



ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE
Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte
San Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa
Provincia di Bologna



**PIANO STRUTTURALE DEI COMUNI
DELL'AREA BAZZANESE**

AB.PSC.ZP

DECISIONI SULLE OSSERVAZIONI

Adozione: Del. C.C. n. ... del

Approvazione: Del. C.C. n. ... del

ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE
Presidente del comitato di Pianificazione Associata: ALFREDO PARINI

	Sindaci	Assessori
<i>Bazzano</i>	Elio RIGILLO	Moreno PEDRETTI
<i>Castello di Serravalle</i>	Milena ZANNA	Cesare GIOVANARDI
<i>Crespellano</i>	Alfredo PARINI	Alfredo PARINI
<i>Monte San Pietro</i>	Stefano RIZZOLI	Pierluigi COSTA
<i>Monteveglio</i>	Daniele RUSCIGNO	Daniele RUSCIGNO
<i>Savigno</i>	Augusto CASINI ROPA	Augusto CASINI ROPA
<i>Zola Predosa</i>	Stefano FIORINI	Stefano FIORINI

Responsabile di progetto

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)

Ufficio di Piano

Marco LENZI (Coordinamento)

DICEMBRE 2013

GRUPPO DI LAVORO

Responsabile di progetto

Roberto FARINA (OIKOS Ricerche)

Ufficio di Piano

Marco LENZI (Coordinamento)

Gianluca Gentilini

Elisa Nocetti

Associazione Temporanea di Imprese

OIKOS Ricerche s.r.l.:

Alessandra Carini , Francesco Manunza, Elena Lolli, Rebecca Pavarini, Monica Regazzi, Diego Pellattiero

Roberta Benassi, Antonio Conticello (elaborazioni cartografiche - SIT), Concetta Venezia (editing)

StudioTecnico Progettisti Associati:

Piergiorgio Rocchi, Roberto Matulli

Studio Samuel Sangiorgi: Aspetti geologici:

Samuel Sangiorgi (coord.), Venusia Ferrari (elaborazioni dati e cartografie), Luca Bianconi (elaborazioni dati), Marco Strazzari (rilavam.)

SISPLAN s.r.l.: - Mobilità e traffico

Luigi Stagni, Stefano Fabbri (elaborazioni modelli)

NOMISMA S.P.A. - Aspetti socio-economici

Michele Molesini, Mario Pilucchi, Elena Molognoni, Luca Dondi

Commissione Tecnica di Coordinamento

Andrea Diolaiti, Monica Vezzali (*Bazzano*)

Marco Lenzi (*Castello di Serravalle*)

Andrea Diolaiti (*Crespellano*)

Roberto Lombardi (*Monte San Pietro*)

Federica Baldi (*Monteveglia*)

Sandro Bedonni, Simona Ciliberto (*Savigno*)

Simonetta Bernardi (*Zola Predosa*)

Consulenti dell'ATI

Reti Ecologiche:

Centro Ricerche Ecologiche e Naturalistiche

CREN Soc. Coop. A.R.L.

Cristian Morolli, Giovanni Pasini; Riccardo

Santolini (consulente); collaboratori: Michele

Pegorer, Roberto Tinarelli, Marcello Corazza,

Elisa Morri, Sara Masi

Scienze agrarie e forestali:

Alessandra Furlani

Sistemi Informativi Territoriali:

Gian Paolo Pieri

Aspetti connessi alla fiscalità locale delle P.A.

GETEC s.a.s.

Bruno Bolognesi, Maurizio Bergami

COMUNE DI ZOLA PREDOSA - ELENCO OSSERVAZIONI AL PSC

COMUNE DI ZOLA PREDOSA			UFFICIO DI PIANO		DITTA
Num	Prot	Data	Num	Prot	
1	12297	16/05/2013	7	9836	Gnudi Nicola
2	12449	16/05/2013	10	9836	Notari Rino
3	12639	20/05/2013	11	9836	Rimondi Marco
4	12935	22/05/2013	21	10634	Manzini Massimo
5	13570	28/05/2013	23	10634	Berti Mauro
6	13965	31/05/2013	75	11215	Cini Enrico
7	14143	03/06/2013	79	11215	Mastrocinque Simona
8	14222	04/06/2013	80	11215	Berti Ivano c/to Consulta Comunale Ambientale
9	14315	04/06/2013	84	11215	Gandolfi Andrea
10	14412	05/06/2013	87	11215	Legnani Ramona
11	14447	05/06/2013	102	11215	Casartelli Paolo Bruno Franco
12	14517	06/06/2013	233	11630	RABBI AUGUSTO
13	14687	06/06/2013	237	11630	ITALIA DEI VALORI - SEZIONE DI ZOLA PREDOSA
14	14873	06/06/2013	243	11630	CEVENINI ANDREA
15	14876	06/06/2013	245	11630	TORRI MARINO - RINALDI CLAUDETTA
16	14878	06/06/2013	247	11630	RIGHI ANNA MARIA
17	14923	06/06/2013	251	11630	DONNINI GIORGIO c/to GRANULATI SPA
18	14932	06/06/2013	253	11630	LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL
19	14940	06/06/2013	255	11630	LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL
20	14949	06/06/2013	257	11630	LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL
21	14954	06/06/2013	259	11630	MONTERUMISI FRANCO
22	14957	06/06/2013	260	11630	LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL
23	14963	06/06/2013	262	11630	LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL
24	14971	06/06/2013	263	11630	MINELLI GERMANA
25	15013	07/06/2013	266	11630	BONFIGLIOLI LINO ed altri
26	15014	07/06/2013	267	11630	BONFIGLIOLI LINO ed altri
27	15015	07/06/2013	268	11630	BONFIGLIOLI LINO ed altri
28	15116	08/06/2013	407	12139	Carbonchi Franca
29	15119	08/06/2013	408	12139	Ognibene Primo
30	15124	08/06/2013	410	12139	Diamanti Susanna
31	15137	08/06/2013	423	12139	Lodi Laura
32	15160	08/06/2013	428	12139	Lisi Massimo
33	15160	08/06/2013	428	12139	Lisi Massimo
34	15164	08/06/2013	431	12139	Serena Pesci legale rappresentante soc. Cheope srl
35	15167	08/06/2013	433	12139	Cariglia Angela
36	15179	08/06/2013	435	12139	Imperiale Lucia Anna
37	15191	08/06/2013	436	12139	TURRINI MARIO
38	15202	08/06/2013	439	12139	BUSI GIANCARLO
39	15240	10/06/2013	446	12139	CIONI GEOM. MARCO ED ALTRI
40	15242	10/06/2013	448	12139	RAGAZZI NICOLA
41	15265	10/06/2013	459	12139	VIGNOLI LUCIO c/to AGROVIN SRL
42	15271	10/06/2013	462	12139	RICCIARDI GIANLUIGI
43	15277	10/06/2013	465	12139	PALTRINIERI ENNIO c/to MAGADOC SRL
44	15285	10/06/2013	469	12139	BASTIANINI LOREDANA
45	15287	10/06/2013	471	12139	SGHINOLFI STEFANO
46	15292	10/06/2013	474	12139	SANTI GINO c/to SO.GE.SE SOC. COOP.
47	15294	10/06/2013	475	12139	SANTI GINO c/to SO.GE.SE SOC. COOP.
48	15308	10/06/2013	484	12139	MAZZOLI MARA
49	15311	10/06/2013	486	12139	TABARONI VALERIO
50	15315	10/06/2013	489	12139	POPOLO DELLA LIBERTA'
51	15320	10/06/2013	492	12139	Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL

COMUNE DI ZOLA PREDOSA - ELENCO OSSERVAZIONI AL PSC

52	15321	10/06/2013	493	12139	Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL
53	15322	10/06/2013	494	12139	Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL
54	15323	10/06/2013	495	12139	Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL
55	15324	10/06/2013	496	12139	Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL
56	15326	10/06/2013	497	12139	Sghinolfi Stefano
57	15327	10/06/2013	498	12139	Rioli Gabriele legale rappresentante della ditta FORTUNE 2 SRL
58	15328	10/06/2013	499	12139	Rioli Gabriele legale rappresentante della ditta FORTUNE 2 SRL
59	15330	10/06/2013	500	12139	Sghinolfi Stefano
60	15332	10/06/2013	502	12139	Sghinolfi Stefano
61	15337	10/06/2013	506	12139	Bendoni Gino
62	15340	10/06/2013	508	12139	Zucchini Mario
63	15342	10/06/2013	510	12139	Galletti Maurizio
64	15349	10/06/2013	514	12139	Zanna Luigi Raffaele
65	15359	10/06/2013	519	12139	FRANCESCHINI ALESSANDRO
66	15360	10/06/2013	520	12139	FRANCESCHINI ALESSANDRO c/to FEDERGEOMETRI PROV. BOLOGNA

COMUNE DI ZOLA PREDOSA - PSC**AMBITI CONSOLIDATI**

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
23.1	13570	28/05/2013	PSC	10634
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Bertì Mauro			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Villanova, 24 - Bologna (BO)			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - MADONNA PRATI	1		54, 228	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.2a -	AUC, in part			Modifica perimetro ambito

Richiesta

Ridefinizione della delimitazione dell'ambito territoriale AUC (in particolare AUC.7C nelle tavole di RUE) in modo da contenere tutta l'area attualmente definita dai mappali 54 e 228 del Foglio 1 di detto Comune, come da tavole allegate. (vedasi osservazione presentata anche al RUE)

Motivazioni richiesta

La delimitazione dell'ambito di riferimento (AUC.7C) dell'immobile in oggetto risulta errata rispetto alle reali destinazioni ed usi di tali aree. La definizione dell'ambito AVP della tavola di riferimento non risulta adeguata all'uso effettivo di tale area. Non vi è la possibilità di usufruire di tale porzione di area come terreno agricolo, in quanto distinta e divisa in modo netto dai terreni circostanti. Potrebbero esserci eventuali esigenze future di ampliamento della famiglia attualmente proprietaria di detto immobile. In funzione delle considerazioni sopra riportate, occorre ridefinire la delimitazione dell'ambito di riferimento come da tavole allegate, in particolare comprendendo tutto il mappale 228 che attualmente risulta ricompreso solo in parte, ma che di fatto è ed è sempre stato il giardino esclusivo di pertinenza dell'immobile.

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le aree indicate sono inedificate e quindi si configurano come ambiti di nuovo insediamento e non come parti di ambiti urbani consolidati. Per la frazione di Madonna dei Prati il PSC non prevede espansioni dell'attuale urbanizzato, in coerenza con le indicazioni di PTCP e con le riserve espresse dalla Provincia.

Osservazioni collegate 24

Risultato
NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
260.1	14957	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Risorgimento 232 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - RIVABELLA		38	22	
<i>PSC Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>RUE Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3f	AVN			Modifica perimetro ambito

Richiesta

Modifica del perimetro dell'ambito AUC.8B ricomprendendo l'area già identificata dal vigente PRG come B6 sulla quale è stato rilasciato titolo abilitativo in data 28/7/2011

Motivazioni richiesta

Incongruenza con il PRG vigente

Risposta

Si tratta di un errore materiale, in quanto l'area è oggetto di un intervento in fase di attuazione. NOTA: L'ambito va classificato nel RUE AUC.8A (cfr. oss.ne 258)

Risultato
ACCOGLIBILE

Osservazioni collegate 258

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
407.1	15116	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> Carbonchi Franca			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Madonna Prati 42 - Zola Predosa			
Mista <input type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - MADONNA PRATI		6	493	
<i>PSC Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>RUE Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3e	AUC			Modifica indice

Richiesta

Ampliamento capacità edificatoria mediante innalzamento indice o ampliamento comparto sulla superficie di proprietà di comparto AUC

Motivazioni richiesta

Desidera avere la possibilità di edificare per esigenze esclusive della propria famiglia

Risposta

L'area non ha le caratteristiche di ambito urbano consolidato. Le esigenze familiari risultano ampiamente soddisfacenti entro l'area di proprietà già inclusa nell'ambito AUC.

Risultato
NON ACCOGLIBILE

Osservazioni collegate

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
471.1	15287	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i SGHINOLFI STEFANO			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Pertini 3 - ANZOLA DELL'EMILIA			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - RIVABELLA		38	438	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	AVN			Da AVN ad AUC

Richiesta

Trasformazione di territorio rurale AVN in ambito urbano AUC

Motivazioni richiesta

La viabilità su di cui si attesta l'area è già contornata da diversi fabbricati residenziali

Risposta

Si tratta di un'area in territorio rurale di interesse paesaggistico, scarsamente edificata, che non presenta le caratteristiche di ambito urbano consolidato. Si ritiene pertanto l'osservazione NON ACCOGLIBILE.

Risultato

Osservazioni collegate 472 **NON ACCOGLIBILE**

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
486.1	15311	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i TABARONI VALERIO			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Predosa 18 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - RIALE		29	754, 755	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	AVN			Da AVN ad AUC

Richiesta

Estensione del perimetro AUC (con eventuale identificazione IUC che preveda la cessione di aree per ampliamento delle dotazioni a verde ed interventi di messa in sicurezza del versante)

Motivazioni richiesta

Si configurerebbe una naturale chiusura del disegno e dell'assetto urbano esistente senza alterare l'equilibrio insediativo e naturale o comportare significativi effetti negativi nel contesto

Risposta

Tenuto conto dell'interesse pubblico (acquisizione di area COL-C, realizzazione vasca di laminazione, interventi di regimazione idraulica e di sistemazione del versante) si propone di definire un intervento unitario convenzionato IUC, da assoggettare a POC, che includa una porzione di ambito COL-c (da acquisire gratuitamente) e assegni una modesta potenzialità edificatoria compensativa da concentrare in una nuova porzione di AUC in prossimità dell'AUC esistente.

Risultato

Osservazioni collegate 487 **PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
519.1	15359	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i FRANCESCHINI ALESSANDRO			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Andrea Costa 4/2 - BOLOGNA			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio	Mappale/i		
ZP - SAN PANCRAZIO	25	354		
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	ARP			Da ARP ad AUC
Richiesta				
Inserimento dell'area oggetto di osservazione in ambito AUC				
Motivazioni richiesta				
L'area presenta le medesime caratteristiche tipologiche e morfologiche e di dotazioni di quelle limitrofe inserite in tale ambito				
Risposta				
L'area, pur essendo insediata (casa unifamiliare) non appartiene al territorio urbanizzato, e non ha le caratteristiche di ambito urbano consolidato. Il RUE ha già recepito, confermandola, la perimetrazione del previgente PRG". Si ritiene pertanto l'osservazione NON ACCOGLIBILE.				
Osservazioni collegate	500, 504, 517, 518	Risultato NON ACCOGLIBILE		

AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO

Osservazione N.		Protocollo		Data		Strumento		Prot. Ufficio Tecnico	
80.1		14222		04/06/2013		PSC		11215	
Generale		<input checked="" type="radio"/>		Proponente/i Berti Ivano c/to Consulta Comunale Ambientale					
Locale		<input type="radio"/>		Via Masini 17 - ZOLA PREDOSA					
Mista		<input type="radio"/>							
Località				Foglio		Mappale/i			
ZP - RIALE									
PSC Tavola		Ambito		RUE Tavola		Ambito		Tipo Richiesta	
		AN.11						Varie	

Richiesta

Stralcio o ricollocazione Ambito AN.11

Motivazioni richiesta

L'ambito confligge con la presenza di emergenze naturalistiche ed ambientali ora presenti (boschetto ripariale, fosso, querce monumentali)

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la previsione dell'ambito AN.11 non confligge con quanto indicato e valutato nella scheda di VAS: sarà la pianificazione attuativa a definire un disegno di assetto che tenga conto e valorizzi le emergenze ambientali presenti.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.		Protocollo		Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
84.1		14315		04/06/2013	PSC	11215
Generale	<input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Gandolfi Andrea				
Locale	<input type="radio"/>	Via Ruggi 5 - BOLOGNA				
Mista	<input type="radio"/>					
Località		Foglio		Mappale/i		
ZP - VILLA NEGRONI		23		197, 198, 365, 366, 367, 199		
PSC	Tavola	Ambito	RUE	Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e		ARP	Da AVP ad AN			

Richiesta

Inserimento nuovo ambito AN

Motivazioni richiesta

Buona richiesta del mercato di alloggi con alta qualità architettonica/prestazionale in zone di pregio, sostenibilità urbanistica data dalla dimensione dell'intervento, scarso impatto sulle reti infrastrutturali, ...

