75%	2	17	86,88
BAZZANO Cà Rossa	AN.e	B7-C1-C2	14/01/04	13/01/17	16.722	0,23	9.622	0,40	3.141		725	3.866	8	52	2.975	1.025	2.292		59%	3		
BAZZANO Lungofiume 1	AR.e	B5	--	21/04/15					9.731	4.170		13.901	10	130	13.779	5.105	8.490	4.170	91%			
BAZZANO Lungofiume 2	AR.e	B5	12/04/08	11/04/21	7.186	0,44			3.176			3.176	4	42	3.473	618	852		27%	2	8	106,50
BAZZANO San Vincenzo	AN.e	C2	26/06/07	25/06/20	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
MONTEVEGLIO Cascina-Osteriola	AN.e		--	--	230.000	0,05			12.000		240	12.240		163								
MONTEVEGLIO Torre Gazzone	AN.e		22/01/08	21/01/21	180.000	0,04			6.768		192	6.960		93	63.002	7.807						
MONTEVEGLIO Capoluogo	AN.e		08/08/99	07/08/17	58.418	0,31			17.910			17.910		239	16.927	6.754	9.374		52%		110	85,22
MONTEVEGLIO Ziribega	AN.e	Cor4	--	--	8.750	0,08	2.300	0,32	736			736	1	10								
MONTEVEGLIO Ziribega	AN.e	Cor3	--	15/06/20			540	0,40	216			216	1	3								
MONTEVEGLIO Ziribega	AN.e	Cor2	--	15/06/20			880	0,40	352			352	1	5								
M.S. PIETRO Chiesa Nuova	AN.e	CUT-02	07/05/07	06/05/20	2.228	0,28	2.228	0,28	624			624	1	8		350	622		100%	1	8	77,75
M.S. PIETRO Chiesa Nuova	AN.e	CUT-02	07/07/07	06/05/20	1.300	0,28	1.300	0,28	364			364	1	5		73						
M.S. PIETRO Chiesa Nuova	AN.e	CUT-02	07/05/07	06/05/20	732	0,28	732	0,28	205			205	1	3		41						
M. S. PIETRO S.Martino	AN.e	CUT03	14/10/11	28/09/24	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
M. S. PIETRO Calderino	AR.e	Bi05	25/09/04	07/05/10	11.189	0,41			3.318	1.228		4.546	5	44	3.272	1.660	1.692	625	51%	4	23	73,57
M. S. PIETRO Venezia	AN.e	Cr01	27/07/06	11/06/19	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
M. S. PIETRO Oca	AN.e	Cr02-Cep	18/02/08	17/02/21	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
M. S. PIETRO Badia	AN.e	CUT11	17/12/13	16/12/23	8.192	0,18	4.081	0,35	1.436			1.436	7	19	2.208	519						
C.SERRAVALLE Capoluogo	AN.e	C3.1	27/01/04	26/01/17	89.429	0,25			19.816	2.806		22.623	16	264	24.117	5.568	7.477	1.329	39%	6	96	77,89
C.SERRAVALLE Mercatello	AN.e	C3.9	10/01/05	09/01/18	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
C.SERRAVALLE Bersagliera	AN.e	C3.4	24/02/05	23/02/18	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
C.SERRAVALLE Bersagliera	AN.e	C3.6	09/09/04	08/09/17	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
C.SERRAVALLE Bersagliera	AN.e	C3.7	04/12/13	03/12/23	5.231	0,22	4.000	0,29	1.151			1.151	6	15	659	453						
C.SERRAVALLE Zappolino	AR.e	B2	29/07/09	28/07/22	8.225	0,09	2.121	0,36	757			757	2	10	327	125						
C.SERRAVALLE Ponzano	AR.e	Dad	19/12/13	18/12/23	8.562	0,19	5.614	0,29	1.609			1.609	8	21	1.532	308						
SAVIGNO Capoluogo	AN.e	C1	27/10/03	12/01/16	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
SAVIGNO Bortolani	AN.e	C1	01/06/04	30/06/17	20.453	0,25	16.142	0,32	5.133			5.133	16	68	2.374	1.207	513		10%	3	4	128,37
SAVIGNO Vedegheto	AN.e	B1	--	--	4.417	0,15	2.804	0,23	658			658	3	9			658		100%	3	5	86,28
SAVIGNO Vedegheto	AN.e	B.C	18/08/84	17/08/94	5.513	0,28	4.800	0,32	1.559			1.559	5	21		125						
TOTALI					1.304.592		212.201		233.918	15.197	21.634	270.748	257	3.407	259.844	87.841	110.660			127	1299	

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
I dati riportati in tabella hanno valore meramente ricognitivo e statistico e non costituiscono variazione dei diritti assegnati con l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.
La tabella riporta con sfondo grigio gli ambiti riferiti ai Comuni di Valsamoggia e di Monte San Pietro facenti parte dell'Associazione ma non oggetto del presente POC

2.2.5 L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Il PSC, in conformità a quanto previsto dall'art. A-6-bis della previgente 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 la successiva fase operativa deve attuare in modo coordinato effettuando 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", ...).

Nella medesima fase si deve 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 presente Atto di Indirizzo 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 ad un'ipotesi di attuazione dell'ERS nei PUA in corso di attuazione, oltre che negli interventi previsti nelle Varianti di Anticipazione e negli Ambiti di Riqualificazione e/o Nuovo insediamento, in modo da poter effettuare una valutazione dell'offerta disponibile ed attuabile nel breve/medio periodo.

