

PIANO OPERATIVO ASSOCIATO DEI COMUNI DELL'AREA BAZZANESE PRIME VALUTAZIONI DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE

1 - L'Avviso e la raccolta delle manifestazioni di interesse

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

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

In esito all'avviso, la cui scadenza è stata fissata al 2 marzo 2016, sono pervenute presso il Servizio di Pianificazione Associata dell'Unione dei Comuni Valle del Reno, Lavino, Samoggia - Ufficio di Piano Area Bazzanese - n. 51 "manifestazioni di interesse".

Successivamente alla scadenza sono inoltre pervenute ulteriori 3 proposte tutte concernenti un unico ambito produttivo sovra comunale di nuovo insediamento in Comune di Zola Predosa, per le quali sono in corso approfondimenti e quindi non sono oggetto di trattazione nel presente documento.

Le "manifestazioni", compatibilmente con quanto richiesto dall'Avviso, contengono una prima descrizione della proposta di carattere progettuale che comprende la localizzazione dell'immobile e i dati descrittivi del soggetto proponente. Alcune delle proposte pervenute descrivono la consistenza degli interventi da effettuare mentre molte delle stesse non contengono indicazioni precise sulle intenzioni di trasformazione, per cui non è possibile, allo stato attuale delle conoscenze, esprimere valutazioni di carattere quantitativo sulle trasformazioni proposte. Molte delle proposte hanno per oggetto interventi all'interno degli ambiti da riqualificare "AR" o di Ambiti Produttivi "APS.M, APS e APC", coerentemente con il contenuto dell'avviso.

In base alla localizzazione delle aree interessate alle proposte, si è potuto valutare che 3 di esse (nn. 18, 28, 43) sono collocate in Ambiti o propongono interventi per i quali era stata esclusa la possibilità di presentare domande, secondo i contenuti dell'Avviso, e sono dunque escluse dalla successiva fase di negoziazione. Altre 2 proposte (nn. 16, 26) riguardano interventi regolamentati dal RUE per i quali non è necessario il preventivo inserimento in POC. Ulteriori 2 proposte (nn. 20, 31) propongono interventi che comportano varianti al PSC, in contrasto con il dettato dell'art. 30 c. 1bis della L.R. 20/2000 e s.m.e.i.

Le rimanenti 44 proposte sono state analizzate in ragione della congruenza con gli obiettivi enunciati nell'Avviso, verificando innanzitutto una coerenza di massima

degli interventi proposti con gli indirizzi contenuti nel Piano strutturale comunale e con le norme del Regolamento urbanistico edilizio oltre che con i criteri per la valutazione delle manifestazioni di interesse di cui i Comuni si sono dotati approvando un apposito documento rispettivamente con Atto di Giunta Comunale n. 44 del 31 maggio 2016 (Monte S. Pietro), n. 60 del 26 maggio 2016 (Valsamoggia), n. 61 del 25 maggio 2016 (Zola Predosa).

Questa seconda verifica ha fatto constatare che 4 delle manifestazioni pervenute (nn. 1, 32, 41, 46) si pongono in contrasto con gli obiettivi che i Comuni si sono dati per la formazione del POC e la valutazione delle manifestazioni di interesse. In particolare:

- vengono proposte in ambiti di riqualificazione AR modifiche della destinazione d'uso in modo individuale, senza prevedere la presentazione di un piano/programma di insieme dell'intero ambito o di una parte significativa dello stesso;
- viene proposto l'insediamento di una nuova azienda zootecnica in deroga alla necessità di possedere una superficie minima aziendale prefissata dalle norme di RUE;
- viene proposto l'insediamento di attività finalizzata al trattamento dei rifiuti in un ambito di proprietà del Comune di Valsamoggia del quale lo stesso Comune ha in programma l'utilizzo e la valorizzazione all'interno di un più vasto progetto urbanistico e territoriale;
- o, ancora, riguardano ambiti già in corso di attuazione per i quali viene richiesto solamente la rimodulazione del contributo di sostenibilità già definito nella precedente fase di elaborazione della variante al PRG di anticipazione del PSC, per i quali i criteri adottati espressamente confermano le valutazioni e gli atti già adottati;

mentre in altri due casi (nn. 6 e 51) le proposte non possono essere valutate con il POC in quanto per la loro attuazione è necessario l'aggiornamento dell'Accordo Territoriale per le Aree Produttive dell'area Bazzanese, sottoscritto fra i Comuni interessati e la Provincia di Bologna e l'avvio di un apposito procedimento finalizzato alla stipula di uno specifico Accordo di Programma.