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'individuazione degli ambiti AN costituisce uno dei contenuti essenziali dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto con la Provincia dalle Amministrazioni, accordo alle quali le Amministrazioni stesse devono attenersi nella stesura del PSC.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
448.1	15242	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i RAGAZZI NICOLA			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Montevecchio 19 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - TERRITORIO COMUNALE	30		19, 21, 158 e altre	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	ARP			Da ARP ad AN

Richiesta

Individuazione del Comparto "Torre Bianca" approvato con Deliberazione di CC n 62 del 12/7/2006 come ambito AN.e1 o AN.e2 (Ambiti in fase di trasformazione)

Motivazioni richiesta

La convenzione attuativa del comparto è stata sottoscritta in data 10 Gennaio 2007 ed è ancora in essere

Risposta

L'osservazione non ha presupposti di accoglimento e di da atto che è stata ritirata dal richiedente con comunicazione protocollo Comune di Zola Predosa n. 31029 del 27/11/2013. La convenzione è prorogata di tre anni in base all'art. 25 comma 3bis del DL. 21/06/2013 n. 69 "Il termine di validità (...) nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 17/08/1942 n. 1150, ovvero gli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati fino al 31/12/2012, sono prorogati di tre anni".

Risultato

Osservazioni collegate

**ANNULLATA SU ISTANZA DEL
RICHIEDENTE**

Osservazione N.		Protocollo		Data		Strumento		Prot. Ufficio Tecnico	
459.1		15265		10/06/2013		PSC		12139	
Generale		<input type="radio"/>							
Locale		<input checked="" type="radio"/>							
Mista		<input type="radio"/>							
Località									

Richiesta

Individuazione di parte dell'area di proprietà come ambito AN o AUC.7A

Motivazioni richiesta

L'area è contornata da due lati da viabilità pubblica e da un lato da un ambito NR e ben si presta ad essere utilizzata a scopo edificatorio

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non sussistono le condizioni per la perimetrazione di un nuovo ambito AN o AUC. Inoltre, non è ammissibile nemmeno l'apliamento del nucleo rurale, in quanto sarebbe in contrasto con le riserve espresse dalla Provincia di Bologna nel procedimento di valutazione di PSC e RUE, che hanno confermato la necessità di contenimento della crescita nei nuclei e borghi rurali.

Risultato

Osservazioni collegate 457

NON ACCOGLIBILE

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
75.1	13965	31/05/2013	PSC	11215
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Cini Enrico			
Locale <input type="radio"/>	Via Belvedere, 92 - Zola Predosa (BO)			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - GESSI	29		899	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f -	AR.s7			Modifica indice

Richiesta

Ammettere nell'area in oggetto la funzione residenziale come previsto nel PSC Elaborato AB.PSC.2 - Schede degli Ambiti di Trasformazione, pag. 109 (Ambito via Garibaldi), Punto 4) - Prescrizioni Urbanistiche - f) Funzioni ammesse. Inoltre modificare Prescrizioni e Direttive della Scheda Normativa di Ambito AB.PSC.2 (pag. 110-111) Ambito AR.s7 via Garibaldi. Punto 4) - g) "Carichi insediativi massimi ammissibili" con $Ip1 = da 0,08 a 0,12 \text{ mq/mq}$ di superficie territoriale, da modificare come segue: $Ip1 = da 0,25 a 0,30 \text{ mq/mq}$ di superficie territoriale. E' necessario inoltre che l'area in oggetto venga stralciata secondo quanto previsto al Punto 4 - m) "Modalità di attuazione e possibilità di suddivisione in sub-ambiti". Tale richiesta al fine di disporre di una maggiore capacità insediativa ad uso abitativo, pari a circa 450 mq di superficie utile edificabile abitativa per la costruzione di n. 3 unità immobiliari distinte ad uso esclusivamente personale dei tre nuclei familiari (titolari della Ditta "Cini 2000 srl" e i due figli) corrispondente ad uno 0,25 - 0,30 mq/mq della superficie territoriale.

Motivazioni richiesta

La capacità insediativa teorica massima con destinazione Residenziale ammessa dagli strumenti adottati è alquanto irrisoria per le esigenze minime complessive delle unità familiari impegnate nell'azienda e si evidenzia una disparità di trattamento e/o concessioni fra aree libere e già edificate (vedasi Relazione in premessa all'Osservazione e documentazioni allegate, comprensive di prescrizioni Enel per la Distanza di Prima Approssimazione DPA dall' Elettrodotto).

Risposta

Per quanto riguarda la modifica dell'indice IP, si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di un indice perequativo - territoriale e non fondiario - fissato dal PSC per tutti gli ambiti di trasformazione. L'indice è applicato sull'intero ambito e ad ogni proprietà ne compete una quota proporzionale alla quota di St posseduta. Per quanto riguarda le ulteriori richieste, esse sono implicitamente accolte in quanto si applicano all'area in oggetto tutti i parametri previsti per l'ambito AR.s7, inoltre l'intervento può essere attuato come stralcio funzionale nel quadro di un disegno di assetto unitario che sarà definito per l'intero ambito in sede di POC.

Risultato

Osservazioni collegate

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
266.1	15013	07/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i BONFIGLIOLI LINO ed altri			
Locale <input type="radio"/>	Via Aldo Moro 3 - CASALECCHIO DI RENO			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - RIALE	28		1145, 1148, 1144, 285	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	AR.s8			Integrazione normativa

Richiesta

Possibilità di insediare nell'ambito AR.s8 una grande struttura di vendita non alimentare di almeno 5.000 mq., fatti salvi gli atti preliminari previsti dalla pianificazione sovraordinata

Motivazioni richiesta

L'area è strategica rispetto ai centri abitati ed agli atti infrastrutturali esistenti e di progetto (vedi anche osservazione)

Risposta

Si introduce la L'ambito è adatto per localizzazione all'insediamento di una struttura di vendita (Tipo 8 - grandi strutture non alimentari di livello inferiore, Sv > 2.500 mq), la materia è normata all'art. 7 del POIC "Tipo 8 - grandi strutture non alimentari di livello inferiore". La struttura commerciale potrà essere inserita, in sede di POC, solo a seguito della necessaria Variante al POIC.

Risultato

Osservazioni collegate

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
267.1	15014	07/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i BONFIGLIOLI LINO ed altri			
Locale <input type="radio"/>	Via Aldo Moro 3 - CASALECCHIO DI RENO			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - RIALE	28		1145, 1148, 1144, 285	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	AR.s8			

Richiesta

Eliminazione o, in subordine, consistente riduzione del contributo di sostenibilità previsto nell'ambito oggetto di osservazione

Motivazioni richiesta

Appesantimento del piano finanziario dell'operazione immobiliare che pregiudica la sostenibilità economica dell'intervento e pertanto l'oggettiva fattibilità dello stesso.

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il contributo di sostenibilità costituisce la partecipazione di ciascun intervento alla costruzione della città pubblica dei servizi e delle attrezzature collettive. Si ricorda che, nel caso di ambiti di riqualificazione, il contributo è costituito da una percentuale della differenza del valore attuale rispetto a quello futuro, e può avere quindi una dimensione contenuta.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
268.1	15015	07/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> BONFIGLIOLI LINO ed altri			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Aldo Moro 3 - CASALECCHIO DI RENO			
Mista <input type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - RIALE		28	286, 288, 289, 389, 285, 1144, 1148	
<i>PSC Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>RUE Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3f	AR.s8			Integrazione normativa

Richiesta

Allineamento delle modalità attuative per quanto riguarda gli usi della scheda di PSC ai contenuti specifici e di dettaglio previsti dalla Variante di Anticipazione, come approvata in via definitiva; Precisazioni dell'atto deliberativo della Variante anticipatoria (versione approvata anziché adottata); Introduzione nella scheda di PSC dell'indice minimo di sostenibilità $U_f=0,33$ mq/mq, già previsto nella Variante anticipatoria

Motivazioni richiesta

Congruenza e coerenza procedurale, normativa ed attuativa tra strumenti pianificatori strettamente connessi in ordine temporale e attuativo (Variante e PSC)

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta in quanto la scheda normativa dell'ambito prevede già che l'attuazione possa avvenire secondo quanto previsto dalla Variante di anticipazione fino all'inserimento nel POC.

Risultato

Osservazioni collegate

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
428.1	15160	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> Lisi Massimo			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via A.Moro 6 - Zola Predosa			
Mista <input type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - RIALE		28	1176,169	
<i>PSC Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>RUE Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3f	AR.s8			Modifica normativa

Richiesta

Immediata applicazione dell'indice perequativo di cui a variante del PRG ex art.15 L.47/78 con attuazione diretta convenzionata.

Motivazioni richiesta

La proprietà ha dato disponibilità alla cessione di area a verde qualificante per la zona intera

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'area non inserita nella variante di anticipazione ma nell'ambito AR.s8 del PSC è pertanto soggetta necessariamente all'inserimento nel POC, al fine di poterne valutare complessivamente il ruolo nel quadro del complessivo riassetto dell'ambito.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
428.2	15160	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Lisi Massimo			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via A.Moro 6 - Zola Predosa			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - RIALE		28	1176,169	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	AR.s8			Integrazione normativa

Richiesta

In subordine alla richiesta 1 chiede garanzia di immediato inserimento delle previsioni di cui a variante ex art.15 L.47/78 nel primo POC

Motivazioni richiesta

La proprietà ha dato disponibilità alla cessione di area a verde qualificante per la zona intera

Risposta

L'osservazione non è pertinente in quanto in quanto l'inseimento nel POC è conseguente alla presentazione di una proposta al bando per la formazione del POC stesso e l'inseimento è conseguente alla valutaizione di strategicità della proposta stessa. Non è facoltà dell'Amministrazione, allo stato attuale, dare garanzie di inserimento.

Risultato

Osservazioni collegate

NON PERTINENTE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
469.1	15285	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i BASTIANINI LOREDANA			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Gesso 140/1 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - RIVABELLA		38	52	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	AR.s11			Modifica normativa

Richiesta

Inserire nella scheda d'ambito la possibilità di cambio d'uso in abitativo dell'esistente, anche in assenza di POC

Motivazioni richiesta

Sfruttare il nuovo fabbricato appena edificato con destinazione "Uffici" per un iniziale passaggio dell'area a residenziale

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto la materia è competenza del RUE e non del PSC. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 470.

Risultato

Osservazioni collegate 470

NON PERTINENTE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
498.1	15327	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Rioli Gabriele legale rappresentante della ditta FORTUNE 2 SRL Via degli Agresti 6 - Bologna			
Locale <input checked="" type="radio"/>				
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	27		39,135,184,634	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.2b	COL-C.c e A			Modifica cartografica

Richiesta

Modifica delle destinazioni d'uso rendendo parte COL- C.c coincidente con tutele presenti ed allargando area in zona AR

Motivazioni richiesta

Difficile dar seguito al progetto di riqualificazione con la zonizzazione proposta attualmente

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la partizione tra aree di cessione e aree per l'edificazione è congruente con i caratteri del sito e con l'obiettivo di tutela del paesaggio perfluviale. Si precisa che in sede di POC tutto l'edificato nonché tutta la superficie territoriale dell'ambito AR (comprendente anche la parte classificata COL) concorreranno, in base agli indici perquantivi, alla determinazione dei diritti edificatori da assegnare. Inoltre l'indicazione cartografica del PSC che distingue una porzione insediabile una porzione destinata ad attrezzature collettive (parco fluviale) è da intendere, ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., come riferimento di massima circa l'assetto insediativo, la cui puntuale definizione e specificazione sarà operata dal POC.

Risultato

Osservazioni collegate 499, 501

NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
499.1	15328	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Rioli Gabriele legale rappresentante della ditta FORTUNE 2 SRL Via degli Agresti 6 - Bologna			
Locale <input checked="" type="radio"/>				
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO		27	39,135,184,634	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	COL-C.c e A			Modifica cartografica

Richiesta

Modifica delle destinazioni d'uso rendendo parte COL- C.c coincidente con tutele presenti ed allargando area in zona AR

Motivazioni richiesta

Difficile dar seguito al progetto di riqualificazione con la zonizzazione proposta attualmente. Ipotesi progettuale allegata

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la partizione tra aree di cessione e aree per l'edificazione è congruente con i caratteri del sito e con l'obiettivo di tutela del paesaggio perfluviale. Si precisa che in sede di POC tutto l'edificato nonché tutta la superficie territoriale dell'ambito AR (comprendente anche la parte classificata COL) concorreranno, in base agli indici perquantivi, alla determinazione dei diritti edificatori da assegnare. Inoltre l'indicazione cartografica del PSC che distingue una porzione insediabile una porzione destinata ad attrezzature collettive (parco fluviale) è da intendere, ai sensi dell'art. 28 comma 3 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., come riferimento di massima circa l'assetto insediativo, la cui puntuale definizione e specificazione sarà operata dal POC.

Risultato

Osservazioni collegate 498, 501

NON ACCOGLIBILE

AMBITI PER DOTAZIONI

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
10.1	12449	16/05/2013	PSC	9836
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Notari Rino			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Vicolo Cavanella, 6 - Zola Predosa (BO)			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	26		1110 (ex 1104)Z	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e -	COL-C.c			Da COL ad AUC

Richiesta

Modifica della cartografia riportandola all'ultimo strumento antecedente la data di adozione di PSC e RUE e all'epoca della vendita da parte del Comune

Motivazioni richiesta

Necessità di correttezza e coerenza nel comportamento dell'Amministrazione che meno di tre anni fa (lavori per la redazione del PSC e RUE in corso da almeno due anni) ha venduto un terreno edificabile e successivamente ne ha modificato la destinazione rendendolo di fatto privo di valore. A sostegno di tali motivazioni viene precisato che: a seguito di asta pubblica svoltasi nel 2010, la proprietà ha acquistato dal Comune di Zola Predosa, con Atto notarile Rep. 13296 del 18/11/2010, un appezzamento di terreno edificabile, della superficie di circa mq 258, allora classificato B2.1 dal PRG e con capacità edificatoria di 0,50 mq/mq. Il valore a base d'asta stabilito dal Comune era di 202,50 €/mq. Il valore di aggiudicazione fu di € 61.871,60 oltre a spese. Il PSC oltre ad aver modificato il perimetro della zona B2.1 (ora AUC7A) escludendo l'area di cui sopra e modificandone la destinazione in COL-C.c, annullando quindi ogni potenzialità edificatoria, ha variato anche l'indice di utilizzazione fondiaria della adiacente zona AUC7A. Tali modifiche comportano una diminuzione del valore del terreno, acquistato dal Comune meno di tre anni fa, con evidente danno a carico della proprietà. La Variante anticipatoria al PSC di cui alla DCC n. 23/2013 non modificava la situazione precedente, mentre ambedue le deliberazioni n. 24 e 25 del 2013 di adozione del PSC e del RUE hanno modificato la perimetrazione grafica. La proprietà ritiene pertanto che la modifica di tale perimetrazione, sperando che si tratti solamente di un errore grafico, sia altamente pregiudizievole agli interessi della Proprietà provocando un danno economico enorme.

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto la materia è competenza del RUE e non del PSC. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n.9.

Risultato

Osservazioni collegate 9

NON PERTINENTE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
474.1	15292	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> SANTI GINO c/to SO.GE.SE SOC. COOP.			
Locale <input type="radio"/>	Via del Pilastro 4 - BOLOGNA			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - CAPOLUOGO		16	419	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3e	COL-S.c			Modifica perimetro ambito

Richiesta

Possibilità di ampliare l'ambito COL-S.c trasformando la limitrofa area COL-C.a

Motivazioni richiesta

Ampliare gli spazi ad uso piscina in modo da risolvere problemi di saturazione che si verificano in alcuni periodi dell'anno e avere la possibilità di una maggiore attrazione di pubblico

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'Amministrazione comunale non intende ridurre l'area destinata ad attrezzature di interesse collettivo.