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

Localizzazione	Sigla PSC	Sigla Ex PRG	Alloggi (SU/75)		
			<2018	2018 2022	>2022
ZOLA PREDOSA Ponte Ronca	AN.e	C2	0	6	0
ZOLA PREDOSA Capoluogo ²⁷	AN.e	C4	0	105	0
CRESPPELLANO Calcara	AN.e	C1.13 C4.15	0	33	33
CRESPPELLANO Capoluogo	AN.e	C1-C3- C4	0	6	6
BAZZANO Capoluogo	AN.e	B7-C1- C2	10	0	0
BAZZANO Capoluogo	AN.e	C2	23	43	0
MONTEVEGLIO Cascina-Osteriola	AN.e		0	3	0
MONTEVEGLIO Torre Gazzone	AN.e		0	2	0
M. S. PIETRO Oca	AN.e		15	0	0
Totale Alloggi ERS			48	198	39

²⁷ Le aree deputate alla realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata sono identificati nello schema di assetto del PUA approvato con i lotti n. 15 e 16 (per mq. 5.600 di Su) e n. 9 (per mq. 1.870 di Su).

A questi sono da aggiungere quelli da prevedersi negli ambiti di nuovo insediamento, derivanti sia dalle Varianti di Anticipazione che dalle nuove previsioni, da determinarsi nella misura minima del 20% come stabilito dall'art. A6bis della previgente L.R. 20/2000 e dall'art. 34 della L.R. 24/2017 al momento della formazione degli Accordi operativi di cui all'art. 38 della stessa L.R. 24/2017, laddove non sussistano posizioni giuridicamente perfezionate (ex art. 18 LR 20/2000) che ne escludano la possibilità.

2.2.6 AMBITI PRODUTTIVI DI NUOVO INSEDIAMENTO O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Sono individuati dal PSC/RUE i seguenti interventi **in corso di attuazione** in recepimento di PUA tutt'ora vigenti o oggetto di procedimenti speciali (art. A14bis LR 20/2000) già attivati:

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 Galvano (già Comparto D2.3 del previgente PRG)

APS.e – ZOLA PREDOSA Riale Galvano (già Comparto D2.2 del previgente PRG)

APS.e – ZOLA PREDOSA Riale Galvano (già Comparto D2.1 del previgente PRG)

APS.e – ZOLA PREDOSA Riale Galvano (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)²⁸

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 una successiva fase attuativa.

APS.Me – CREPELLANO Martignone (già Comparto D3.22b del previgente PRG)

APC.e – CREPELLANO Via Lunga (già Comparto D4.8 del previgente PRG)

ambidue posti nel Comune di Valsamoggia.

La stessa analisi ha posto in evidenza l'esistenza di un ambito, in Comune di Zola Predosa, per il quale è

²⁸ 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);

decaduta la Convenzione e non sono tutt'ora completate le urbanizzazioni e/o le obbligazioni assunte e la realizzazione delle superfici utili assegnate.

APS.e – ZOLA PREDOSA Riale Nord (già Comparto D2.1 del previgente PRG)²⁹

Inoltre con Varianti ai PRG di anticipazione del PSC redatte ai sensi dell'art. 41 LR 20/2000 (con le procedure dell'art. 14 della LR 47/78 o dell'art. 15 c. 4 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:

APS.Me – CRESPPELLANO Martignone

APS.e – CRESPPELLANO Via Lunga

APS.e – ZOLA PREDOSA Riale Galvano (già Comparto D2.3)

APC.e APC.e - BAZZANO Magazzino³⁰

posti nei Comuni di Valsamoggia e di Zola Predosa.

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^a 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 1.160.000mq. (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 da porre in attuazione assomma a circa 670.000mq. (67 Ha) e comporta una Su potenziale di circa 193.381mq.

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

²⁹ Per il completamento dell'attuazione dell'ambito è stato avviato un procedimento Ex Art. A14-bis LR 20/2000 tutt'ora in corso.

³⁰ Vedi precedente nota 28.