Di conseguenza si può attestare che la valutazione possa procedere relativamente a n. 38 "manifestazioni di interesse", delle quali 34 conformi agli indirizzi formulati dai Comuni e 4 che, pur estranee a tali indirizzi, possono contribuire a risolvere problematiche di carattere locale ora esistenti. Per la gran parte di queste proposte occorre comunque acquisire ulteriori informazioni/documenti a conferma delle generiche attestazioni formulate nella domanda presentata.

La tavola allegata al presente documento mostra la localizzazione delle proposte, con elenco dei richiedenti e dei protocolli assegnati, oltre all'esito della verifica sopra descritta, che ha portato alla esclusione delle proposte non conformi all'Avviso e non rispondenti ai criteri formulati dalle Giunte comunali.

L'attività di verifica svolta ha inoltre messo in luce la necessità di integrare il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" approvato dalle Giunte comunali¹, con i valori

¹ Del. G.C. Monte San Pietro n. n. 44 del 31/05/2016, Del. G.C. Valsamoggia n. 60 del 26/05/2016, Del. G.C. Zola Predosa n. 61 del 25/05/2016

parametrici dei diritti edificatori assegnati dal POC relativamente agli usi commerciali, non esplicitati nel citato documento.

In base all'analisi sviluppata si reputa opportuno adottare i seguenti valori:

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

Le percentuali dell'incremento di valore fondiario (K) da applicare per il calcolo del contributo di sostenibilità sono già indicate al punto D3 del citato documento.

Si reputa inoltre opportuno di integrare il documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" con ulteriori criteri relativi alla possibilità per il POC di assegnare diritti edificatori aggiuntivi rispetto all'indice perequativo, attribuendoli alla proprietà, in forma convenzionata:

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

Ulteriore integrazione dello stesso documento, deve riferirsi al caso in cui, pur in mancanza dell'assegnazione di diritti edificatori aggiuntivi oltre a quelli perequativi di spettanza alle proprietà dell'Ambito interessate, venga richiesto dall'operatore che propone l'intervento di mantenere il possesso dell'intera superficie territoriale ST non procedendo, pertanto, alla cessione della quota di spettanza della P.A. sulla base delle disposizioni dell'art. 4.6 del PSC. In questi casi si reputa necessario valorizzare tale mancata cessione mediante un contributo economico aggiuntivo, al Comune (compensativo del mancato utilizzo delle aree per le politiche pubbliche), quantificabile nel 30% del valore convenzionale dei diritti edificatori aggiuntivi che sarebbero esprimibili sull'area qualora essa fosse, invece, ceduta alla P.A.

2 - Obiettivi generali e contenuti del POC

Il Documento approvato nel corso del mese di novembre 2015 dai Comuni dell'Associazione con gli atti sopra richiamati riporta gli obiettivi generali dell'iniziativa di pianificazione avviata. In particolare il primo POC *"... si configura come un piano prevalentemente "ricognitivo" che, sulla base di un'analisi di dettaglio di tutti gli interventi in corso di attuazione negli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione individuati nel PSC e già pianificati dai previgenti strumenti urbanistici ne effettua un bilancio (territoriale, di offerta insediativa per le diverse funzioni, di infrastrutturazione, di dotazione di servizi), ne valuta lo stato di attuazione e la programmazione temporale, per definire uno scenario a cinque anni degli effetti delle trasformazioni del territorio già in atto, valutandone l'efficacia rispetto agli obiettivi delle Amministrazioni, in particolare in relazione all'esito del*

confronto tra programmazione dell'offerta abitativa e di insediamenti produttivi e attuazione degli interventi sul sistema delle dotazioni territoriali correlate agli interventi ...".