<i>Osservazioni collegate</i>	475	<i>Risultato</i> NON ACCOGLIBILE
-------------------------------	-----	--

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
475.1	15294	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> SANTI GINO c/to SO.GE.SE SOC. COOP.			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via del Pilastro 4 - BOLOGNA			
Mista <input type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - CAPOLUOGO		16	419	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	<i>Tipo Richiesta</i>
AB.PSC.1.1				Modifica cartografica

Richiesta

Verifica della possibilità di eliminare o spostare il tratto indicante il "Varco ecologico"

Motivazioni richiesta

La posizione di tale vincolo limita o addirittura impedisce l'ampliamento dell'area attuale della piscina

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il "varco ecologico" rappresentato nella cartografia costituisce una delle discontinuità del sistema insediativo che il Piano intende salvaguardare, e allo stesso tempo rappresenta una delle " Visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare da salvaguardare" indicate dal PTCP.

<i>Osservazioni collegate</i>		<i>Risultato</i> NON ACCOGLIBILE
-------------------------------	--	--

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
484.1	15308	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i MAZZOLI MARA			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Marconi 69 - CASALECCHIO DI RENO			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO		27	664	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	AUC			Modifica cartografica

Richiesta

Spostamento di percorso ciclabile

Motivazioni richiesta

Il percorso proposto attraversa i giardini di pertinenza di n. 3 edifici esistenti ed interessa un tratto in forte salita ed in zona boscata. Il percorso alternativo proposto è sicuramente di più facile realizzazione

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si modifica l'indicazione della pista ciclabile portandola al confine di proprietà. Si ricorda comunque che l'indicazione dei percorsi ciclabili in cartografia, laddove non già realizzati, non è vincolante.

Osservazioni collegate	480	Risultato ACCOGLIBILE
------------------------	-----	--

AMBITI PRODUTTIVI COMUNALI

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
462.1	15271	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i RICCIARDI GIANLUIGI			
Locale <input type="radio"/>	Via Circonvallazione Nord 103 - BAZZANO			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - PONTE RONCA		14	733	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	AVN / AAP			Integrazione normativa

Richiesta

Consentire l'uso "Deposito a cielo aperto" a supporto di attività produttive insediate negli ambiti oggetto dell'osservazione.

Motivazioni richiesta

Razionalizzazione dell'utilizzo delle superfici destinate all'attività produttiva e delle aree dedicate allo stoccaggio e logistica. Possibilità per l'Azienda di incrementare la propria capacità produttiva

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in conseguenza della localizzazione dell'area che è interessata da tutele sovraordinate (fascia di tutela fluviale, area ad alta probabilità di inondazione, fascia di tutela ex art. 142 D.Lgs 42/2004) e degli indirizzi del PTCP (connettivo ecologico diffuso periurbano): Si ricorda peraltro che, a fronte di provate necessità di sviluppo, è attivabile la procedura di cui all'art. A-14 bis della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. che consente la valutazione di "interventi di ampliamento e di ristrutturazione dei fabbricati industriali o artigianali, esistenti alla data di entrata in vigore della legge, che comportino variante agli strumenti urbanistici vigenti".

Osservazioni collegate	Risultato NON ACCOGLIBILE
------------------------	--

AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
87.1	14412	05/06/2013	PSC	11215
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Legnani Ramona			
Locale <input type="radio"/>	Via Rigosa 38/1 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - RIALE	19		581	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	APS.c			Da APC ad AUC

Richiesta

Trasformazione da ambito APS.c ad ambito AUC

Motivazioni richiesta

utilizzo degli immobili più congruo alla caratteristica insediativa dell'ambito già ora esistente

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto si tratta di edifici che non appartengono funzionalmente all'ambito produttivo; si modifica pertanto la classificazione dell'area come ECO per quanto riguarda i mappali 581 e 369 del foglio 19.

Osservazioni collegate 89 **Risultato**
ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
251.1	14923	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i DONNINI GIORGIO c/to GRANULATI SPA			
Locale <input type="radio"/>	Via Cave Montorsi 27/a - MODENA			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	19		611, 603 ed altri	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	APS.e1			Modifica indice

Richiesta

Elevare l'indice edificatorio a quello ordinario previsto per gli ambiti APS.c (0,50 mq/mq), da sviluppare in sede di POC a fronte della corresponsione di contributi di sostenibilità; In alternativa prevedere tale possibilità specificamente per l'area oggetto di osservazione.

Motivazioni richiesta

Il contesto insediativo ed infrastrutturale in essere è fra i più vocati al consolidamento ed allo sviluppo delle attività produttive già insediate nonché idoneo ad eventuali ed ulteriori trasferimenti da ambiti produttivi non più compatibili secondo le nuove strategie di PSC

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il PSC conferma il PUA vigente e le condizioni definite nella convenzione in essere fino alla sua scadenza. Il RUE (art. 4,4,3 comma 6) prevede che, dopo tale scadenza, gli interventi ammessi possano prevedere un Ut massimo = 0,40 mq/mq di ST. In accoglimento di un'osservazione d'ufficio al comma 6 dell'art. 4,4,3 è stata inserita la prescrizione che i diritti edificatori assegnati dal POC o dal RUE, aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal PUA previgente dovranno essere assoggettati a contributo di sostenibilità per concorrere alla qualificazione degli insediamenti, qualora le obbligazioni (in questo caso nascenti dall'A.d.P. 4/12/2003 e successivo P.Part.) non siano stata pienamente concluse e ottemperate.

Osservazioni collegate **Risultato**
NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.		Protocollo		Data		Strumento		Prot. Ufficio Tecnico					
465.1		15277		10/06/2013		PSC		12139					
Generale		<input type="radio"/>		Proponente/i PALTRINIERI ENNIO c/to MAGADOC SRL									
Locale		<input type="radio"/>		Via Provinciale 32 - ZOLA PREDOSA									
Mista		<input checked="" type="radio"/>											
Località				Foglio		Mappale/i							
ZP - RIALE													
PSC		Tavola		Ambito		RUE		Tavola		Ambito		Tipo Richiesta	
		ZP.PSC.3e		APS.i2								Integrazione normativa	

Richiesta

EsPLICITARE l'ammissibilità negli ambiti APS di insediare impianti di smaltimento rifiuti nonché impianti di produzione energetica da FER

Motivazioni richiesta

Rendere possibile l'evoluzione e lo sviluppo dell'area produttiva verso i requisiti di un'APEA

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta in quanto negli ambiti APS sono già ammessi gli usi "c6. Impianti di produzione e commercializzazione di energia" e "f4. Impianti per l'ambiente". Il primo uso comprende tutti i tipi di impianti di produzione energia, il secondo anche gli impianti di smaltimento rifiuti.

Risultato

Osservazioni collegate

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.		Protocollo		Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
514.1		15349		10/06/2013	PSC	12139
Generale	<input type="radio"/>	Proponente/i Zanna Luigi Raffaele				
Locale	<input checked="" type="radio"/>	Via Santa Croce 57 - Savigno				
Mista	<input type="radio"/>					
Località		Foglio		Mappale/i		
ZP - CAPOLUOGO		19		192-192-194-195		
PSC	Tavola	Ambito	RUE	Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.3e		ECO - APS.i		Modifica cartografica		

Richiesta

Richiesta di modifica della perimetrazione dell'ambito APS.i3 includendo parte dell'area ECO ad ovest, destinando quest'ultima alla concentrazione del verde di cessione e al mantenimento del cannocchiale visivo verso le colline, conseguentemente l'area di proprietà dell'osservante venga destinata alla realizzazione delle quote di edificabilità private e pubbliche, al netto degli standard e delle dotazioni ecologiche.

Motivazioni richiesta

Previsione di un piano di fattibilità più aderente al tempo attuale.

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile inserendo nella scheda normativa le seguenti prescrizioni: a) possibilità di localizzazione dello standard di verde pubblico nell'area ECO; b) calcolo dell'indice solo sulla parte di ambito edificabile (è esclusa l'area ECO).

Risultato

Osservazioni collegate

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
514.2	15349	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Zanna Luigi Raffaele			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Santa Croce 57 - Savigno			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	19		192-192-194-195	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.3e	ECO - APS.i			Modifica cartografica

Richiesta

Richiesta di prevedere un nuovo asse viario interno all'ambito

Motivazioni richiesta

Previsione di un piano di fattibilità più aderente al tempo attuale.

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto la definizione dello schema di assetto dell'ambito è materia di POC e del successivo PUA.

Risultato

Osservazioni collegate

NON PERTINENTE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
514.3	15349	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Zanna Luigi Raffaele			
Locale <input type="radio"/>	Via Santa Croce 57 - Savigno			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	19		192-192-194-195	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.3e	ECO - APS.i			Modifica normativa

Richiesta

Ridurre dal 50% al 20% la quota di valore incrementale da riconoscere al comune, prevedendo in alternativa l'obbligo di convenzionamento del prezzo di vendita, per una quota pari al 35% della Su realizzabile

Motivazioni richiesta

Previsione di un piano di fattibilità più aderente al tempo attuale.

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non congruente con l'impianto perequativo del PSC

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
514.4	15349	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Zanna Luigi Raffaele			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Santa Croce 57 - Savigno			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	19		192-192-194-195	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.3e	ECO - APS.i			Modifica normativa

Richiesta

Riparametrare l'indice Ut affinché al privato sia riconosciuto almeno Ut = 0,225 mq/mq e al pubblico Ut = 0,075 mq/mq

Motivazioni richiesta

Previsione di un piano di fattibilità più aderente al tempo attuale.

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non congruente con l'impianto perequativo del PSC

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
514.5	15349	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Zanna Luigi Raffaele			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Santa Croce 57 - Savigno			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	19		192-192-194-195	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.3e	ECO - APS.i			Modifica normativa

Richiesta

Riconoscere la superficie dell'edificio esistente nell'area, già oggetto di rilascio di atto abilitativo (ristrutturazione edilizia) pari a 500 mq di Su, in aggiunta all'indice di spettanza al privato proprietario del terreno, con possibilità di una sua riallocazione in sede di PUA

Motivazioni richiesta

Previsione di un piano di fattibilità più aderente al tempo attuale.

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di un edificio classificato, allo stato di rudere. L'edificio è ricostruibile con riproposizione di superficie, sagoma e volume, sulla base dell'art. 4.1.8 del RUE adottato. L'area di proprietà relativa all'edificio stesso (non è individuata una pertinenza) non ha un indice proprio, ma partecipa all'indice perequativo dell'ambito (che non prevede usi residenziali).

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
514.6	15349	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Zanna Luigi Raffaele			
Locale <input type="radio"/>	Via Santa Croce 57 - Savigno			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	19		192-192-194-195	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.3e	ECO - APS.i			Modifica normativa

Richiesta

Precisare nelle NTA del PSC che le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generali siano equamente ripartite tra pubblico e privato, qualora sia previsto un intervento di entrambi i soggetti

Motivazioni richiesta

Previsione di un piano di fattibilità più aderente al tempo attuale.

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta in quanto le aree cedute all'Amministrazione o vengono cedute nello stato di fatto attuale o, in caso di intervento, partecipano all'attuazione del PUA come gli altri proprietari.

Risultato

Osservazioni collegate

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

GENERALI

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
79.1	14143	03/06/2013	PSC	11215
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Mastrocinque Simona			
Locale <input type="radio"/>	Assessorato Politiche Ambientali ed Energetiche - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	

PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
				Modifica normativa

Richiesta

Si richiede di modificare il comma nel seguente modo: "Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni di cui ai commi precedenti. Nella definizione dei requisiti minimi della prestazione energetica degli edifici il RUE applica le indicazioni contenute nel P.A.E.S. approvato dal Comune di Zola Predosa.

Motivazioni richiesta

Risposta

Si veda "Allegato all'osservazione n. 79"

Osservazioni collegate	Risultato
	VEDI ALLEGATO

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
237.1	14687	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i ITALIA DEI VALORI - SEZIONE DI ZOLA PREDOSA			
Locale <input type="radio"/>	-			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	

PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
				Varie

Richiesta

Si veda "Allegato osservazione 237"

Motivazioni richiesta

Risposta

Le controdeuzioni sono raccolte nell'Illegato citato

Osservazioni collegate	Risultato
	VEDI ALLEGATO

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
446.1	15240	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i CIONI GEOM. MARCO ED ALTRI			
Locale <input type="radio"/>	VIA MICHELE FERRO 27 - CRESPPELLANO			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	

PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
				Modifica normativa

Richiesta

Sono richiesti diverse modifiche normative.

Motivazioni richiesta

Vedi "Allegato all'osservazione 446

Risposta

Le controdeuzioni sono raccolte nell'allegato citato

Osservazioni collegate	60, 143, 276, 335, 372	<i>Risultato</i> VEDI ALLEGATO
------------------------	---------------------------	--

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
489.1	15315	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i POPOLO DELLA LIBERTA'			
Locale <input type="radio"/>	- ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	

PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
				Modifica normativa

Richiesta

Sono richiesti diverse modifiche normative.

Motivazioni richiesta

Vedi "Allegato all'osservazione 489"

Risposta

Le controdeuzioni sono raccolte nell'allegato citato

Osservazioni collegate	<i>Risultato</i> VEDI ALLEGATO
------------------------	--

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.		Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
520.1		15360	10/06/2013	PSC	12139
Generale	<input checked="" type="radio"/>	Proponente/i FRANCESCHINI ALESSANDRO c/to FEDERGEOMETRI PROV. BOLOGNA Via Andrea Costa 4/2 - BOLOGNA			
Locale	<input type="radio"/>				
Mista	<input type="radio"/>				
Località			Foglio	Mappale/i	

PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
				Integrazione normativa

Richiesta

Posibilità di applicare indice premiante anche negli ambiti produttivi o in tutti gli ambiti al di fuori degli AUC non residenziali

Motivazioni richiesta

Incentivazione alla permanenza sul territorio degli investitori e alla riqualificazione urbana e territoriale riferita anche agli ambiti non inseriti in AUC

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile assegnando anche agli edifici per usi produttivi incentivi finalizzati alla qualificazione energetica e strutturale, con esclusione di depositi e comunque di tutti gli spazi non legati alla permanenza di persone. Si ricorda che negli ambiti produttivi è già prevista dal RUE la possibilità di incremento della Su all'interno dei volumi esistenti.

Osservazioni collegate

Risultato
ACCOGLIBILE

INSEDIAMENTO STORICO

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
7.1	12297	16/05/2013	PSC	9836
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Gnudi Nicola			
Locale <input type="radio"/>	Via San Martino, 13/2, Ponte Ronca - Zola Predosa (BO)			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - PONTE RONCA	23		487	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	AUC, parzial			Da CS ad AUC

Richiesta

Ridefinire la perimetrazione del Centro Storico CS della frazione di Ponte Ronca applicando la metodologia di analisi specificata all'art. 8.3 delle Norme di attuazione del PTCP e utilizzando una documentazione storica cartografica quale quella del Catasto di primo Impianto (1921-1925 utilizzato fino all'avvento del cessato Catasto, circa fino alla fine degli anni sessanta - sono reperibili dei file immagine delle mappe), con eventuale rettifica della perimetrazione e totale esclusione dell'area identificata al foglio 23, particella 487.

Motivazioni richiesta

Escludere il lotto di proprietà di Gnudi Gabriele da una eventuale parziale inclusione nel perimetro del Centro Storico CS di Ponte Ronca, perché trattasi di area che mai ne ha fatto parte, come dimostrato dalla cartografia di Catasto d'Impianto (1921-1925). L'area di pertinenza dell'edificio sito in via Risorgimento nn. 313-315, è esterna al centro storico di Ponte Ronca (l'edificio di proprietà di Gnudi Gabriele fu costruito nel 1959). Inoltre l'area storica del fabbricato limitrofo a quello di proprietà di Gnudi Gabriele, sito in via Risorgimento n. 311, non era così estesa verso Bazzano come è indicato nel PSC. Si rileva inoltre che la eventuale parziale appartenenza dell'area identificata dal foglio 23, particella 487 al Centro Storico è difficile da stabilire perché il Centro Storico è stato perimetrato su base cartografica CTR e non catastale.