Tabella A2.11 - Quadro complessivo Piani Urbanistici Attuativi Produttivi in corso (Intera Area Bazzanese)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO			DATI DI CONVENZIONE		DATI GENERALI (da Piano Particolareggiato)				EDIFICABILITA' (da Piano Particolareggiato)				DOTAZIONI (da Piano Partic.)		ATTUAZIONE (da Titolo Abilitativo rilasciato)			
Localizzazione	Sigla PSC/POC	Sigla Ex PRG	Data stipula	Data scadenza	ST (mq.)	UT (ST/SC)	SF (mq.)	UF (ST/SC)	SU (Produttiva)	SU (Altri Usi)	SU (Totale)	N. Lotti	V1 (mq)	P1 (mq)	SU (mq.)	SU % Attuazione (SU/SU Totale)	N. Lotti	N. Unità Imm.
PUA IN CORSO DI ATTUAZIONE																		
CRESPELLANO Via Emilia	APS.Me	D4.2	24/10/08	23/10/21	15.400	0,32			5.000		5.000		2.018	2.017				
CRESPELLANO Via Emilia	APS.Me	D3.5	24/11/05	23/11/18	22.427	0,35			7.875		7.875	1	3.581	2.376				
CRESPELLANO Via Emilia	APS.Me	D3.3	21/03/01	10/04/19	10.538	0,33			3.492		3.492		1.070	1.050	2.095	60%		
CRESPELLANO Martignone	APS.Me	D3.22a	29/12/08	03/12/18	118.118	0,45			53.153		53.153		12.046	6.758	45.180	85%		
CRESPELLANO Martignone	APS.Me	D3.22b			184.733	0,45			83.130		83.130							
ZOLA P. Riale Galvano	APS.e	D2.3	08/02/16	11/03/22	46.345	0,43	20.900	0,96	8.000	12.000	20.000		14.598	5.737	1.784	9%	1	
ZOLA P. Riale Galvano	APS.e	D2.2	28/11/03	10/09/23	75.328	0,40			30.131		30.131		22.100	3.782	13.223	44%	2	
ZOLA P. Riale Galvano (*)	APS.e	D2.1	13/12/01	24/10/10	24.865	0,40			9.946		9.946		2.490	2.805	4.967	50%	1	
ZOLA P. Riale Galvano (**)	APS.e	D2.12	28/01/05	19/01/18	135.000	0,20			27.125		27.125		13.674	6.987	8.224	30%	2	
ZOLA P. Ponte Ronca	APC.e	D2.10	13/04/05 19/06/13	12/04/18 19/06/16	27.511	0,40			5.500	5.500	11.000		4.685	3.489	11.000	100%	3	
CRESPELLANO Via Lunga	APS.e	D4.8	04/04/07	22/12/23	89.003	0,32	57.704	0,49	25.590	2.500	28.090	11	26.000	10.389	2.809	10%		
CRESPELLANO Via Lunga	APS.e		29/06/11	28/06/21	78.874	0,28			22.000		22.000		20.000					
CRESPELLANO Via Lunga	APC.e	D4.8			37.050	0,45			16.673		16.673							
CRESPELLANO Pragatto	APC.e	D4.7	14/05/08	13/05/21	17.020	0,21			3.600		3.600		2.585	1.416	2.160	60%		
CRESPELLANO Via Cassoletta	APC.e	D4.1	14/04/08	31/4/21	39.468	0,28			10.935		10.935		6.877	4.399				
CRESPELLANO Calcara	APC.e	D4	16/03/05	15/03/18	15.366	0,15			2.355		2.355							
BAZZANO Sirena	APC.e	D4.1	13/04/07	???	7.648	0,33			2.512		2.512							
BAZZANO Ex Cava	AR.e	E	--	--	24.311	0,11			2.760		2.760							
MONTEVEGLIO Ingresso Nord	A		--	--	35.270	0,05			1.764		1.764	2						
MONTEVEGLIO Via Acquafredda	AR.e		--	--	33.523	0,18			6.000		6.000	1		2.915				
C. SERRAVALLE Sbiffia	APC.e	Dpp	16/06/06	15/06/19	124.500	0,28			35.000		35.000	34	36.200	4.776	15.183	43%	13	17
VARIANTI AI PRG DI ANTICIPAZIONE DEL PSC																		
CRESPELLANO Martignone	APS.Me	D3.25	18/12/13	17/12/23	311.700	0,32			100.000		100.000							
CRESPELLANO Via Lunga	APS.e	D3.24	--	--	53.450	0,41			22.000		22.000							
TOTALI					1.527.448		78.604		484.540	20.000	504.540		167.924	58.896	106.625	21%		

(*) Per il completamento dell'attuazione dell'ambito viene fatto riferimento alla procedura Ex Art. A14-bis LR 20/2000 in itinere che prevede l'assegnazione di ca. 1.300 mq. di SU sostitutivi di quelli residui del PP

(**) Per l'Ambito è stata presentata Manifestazione di interesse finalizzata alla riconferma dell'attuazione ed all'integrazione dei diritti edilizi

La tabella riporta con sfondo grigio gli ambiti riferiti ai Comuni di Valsamoggia e di Monte San Pietro facenti parte dell'Area Bazzanese ma non oggetto delle previsioni del presente documento

I dati riportati in tabella hanno valore meramente ricognitivo e statistico e non costituiscono variazione dei diritti assegnati con l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

Per effetto della procedura di evidenza pubblica avviata per la selezione degli ambiti e degli interventi da inserire nel POC sono state selezionate le proposte che, in coerenza con gli obiettivi assunti quali “... l'attivazione di azioni di contrasto alla crisi economica rivolte prioritariamente al sistema produttivo ...”, consentono di consolidare il sistema dei servizi e l'offerta occupazionale dell'area Bazzanese nel rispetto dei criteri e degli indirizzi fissati dagli atti adottati dai Comuni.

Per il Comune di Zola Predosa essi sono riportati nella seguente tabella A2.12:

Tabella A2.12- Ambiti Produttivi la cui attuazione è prevista nella prima fase

Localizzaz.	Sigla PSC	Sigla ex PRG	ST (mq)	SU Produttiva.	SU altri usi	Totale SU
Zola Predosa –Via Balzani	APS.i2		24.061	7.218,30		7.218,30
Zola Predosa – Via Balzani	APS.i2		23.830	7.149,00		7.149,00
Zola Predosa – Via Toscana	APS.i4		56.157		8.500,00	8.500,00
Zola Predosa – La Palazzina	APS.e	D2.12	21.162 ³¹	11.947,00 ³²		11.947,00
Totale Ambiti Produttivi di nuovo insediamento			125.210	26.314,30	8.500,00	34.814,30

Per i PUA che non abbiano completato gli interventi ammessi e/o non abbiano completato e cedute le opere di urbanizzazione, ovvero non abbiano esaurito le obbligazioni previste nella convenzione per i quali sia scaduta la stessa convenzione, vengono confermate 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 A2.13 – PUA produttivi decaduti

Sigla Ex PRG	Localizz	Sigla PSC	Data Convenzione		ST (mq)	SU Produttiva residua	SU altri usi residua	Totale SU residua
			Stipula	Scaden.				
D2.1	ZOLA PREDOSA Riale Nord	APS.e	13/12/01	24/10/10	24.865	4.979	0	4.979
Totale PUA decaduti					24.865	4.979	0	4.979

Per l' Ambito ex “D2.1” è stato avviato ed è tutt'ora in corso un procedimento ex Art. A-14 bis LR 20/2000 che porterà alla sua conclusione alla realizzazione di ca. **1.300** mq. di SU, aggiuntiva a quella già attuata, non utilizzando pertanto l'intera SU residua del P.Part. a suo tempo approvato.