A questa funzione "ricognitiva" in senso stretto si associano altre finalità, derivanti dall'esigenza di dare operatività a decisioni già assunte (accordi con i privati, vincoli preordinati all'esproprio per opere pubbliche da realizzare, risposta a richieste di insediamento di impianti di distribuzione carburanti), o a procedimenti definiti dal PSC e RUE in cui è già stata espressamente prevista l'attuazione previo inserimento nel POC (Interventi unitari convenzionati, trasferimento di diritti edificatori in aree da individuare, ecc.).

Per questa seconda funzione il dettato del bando prevedeva la possibilità di presentare manifestazioni di interesse per gli interventi e negli ambiti seguenti e per le specifiche finalità espressamente richiamate:

- Accordi sottoscritti ex art. 18 LR 20/2000, non oggetto di Varianti di anticipazione;
- Ambiti da riqualificare AR, nei quali i soggetti interessati intendono attuare interventi ovesia prevista anche la collocazione di diritti edificatori assegnati ad altri ambiti, attraverso accordi con i privati;
- Ambiti produttivi sovra comunali (APS.Mi e APS.i) e Ambiti produttivi comunali (APC.i), nei quali i soggetti interessati intendono attuare interventi aventi ad oggetto piani industriali di aziende produttive nonché commerciali e/o di servizi per nuovi insediamenti o trasferimenti/ampliamenti finalizzati all'incremento occupazionale e a favorire il miglioramento economico e sociale dei Comuni dell'Associazione;
- Altri Ambiti nei quali i soggetti interessati intendono attuare interventi aventi ad oggetto l'insediamento e/o l'ampliamento di medio-grandi, medie e medio-piccole strutture di vendita, nei limiti assegnati al POC dal PSC e dal RUE, finalizzati all'incremento occupazionale e a favorire il miglioramento economico e sociale dei Comuni dell'Associazione;
- IUC residenziali per i quali il RUE per l'attuazione prevede l'inserimento nel POC;
- AUC.r per i quali le norme di PSC e di RUE per l'attuazione prevedono l'inserimento nel POC;
- Proposte di dismissione / nuovo insediamento di impianti di distribuzione dei carburanti (art. 30 c.14 L.R. 20/2000);
- Ambiti ATP e ATP.L per i quali le norme di PSC e RUE prevedano l'attuazione degli interventi in essi consentiti previo inserimento nel POC;
- Interventi relativi ad attività zootecniche aziendali esistenti di cui all'art. 4.7.7 del RUE per l'esecuzione di ampliamenti della Su in essere eccedenti i limiti di cui al comma 2 dello stesso articolo 4.7.7;
- Interventi relativi ad attività aziendali di conservazione condizionata, prima lavorazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici di cui all'art. 4.7.8 delle norme di RUE per l'esecuzione di interventi eccedenti le dimensioni indicate dal comma 3 dello stesso art. 4.7.8 e per quelli destinati alla prima lavorazione e alienazione di prodotti non provenienti dall'azienda agricola;
- Interventi per attività di servizio dell'agricoltura (esercizio e noleggio di

macchine agricole con conducente conto terzi, ...) in Insediamenti produttivi IP.a (o assimilabili) di cui al 2° comma dell'art. 4.7.10 del RUE per l'esecuzione di interventi comportanti Ampliamento, Cambio d'Uso e Demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti.

Il programma, nel suo insieme, ha quindi l'obiettivo di definire lo scenario di trasformazione in atto e di integrarlo con interventi che siano finalizzati alla rigenerazione di aree con immobili non utilizzati compresi entro il Territorio urbano strutturato, come definito dal PSC, attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente o la sua sostituzione (Ambiti AR) o con interventi in altri ambiti (con specifico riferimento a quelli produttivi ma non solo) che siano comunque finalizzati all'incremento occupazionale ed al miglioramento delle condizioni economiche e sociali delle aree pianificate.

3 - Obiettivi locali per gli interventi

La localizzazione e il contenuto delle manifestazioni di interesse presentate e considerate coerenti con gli indirizzi assunti consentono di definire un primo quadro di obiettivi di qualità insediativa e ambientale, da sottoporre a verifica con i singoli Comuni interessati per costituire la base di successive procedure partecipative e negoziali per la formazione del Piano operativo, anche con riferimento alla elaborazione del Documento programmatico per la qualità urbana, documento costitutivo del POC ai sensi del comma 2 punto a-bis dell'art. 30 della LR20/2000.