Risposta

La differenza di 1,80 m. tra perimetrazione catastale e perimetro del Centro storico individuato su base CTR è dovuta alle caratteristiche dei due sistemi cartografici, e rientra nella tolleranza di cui all'art. 1.1.9 comma 4 del RUE.

Risultato

Osservazioni collegate 8

IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
7.2	12297	16/05/2013	PSC	9836
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Gnudi Nicola			
Locale <input type="radio"/>	Via San Martino, 13/2, Ponte Ronca - Zola Predosa (BO)			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - PONTE RONCA	23		487	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	AUC, parzial			Varie

Richiesta

Viene rilevato che la base cartografica per individuare e perimetrare correttamente centri storici dovrebbe essere catastale, in quanto si ritiene che la base cartografica CTR non sia affidabile per il dettaglio di cui necessitano le cartografie in scala 1:2000 o 1:1000 quali dovrebbero essere quelle dei centri storici CS, mentre si ritiene che la CTR possa essere utilizzata per cartografie generali e non di dettaglio, fino alla scala di 1:5000.

Motivazioni richiesta

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il PSC e il RUE non possono essere disegnati su base catastale ma sulla cartografia ufficiale rilasciata dalla Regione, vale a dire il Database Topografico Regionale. Il perimetro cartografico è comunque stato sovrapposto ai catasti storici (in questo caso Gregoriano e Impianto) e verificato rispetto all'effettiva urbanizzazione dell'area all'epoca di insediamento. L'analisi effettuata ha infatti escluso il lotto oggetto della parte prima dell'osservazione.

Osservazioni collegate	8	<i>Risultato</i> NON ACCOGLIBILE
------------------------	---	--

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
11.1	12639	20/05/2013	PSC	9836
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Rimondi Marco			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via San Martino, 13, Cà Gnudi - Zola Predosa (BO)			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - TERRITORIO COMUNALE	21		52 - sub. 2 e 3	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e - ARP			ES-R3	Correzione errore materiale

Richiesta

Correzione della scheda di Censimento Insediativo storico "ZP.071", con riferimento all'Edificio "ZP.071.02" sostituendo le foto "ZP071021.jpg" e "ZP071022.jpg" con la documentazione fotografica allegata all'osservazione.

Motivazioni richiesta

In riferimento al fabbricato ad uso Magazzino con Tipologia "ES-R3", schedato nel Censimento Insediativo con "ZP.071.02", viene segnalato che le foto "ZP071021.jpg" e "ZP071022.jpg" risultano errate perché non riguardano l'immobile in oggetto.

Risposta

si provvede a correggere l'errore materiale; valutata la documentazione si provvede a classificare l'edificio zp-071.02 R4

Osservazioni collegate	12	<i>Risultato</i> ACCOGLIBILE
------------------------	----	--

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
233.1	14517	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i RABBI AUGUSTO			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Gesso 114 - ZOLA PREDOSA (BO)			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - GESSI		33	71, 90	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
PSC/Q ALL	ES			Modifica classificazione edificio

Richiesta

Eliminazione della classificazione R1 prevista per l'edificio di cui alla scheda 157.01

Motivazioni richiesta

L'edificio non presenta elementi di pregio architettonici ed artistici e l'attuale condizione dello stesso, in gran parte inagibile, prefigurano una eventuale necessita di demolizione per motivi di sicurezza

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la classificazione dell'edificio 157.01 è adeguata alle caratteristiche del fabbricato. Si fa rilevare che nell'ambito delle modalità di intervento previste dal RUE per la classe R1 attribuita all'edificio sono ammessi interventi di consolidamento e miglioramento sismico attui ad adeguare il fabbricato alle condizioni di sicurezza richieste.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
247.1	14878	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i RIGHI ANNA MARIA			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Sozzi 9 - CASALECCHIO DI RENO (BO)			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - TERRITORIO COMUNALE		22	37	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
Scheda ZP-	ES			Correzione errore materiale

Richiesta

Venga rettificata la documentazione fotografica associata all'edificio

Motivazioni richiesta

La fotografia associata all'edificio non corrisponde all'edificio censito

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto si rileva l'errore materiale e si provvede a modificare la foto inserita nella scheda dell'edificio 071.02.

Risultato

Osservazioni collegate

ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
259.1	14954	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i MONTERUMISI FRANCO			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Masini 45 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - TOMBE	12		36	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
SCHEDA ZP	ES			Correzione errore materiale

Richiesta

Rettifica della scheda e della conseguente cartografia relativa al perimetro del fabbricato classificato, con con stralcio della tettoia posta sul retro

Motivazioni richiesta

La tettoia non riveste caratteristiche da tutelare

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto l'edificio segnalato (293.1) mostra – a seguito delle verifiche effettuate sulla documentazione presentata – un perimetro diverso da quello rappresentato; si provvede a correggere l'errore materiale nella scheda di censimento e nella cartografia del RUE.

Risultato

Osservazioni collegate

ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
263.1	14971	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i MINELLI GERMANA			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Rigosa 34 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	19		9	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.C1.08a	ES			Modifica classificazione edificio

Richiesta

Eliminazione della tutela imposta dal PSC

Motivazioni richiesta

L'edificio non era presente nel catasto gregoriano. Internamente il fabbricato presenta le caratteristiche di edificio testimoniale ma non quelle di Villa d'epoca

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto l'edificio segnalato (69.1) conferma – a seguito delle verifiche effettuate sulla documentazione presentata – di avere caratteristiche storiche (anche se più recenti rispetto a quelle che risalgono al Catasto Gregoriano) significative per l'epoca di costruzione, la tipologia e le pertinenze. Si ritiene pertanto corretta la classificazione del PSC adottato.

Risultato

Osservazioni collegate

264

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
436.1	15191	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i TURRINI MARIO			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Viale Bortoliotti 5/1 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio	Mappale/i		
ZP - PONTE RONCA	14	51, 31, 77, 52, 300		
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.C1.08a	AUC			Modifica classificazione edificio
Richiesta				
Eliminazione dell'individuazione nella tavole QC.ZP.C1.08a di porzioni di fabbricato F. 14 Mapp. 31 e 51; Conseguentemente eliminazione delle schede ZP-191 e ZP-192				
Motivazioni richiesta				
Errore di individuazione storica, come argomentato nelle trattazioni e documentata dagli allegati (vedi osservazione)				
Risposta				
Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto dalla documentazione presentata risulta che l'individuazione dell'insediamento storico non è corretta. Si procede quindi alla correzione dell'errore materiale.				
Osservazioni collegate	473	Risultato ACCOGLIBILE		

TERRITORIO RURALE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
21.1	12935	22/05/2013	PSC	10634
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Manzini Massimo			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Roma, 20 - Zola Predosa (BO)			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - SAN PANCRAZIO	24		248, 249	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	ARP	ZP.RUE.1f	ARP	Da ARP ad AUC

Richiesta

Nell'ambito dell'elaborazione degli strumenti urbanistici in oggetto sia contemplata la possibilità che al terreno individuato al Foglio 24 e particelle 248, 249, venga riconosciuta una potenzialità edificatoria atta a consentire alla Proprietà la realizzazione di una singola abitazione con relativi volumi accessori. A tal fine ricomprendere una superficie di almeno 1.000 mq, relativa a parte dei mappali sopra indicati, all'interno dell'ambito AUC.7C definito come "Tessuti insediativi e bassa densità" (elaborato ZP.RUE.1f Zola Predosa - Riale - Rivabella) con indice $U_f = 0,20$ mq/mq, come previsto dall'articolo 4.2.3 (interventi ammessi negli ambiti AUC) comma 13 del RUE.

Motivazioni richiesta**Risposta**

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto le aree indicate sono inedificate e quindi si configurano come ambito di nuovo insediamento e non come ambito urbano consolidato. Per l'abitato di San Pancrazio il PSC - in conformità con il PTCP e con le scelte condivise in sede di Accordo di pianificazione - non prevede espansioni dell'attuale territorio urbanizzato, anche perché è inserito in un contesto pedecollinare di pregio, tutelato dal Piano.

Risultato**Osservazioni collegate****NON ACCOGLIBILE**

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
102.1	14447	05/06/2013	PSC	11215
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Casartelli Paolo Bruno Franco			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Gessi 65 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - TERRITORIO COMUNALE	39		49, 264	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	AVN.AP			Integrazione normativa

Richiesta

Individuazione specifica di edificio esistente da adibire ad attività ricreative, scolastiche, di ricerca, seminari in connessione con il Parco dei Gessi

Motivazioni richiesta

Creare una struttura di servizio al Parco che possa essere utilizzata anche dall'Amministrazione Comunale

Risposta

L'edificio si trova in zona soggetta a vincolo ex-legge 1497/39 e zona SIC 512 Monte Capra. Nell'edificio esistente (toponimo Casetto) le attività richieste possono essere svolte in base alla normativa adottata, anche se non è possibile l'ampliamento dell'edificio.

Risultato**Osservazioni collegate****IMPLICITAMENTE ACCOLTA**

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
243.1	14873	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i CEVENINI ANDREA			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Masini 73 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - TERRITORIO COMUNALE	3		48	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	AVN			Cambio destinazione d'uso

Richiesta

Trasformazione della superficie esistente verso l'uso abitativo (a1)

Motivazioni richiesta

Il lotto non ha vocazione agricola ed una eventuale cessazione dell'attività comporterebbe la impossibilità di utilizzo del fabbricato.

Risposta

Si segnala che, per errore materiale, l'area è stata compresa nella zona di tutela del "Parco-Campagna di Villa Albergati" e che in accoglimento di osservazione d'ufficio si provvede a correggere l'errore. I tessuti edificati classificati dal PRG previgente come zona B possono essere classificati AUC dal PSC, e dal RUE AUC.8. Per quanto riguarda il capannone (parte sud dell'ambito) l'area può essere classificata AUC dal PSC e dal RUE AUC.3.

Osservazioni collegate	244	<i>Risultato</i> ACCOGLIBILE
------------------------	-----	--

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
245.1	14876	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i TORRI MARINO - RINALDI CLAUDETTA			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Matteotti 39 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - SAN PANCRAZIO	15		82	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	AAP			Cambio destinazione d'uso

Richiesta

Individuazione dell'immobile nella categoria IP.nc al fine di mantenere ed eventualmente espandere l'attività in essere di somministrazione di alimenti e bevande

Motivazioni richiesta

L'attività è in essere da tempo e se ne richiede il consolidamento

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto si tratta di materia di competenza del RUE e non del PSC. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 246

Osservazioni collegate	246	<i>Risultato</i> NON PERTINENTE
------------------------	-----	---

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
245.2	14876	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> TORRI MARINO - RINALDI CLAUDETTA			
Locale <input type="radio"/>	Via Matteotti 39 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - SAN PANCRAZIO		15	82	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3e	AAP			Integrazione normativa

Richiesta

Consentire negli ambiti individuati IP.nc la realizzazione di una piccola abitazione in connessione con l'attività svolta (od, in alternativa, la trasformazione di parte della superficie esistente in abitazione)

Motivazioni richiesta

Per consentire una adeguata vigilanza sull'attività e sul territorio conterminare

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto si tratta di materia di competenza del RUE e non del PSC. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 246

Risultato

Osservazioni collegate 246 **NON PERTINENTE**

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
253.1	14932	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL			
Locale <input type="radio"/>	Via Risorgimento 232 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - GESSI		34	226, 207	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3f	AVN			Integrazione normativa

Richiesta

Inserimento nel PSC di una disposizione che consenta la ricostruzione degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali od altri eventi eccezionali, in coerenza con il Vigente PRG

Motivazioni richiesta

Al fine di ottenere il rinnovo del titolo abilitativo già più volte rilasciato

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto la materia è competenza del RUE e non del PSC. Si rimanda alla proposta relativa all'osservazione n.252.

Risultato

Osservazioni collegate 252, 256, 257 **NON PERTINENTE**

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
255.1	14940	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL			
Locale <input type="radio"/>	Via Risorgimento 232 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - GESSI		34	583	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP:PSC:3f	AVN			Modifica cartografica

Richiesta

Identificazione del fabbricato con analoghe disposizione di quelle previste dal Vigente PRG per le zone AIVA

Motivazioni richiesta

Unicità dell'organismo edilizio come testimonianza storica da salvaguardare

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto la classificazione dell'edificio di origine storica è di competenza del RUE e non del PSC. Si veda l'osservazione 254 al RUE che è stata accolta.

<i>Osservazioni collegate</i>	254	<i>Risultato</i> NON PERTINENTE
-------------------------------	-----	---

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
257.1	14949	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Risorgimento 232 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - GESSI		34	226, 207	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP:PSC:3f	AVN			Modifica perimetro ambito

Richiesta

Estensione perimetro ex zona B6 del vigente PRG (ora NR) a ricomprendere l'area oggetto di osservazione

Motivazioni richiesta

In adempimento alla richiesta già formulata in passato

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di un edificio in territorio rurale, isolato rispetto al nucleo posto a nord-ovest.

<i>Osservazioni collegate</i>	252, 253, 256	<i>Risultato</i> NON ACCOGLIBILE
-------------------------------	---------------	--

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
262.1	14963	06/06/2013	PSC	11630
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> LEGNANI ASTORRE c/to IMMOBILIARE CERETTI SRL			
Locale <input type="radio"/>	Via Risorgimento 232 - ZOLA PREDOSA			
Mista <input checked="" type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - GESSO		27	669	
<i>PSC Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>RUE Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3f	ARP			Integrazione normativa

Richiesta

Inserimento nel PSC di una disposizione che consenta la ricostruzione degli edifici legittimamente esistenti interamente o parzialmente demoliti in seguito a calamità naturali od altri eventi eccezionali, in coerenza con il Vigente PRG

Motivazioni richiesta

Completare l'iter relativo al rilascio di titolo abilitativo con cui si prevedeva la ricostruzione del fabbricato in forza del PRG Vigente

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto la materia è competenza del RUE e non del PSC. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 261, di cui si propone l'accoglimento.

<i>Osservazioni collegate</i>	261	<i>Risultato</i>
		NON PERTINENTE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
408.1	15119	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> Ognibene Primo			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Ghironda 8 - Zola Predosa			
Mista <input type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - PONTE RONCA		9	55	
<i>PSC Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>RUE Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3e	AVP			Modifica cartografica

Richiesta

Chiede la possibilità di realizzare locale deposito attrezzi agricoli in zona AVP

Motivazioni richiesta

Il comune utilizza una striscia del suo terreno per l'accesso al canile senza alcun onere né frazionamento pertanto chiede questa possibilità

Risposta

L'osservazione è implicitamente accolta con riferimento a quanto previsto dagli articoli da 4.7.4 a 4.7.6, in relazione alle caratteristiche dell'attività agricola (imprenditore agricolo, attività agricola minore, attività agricola di carattere amatoriale).

<i>Osservazioni collegate</i>	<i>Risultato</i>
	IMPLICITAMENTE ACCOLTA

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
410.1	15124	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Diamanti Susanna			
Locale <input type="radio"/>	Via Fausto Coppi 20 - Casalecchio di Reno			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
	40		96-97-altri	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
	Contesto ter			Modifica perimetro vincolo

Richiesta

Richiede modifica e suddivisione in due ambiti del contesto territoriale C9. Ne chiede la divisione in due contesti: C9.AVN_AP (vincolo assoluto) e C9.AVN (vincolo relativo)

Motivazioni richiesta

al fine di tutelare e gestire la conservazione dei valori paesaggistici sarebbe opportuno consentire un insediamento "disciplinato"

Risposta

Il cambio d'uso è già previsto verso la residenza per i fabbricati di origine storica classificati. Si considera improprio estendere la possibilità di recupero abitativo agli edifici non storici, mentre il cambio d'uso di tali edifici verso destinazioni ammesse dal RUE in territorio rurale è sempre consentito, in generale per tutte le attività agricole. L'abitazione dell'imprenditore agricolo è sempre consentita attraverso il riuso di fabbricati idonei per compatibilità tipologica. Si propone in parziale accoglimento dell'osservazione di modificare la scheda relativa al contesto C9 introducendo la possibilità di riuso abitativo per fabbricati idonei, limitata ad un massimo di 2 alloggi compreso l'esistente nel gruppo A (edificio con funzione originaria abitativa o mista), e ad un solo alloggio nel gruppo B (edifici con funzioni originarie diverse da quella abitativa).