Vi sono inoltre alcuni ambiti produttivi la cui convenzione è decaduta e che sono stati oggetto della presentazione di manifestazione di interesse per la loro riconferma. Essi sono individuati dalla seguente tabella A2.14.

³¹ St relativa all'area che il previgente Piano Particolareggiato indicava come privo di edificabilità (ex lotto 5).

³² Superficie aggiuntiva ai diritti edilizi previsti dal previgente Piano Particolareggiato (vedi tabella A2.14), di cui si prevede la conferma.

Tabella A2.14- PUA produttivi decaduti per i quali è stata richiesta la riconferma

Sigla Ex PRG	Localizz	Sigla PSC	Data Convenzione		ST (mq)	SU Produttiva residua	SU altri usi residua	Totale SU residua
			Stipula	Scaden.				
D2.12	ZOLA P. Riale Galvano	APS.e	28/01/05	19/01/18	135.000	18.901	0	18.901
Totale PUA produttivi decaduti di cui viene richiesta la riconferma					135.000	18.901	0	18.901

Per questo ne viene prevista la riconferma mediante la sottoscrizione di una o più ulteriori convenzioni urbanistiche destinate a ridefinire, oltre che il dimensionamento dei diritti edilizi residui, anche i contenuti delle obbligazioni in relazione alle prestazioni originariamente previste e tuttora non soddisfatte, o in relazione alle nuove obbligazioni derivanti da ulteriori superfici assegnate e, in particolare, al contributo di sostenibilità.

La ricognizione effettuata ha consentito infine 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 A2.15 di seguito riportata.

Tabella A2.15- Piani Urbanistici Attuativi Produttivi completati

Sigla PSC	Sigla Ex PRG	Localizzazione
APC.e	D2.10	ZOLA PREDOSA Ponte Ronca

In questi ambiti, dopo la scadenza della convenzione e previa cessione ai Comuni delle aree e delle opere per dotazioni pubbliche, qualora non ancora eseguita, sui lotti liberi o parzialmente edificati è ammesso l'intervento diretto con applicazione dell'indice $U_f = 0,40 \text{ mq/mq.}$

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 viene effettuata 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 A2.16 di seguito riportata:

Tabella A2.16- 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

Localizzazione	Sigla PSC/RUE	St o Sf (mq)	Incremento Superficie Produttiva
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 ³³
Monte S. Pietro – Ospedale	IUC.P MP1		11.109
Monteveglia - 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	30.500	15.250 ³⁴
Zola Predosa – Via dei Lombardi ³⁵	IUC.P ZP2		9.920
Zola Predosa – Via Lavoro ³⁶	IUC.P ZP3		2.500
Totale IUC ad attuazione diretta			125.291

di cui mq.**27.670** posti nel territorio del Comune di Zola Predosa.

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

COMUNE	SU residua in PUA convenzionati	SU residua in PUA decaduti e da riconfermare	SU in Ambiti di nuova previsione	SU in Ambiti Produttivi in attuazione di IUC	Totali
Zola Predosa	35.124	20.201 ³⁷	34.814	27.670	117.809

³³ Comprensivi della SU esistente

³⁴ Vedi nota precedente

³⁵ L'intervento è sottoposto a procedura ai sensi art. A.14.bis LR 20/2000, approvata con Deliberazione CC del Comune di Zola Predosa n. 55 del 13/07/2016.

³⁶ Per questo areale è stata presentata manifestazione di interesse per l'inserimento in POC (n. 8). La superficie riportata in tabella è quella indicata nella proposta presentata.

³⁷ Ricomprende anche la SU assegnata dal procedimento ex art. A.14bis LR 20/2000 relativo all'Ambito APS.e (ex D2.1)

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%
CREPELLANO	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 dal 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 e 31/12/2016 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, 2016

COMUNE	Residenti						Variazioni				
	2001	2009	2011	2013	2015	2016	2011/ 2001	2011/ 2009	2013/ 2011	2015/ 2013	2016/ 2015
VALSAMOGGIA	24.904	29.667	30.097	30.152	30.561	30.716	20,85%	1,45%	0,18%	1,36%	0,51%
MONTE S.PIETRO	10.280	11.020	10.975	10.928	10.982	10.950	6,76%	-0,41%	-0,43%	0,49%	-0,29%
ZOLA PREDOSA	15.695	18.088	18.512	18.690	18.770	18.875	17,95%	2,34%	0,96%	0,43%	0,56%
AREA BAZZANESE	50.879	58.775	59.584	59.770	60.313	60.541	17,11%	1,38%	0,31%	0,91%	0,38%

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 elaborazioni dell'Ufficio statistico metropolitano su dati delle Anagrafi comunali e sono relativi al 1/1/2017. 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 –2016

COMUNE	Totale residenti 2016	Totale residenti stranieri 2016	% residenti stranieri
MONTE SAN PIETRO	10.950	712	6,5%
VALSAMOGGIA	30.716	3.498	11,4%
ZOLA PREDOSA	18.875	1.374	7,3%
AREA BAZZANESE	60.541	5.584	9,2%
CITTA' METROPOLITANA BOLOGNA	1.009.268	117.875	11,7%

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 a 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 Edifi- catori	Potenzialità insediati- ve 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. Attribuendo 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 familiare	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	16.619	21.794	11.923	58.775
	(14,4%)	(28,3%)	(37,1%)	(20,3%)	(100,0%)
SCENARIO AL 31/12/2024 <i>Solo movimento naturale</i>	9.140	16.885	22.074	14.097	62.196
	(14,7%)	(27,1%)	(35,5%)	(22,7%)	(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 di rettamente 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), per seguendo 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