Nella fase di negoziazione il confronto con i proponenti potrà comportare la richiesta da parte del Comune di realizzare opere pubbliche a titolo di dotazione territoriale; tale richiesta discenderà dalle condizioni di sostenibilità degli interventi dal punto di vista ambientale e territoriale, considerando le possibili ricadute degli stessi, in attuazione delle norme oggi vigenti.

Le dotazioni richieste potranno essere oggetto di monetizzazione nelle modalità e nelle circostanze previste dal PSC e dal RUE.

Qualora si prevedesse la realizzazione di opere pubbliche a titolo di opere di urbanizzazione primaria, trova applicazione quanto previsto dall'art. 16, comma 2-bis del d.p.r. n. 380 /2001, come introdotto dall'art. 45, comma 1, della legge n. 214 del 2011. Fuori da detta fattispecie, le diverse dotazioni dovranno essere realizzate con le modalità stabilite dal Codice dei Contratti e dalle normative comunali da esso discendenti, sulla base di un programma di investimenti la cui tempistica sarà concordata con il Comune.

Risulta opportuno precisare che qualora la proposta comportasse la cessione alla Pubblica Amministrazione di aree finalizzate al raggiungimento degli obiettivi propri della stessa P.A., devono prevedersi più casi:

- a) l'area oggetto di cessione è individuata dagli strumenti di pianificazione come dotazione pubblica (Aree COL, URB od equivalenti): in questi casi i diritti perequativi assegnati a tali aree, da sviluppare in altri ambiti, sono compensativi del valore di acquisizione;
- b) l'area oggetto di cessione non è individuata dagli strumenti di pianificazione

come dotazione pubblica: in questo caso i diritti perequativi assegnati sono generati dall'area stessa e la sua eventuale cessione alla Pubblica Amministrazione concorre alla quantificazione del contributo di sostenibilità. Qualora le aree cedute non siano "insediabili" (aree di rispetto stradale da CdS, aree sottoposte a tutela paesaggistica od ambientale, aree di tutela o pertinenza fluviale, ...), ma la loro acquisizione costituisca un interesse pubblico riconosciuto dal Comune, il loro valore unitario di cessione viene ridotto del 50%.

Un ulteriore tema per il quale è opportuna l'integrazione del documento "Criteri e parametri per la valutazione delle proposte e la definizione degli interventi da inserire nel POC" è quello della possibilità, in applicazione del dettato del punto c), comma 2, dell'art. 7.12 del PSC, che il POC programmi interventi di demolizione integrale, risistemazione ed eventuale bonifica del sito di "Insediamenti incongrui in territorio rurale", assegnando diritti compensativi in relazione all'uso previsto. Tali diritti sono stati definiti in un intervallo tra il 10% e il 20% della Superficie Utile esistente (Sue) nel caso di funzioni residenziali. E' necessario prevedere (sulla base delle valorizzazioni assegnate in ragione sia degli usi che delle localizzazioni) anche il caso di utilizzo di tali diritti compensativi per funzioni produttive, definendone l'intervallo da applicare fra il 20% e il 40% della Sue.

4 - Modalità di attuazione degli interventi

Il POC potrà essere attuato in maniera differente, a seconda della rilevanza degli interventi e del loro livello di maturazione progettuale.

Le due modalità previste dalla legge regionale n. 20/2000 e s. m. e i. sono quelle del Piano urbanistico attuativo o dell'intervento edilizio diretto attraverso permesso di costruire convenzionato. Una prima analisi della entità e dei contenuti degli interventi di trasformazione descritti nelle manifestazioni d'interesse permette di distinguere alcuni interventi che potranno essere indirizzati ad una attuazione diretta (i casi di interventi di dimensioni più contenute, che non comportino o comportino una ridotta quantità di opere pubbliche da realizzare, e che possano essere realizzati in maniera autonoma e disgiunta da altri interventi di qualificazione) e altri per i quali può essere considerato maggiormente adeguato lo strumento attuativo (i casi di realizzazione di interventi integrati che condividano la necessità di realizzare opere pubbliche, o i casi di realizzazione di dotazioni territoriali significative).