Risultato

Osservazioni collegate

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
423.1	15137	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Lodi Laura			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Risorgimento 209 - Zola Predosa			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - SAN PANCRAZIO	24		542 e 615parte	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	ARP			Da ARP ad AN

Richiesta

Cambio d'uso con creazione di nuovo comparto edificatorio AN.8, in aggiunta al comparto in località Ponte Ronca di dimensioni di circa 18.000 mq o in alternativa di dimensioni più contenute pari a circa 10.000

Motivazioni richiesta

La zona proposta è da preferirsi rispetto a quella prescelta nel PSC poiché non interferisce con corridoi visivi verso la collina proponendo anche un'edificazione mono bifamiliare più consona alla zona

Risposta

La proposta di un ambito di nuovo insediamento AN è in contrasto con il documento preliminare del PSC e con l'accordo di pianificazione, e non è pertanto ammissibile in quanto estranea ai criteri generali del PSC.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
431.1	15164	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> Serena Pesci legale rappresentante soc. Cheope srl			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Aldo Moro 20 - San Giorgio di Piano			
Mista <input type="radio"/>				
Località	<i>Foglio</i>		<i>Mappale/i</i>	
ZP - SAN PANCRAZIO	25		218,219,1087,1089	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	ARP			Da ARP ad AN

Richiesta

Chiede inserimento di terreno edificabile residenziale

Motivazioni richiesta

Propone basso indice e si dichiara disponibile a cessione aree e esecuzione opere di urbanizzazione

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di un'area non edificata, lontana dall'ambito consolidato. Inoltre l'area oggetto di osservazione è compresa nel territorio collinare, ed in parte lungo un crinale, vale a dire in una zona di pregio paesaggistico che il PSC tutela. L'area non si presta pertanto ad un'espansione del territorio urbanizzato (cfr. documento preliminare del PSC, accordo di pianificazione, PTCP). Si ritiene l'osservazione non accoglibile, in quanto non coerente con i criteri generali del PSC e del RUE.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
433.1	15167	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> Cariglia Angela			
Locale <input type="radio"/>	Via Bellaria 2/D - San Lazzaro di Savena			
Mista <input type="radio"/>				
Località	<i>Foglio</i>		<i>Mappale/i</i>	
ZP - PONTE RONCA	10,15		104,245	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	AVP			Cambio destinazione d'uso

Richiesta

Cambio di destinazione urbanistica per realizzazione di impianto sportivo specializzato (pista go-Kart elettrici) ed attività connesse quali zone ricreative bar parcheggi

Motivazioni richiesta

L'area si trova in contesto molto urbanizzato, prossima e collegata a grandi arterie di comunicazione

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto si tratta di materia di competenza del RUE e non del PSC. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 434 di cui si propone il non accoglimento.

Risultato

Osservazioni collegate

NON PERTINENTE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
435.1	15179	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> Imperiale Lucia Anna			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Bertelli 7 - Bologna			
Mista <input type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - GESSO		35	145,178,179	
<i>PSC Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>RUE Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
ZP.PSC.3s	AVN			Da AVN ad AUC

Richiesta

Cambio di destinazione urbanistica con creazione comparto AUC 7.a

Motivazioni richiesta

Creare la condizione necessaria per prevedere un insediamento agricolo che dia la possibilità di insediarsi sui luoghi dove avviare l'attività produttiva

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non esistono le condizioni per l'individuazione di un ambito urbano consolidato. Il PSC classifica l'area come ambito AVN del territorio rurale, il RUE ne disciplina le possibilità di insediamento in relazione all'attività agricola.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
439.1	15202	08/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	<i>Proponente/i</i> BUSI GIANCARLO			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Albarese 25/b - CREVALCORE (BO)			
Mista <input type="radio"/>				
Località		<i>Foglio</i>	<i>Mappale/i</i>	
ZP - RIALE		36	391	
<i>PSC Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>RUE Tavola</i>	<i>Ambito</i>	<i>Tipo Richiesta</i>
AB.PSC.1.3	Aree Forest			Modifica perimetro vincolo

Richiesta

Variazione del perimetro dell'area forestale conseguente alla presenza di un fabbricato

Motivazioni richiesta

Conformità allo stato di fatto, caratterizzato dalla mancanza del bosco già dall'epoca della realizzazione del fabbricato avvenuta negli anni '70.

Risposta

La modifica del vincolo forestale è possibile attraverso le procedure definite dalle leggi vigenti e dal PTCP. Si procede pertanto in tale direzione, fermo restando che allo stato l'osservazione non è accoglibile.

Risultato

Osservazioni collegate

NON ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
492.1	15320	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL Via degli Agresti 6 - Bologna			
Locale <input type="radio"/>				
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - RIALE	29		12,14,17,28,44,45,833,835,866,977,980	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.1.3	ARP e IUC			Modifica cartografica

Richiesta

Si richiede modifica al perimetro attestante il sistema collinare e modifica del tratto che indica il rispetto delle visuali della viabilità

Motivazioni richiesta

rispetto alla morfologia del territorio non sono corrette

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di vincoli e rispetti definiti dalla pianificazione sovraordinata (PTCP), alla quale il PSC è tenuto a conformarsi.

Risultato

Osservazioni collegate 495 **NON ACCOGLIBILE**

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
493.1	15321	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL Via degli Agresti 6 - Bologna			
Locale <input type="radio"/>				
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	15		332,334,336,337	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.2A	AAP			Modifica cartografica

Richiesta

Chiede rimozione della campitura attestante i sub ambiti delle discontinuità insediative da conservare e valorizzare

Motivazioni richiesta

Non vi sono caratteristiche di pregio nell'area

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il varco rappresentato nella cartografia costituisce una delle discontinuità del sistema insediativo che il Piano intende salvaguardare, e allo stesso tempo rappresenta una delle " visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare da salvaguardare" indicate dal PTCP. La scelta di tutela è stata definita in sede di documento preliminare del PSC e di accordo di pianificazione con la Provincia di Bologna.

Risultato

Osservazioni collegate 494, 496 **NON ACCOGLIBILE**

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
494.1	15322	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL Via degli Agresti 6 - Bologna			
Locale <input checked="" type="radio"/>				
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	15		332,334,336,337	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.1.1	AAP			Cambio destinazione d'uso

Richiesta

Rimozione o spostamento del varco ecologico ed ipotesi di cambio di destinazione urbanistica per ampliamento piscina

Motivazioni richiesta

La presenza del varco impedisce l'ampliamento della piscina e pregiudica tale ipotesi progettuale

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il "varco ecologico" rappresentato nella cartografia costituisce una delle discontinuità del sistema insediativo che il Piano intende salvaguardare, e allo stesso tempo rappresenta una delle "visuali della viabilità verso il paesaggio agricolo o collinare da salvaguardare" indicate dal PTCP. La scelta di tutela è stata definita in sede di documento preliminare del PSC e di accordo di pianificazione con la Provincia di Bologna.

Risultato

Osservazioni collegate 493, 496

NON ACCOGLIBILE

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
495.1	15323	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL Via degli Agresti 6 - Bologna			
Locale <input type="radio"/>				
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - RIALE	29		4,12,28,44,45,833,835,866,977,980	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3f	ARP e IUC			Da ARP ad AN

Richiesta

Parziale cambio di destinazione urbanistica con ipotesi progettuale di sistemazione d'area per vari usi

Motivazioni richiesta

Maggiori vantaggi per l'amministrazione comunale per il reperimento degli standard e migliore utilizzo privato delle potenzialità edificatorie. Vedasi progetto di sviluppo con specifico progetto allegato

Risposta

Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile modificando il perimetro dell'intervento unitario convenzionato IUC per realizzare un collegamento/allineamento delle aree destinate a servizi pubblici (attrezzature scolastica e sportive). Per attuare tale scelta, definita di massima dal PSC, il POC potrà assegnare diritti edificatori in base ai criteri perequativi del PSC, prevedendo il trasferimento di tali diritti nell'ambito insediabile ad ovest, che in parziale accoglimento dell'osservazione può essere rettificato verso nord ad integrazione dell'ambito AUC esistente.

Risultato

Osservazioni collegate 492

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
496.1	15324	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Montagnini Giuliano legale rappresentate ditta 4P SOCIETA' AGRICOLA SRL Via degli Agresti 6 - Bologna			
Locale <input type="radio"/>				
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	15		332,334,336,337	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3E	AAP			Da AAP ad AN

Richiesta

Cambio di destinazione in parte a destinazione COL in parte AN

Motivazioni richiesta

si risolverebbe la richiesta di ampliamento della piscina esistente. Vedasi progetto di sviluppo con specifico progetto allegato

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto il varco rappresentato nella cartografia costituisce una delle discontinuità del sistema insediativo che il Piano intende salvaguardare. Inoltre, l'individuazione degli ambiti di nuovo insediamento è stata effettuata e condivisa in sede di Conferenza di Pianificazione e di Accordo di Pianificazione che deve essere recepito dal PSC.

Risultato

Osservazioni collegate 493,494 **NON ACCOGLIBILE**

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
497.1	15326	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Sghinolfi Stefano Via Pertini 3 - Anzola dell'Emilia			
Locale <input checked="" type="radio"/>				
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - CAPOLUOGO	23		292	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
ZP.PSC.3e	AVN			Da AVN ad AUC

Richiesta

Cambio di destinazione urbanistica con creazione zona AUC

Motivazioni richiesta

Si ritiene che la corte possa rientrare in ambito residenziale in prossimità della stessa

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto non sussistono le condizioni per l'ampliamento dell'ambito urbano consolidato, rispetto al quale i due edifici si trovano in posizione isolata.

Risultato

Osservazioni collegate **NON ACCOGLIBILE**

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
500.1	15330	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Sghinolfi Stefano			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Pertini 3 - Anzola dell'Emilia			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - SAN PANCRAZIO		25	148	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.2a	ARP			Da ARP ad AUC

Richiesta

Cambio di destinazione urbanistica con ampliamento comparto AUC

Motivazioni richiesta

L'estensione permetterebbe di ottenere un comparto urbanistico più omogeneo e includerebbe aree con caratteristiche simili di quelle già incluse

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di un'area che non possiede le caratteristiche per essere classificata Ambito urbano consolidato.

Osservazioni collegate	504, 517, 5189, 519	<i>Risultato</i> NON ACCOGLIBILE
------------------------	---------------------	--

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
502.1	15332	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Sghinolfi Stefano			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Pertini 3 - Anzola dell'Emilia			
Mista <input type="radio"/>				
Località		Foglio	Mappale/i	
ZP - SAN PANCRAZIO		25	781,146,103,110,121,782,148	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.2a	ARP			Da ARP ad AUC

Richiesta

Cambio di destinazione con espansione zona AUC

Motivazioni richiesta

Il territorio presenta buone caratteristiche morfologiche e di collegamenti e servizi tali da poterlo considerare e far rientrare come area idonea alla residenza

Risposta

Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto si tratta di un'area non edificata, lontana dal tessuto urbanizzato, che non possiede pertanto le caratteristiche per essere considerata Ambito urbano consolidato.

Osservazioni collegate	509	<i>Risultato</i> NON ACCOGLIBILE
------------------------	-----	--

Associazione Intercomunale Area Bazzanese PSC e RUE: Decisioni sulle Osservazioni

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
506.1	15337	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Bondoni Gino			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via montevecchio 15/12 -			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - TERRITORIO COMUNALE	30		41	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.2a	ARP			Modifica normativa

Richiesta

Chiede possibilità di cambio d'uso di porzione di fabbricato accessoria per aumentare superficie utile dell'edificio

Motivazioni richiesta

espansione del proprio nucleo familiare

Risposta

L'osservazione è non pertinente in quanto la disciplina degli interventi sugli edifici esistenti in territorio rurale è competenza del RUE e non del PSC. Si rimanda a quanto controdedotto all'osservazione n. 505 (implicitamente accolta).

Risultato

Osservazioni collegate 505 **NON PERTINENTE**

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
508.1	15340	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input type="radio"/>	Proponente/i Zucchini Mario			
Locale <input checked="" type="radio"/>	Via Goldoni 49/B - Anzola dell'Emilia			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio		Mappale/i	
ZP - TERRITORIO COMUNALE	5		2,3,18	
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.1.3	AVP-AVN			Correzione errore materiale

Richiesta

Cancellazione segnale linea elettrica che non esiste

Motivazioni richiesta

Errore cartografico riportare la linea che non esiste

Risposta

Si ritiene l'osservazione accoglibile e si modifica il tracciato della linea elettrica MT.

Risultato

Osservazioni collegate **ACCOGLIBILE**

Osservazione N.	Protocollo	Data	Strumento	Prot. Ufficio Tecnico
510.1	15342	10/06/2013	PSC	12139
Generale <input checked="" type="radio"/>	Proponente/i Galletti Maurizio			
Locale <input type="radio"/>	Via Pietralata, 18/a - Bologna			
Mista <input type="radio"/>				
Località	Foglio	Mappale/i		
ZP - TERRITORIO COMUNALE	2	593		
PSC Tavola	Ambito	RUE Tavola	Ambito	Tipo Richiesta
AB.PSC.1.N	AVP			Integrazione normativa
Richiesta				
inserire possibilità oltrechè di ampliamento anche di sopraelevazione nell'articolo 7.11				
Motivazioni richiesta				
allineamento alla normativa Regionale				
Risposta				
L'osservazione è implicitamente accolta in quanto l'ampliamento può avvenire anche attraverso sopraelevazione. Si ritiene comunque utile inserire la precisazione all'art. 7.11 comma 6 del PSC: "Le possibilità di ampliamento (anche attraverso sopraelevazione)" e inserire la norma anche nel RUE, all'art.4.6.8 comma 2 (tabella), lett.a: "Nel caso di edifici abitativi composti da un'unica unità immobiliare di dimensione inadeguata (Su < 75 mq.) è possibile l'ampliamento, anche attraverso sopraelevazione, limitato al raggiungimento di una Su = 75 mq. (oltre alla Sa nei limiti definiti dal RUE)".				
Risultato				
Osservazioni collegate	507	IMPLICITAMENTE ACCOLTA		

ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE N. 79 – ZOLA PREDOSA

PRESENTATA DA MASTROCINQUE SIMONA, IN QUALITÀ DI ASSESSORE ALLA POLITICHE AMBIENTALI ED ENERGETICHE

Sub	Osservazione	Risposta
1	Art. 8.1, comma 5 – Si richiede di modificare il comma nel seguente modo: “Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni di cui ai commi precedenti. Nella definizione dei requisiti minimi della prestazione energetica degli edifici il RUE applica le indicazioni contenute del P.A.E.S. approvato dal Comune di Zola Predosa. ”	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile aggiungendo all'articolo, dopo la frase “ <i>progetto ENESCOM sviluppato dall'Unione dei Comuni della Valle del Samoggia</i> ”, la frase “ <i>e nel P.A.E.S. approvato dal Comune di Zola Predosa</i> ” in quanto il RUE, come strumento unico dei sette comuni deve tener conto di entrambi gli strumenti.
2	Art. 8.2, comma 2 – Si richiede di modificare l'ultima proposizione del comma nel seguente modo: “La Superficie destinabile agli impianti sopra elencati e privi di emissioni in atmosfera deve essere complessivamente inferiore al 2% della superficie del territorio rurale (vale a dire dell'intero territorio comunale con l'esclusione del territorio urbanizzato e di quello urbanizzabile). Gli impianti caratterizzati dalla presenza di emissioni in atmosfera non potranno essere insediati nel territorio rurale ad esclusione di quelli finalizzati alla produzione per auto-consumo di energia ”.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile aggiungendo la prima frase indicata. In generale, la localizzazione e le caratteristiche degli impianti “è condizionata al rispetto della legislazione di riferimento ed in particolare della Delibera di Giunta regionale Emilia-Romagna 1713/2010” così come indicato al comma 1 dello stesso articolo, quindi non si ritiene opportuno l'inserimento della seconda frase. Al comma 2, si sostituisce l'ultimo capoverso con il seguente: “Ai sensi del Punto G-a) “Criteri tecnici per la mitigazione degli impatti ambientali nella progettazione e gestione degli impianti a biogas” la distanza minima da centri abitati e/o edifici stabile abitati per la localizzazione di produzione di energia da biogas e produzione di biometano, è definita in 1000 m., fatti salvi gli impianti esistenti.”
3	Art. 8.2, comma 3 – Si richiede di modificare il comma nel seguente modo: “Per una corretta integrazione di sistemi di produzione energetica da biomassa nel contesto in cui si situano, si considera requisito indispensabile l'ubicazione della centrale all'interno di un ambito territoriale che possa offrire la materia prima richie-	ACCOGLIBILE Si ritiene l'osservazione accoglibile modificando il comma come richiesto, con la precisazione che i 70 km si riferiscono solo a provenienze extra Associazione Intercomunale Area Bazzanese, in quanto si vuole favorire il materiale prodotto nell'area. E' auspicabile che le aziende impegnate nel-

	<p>sta, compatibilmente con la capacità rigenerativa della stessa. In particolare gli impianti devono essere alimentati da biomasse stabilmente provenienti, per 100% (cento per cento) del fabbisogno, da "filiera corta", cioè ottenute entro un raggio di 70 chilometri dall'impianto, con esclusione degli interporti eventualmente presenti. Gli impianti dovranno essere caratterizzati da un bilancio emissivo nullo per quanto riguarda i particolari. Ogni impianto deve essere caratterizzato da un'area finalizzata all'accettazione gratuita di materiale proveniente ad cittadini e da altre realtà economiche e territoriali.</p>	<p>la produzione energetica da biomassa prevedano "l'accettazione gratuita di materiale proveniente da cittadini e da altre realtà economiche e territoriale", ma l'auspicio non è traducibile in una norma di carattere urbanistico, anche per le difficoltà di gestione: se si trattasse di un'area pubblica, ad esempio, il successivo conferimento alle aziende dovrebbe avvenire tramite gara, con evidenti appesantimento procedurali.</p>
4	<p>Art. 8.2, comma 4 – Si richiede di modificare il comma nel seguente modo: " Il PSC promuove, attraverso l'incentivazione, la produzione di energia elettrica attraverso la realizzazione di impianti fotovoltaici integrati nel progetto edilizio o inseriti in edifici esistenti. Promuove altresì la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra nei limiti definiti dal comma 2 e dalla regolamentazione regionale."</p>	<p>NON PERTINENTE</p> <p>L'osservazione è non pertinente in quanto l'incentivazione dell'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica non è compito del PSC che può solo indicare le condizioni per l'installazione. La realizzazione di impianti fotovoltaici è comunque regolamentata e quindi la ripetizione della frase costituisce una ripetizione normativa.</p>
5	<p>Art. 8.2, comma 4.3 –Si richiede di modificare il comma nel modo seguente: "La realizzazione di impianti a terra di potenza superiore a 20 Kw è subordinata alla stipula di una convenzione che disciplini gli specifici aspetti di compatibilità ambientale (impatto paesaggistico, mitigazioni, ecc.) e preveda l'obbligo di smontaggio dell'impianto al termine del suo utilizzo, e di ripristino delle condizioni preesistenti del terreno interessato.</p> <p>Dovrà comunque essere privilegiato l'aggiornamento tecnologico dell'impianto al fine di garantirne il suo pieno funzionamento nei decenni ed evitarne lo smantellamento ciclico".</p>	<p>NON PERTINENTE</p> <p>L'osservazione è non pertinente in quanto il PSC non ha per legge né la competenza né gli strumenti per privilegiare "l'aggiornamento tecnologico dell'impianto al fine di garantirne il suo pieno funzionamento nei decenni ed evitarne lo smantellamento ciclico".</p>
6	<p>AN. 9 e AN. 10 – Capoluogo –Nuova Bazzanese Ovest e Est: la previsione dei due nuovi Ambiti configge con le esigenze inderogabili di garantire la salute dei</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>I due ambiti sono localizzati in continuità con il tessuto in corso di edificazione ed ovest di</p>

	<p>cittadini. La presenza della SP Nuova Bazzanese è causa di produzioni di polveri, inquinamenti e di rumori che non possono essere adeguatamente mitigare con mitologiche fasce di collinette alberate e arbustate.</p> <p>I principi della pianificazione territoriale responsabile impongono di scegliere le nuove aree di espansione anche in considerazione delle reali condizioni di salubrità della matrice aria. Non ha alcun senso prevedere nuovi Ambiti così altamente problematici per poi porre a carico della collettività la realizzazione di costose opere di mitigazioni costituenti in questi casi vere e proprie opere di urbanizzazione primaria</p>	<p>villa Garagnani. Le relative schede normative e la ValSAT prescrivono le condizioni di sostenibilità per l'insediamento, tra le quali la concentrazione dell'edificato nella parte sud degli ambiti (in continuità con l'esistente) e la realizzazione di dune in terra con alberi e arbusti in adiacenza all'infrastruttura. Un denso impianto di alberi e arbusti adiacente alle strade, infatti, ha dimostrato notevole efficacia per l'abbattimento delle polveri, in quanto il fogliame è in grado di intercettare le polveri stesse prima della loro diffusione in atmosfera.</p>
7	<p>Percorso Vita "Torrente Lavino" - Si richiede di inserire tra i sub-ambiti anche l'area limitrofa al Torrente Lavino e caratterizzata dalla presenza del percorso-vita. Tale area deve costituire una risorsa di sviluppo e valorizzazione fruitiva del territorio comunale attraverso l'insediamento di usi a ciò finalizzati (esercizi pubblici, ristoranti, bed & breakfast, ecc.) negli edifici esistenti siano questi classificati o non classificati. Nelle aree limitrofe vita potranno poi opportunamente essere insediati usi sportivi all'aria aperta senza la costruzione di nuovi manufatti. I servizi connessi dovranno essere insediati negli edifici esistenti. In tali aree, i proprietari possessori di almeno due ettari di terreno, potranno essere insediati esercizi pubblici in nuovi edifici aventi superficie coperta massima di 40 mq. da assoggettare a convenzione ventennale rinnovabile, scaduta la quale tali edifici dovranno essere rimossi. Ciò potrà avvenire al di fuori della fascia di pertinenza fluviale. L'urbanistica e la pianificazione territoriale devono essere occasione di opportunità di sviluppo diffuso, di aumento della ricchezza distri-</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto, a seguito di un'osservazione d'ufficio, è stata introdotta la possibilità di realizzare piccole attrezzature "leggere" (vale a dire non permanenti) a servizio delle attività escursionistiche e ludiche. Le aree lungo il torrente Lavino sono classificate come dotazioni (verde pubblico), in linea con gli usi attuali (percorso-vita, percorsi pedonali, aree di sosta, ecc.) Le parti non di proprietà pubblica sono classificate come aree di valore naturale e ambientale, nelle quali le attività di agriturismo e ospitalità rurale sono ammesse. Non è invece ammesso l'uso "ristorante" (pubblici esercizi) in quanto è considerata un'attività a significativo carico urbanistico e pertanto non compatibile. L'uso "bed&breakfast" non è considerato uso urbanistico poiché si tratta di un'attività privata esercitabile nella propria abitazione (e normata da specifica legislazione), ed è quindi ammissibile negli edifici esistenti con uso a1.</p>

buito e soprattutto costituire valorizzazione di parti di territorio di pregio ambientale attraverso l'uso e la conseguente manutenzione dello stesso. L'urbanistica non deve limitarsi a creare solo nuovi pezzi di città concentrando la ricchezza derivante dalla potenzialità edificatoria assegnata a poche aree e a pochi proprietari, bensì costituire opportunità di crescita e sviluppo diffusi e organici. La concezione dell'urbanistica che traspare dall'attuale pianificazione emiliano-romagnola e nello specifico dal nuovo PSC è quella rigida e vincolistica che ha caratterizzato lo sviluppo (o inviluppo) delle nostre città e del nostro territorio.

Parco Pubblico "Giardino Campagna" – Si richiede di inserire un sub ambito specifico per questo ambito agricolo che ospiterà un nuovo parco pubblico tematico.

ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE N. 237 – ZOLA PREDOSA

PRESENTATA DA ITALIA DEI VALORI – SEZ. ZOLA PREDOSA

Sub	Osservazione	Risposta
1	<p>Si ritiene non giustificata la previsione dei seguenti ambiti di nuova localizzazione di insediamenti abitativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> AN.8 – Ponte Ronca: la località non necessita di zone di espansione. Appare che tale nuova previsione non risponda ad un reale preminente interesse pubblico. Pur essendo la località di Ponte Ronca dotata di stazione ferroviaria, non ci pare ragione sufficiente per esprimere nuova capacità edificatoria in particolare nel nuovo ambito individuato poiché esso non è collegato da percorsi ciclabili completi e la mobilità dolce deve necessariamente attraversare la via Risorgimento in cui sono assenti attraversamenti stradali adeguati sia per dimensioni sia per sicurezza. I percorsi pedonali esistenti nel centro abitato risultano poi gravemente inadeguati e non rispondenti alle norme sull'accessibilità ai disabili. Non si può quindi "misurare" la distanza del nuovo Ambito dalla stazione SFM solo attraverso i metri lineari ma deve essere ponderata anche l'adeguatezza e l'accessibilità dei percorsi ciclopeditoni esistenti da percorrere per raggiungere tale stazione. Questo è un principio indispensabile da rispettare nella pianificazione territoriale responsabile. Si rileva poi che tale Ambito andrebbe a cementificare una area agricola di pregio caratterizzante il paesaggio pedecollinare del nostro territorio che pare ancora oggi non destinato essere preservato e valorizzato. Si rileva anche che il perimetro dell'Ambito identificato non include tutto il territorio agricolo posto tra il centro abitato e il piccolo insediamento 	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>L'ambito costituisce una risorsa territoriale per un intervento di nuova urbanizzazione in continuità con il tessuto urbano esistente, da finalizzare ad interventi di de-localizzazione di previsioni del PRG vigente che sono state valutate in evidente contrasto con le strategie insediative ed i criteri di sostenibilità del PSC.</p> <p>Caratteristiche urbanistiche e funzionali dell'ambito sono la progettazione di un edificio a medio-bassa densità, con particolare attenzione agli aspetti percettivi e fruitivi del territorio rurale a sud e a nord. Le parti da insediare dovranno essere concentrate in continuità morfologica con i tessuti urbani esistenti ed avere connessioni pedonali con il centro della frazione, sulla base di un disegno di assetto complessivo da approvare in sede di POC.</p> <p>L'ambito è stato valutato e approvato in sede di conferenza di pianificazione. Il perimetro dell'ambito non include tutto il territorio agricolo fino all'area in cui è insediata una attività produttiva in quanto si è ritenuto opportuno lasciare una fascia di mitigazione tra il nuovo insediamento e l'attività citata.</p> <p>Il PSC, infine, individua gli areali di nuovo insediamento, come ambiti idonei alle trasformazioni senza, in questa sede, sancirne l'attuabilità in termini conformativi.</p> <p>L'individuazione è operata nel rispetto degli indirizzi localizzativi del PTCP, del D.P. e degli atti di Conferenza condivisi e approvati preliminarmente al PSC, in relazione agli assetti dell'intera Area Bazzanese.</p> <p>Il PSC quindi opera una valutazione di idoneità localizzativa-insediativa basata sulle strategie di sviluppo del territorio già individuate, soggetta alle ulteriori condizioni di attuabilità e sostenibilità che saranno definite dal POC, dal Documento Program-</p>

	<p>produttivo realizzato verso ovest, lasciando a destinazione agricola un piccolo e insignificante lembo di terra e quindi non si comprende quali siano le differenti valutazioni che hanno portato a prevedere espansione edilizia nella porzione in questione.....</p>	<p>matico della Qualità urbana e dei Servizi, nonché dal fabbisogno che tali strumenti individueranno al momento della loro redazione-approvazione.</p> <p>Il venir meno di detti presupposti costituirà condizione impeditiva all'attuazione di ambiti, o parti di essi, esuberanti o non rispondenti alle finalità di sviluppo urbanistico a quel momento individuate.</p>
2	<p>Art. 4.7</p> <ul style="list-style-type: none"> • Si esprimono forti perplessità sull'introduzione del contributo di sostenibilità, innanzitutto i valori ICI deliberati dal Consiglio comunale sono ormai avulsi dai reali valori immobiliari. È noto che il settore edilizio sta patendo una crisi storica che si riflette sui prezzi di vendita (in calo da diversi anni) e quindi necessariamente sui valori base. Nell'attuale panorama edilizio/urbanistico l'introduzione "cieca" di tale nuovo contributo rischia seriamente di compromettere definitivamente l'attuazione delle previsioni edificatorie del PSC con grave nocumento per il perseguimento degli interessi pubblici sottesi..... • Non si può esprimere attraverso un contributo di sostenibilità l'imposizione di una maggiorazione degli oneri urbanistici, perché tale contributo non si esprimerà mai in denaro ma sempre attraverso l'espressione di nuovi carichi urbanistici così come evidenziato e praticato nella variante di anticipazione. Diverso sarebbe incassare oneri per la realizzazione o la manutenzione del patrimonio pubblico. 	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>Il contributo di sostenibilità è finalizzato all'attuazione del sistema di obiettivi del PSC e richiede che tutti gli interventi concorrano in modo equo a creare le condizioni di sostenibilità richieste dal Piano, attraverso un adeguamento infrastrutturale e dei servizi non ipotizzabile se non attraverso il concorso di tutti gli interventi alle dotazioni territoriali. Il contributo si può tradurre in cessione di aree, realizzazione di opere, convenzionamento per obiettivi sociali e ambientali. Tale concorso è direttamente funzionale alle politiche del PSC, e non è sostitutivo, ma aggiuntivo rispetto ai minimi oneri di legge; la sua quantificazione segue criteri perequativi: deve cioè essere garantita equità di trattamento a parità di tipologia di situazioni e di trasformazioni (il riferimento economico proposto dal PSC è quello di quota parte del valore immobiliare differenziale generato dalle scelte urbanistiche pubbliche).</p> <p>Quanto sopra, in ossequio ai principi legislativi vigenti, secondo i quali, ogni intervento di trasformazione urbanistica deve, oltre a contribuire-garantire condizioni di sostenibilità insediativa (intesa in termini generali e non puntuali), concorrere alla realizzazione della città pubblica e delle dotazioni collettive.</p> <p>I valori assunti come riferimento economico per la parametrizzazione del contributo di sostenibilità non sono materia del Piano urbanistico, ma di atti in materia tributaria che potranno, sia in sede do POC e sia in sede autonome, essere oggetto di revisioni ed aggiornamenti.</p>
3	<p>Art. 5.1. Si ritiene che il dimensionamen-</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p>