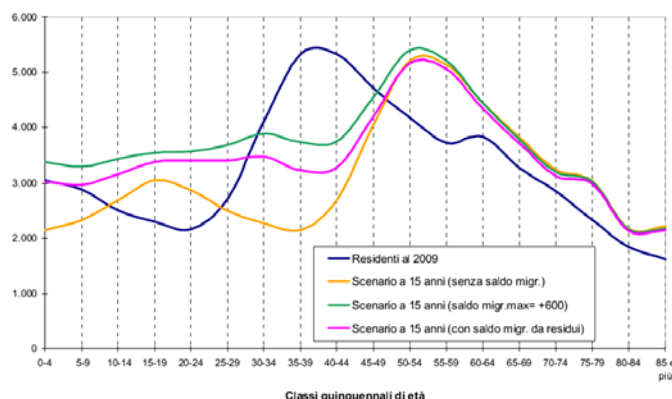
L'ipotesi assunta per questo scenario è costituita dalla previsione di un saldo migratorio medio annuo pari al valore minimo registrato nell'area bazzanese negli ultimi venti anni: 600 nuovi residenti. Tale incremento, assunto come ipotesi di progetto per il dimensionamento del PSC, è particolarmente 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	2016	2019	2024
Residenti Monte S. Pietro	11.020	10.928	10982	10950		
Residenti Valsamoggia	29.667	30.149	30561	30716		
Residenti Zola Predosa	18.088	18.593	18770	18875		
Totale Residenti Area Bazzanese	58.775	59.670	60.313	60.541	63.853	66.289
Famiglie Monte S. Pietro	4.736	4.725	4.778	4.815		
Famiglie Valsamoggia	12.839	13.091	13.300	13.396		
Famiglie Zola Predosa	8.094	8.422	8.499	8.572		
Dimensione media famiglie	2,29	2,27	2,26	2,26%	2,17	2,12
Totale Famiglie Area Bazzanese	25.669	26.238	26.577	26.783	29.470	31.268

(Fonte: dati 2009-2013: elaborazioni dell'Ufficio Statistica dell'Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia; dati 2015 e 2016: 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, 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	2016	2021	2026	2028
Residenti	58.775	60.541	63.001	65.350	66.289
Dinamica residenti			+	+	+
(Differenza con 2016)	1.766	0	2.460	4.809	5.748
Dinamica residenti					
(Differenza con 2015%)	-2,92%	0%	4,06%	7,94%	9,49%
Famiglie	25.668	26.783	28.205	30.394	31.268
Dinamica famiglie					
(Differenza con 2016)	-1.115	0	1.422	3.611	4.485
Dinamica famiglie					
(Differenza con 2016%)	-4,16%	0%	5,31%	13,48%	16,75%

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).

Estrapolando i dati riferiti al solo Comune di Zola Predosa e confermando anche per esso l'incremento previsto di famiglie che si verifica prevede nell'intera area Bazzanese (+ 5,31% al 2021 rispetto al 2016) le famiglie ipoteticamente insediabili passano dalle 8.499 presenti al 31/12/2015 alle 8.954 previste per il 2021, con quindi un incremento di **455** nuove famiglie, che corrisponde alla ipotetica domanda di nuovi alloggi sul territorio Comunale.

2.4 SCENARIO DELL'OFFERTA INSIEDIATIVA CONSEGUENTE L'ADOZIONE DELL'ATTO DI INDIRIZZO

2.4.1 L'OFFERTA RESIDENZIALE

Utilizzando le stesse ipotesi e gli stessi parametri del paragrafo 2.2 è possibile costruire un quadro della potenziale offerta di nuovi alloggi, con riferimento al solo Comune di Zola Predosa, nel quinquennio 2017-2021. I risultati sono riportati nella tabella seguente:

Tabella A4.1 – Scenario al 31/12/2021

ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE con titolo abilitativo rilasciato, in PUA convenzionati ³⁸	Alloggi totali con titolo abilitativo rilasciato al 31/12/2017	Stima numero alloggi ultimati con fine lavori entro 31/12/2021	
PUA con scadenza entro il 31/12/2021	26	100%	26
PUA con scadenza dopo il 1/1/2022	0	100%	0
Totale	26		26
ALLOGGI IN CORSO DI COSTRUZIONE con titolo abilitativo rilasciato, in Altri Ambiti ³⁷	33	100%	33
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 31/12/2017	Stima numero alloggi ultimati con fine lavori entro 31/12/2021	
PUA con scadenza al 31/12/2021 (Ex C2)	0		0
PUA con scadenza dopo il 1/1/2022 (Ex C4 – C12)	306	50%	153
Ambiti di nuovo insediamento ³⁹	384	30%	115
Interventi Unitari Convenzionati (IUC)	24	30%	7
Totale	714		275

STIMA OFFERTA 2017 – 2021 = 26 + 33 + 275 = **334 alloggi**

pari a circa il 73% della domanda primaria stimata in **455 alloggi** (cfr. paragrafo A3.4).

STIMA OFFERTA IN AMBITI URBANI CONSOLIDATI E TERRITORIO RURALE = 70 alloggi (oltre alle previsioni incluse negli IUC).

Riepilogando quindi, gli alloggi convenzionali residui programmati nei PUA convenzionati sono nel complesso 306; di essi si prevede che ne siano ultimati 153 (pari al 50%) entro la fine del 2021 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 oggetto del presente documento, e che in essi possano essere realizzati altri 115 alloggi convenzionali (pari al 30%); altri 7 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 275 alloggi e deriva prevalentemente dalle previsioni incluse in PUA in corso di attuazione (153 alloggi corrispondente al 56% di tale offerta).

³⁸ Dato derivante dal monitoraggio dell'Attività Edilizia sull'Area Bazzanese effettuata a partire dalla data di approvazione del PSC – Dicembre 2013..