La decisione relativa alla modalità di attuazione, salvo i casi già definiti da norme vigenti, sarà oggetto della attività di negoziazione con i proponenti e terrà in conto dell'obiettivo di favorire la velocità di avvio delle trasformazioni e della complessità delle trasformazioni.

5 - Percorso per la definizione del POC

In conseguenza della presentazione delle manifestazioni di interesse per quelle ritenute ammissibili è stato avviato un percorso di valutazione approfondita che prevede, mediante la tenuta di uno o più incontri:

- la presentazione di eventuale integrazioni documentali giustificative delle affermazioni effettuate al momento della manifestazione di interesse e di

eventuale documentazione tecnica delle proposte laddove incompleta;

- la comunicazione ai singoli proponenti delle condizioni definite dalle Amministrazioni per l'inserimento nel POC, quali l'entità dei diritti edificato ammissibili, l'eventuale necessità di redigere uno schema di assetto complessivo con altri proponenti interessati allo sviluppo dello stesso ambito, l'ammontare del contributo di sostenibilità calcolato;
- la definizione degli obiettivi di qualità ambientale e insediativa da conseguire nelle proposte progettuali, in linea con le prescrizioni già definite nel PSC e nella relativa ValSAT e allo scopo di precisare obiettivi e criteri di valutazione per la ValSAT del POC;
- la presentazione di uno studio di fattibilità della proposta contenente quantità e usi previsti, dotazioni dovute e proposte, ipotesi sulla modalità di attuazione e sui tempi desiderati, oltre ad una rappresentazione planivolumetrica indicativa della qualità dell'intervento;

In seguito alla consegna, da parte di proponenti, della documentazione progettuale completa, sarà completata l'istruttoria da parte dell'Ufficio di Piano e degli Uffici delle Amministrazioni, cui seguirà la fase di perfezionamento e messa a punto delle proposte tecniche presentate e la redazione della bozza di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.. L'attività si chiuderà con una verifica dell'esito della negoziazione e della ricognizione delle proposte meritevoli di inserimento nel POC da parte delle Giunte Comunali.

La redazione finale degli elaborati di POC e la sottoscrizione degli accordi/atti d'obbligo con i privati precederanno l'adozione dello stesso POC, di competenza del Consiglio Comunale. La successiva pubblicazione, la raccolta delle osservazioni, e la controdeduzione delle stesse porteranno alla approvazione finale del POC e quindi alla possibilità di attivare gli interventi diretti convenzionati o di presentare eventuali PUA per l'approvazione.

Allegati

allegato 1: Relazione con le motivazioni per l'esclusione

allegato 2: Tavola con localizzazione delle proposte ed esito della prima valutazione

Allegato 1 al documento della Giunta Comunale:
"Prime Valutazioni delle manifestazioni di interesse pervenute"

RELAZIONE TECNICA CON LE MOTIVAZIONI PER L'ESCLUSIONE

Entro il termine di scadenza del bando (2 marzo 2016) sono complessivamente pervenute 51 manifestazioni di interesse. Nell'elenco che segue, per tali manifestazioni, numerate progressivamente in relazione alla data di presentazione, è indicato il numero di PG attribuito ed il comune territorialmente interessato:

1	961	05/02/2016	Valsamoggia
2	1382	18/02/2016	Valsamoggia
3	1693-1698	25/02/2016	Monte San Pietro
4	1699	25/02/2016	Valsamoggia
5	1795	29/06/2016	Zola Predosa
6	1802	26/02/2016	Valsamoggia
7	1824	29/02/2016	Zola Predosa
8	1826	29/02/2016	Zola Predosa
9	1850	29/02/2016	Zola Predosa
10	1854	29/02/2016	Valsamoggia
11	1928	01/03/2016	Valsamoggia
12	1933	01/03/2016	Zola Predosa
13	1934	01/03/2016	Valsamoggia
14	1940	01/03/2016	Zola Predosa
15	1941	01/03/2016	Valsamoggia
16	1958	01/03/2016	Monte San Pietro
17	1974	01/03/2016	Zola Predosa
18	1975	01/03/2016	Valsamoggia
19	1987	01/03/2016	Valsamoggia – Zola Predosa
20	1992	02/03/2016	Valsamoggia
21	1993	02/03/2016	Zola Predosa
22	1994	02/03/2016	Zola Predosa
23	1996	02/03/2016	Valsamoggia
24	2002	02/03/2016	Valsamoggia
25	2004	02/03/2016	Valsamoggia
26	2011	02/03/2016	Zola Predosa
27	2012	02/03/2016	Zola Predosa
28	2013	02/03/2016	Zola Predosa
29	2014	02/03/2016	Zola Predosa
30	2015	02/03/2016	Valsamoggia
31	2016	02/03/2016	Zola Predosa
32	2017	02/03/2016	Zola Predosa
33	2019	02/03/2016	Zola Predosa
34	2020	02/03/2016	Zola Predosa
35	2021	02/03/2016	Valsamoggia
36	2022	02/03/2016	Zola Predosa
37	2023	02/03/2016	Zola Predosa
38	2024	02/03/2016	Zola Predosa
39	2025	02/03/2016	Zola Predosa
40	2026	02/03/2016	Valsamoggia
41	2027	02/03/2016	Valsamoggia
42	2028	02/03/2016	Valsamoggia
43	2029	02/03/2016	Valsamoggia
44	2032	02/03/2016	Zola Predosa