	<p>to dei PSC dell'Area Bazzanese sia del tutto sproporzionato rispetto alle reali esigenze abitative. Manca infatti, nell'articolata analisi degli alloggi residui dei PRG vigenti e di quelli di "nuova dotazione" previsti dal PSC, il censimento degli alloggi terminati e non abitati. Tale fattore si ritiene sia di fondamentale importanza per ancorare le prospettive di sviluppo edificatorio alle concrete e realistiche esigenze di nuovi alloggi e al rispetto dei principi di sviluppo sostenibile del territorio.</p>	<p>Il dimensionamento abitativo del PSC dell'Area Bazzanese è stato definito a partire da proiezioni relative allo sviluppo della popolazione, proiezioni molto cautelative rispetto ai trend di crescita degli ultimi anni, fortemente condizionata dai flussi migratori.</p> <p>La crescita demografica dell'Area Bazzanese degli ultimi anni, infatti, è stata trascinata da un forte afflusso di persone che hanno trasferito la propria residenza nei territori dei sette comuni più che da un andamento positivo del saldo nati-morti. In termini percentuali, nei quindici anni 1994-2009 la popolazione si è accresciuta di circa un quarto (+24,4%, 8.359 abitanti aggiuntivi).</p> <p>La proiezione effettuata prevede invece un contenimento, nel prossimo quindicennio, dei flussi migratori – peraltro non eliminabili in quanto capaci di riequilibrare, con una percentuale più alta di popolazione in età giovane, la continua crescita della popolazione anziana – tale da portare, nello stesso periodo, ad un incremento del 12,8%, pari alla metà di quello realizzatosi nel quindicennio precedente.</p> <p>Tali proiezioni hanno trovato ampia rappresentazione fin dalla fase di apertura della Conferenza di Pianificazione e di formazione del D.P.</p> <p>Gli alloggi che sono oggi già "sul mercato" compensano quelli che saranno autorizzati al termine del periodo di vigenza del piano – e che quindi fanno parte del dimensionamento del piano stesso – ma che entreranno nella disponibilità successivamente alla sua scadenza. Si tratta quindi di un bilancio che, ad esaurimento del piano, sarà in sostanziale pareggio. Di conseguenza, pur nella consapevolezza della presenza di un patrimonio edilizio "già disponibile", non se ne è ritenuto necessario un censimento analitico.</p>
4	<p>Art. 6.20, comma 7. Si ritiene che nei lotti liberi di comparti ove sia scaduta la convenzione e siano state completate e verificate le opere di urbanizzazione, sia corretto e lineare consentire comunque</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto i tempi per l'attuazione degli interventi nei piani attuativi sono definiti per legge in 10 anni, non prorogabili.</p>

	<p>l'intervento di NC attraverso l'utilizzazione delle capacità edificatorie assegnate dalla convenzione scaduta e non quelle definite per gli AUC.7 A-B-C del RUE. Tali interventi non dovranno essere assoggettati a POC in quanto, essendo le opere di opere di urbanizzazione primaria già completate ciò appare come un inutile aggravamento burocratico ed una apertura a nuove trattative tra ente pubblico e privato che porterebbero a nuove delocalizzazioni di capacità edificatoria.</p>	<p>gabili, salva la prorogatio triennale prevista dall'art. 30 della L. 98/2013. Pertanto, l'eventuale possibilità di completare gli interventi secondo i parametri del piano attuativo possono essere consentite solo attraverso il POC, cioè attraverso una nuova convenzione, che dovrà ovviamente tener conto del fatto che gli interventi hanno già contribuito all'urbanizzazione dell'insediamento.</p> <p>Gli ambiti oggetto di pregresse lottizzazioni sono in realtà gli AUC6 e non gli AUC7 richiamati nell'osservazione. Va rilevato che, a differenza degli ambiti AN.e, gli AUC6 sono comparti la cui attuazione è di norma compiuta. L'assetto di tali ambiti, oltre ad avere nella generalità esaurito le potenzialità assegnate dal piano particolareggiato, è dallo stesso, ampiamente garantito sotto il profilo degli equilibri edificatori, funzionali e di dotazioni. Va pertanto, com'è nello spirito della norma, opportunamente salvaguardato.</p>
5	<p>AN.9 e AN.10 – Capoluogo – Nuova Bazzanese Ovest e Est: la previsione dei due nuovi Ambiti configge con le esigenze inderogabili di garantire la salute dei cittadini. La presenza della SP Nuova Bazzanese è causa di produzioni di polveri, di inquinanti e di rumori che non possono essere adeguatamente mitigate con mitologiche fasce di collinette alberate e arbustate. I principi della pianificazione territoriale responsabile impongono di scegliere le nuove aree di espansione anche in considerazione delle reali condizioni di salubrità della matrice aria. Non ha alcun senso prevedere nuovi Ambiti così altamente problematici per poi porre a carico della collettività la realizzazione di costose opere di mitigazione costituenti in questi casi vere e proprie opere di urbanizzazione primaria.</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>I due ambiti sono localizzati in continuità con il tessuto in corso di edificazione ed ovest di villa Gargnani. La relative schede normative e la ValSAT prescrivono le condizioni di sostenibilità per l'insediamento, tra le quali la concentrazione dell'edificato nella parte sud degli ambiti (in continuità con l'esistente) e la realizzazione di dune di mitigazione in terra con alberi e arbusti in adiacenza all'infrastruttura. Un denso impianto di alberi e arbusti adiacente alle strade, infatti, ha dimostrato notevole efficacia per l'abbattimento delle polveri, in quanto il fogliame è in grado di intercettare le polveri stesse prima della loro diffusione in atmosfera.</p> <p>L'intervento di ASL e ARPA, sia in fase di approvazione del PSC che in fase di pianificazione attuativa, oltre a garantire l'insediabilità delle previsioni sotto il profilo sanitario-ambientale, definisce le misure necessarie per il benessere degli abitanti e utilizzatori.</p>
6	<p>Percorso Vita "Torrente Lavino". Si richie-</p>	<p>ACCOGLIBILE</p>

de di inserire tra i sub-ambiti di pregio paesistico-ambientale anche l'area limitrofa al Torrente Lavino e caratterizzata dalla presenza del percorso-vita. Tale area deve costituire una risorsa di sviluppo e valorizzazione fruitivi del territorio comunale attraverso l'insediamento di usi a ciò finalizzati (esercizi pubblici, ristoranti, bed & breakfast, ecc.) negli edifici esistenti siano questi classificati o non classificati. Nelle aree limitrofe al percorso vita potranno poi opportunamente essere insediati usi sportivi all'aria aperta senza la costruzione di nuovi manufatti. I servizi connessi dovranno essere insediati negli edifici esistenti. In tali aree, i proprietari possessori di almeno due ettari di terreno, potranno essere insediati esercizi pubblici in nuovi edifici aventi superficie coperta massima di 40 mq da assoggettare a convenzione ventennale rinnovabile, scaduta la quale tali edifici dovranno essere rimossi. Ciò potrà avvenire al di fuori della fascia di pertinenza fluviale. L'urbanistica e la pianificazione territoriale devono essere occasione di opportunità di sviluppo diffuso, di aumento della ricchezza distribuita e soprattutto costituire valorizzazione di parti di territorio di pregio ambientale attraverso l'uso e la conseguente manutenzione dello stesso. L'urbanistica non deve limitarsi a creare solo nuovi pezzi di città concentrando la ricchezza derivante dalla potenzialità edificatoria assegnata a poche aree e a pochi proprietari, bensì costituire opportunità di crescita e sviluppo diffusi e organici. La concezione dell'urbanistica che traspare dall'attuale pianificazione emiliano-romagnola e nello specifico dal nuovo PSC è quella rigida e vincolistica che ha caratterizzato lo sviluppo (o inviluppo) delle nostre città e del

Si ritiene l'osservazione accoglibile in quanto, a seguito di un'osservazione d'ufficio, è stata introdotta la possibilità di realizzare piccole attrezzature "leggere" (vale a dire non permanenti) a servizio delle attività escursionistiche e ludiche. Le aree lungo il torrente Lavino sono classificate come dotazioni (verde pubblico), in linea con gli usi attuali (percorso-vita, percorsi pedonali, aree di sosta, ecc.) Le parti non di proprietà pubblica sono classificate come aree di valore naturale e ambientale, nelle quali le attività di agriturismo e ospitalità rurale sono ammesse. Non è invece ammesso l'uso "ristorante" (pubblici esercizi) in quanto è considerata un'attività a significativo carico urbanistico e pertanto non compatibile. L'uso "bed&breakfast" non è considerato uso urbanistico poiché si tratta di un'attività privata esercitabile nella propria abitazione (e normata da specifica legislazione), ed è quindi ammissibile negli edifici esistenti con uso a1.

	<p>nostro territorio.</p> <p>Parco pubblico "Giardino Campagna". Si richiede di inserire un sub ambito specifico per questo ambito agricolo che ospiterà un nuovo parco pubblico tematico.</p>	
7	<p>Art. 5.2. L'aumento di alloggi previsto nel nuovo PSC fa nascere una esigenza di dotazione scolastica aggiuntiva in particolare di due scuole secondarie di primo grado nelle frazioni di Ponte Ronca e Riale mentre si rinuncia del tutto alla presenza di un istituto secondario di secondo grado. Riteniamo che nell'ottica della razionalizzazione dei servizi a questo punto non sia opportuna la previsione di un aumento demografico nelle due frazioni poiché la previsione di due scuole medie costituisce senza dubbio un aumento di costi sociali non indifferente. La previsione di un istituto di istruzione superiore in linea con la vocazione agricola del territorio potrebbe dare un valore aggiunto soprattutto per il futuro dei giovani.</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>Dopo la valutazione della situazione esistente effettuata nel Quadro Conoscitivo del PSC, l'aggiornamento e l'individuazione dei nuovi servizi necessari in conseguenza dell'incremento di popolazione viene effettuata in sede di POC, nel Documento programmatico per la qualità urbana che, ai sensi dell'art. 30 comma 2 punto a) della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. "individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile" e; ai sensi del comma 2 punto f) "la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico".</p>
8	<p>Art. 8.1, comma 5. si richiede di modificare il comma nel seguente modo: "Il Regolamento Urbanistico Edilizio definisce i requisiti, le prestazioni minime ed i criteri applicativi relativi alle disposizioni di cui ai commi precedenti. Nella definizione dei requisiti minimi della prestazione energetica degli edifici il RUE applica le indicazioni contenute nel P.A.E.S. approvato dal Comune di Zola Predosa progetto ENESCOM sviluppato dall'Unione dei Comuni della Valle del Samoggia, con particolare riferimento ai temi seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ventilazione naturale e controllata - prestazioni energetiche del sistema edificio impianto termico in regime invernale generatore di calore - fonti rinnovabili per la produzione di calore 	<p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile aggiungendo all'articolo, dopo la frase "<i>progetto ENESCOM sviluppato dall'Unione dei Comuni della Valle del Samoggia</i>", la frase "<i>e nel P.A.E.S. approvato dal Comune di Zola Predosa</i>" in quanto il RUE, come strumento unico dei sette comuni deve tener conto di entrambi gli strumenti.</p>

	<p>- fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica</p> <p>- impianti di climatizzazione estiva</p>	
9	<p>Art. 8.2, comma 2. Si richiede di modificare l'ultima proposizione del comma nel seguente modo: "La superficie destinabile a tali agli impianti sopra elencati e privi di emissioni in atmosfera deve essere complessivamente inferiore al 2% della superficie del territorio rurale (vale a dire dell'intero territorio comunale con l'esclusione del territorio urbanizzato e di quello urbanizzabile). Gli impianti caratterizzati dalla presenza di emissioni in atmosfera non potranno essere insediati nel territorio rurale ad esclusione di quelli finalizzati alla produzione per autoconsumo di energia."</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>Si ritiene l'osservazione parzialmente accoglibile aggiungendo la prima frase indicata. In generale, la localizzazione e le caratteristiche degli impianti "è condizionata al rispetto della legislazione di riferimento ed in particolare della Delibera di Giunta regionale Emilia-Romagna 1713/2010" così come indicato al comma 1 dello stesso articolo, quindi non di ritiene opportuno l'inserimento della seconda frase.</p>
10	<p>Art. 8.2, comma 3. Si richiede di modificare il comma nel seguente modo: "Per una corretta integrazione dei sistemi di produzione energetica da biomassa nel contesto in cui si situano, si considera requisito indispensabile l'ubicazione della centrale all'interno di un ambito territoriale che possa offrire la materia prima richiesta, compatibilmente con la capacità rigenerativa della stessa. In particolare gli impianti devono essere alimentati da biomasse stabilmente provenienti, per almeno almeno il 70% 100% (settanta-cento per cento) del fabbisogno, da "filiera corta", cioè ottenute entro un raggio di 50 70 chilometri dall'impianto, con esclusione degli interporti eventualmente presenti. Gli impianti dovranno essere caratterizzati da un bilancio emissivo nullo per quanto riguarda i particolati. Ogni impianto deve essere caratterizzato da un'area finalizzata all'accettazione gratuita di materiale proveniente da cittadini e da altre realtà economiche e territoriale. La lo-</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Si ritiene l'osservazione accoglibile portando al 100% la quantità di materiale proveniente da filiera corta e incrementando il raggio che definisce la filiera corta con la precisazione che i 70 km si riferiscono solo a provenienze extra Associazione Intercomunale Area Bazzanese, in quanto si vuole favorire il materiale prodotto nell'area.</p> <p>E' auspicabile che le aziende impegnate nella produzione energetica da biomassa prevedano "l'accettazione gratuita di materiale proveniente da cittadini e da altre realtà economiche e territoriale", ma l'auspicio non è traducibile in una norma di carattere urbanistico, anche per le difficoltà di gestione: se si trattasse di un'area pubblica, ad esempio, il successivo conferimento alle aziende dovrebbe avvenire tramite gara, con evidenti appesantimento procedurali.</p>

	calizzazione dei presenti impianti deve rispettare inoltre le precisazioni di cui al seguente comma 4.3”	
11	Art. 8.2, comma 4. Si richiede di modificare il comma nel modo seguente: “Il PSC promuove, attraverso l’incentivazione, la produzione di energia elettrica attraverso la realizzazione di impianti fotovoltaici integrati nel progetto edilizio o inseriti in edifici esistenti. Promuove altresì la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra nei limiti definiti dal comma 2 e dalla regolamentazione regionale ”.	<p>NON PERTINENTE</p> <p>L’osservazione è non pertinente in quanto l’incentivazione dell’installazione di impianti per la produzione di energia elettrica non è compito del PSC che può solo indicare le condizioni per l’installazione. La realizzazione di impianti fotovoltaici è comunque regolamentata e quindi la ripetizione della frase costituisce una ripetizione normativa.</p>
12	Art. 8.2, comma 4.3. Si richiede di modificare il comma nel modo seguente: “La realizzazione di impianti a terra di potenza superiore a 20 kW è subordinata alla stipula di una convenzione ne disciplini gli specifici aspetti di compatibilità ambientale (l’impatto paesaggistico, mitigazioni, ecc.) preveda l’obbligo di smontaggio dell’impianto al termine del suo utilizzo, e di ripristino delle condizioni preesistenti del terreno interessato. Dovrà comunque essere privilegiato l’aggiornamento tecnologico dell’impianto al fine di garantirne il suo pieno funzionamento nei decenni ed evitarne lo smantellamento ciclico ”.	<p>NON PERTINENTE</p> <p>L’osservazione è non pertinente in quanto il PSC non ha per legge né la competenza né gli strumenti per privilegiare “l’aggiornamento tecnologico dell’impianto al fine di garantirne il suo pieno funzionamento nei decenni ed evitarne lo smantellamento ciclico”.</p>

ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE N. 446 – ZOLA PREDOSA
PRESENTATA DA GEOM. MARCO CIONI E ALTRI

Sub	Osservazione	Risposta
1	<p>TITOLO 4 - Disposizioni relative alla perequazione territoriale e alla perequazione urbanistica.</p> <p>Art. 4.2 Politiche territoriali per le aree produttive punto 6</p> <p>Art. 4.6 Perequazione urbanistica e indici edificatori perequativi Comma 9</p> <p>Art. 4.7 Contributo di sostenibilità.</p> <p>Con la situazione di crisi economica attuale sarebbe necessario incentivare il settore edile; al contrario questa perequazione allontana ulteriormente gli investitori immobiliari. L'attuatore di una lottizzazione con superficie fondiaria pari a 10.000 mq, rimarrebbe con la disponibilità di solo 3.000-4.000 mq ed inoltre dovrebbe sostenere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un contributo oneroso di sostenibilità aggiuntivo rispetto agli oneri di legge • un ulteriore impegno aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità richiesto, per la realizzazione di alloggi convenzionati in misura pari al 20% del dimensionamento del POC suddivisi in parti uguali tra affitto a canone concordato e vendita convenzionata. <p>Per un imprenditore immobiliare i costi risultano così notevolmente aumentati rispetto al vecchio strumento urbanistico in un contesto in cui i valori di vendita sono fortemente in discesa. Gli alloggi convenzionati potrebbero inoltre essere realizzati nell'area adiacente di 6.000-7.000 già ceduta gratuitamente dall'imprenditore al demanio pubblico. L'attuatore verrebbe così a trovarsi in concorrenza con unità immobiliari vendute a prezzi ulteriormente bassi in confine alle costruzioni</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>Il contributo di sostenibilità è finalizzato all'attuazione del sistema di obiettivi del PSC e richiede che tutti gli interventi concorrano in modo equo a creare le condizioni di sostenibilità richieste dal Piano, attraverso un adeguamento infrastrutturale e dei servizi non ipotizzabile se non attraverso il concorso di tutti gli interventi alle dotazioni territoriali. Il contributo si può tradurre in cessione di aree, realizzazione di opere, convenzionamento per obiettivi sociali e ambientali. Tale concorso è direttamente funzionale alle politiche del PSC, ed è aggiuntivo rispetto ai minimi oneri di legge; la sua quantificazione segue criteri perequativi: deve cioè essere garantita equità di trattamento a parità di tipologia di situazioni e di trasformazioni (il riferimento economico proposto dal PSC è quello di quota parte del valore immobiliare differenziale generato dalle scelte urbanistiche pubbliche).</p> <p>Il PSC fissa obiettivi, prescrizioni ed indirizzi che dovranno essere sviluppati in sede di POC, al quale spetta il compito di assegnare diritti edificatori e definire l'importo del contributo di sostenibilità. Il contributo può consistere in opere realizzate dall'attuatore e cedute all'Amministrazione, oppure monetizzato per concorrere alla realizzazione di altre opere.</p> <p>Quanto sopra, in ossequio ai principi legislativi vigenti, secondo i quali, ogni intervento di trasformazione urbanistica deve, oltre a contribuire-garantire condizioni di sostenibilità insediativa (intesa in termini generali e non puntuali), concorrere alla realizzazione della città pubblica e delle dotazioni collettive. Ciò</p>

	<p>che intenderebbe realizzare.</p> <p>Con questo PSC difficilmente gli imprenditori edili saranno interessati ad intervenire nel nostro territorio; nel caso di una ripresa economica questi sarebbero più motivati ad operare in altri Comuni o ambiti. Si chiede di ridefinire i parametri perequativi.</p>	<p>avviene attraverso, il contributo di sostenibilità, al quale concorrono anche le aree eventualmente cedute.</p>
2	<p>Articolo 7.7. Politiche di microurbanistica applicata nei borghi rurali.</p> <p>Non si conoscono i metodi ed i criteri con cui sono stati inseriti nel PSC i centri e i borghi rurali, a quanto ci risulta non esiste un metodo ed un metro di valutazione di inserimento, senza riferimenti precisi è molto difficile operare delle scelte, e per quanto ci si sforzi è quasi impossibile agire in modo equo e razionale.</p> <p>L'elenco dei borghi e nuclei rurali inseriti nel PSC del comune di Savigno, è emblematico per la mancanza di criteri di valutazione, se preso come esempio, ma penso sia così anche per gli altri comuni.</p> <p>Le scelte e le esigenze di oggi, fra 4/5 anni potranno essere completamente diverse, le esigenze dei cittadini cambiano nel tempo, bisognerebbe prevedere revisioni ed integrazioni periodiche ogni 4/5 anni per soddisfare nuove esigenze dei cittadini ed eventuali richieste non pervenute ad oggi.</p> <p>Dare la possibilità ai nuclei e borghi rurali di poter essere oggetto di interventi di riqualificazione e microurbanistica, per meglio soddisfare le esigenze dei cittadini in quanto piccole realtà, ma vive e pulsanti, quindi con potenzialità economiche per le loro comunità.</p> <p>Le situazioni e le esigenze sono molto diverse fra i comuni di pianura e quelli pedemontani/collinari, in riferimento agli "NR" questo lo si vede anche dal numero</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>Le caratteristiche che hanno portato alla individuazione dei nuclei e borghi rurali sono illustrate nel Documento preliminare del PSC, presentato alla Conferenza di pianificazione e in quella sede condiviso, e sono riprese nella relazione del PSC.</p> <p>I sub-ambiti NR sono parti del territorio rurale, che hanno perso il carattere di ruralità e che presentano un livello di servizi pubblici e privati nullo o molto ridotto rispetto agli ambiti urbani. Tali borghi, pur omogenei come caratteristiche insediative e localizzative, presentano situazioni pregresse diversificate, in particolare dal punto di vista dei parametri di edificabilità. Pertanto il RUE definisce possibilità di intervento diretto con indici congruenti con la localizzazione e le caratteristiche di infrastrutturazione di questi insediamenti, e subordina la possibilità di incrementi di tale indice ad una valutazione di sostenibilità da effettuarsi attraverso il POC.</p>

	<p>dei nuclei presenti nell'elenco dei comuni del PSC da 1 a 5 nei comuni in pianura, da 12 a 13 nei comuni pedemontani.</p> <p>Ai comuni soprattutto collinari dovrebbe rimanere una possibilità di azione in questo senso per venire incontro alle esigenze e necessità dei cittadini che si manifestano nel tempo, è chiaro che il tutto deve avvenire senza stravolgere le linee guida del PSC e del RUE.</p> <p>Come la ferrovia, per il PTCP, diventerà una linea di collegamento e sviluppo degli insediamenti della pianura, così le strade provinciali, lo sono per gli aggregati come i nuclei e borghi rurali per le zone pedecollinari; quindi bisognerebbe lasciare a queste realtà margini di sviluppo.</p> <p>In queste realtà dove la popolazione è sparsa ed i nuclei ed i borghi rurali sono tantissimi, lo strumento di attività di microubanistica può essere fondamentale per soddisfare le loro esigenze, che sono molto diverse da quelle dei comuni di pianura per favorire l'economia della zona.</p>	
3	<p>Articolo 6.25. Ambiti specializzati per attività produttive.</p> <p>La normativa prevede l'inserimento di Interventi Unitari Convenzionati. Nelle zone APS spesso si collocano strutture obsolete. Fra le scelte del PSC è prevista una maggiore sostenibilità ed attenzione per l'ambiente.</p> <p>Per una maggiore razionalizzazione dell'uso del territorio è opportuno inserire negli ambiti APS la possibilità di effettuare interventi unitari convenzionati (IUC) e prevedere la realizzazione di fabbricati ad uso produttivo e direzionale su più piani e con altezza massima 15 metri.</p>	<p>NON PERTINENTE</p> <p>L'osservazione è non pertinente in quanto la disciplina di dettagli degli ambiti produttivi (e quindi anche degli IUC) è competenza del RUE, mentre il PSC fissa obiettivi e direttive le tali ambiti. In ogni caso, i sub-ambiti IUC non sono una modalità di intervento generalizzabile, ma individuano situazioni specifiche rispetto alla normativa ordinaria (necessità di convenzionamento, di un progetto unitario, ecc.), predefinite e normate dal RUE attraverso specifiche schede normative.</p> <p>L'altezza massima degli edifici è fissata (nel RUE) in m. 13,50, ma è possibile superarla attraverso intervento convenzionato o PUA (art. 4.4.3 co. 2 e 3) per documentate esigenze produttive.</p>

4	<p>Si propone di modificare l'art. 7.7 Nuclei e borghi rurale NR.</p> <p>1, Nuclei e borghi rurali (tessuti degli insediamenti rurali): sono sub-ambiti del territorio rurale (non classificati dal PSC entro gli ambiti urbani consolidati) che presentano un livello di servizi pubblici o privati pressoché nullo o molto ridotto rispetto agli ambiti urbani. Essi inoltre sono fortemente relazionati all'ambiente rurale e talvolta sono ubicati lungo i grandi assi della viabilità di rilievo sovralocale, e quindi potenzialmente esposti a fenomeni di inquinamento acustico e atmosferico: obiettivi di consolidamento della struttura esistente, <i>come presidio territoriale ma prevedendo interventi di microurbanistica.</i></p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>Si ritiene l'osservazione non accoglibile in quanto la modifica alla definizione dei nuclei e borghi rurali proposta presenta una contraddizione: l'assenza di servizi pubblici o privati rende non sostenibile un significativo aumento di carico urbanistico che potrebbe essere indotto da interventi di microurbanistica: la definizione contenuta nel PSC prevede infatti che non vi siano ulteriori espansioni, ma solo il mantenimento di una tradizione di insediamento.</p>
---	--	---

ALLEGATO ALL'OSSERVAZIONE N. 489 – ZOLA PREDOSA
PRESENTATA DA POPOLO DELLA LIBERTÀ DI ZOLA PREDOSA

Sub	Osservazione	Risposta
1	<p>PEREQUAZIONE URBANISTICA.</p> <p>Sul piano strettamente politico si osserva: riteniamo si tratti di un esproprio senza indennizzo, un esproprio senza alcuna copertura legislativa, né a livello costituzionale né a livello nazionale; l'art. 7 della L.R. 20/2000 non dice affatto che la perequazione comporta la perdita di due terzi della proprietà.</p> <p>L'edilizia, intesa come comparto economico-finanziario, andrebbe in mano al Comune con conseguenza molto preoccupanti per quanto attiene l'esigenza di certezza, di competenza, di burocratizzazione; per non parlare del pericolo corruzione, sempre presente, nella economia, dove c'è presenza pubblica.</p> <p>Si impedirebbe al circolazione della ricchezza in quanto verrebbe meno ogni stimolo al rischio economico (verrebbe a mancare, in sostanza, il margine di profitto del proprietario e dell'imprenditore).</p> <p>Si costituirà un demanio comunale senza la struttura per gestirlo; un Comune, che diviene immobilista deve avere dirigenti tecnici capaci di gestire e di portare a termine i progetti.</p> <p>Si comprometterebbe la libera iniziativa; tutto passerebbe attraverso il Sindaco riducendo la libertà di impresa, si andrebbe a disincentivare l'evoluzione architettonica dei nuovi edifici.</p> <p>A tacere del fatto, non secondario, che non è dato conoscere l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate sulla imposizione fiscale delle aree oggetto di trasformazione, imposizione che andrebbe a gravare ulteriormente sul proprietario che non avrebbe più alcun interesse economico</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>Dall'entrata in vigore della L.R. 20/2000, negli ultimi 11 anni sono stati approvati 82 Piani Operativi Comunali (Fonte: Banca dati Piani Urbanistici Comunali, Regione Emilia-Romagna, luglio 2013) la cui attuazione, basata sui principi perequativi definiti dalla legge, ha portato le Amministrazioni comunali a costituire un demanio di aree di proprietà pubblica e a realizzare dotazioni pubbliche a servizio dei cittadini.</p> <p>Il contributo di sostenibilità.- che si esprime attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di dotazioni di interesse collettivo – non incide sul margine di profitto dell'imprenditore – nel merito del quale non entra in nessun modo – ma sull'incremento di valore dei terreni conseguentemente alla scelta dell'Amministrazione di attribuire agli stessi capacità edificatoria, senza che ciò abbia comportato alcun tipo di "impresa" o "rischio imprenditoriale" da parte dei proprietari stessi.</p> <p>Il demanio di aree è funzionale alla attuazione di politiche pubbliche, sia per la realizzazione di servizi e infrastrutture di interesse generale sia per attuare politiche di localizzazione di scelte urbanistiche improprie, effettuate negli strumenti previgenti o per favorire interventi di qualificazione del territorio.</p> <p>Quanto sopra, in ossequio ai principi legislativi vigenti, secondo i quali, ogni intervento di trasformazione urbanistica deve, oltre a contribuire-garantire condizioni di sostenibilità insediativa (intesa in termini generali e non puntuali), concorrere alla realizzazione della città pubblica e delle dotazioni collettive. Ciò avviene attraverso, il contributo di sostenibi-</p>

	alla trasformazione del suolo, con evidenti riflessi sulla edilizia in generale.	lità, al quale concorrono anche le aree eventualmente cedute.
2	<p>PEREQUAZIONE URBANISTICA.</p> <p>Art. 4.6: Gli indici proposti sono tali da non consentire la sostenibilità economica degli interventi da parte dei proprietari dei terreni, ciò anche a causa della diminuzione del valore di oltre il 50% dei terreni fabbricabili. Si propone quindi di raddoppiare, quanto meno, gli indici, rimarcando che anche in questo modo si rimarrà ben al di sotto del livello di sostenibilità ambientale dei futuri interventi. Il raddoppio degli indici deve valere sia per le zone residenziali che per le zone produttive e ciò sempre per le stesse ragioni.</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>I diritti edificatori perequativi esprimono la potenzialità di edificazione riconosciuta alla o alle proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana e/o sia destinata, in tutto o in parte, alla cessione al Comune, e si esprimono su tutta la superficie territoriale interessata dalla trasformazione.</p> <p>E', pertanto, improprio affermare che terreni diminuiscono il loro valore del 50%, in quanto il loro valore è quello di terreni agricoli (tutt'al più con eventuale rendita di prossimità), ed il loro valore fondiario è, di fatto, acquisito per effetto delle previsioni urbanistiche assegnate dalla P.A..</p> <p>Tale incremento di valore, pertanto, viene ripartito in parti eguali fra proprietà fondiaria che beneficia della scelta urbanistica introdotta dal Piano e la collettività che riceve un contributo per la realizzazione di servizi utili a soddisfare il carico urbanistico impresso dalle nuove quote insediative.</p>
3	<p>PEREQUAZIONE URBANISTICA.</p> <p>Art. 4.7. Contributo di sostenibilità</p> <p>I punti da modificare integralmente sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sull'incremento di valore delle aree sono stati applicati valori percentuali che vanno dal 25 al 75% - il calcolo dell'incremento viene effettuato sui valori iniziali e finali desunti dalla valutazione ICI. <p>Osserviamo che la percentuale di incremento di valore (definita con la lettera K), determinata in RUE tra il 25% e il 75% non possa superare il 25% perché altrimenti è il Comune che assorbe tutta la ricchezza prodotta dalla modificazione</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>In base all'art. A-26 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. i soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi.</p> <p>Il principio perequativo definito dall'art. 7 dalla L.R. 20/2000 deve essere non soltanto lo strumento attraverso il quale si realizza un fondamentale obiettivo di equità, ma soprattutto quello che consente di dare coerenza metodologica e consistenza operativa al concetto di sostenibilità ambientale e territoriale. L'attuazione del sistema di obiettivi del PSC richiede infatti che tutti gli interventi concorrano in modo equo a creare le condi-</p>

	<p>urbanistica.</p> <p>Proponiamo inoltre che il calcolo dell'incremento di valore dell'area in forza della concessione dei diritti edificatori non possa basarsi sui valori ICI, lontani anni luce dalla realtà del mercato. Il calcolo dei valori ICI è fuori dal mercato e penalizza gli scambi commerciali.</p> <p>Dovranno essere valori di mercato a determinare di volta in volta questo incremento; saranno pertanto gli addetti dell'osservatorio immobiliare a stabilire i valori.</p>	<p>zioni di sostenibilità richieste dal Piano, attraverso un adeguamento infrastrutturale e dei servizi che non è ipotizzabile se non attraverso il concorso di tutti gli interventi alle dotazioni territoriali (che si può tradurre in cessione di aree, realizzazione di opere, convenzionamento per obiettivi sociali e ambientali).</p> <p>In contributo, vale a dire la percentuale di incremento di valore delle aree, è fissata in sede di POC, il PSC indica un intervallo di valori, e sarà correlata alle caratteristiche degli interventi.</p> <p>I valori assunti come riferimento economico per la parametrizzazione del contributo di sostenibilità non sono materia del Piano urbanistico, ma di atti in materia tributaria che potranno, sia in sede di POC e sia in sede autonome, essere oggetto di revisioni ed aggiornamenti.</p>
--	--	--