³⁹ Ambiti AN.e (ex C13 e C11), AR.s5, AR.s6, AR.s12, AN.8

In sintesi nei PUA o altri ambiti soggetti a convenzione:

Alloggi con Titolo abilitativo rilasciato, realizzati e in corso di realizzazione	26
Alloggi residui in PUA con scadenza al 31/12/2021	0
Alloggi residui in PUA con scadenza dopo il 1/1/2022	153
Alloggi in ambiti di nuovo insediamento	115
Alloggi in AUC sottoposti a IUC	7
Alloggi teorici complessivi	301

E' opportuno evidenziare che parte della potenzialità complessiva prevista negli Ambiti in attuazione, pari a 714 alloggi teorici, 439 (il 61% circa) saranno presumibilmente realizzati successivamente al 2021 e quindi oggetto di una successiva e futura fase attuativa.

2.4.2 L'OFFERTA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Generalmente gli interventi ricompresi in questa prima fase operativa sono 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 nei casi specifici non si tratta di nuovi interventi, bensì del recepimento di interventi già previsti dal previgente PRG.

Per il Comune di Zola Predosa, contrariamente a quanto sopra esplicitato, si segnala che in alcuni casi, in forza delle convenzioni già sottoscritte relative agli Ambiti **AN.e Capoluogo** (ex C4) e **AN.e Ponte Ronca** (ex C2), devono essere realizzati circa 110 Alloggi ERS (Vedi Tabella A2.10 del precedente cap. 2.2.5), con la precisazione che per l'ambito AN.e Capoluogo (ex C4) essi sono rispettivamente previsti nei lotti identificati dallo schema di assetto del PUA con i nn. 15 e 16 (per 5.600 mq. di Su) e n. 9 (per 1.870 mq. di Su).

Gli altri interventi da sottoporre a quanto previsto dall'articolo A-6-bis della L.R. 20/2000 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, per il Comune di Zola Predosa, gli ambiti **AN.e – Zola Predosa – Riale (ex C13)**, alle condizioni previste nella relativa scheda normativa, oltre agli Ambiti di Riqualificazione e di nuovo insediamento definiti o riconfermati nel presente Atto di indirizzo, 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/TERZIARI

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 Atto di Indirizzo, 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 una successiva e futura fase attuativa), mentre altri 100.000 mq. circa sono in corso di realizzazione in forza dell'insediamento attuato all'interno dell'Ambito APSM.e CRESPELLANO 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 100.000mq. di superficie utile produttiva ripartita in 27 interventi.

Con riferimento al solo Comune di Zola Predosa la ripartizione territoriale di tali superfici può così riassumersi:

COMUNE	SU residua in PUA convenzionati	SU in PUA decaduti e da riconfermare	SU in Ambiti di nuova previsione	SU in Ambiti consolidati in attuazione di IUC	Totali
Zola Predosa	35.124	20.201	34.814	27.670	117.809
Complessivamente	35.124	20.201	34.814	27.670	117.809

e per ambiti territoriali:

Tipologia Ambito	SU residua in PUA convenzionati	SU in PUA decaduti e da riconfermare	SU in Ambiti di nuova previsione	SU in Ambiti consolidati in attuazione di IUC	Totali
APS	35.124	20.201	34.814	0	90.139
APC/AR	0	0	0	0	0
Ambiti Produttivi consolidati	0	0	0	27.670	27.670
Complessivamente	35.124	20.201	34.814	27.670	117.809

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 – 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 e servizi sociali e socio-sanitari	Pubblica Amm.ne, sicurezza, protezione civile	Attività Culturali e di spettacolo, associative, politiche	Sedi di culto e attività correlate	Asili nido	Scuole dell'infanzia	Scuole Primarie	Scuole secondarie inferiori	Scuole secondarie superiori	Parchi urbani	Parchi e giardini di quartiere	Attrezzature e impianti per le attività sportive	Parceggi COL.C.d	Parceggi COL.L.d	PER CENTRO	PER COMUNE
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.Ilo di 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	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	
Bersagliera											1.254			2.078	1.254	

Località	ATTREZZATURE COLLETTIVE (MQ)				ISTRUZIONE (MQ)					VERDE (MQ)			PARCHEGGI PUBBLICI (MQ)		TOTALE DOTAZIONI TERRITORIALI (MQ)	
	Assistenza e servizi sociali e socio-sanitari	Pubblica Amm.ne, sicurezza, protezione civile	Attività Culturali e di spettacolo, associative, politiche	Sedi di culto e attività correlate	Asili nido	Scuole dell'infanzia	Scuole Primarie	Scuole secondarie inferiori	Scuole secondarie superiori	Parchi urbani	Parchi e giardini di quartiere	Attrezzature e impianti per le attività sportive	Parcageggi COL.C.d	Parcageggi COL.L.d	PER CENTRO	PER COMUNE
Zappolino						2.440					18.829			2.039	21.269	
Ziribega											926				926	
Fagnano											17.699			908	17.699	
Vedeggheto			1.423								768			220	2.191	
Villa Samoggia													466	3.682	466	
Cavara															0	
San Prospero															0	
Rodiano															0	
Totali	57.814	56.355	36.306	84.114	0	56.012	233.532	24.111	0	1.590.010	250.469	344.277	99.131	143.619	2.975.750	2.832.131

I residenti al 31/12/2016 sull'intera area dell'Associazione risultavano **60.541**, da cui deriva che le Dotazioni/abitante alla stessa data sono pari a 46 mq./ab.

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

Zola Predosa (abitanti 18.875): 42 mq./abitante;

Monte San Pietro (abitanti 10.950): 32 mq./abitante;

Valsamoggia (abitanti 30.716): 55 mq./abitante.

Alla situazione attuale si andranno a sommare le dotazioni già previste nei piani attuativi convenzionati in essere 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 quelli che saranno posti in attuazione in conseguenza del presente documento di indirizzo.

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 porterà 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 Predo-

sa) 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 (Montevoglio e Montebello e 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

	Età / Attrezzatura scolastica di riferimento																								
Comune	0-2 Nido					3-5 Materna					6-10 Primaria					11-13 Secondaria primo grado					14-18 Secondaria secondo grado				
	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2015	Differenza 2009-13	Differenza 2013-15	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2015	Differenza 2009-13	Differenza 2013-15	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2015	Differenza 2009-13	Differenza 2013-15	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2015	Differenza 2009-13	Differenza 2013-15	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2015	Differenza 2009-13	Differenza 2013-15
Monte S. Pietro	300	241	228	-59	-13	345	280	248	-65	-32	530	527	521	-3	-6	312	325	331	13	6	477	512	534	35	22
Zola Predosa	554	500	460	-54	-40	517	563	514	46	-49	889	932	962	43	30	440	532	559	92	27	708	758	804	50	46
VS - Bazzano	220	215	213	-5	-2	210	210	190	0	-20	314	350	362	36	12	163	188	225	25	37	287	283	271	-4	-12
VS -Castello di S.	177	150	164	-27	14	167	154	148	-13	-6	223	252	263	29	11	138	134	139	-4	5	201	222	209	21	-13
VS -Crespellano	334	327	320	-7	-7	311	345	340	34	-5	478	515	559	37	44	239	307	318	68	11	391	390	438	-1	48
VS -Monteveglia	191	151	134	-40	-17	174	176	150	2	-26	277	294	303	17	9	140	157	152	17	-5	191	250	269	59	19
VS -Savigno	66	71	63	5	-8	64	62	71	-2	9	108	95	95	-13	0	53	67	63	14	-4	114	85	102	-29	17
Valsamoggia	988	914	894	-74	-20	926	947	899	21	-48	1400	1506	1582	106	76	733	853	897	120	44	1184	1230	1289	46	59
Area Bazzanese	1842	1655	1582	-187	-73	1788	1790	1661	2	-129	2819	2965	3065	146	100	1485	1710	1787	225	77	2369	2500	2627	131	127
Aggiornamento 2016																									
	Età / Attrezzatura scolastica di riferimento																								
Comune	0-2 Nido					3-5 Materna					6-10 Primaria					11-13 Secondaria primo grado					14-18 Secondaria secondo grado				
	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2016	Differenza 2009-13	Differenza 2013-16	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2016	Differenza 2009-13	Differenza 2013-16	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2016	Differenza 2009-13	Differenza 2013-16	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2016	Differenza 2009-13	Differenza 2013-16	Pop. Reale 2009	Pop. Reale 2013	Pop. Reale 2016	Differenza 2009-13	Differenza 2013-16
Monte S. Pietro	300	241	213	-59	-28	345	280	250	-65	-30	530	527	492	-3	-35	312	325	336	13	11	477	512	546	35	34
Zola Predosa	554	500	473	-54	-27	517	563	497	46	-66	889	932	995	43	63	440	532	517	92	-15	708	758	847	50	89
Valsamoggia	988	914	810	-74	-104	926	947	928	21	-19	1400	1506	1567	106	61	733	853	891	120	38	1184	1230	1372	46	142
Area Bazzanese	1842	1655	1496	-187	-159	1788	1790	1675	2	-115	2819	2965	3054	146	89	1485	1710	1744	225	34	2369	2500	2765	131	265

Tabella A5.7 - Incremento popolazione età scolare

Strutture scolastiche	Sezioni/classi	Alunni	Rapporto A- lunni/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 Serravalle	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		

Nota: Dati alunni riferiti all'anno scolastico 2015/2016. 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);

Strutture scolastiche	Sezioni/classi	Alunni	Rapporto A- lunni/Classe	Posti Alunno
Segue Valsamoggia				
<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 Secondaria 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 Primaria 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

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, 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 criticità della Scuola dell'infanzia. In dettaglio la Scuola dell'infanzia Theodoli utilizza uno spazio per la 6^a 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.

E' però opportuno segnalare che fra le obbligazioni dell'Ambito AN.e (ex C4) Capoluogo in corso di attuazione è prevista la realizzazione da parte del soggetto attuatore, nel 2018, di una scuola dell'infanzia per n. 3 sezioni e capienza di 75/78 alunni. Con ciò le criticità relative al Comune di Zola Predosa vengono ad essere risolte. Nell'ambito dello stesso comparto è inoltre prevista la realizzazione nel corso del 2019 di un ulteriore nido per 75/78 posti che rende sovrabbondante da disponibilità di tale tipologia di servizi scolastici, già ora sufficienti.

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 è realizzata 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

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

Municipio di Bazzano	
	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

	<p>Castelletto di Serravalle</p> <p>Realizzazione nuovo Centro Medico Associato per i servizi sanitari dedicati alle famiglie</p>
<i>Municipio di Crespellano</i>	
	<p>Nuovo plesso asilo nido Crespellano, Via Gramsci</p> <p>Realizzazione del nuovo plesso dell'asilo d'infanzia e nido "Gianni Rodari"</p>
	<p>Nuovo plesso scuola primaria Crespellano, Via Calamandrei</p> <p>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</p>
	<p>Pista Ciclo-Pedonale Muffa-Crespellano, Strada Provinciale 569</p>

	<p>Sportello polifunzionale servizi al cittadino, Piazza Berozzi 3</p>
	<p>Sistemazione degli uffici a seguito della creazione del Comune Valsamoggia</p>
<p><i>Municipio di Monteveglio</i></p>	
	<p>Nuovo Plesso Scuola Primaria Monteveglio, Via Giuseppe Dossetti</p>
	<p>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.</p>
	<p>Sezione Scuola Media Monteveglio, Via Abbazia 1</p>
	<p>Realizzazione di una sezione di scuola secondaria di I grado di Monteveglio, nell'edificio delle ex Scuole Primarie.</p>
	<p>Sportello polifunzionale servizi al cittadino, Piazza della Libertà 3</p>
	<p>Sistemazione degli uffici a seguito della creazione del Comune Valsamoggia</p>

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

Comune di Zola Predosa	
	Centro diurno Gessi, Via Gesso, 10/a
	<p>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.</p>
	Servizio residenziale a bassa intensità assistenziale per persone disabili, via Predosa 27
	<p>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".</p>
	Villa Garagnani: allestimento spazi e giardino, via Masini 11
	<p>Sono stati allestiti gli spazi per il "Centro studi per le ville e il paesaggio bolognese" e per l'ufficio di IAT (informazioni e accoglienza turistica). Il giardino è stato rifunzionalizzato secondo i canoni del Giardino romantico all'italiana.</p>
	Realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali, Ponte Ronca e Capoluogo
	<p>Realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali 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</p>



Lavori di riqualificazione urbana area denominata "Martignoni".

Riqualificazione dell'area ex Martignoni-CTSZ (adiacente al Municipio) con realizzazione di spazi dedicati all'aggregazione, predisposizione per accogliere fiere, feste e manifestazioni pubbliche.

Il presente atto di indirizzo identifica inoltre alcune opere pubbliche in corso di realizzazione o che si programma di attuare a breve, prevedendo che per alcune di esse debba essere avviato il procedimento per la dichiarazione di pubblica utilità finalizzata all'apposizione del Vincolo preordinato all'esproprio.

Esse sono così individuate⁴⁰:

- 1) Ristrutturazione Edificio Area Ex Martignoni;
- 2) Interventi di miglioramento sismico plesso scolastico Theodoli;
- 3) Interventi di miglioramento sismico Nido Albergati;
- 4) Ampliamento Biblioteca e opere di superamento barriere architettoniche e miglioramento sismico;
- 5) Realizzazione vasca di laminazione di Riale – II° stralcio;
- 6) Riqualificazione area ex "Cooperativa Lavino";
- 7) Riqualificazione energetica illuminazione "Centro Sportivo Filippetti";
- 8) Opere di sistemazione frana via Don Minzoni.
- 9) Realizzazione pista ciclo-pedonale di Riale (da Centro Sportivo Filippetti a Rotonda D'Antona);
- 10) Cassa di espansione torrente Ghironda a monte dell'abitato di Ponte Ronca (a cura Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile);

Di seguito si riportano gli interventi per i quali occorrerà, in sede di accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica, procedere all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio con l'indicazione delle aree interessate dai lavori e della titolarità delle stesse.

RIQUALIFICAZIONE AREA EX COOPERATIVA LAVINO Loc. Capoluogo – Via Risorgimento 260

<i>Fg.</i>	<i>Mapp.</i>	<i>Intestatario</i>
18	251	Serrazanetti Ivo Oscar
18	84	Venturi Gabriele e Venturi Remo

⁴⁰ Rif. Piano Triennale OO.PP. 2017/2019 e 2018/2020 e indicazioni servizio LL.PP. Comune di Zola Predosa.

Gli ambiti/interventi che il presente documento prevede di porre in attuazione comportano inoltre la contestuale realizzazione di alcune importanti opere pubbliche la cui previsione è stata elemento essenziale per la valutazione delle proposte e la selezione delle stesse per l'attuazione. Esse sono:

- 11) Cessione di aree per la realizzazione di parte del Parco Fluviale del Lavino e contestuale esecuzione delle relative opere (proposte nn. 7 e 21);
- 12) Interventi di adeguamento e riordino di via Toscana, via Guerrini, via Lazio e dell'intersezione fra via Toscana e via Roma (proposte nn. 8 e 52);
- 13) Interventi di regimentazione idraulica e di sistemazione del versante sovrastante Riale e cessione di aree per integrazione delle dotazioni di verde pubblico a servizio dell'abitato (proposta n. 12);
- 14) Realizzazione della vasca di laminazione a servizio dell'Area Produttiva di "Riale Galvano" (proposte nn. 17 e 27 con quota di partecipazione);
- 15) Realizzazione del nuovo svincolo di accesso alla SP 569 "Nuova Bazzanese" all'ingresso Ovest del Capoluogo (proposta 22);
- 16) Realizzazione del sistema di percorsi ciclo-pedonali e di riordino della viabilità lungo Via Roma e Via Rigosa e del sottopasso di collegamento con il Parco Marco Biagi (proposte nn. 34 e 39);
- 17) Realizzazione di percorso ciclo-pedonale e di opere di servizio alla viabilità ed al servizio di trasporto pubblico in loc. Rivabella (proposta n. 48);

L'amministrazione potrà inoltre dare attuazione agli interventi prioritari previsti nel PGTU eventualmente investendo parte del contributo di sostenibilità.

ALLEGATI

Costituiscono allegati facenti parte integrante del presente documento:

- Schede Tecnico/Normative di indirizzo per l'attuazione degli Ambiti e/o Interventi selezionati;
- Tavola di localizzazione degli Ambiti / Interventi selezionati;
- Fascicolo degli Accordi/Atti d'obbligo sottoscritti dai proponenti gli interventi e/o già siglati dalle parti;
- Valutazioni preliminari in relazione agli aspetti ambientali ed a quelli geologici/sismici.
- Verbale collegio di vigilanza 5/7/2017 per Comparto Ex D2.12 "La Palazzina".