45	2040	02/03/2016	Valsamoggia
46	2042	02/03/2016	Valsamoggia
47	2047	02/03/2016	Zola Predosa
48	2051	02/03/2016	Zola Predosa
49	2054	02/03/2016	Zola Predosa
50	2061	02/03/2016	Valsamoggia
51	2182	07/03/2016	Valsamoggia

Sono inoltre pervenute al comune interessato ulteriori n. 2 proposte fuori termine:

FT1	12539	20/05/2016	Zola Predosa
FT2	13197	30/05/2016	Zola Predosa

ed all'Ufficio di Piano n. 1 proposta fuori termine:

FT3	06464	25/08/2016	Zola Predosa
-----	-------	------------	--------------

tutte relative all'ambito APS.i4 per le quali sono in corso approfondimenti sull'ammissibilità delle stesse.

L'esame di merito ha evidenziato che le manifestazioni pervenute nei termini sono relative ai seguenti ambiti:

Ambiti/Interventi	Numero manifest.	Rif. manifestazioni
Riconferma/Varianti PUA in attuazione	7	6, 14, 23, 24, 46, 47, 48
Accordi sottoscritti ex art. 18 LR 20/2000	0	
Ambiti da riqualificare AR	11	1, 7, 9, 20, 21, 29, 33, 34, 36, 37, 39
Ambiti produttivi APS.Mi, APS.i, APC.i	11	10, 17, 25, 27, 35, 40, 41, 42, 44, 49, 51
Insedimenti Commerciali in altri Ambiti	1	8
IUC residenziali da POC	2	12, 38
AUC.r da POC	2	3, 45
Impianti distribuzione carburanti	3	2, 5, 15
Ambiti ATP e ATP.L da POC	0	
Attività zootecniche art. 4.7.7 RUE	2	4, 32
Attività aziendali art. 4.7.8 RUE	0	
Attività di servizio dell'agricoltura art. 4.7.10 RUE	2	30, 50
TOT. MANIFESTAZIONI SU AMBITI BANDO	42	
Non previsti dal bando	10	11, 13, 16, 18, 19, 22, 26, 28, 31, 43
TOTALE MANIFESTAZIONI	51	

Le manifestazioni di interesse presentate per interventi o in ambiti non previsti dal bando (complessivamente n. 10) riguardano vari argomenti che vengono riassunti come di seguito riportato:

- Interventi relativi ad ambiti soggetti a perequazione urbanistica in territorio rurale (manifestazione n. 11 - Valsamoggia);
- Recupero di fabbricato in territorio rurale (manifestazione n. 13 - Valsamoggia);

- Interventi in ambito AUC (manifestazione n. 16 – Monte San Pietro);
- Interventi relativi ad ambiti AN.i (manifestazione n. 18 – Valsamoggia e nn. 22 e 28 – Zola Predosa);
- Trasferimento di diritti da edifici incongrui in territorio rurale (manifestazione n. 19 – Valsamoggia);
- Interventi in territorio rurale (manifestazione nn. 26 e 31– Zola Predosa e n. 43 – Valsamoggia).

Queste manifestazioni sono in linea di massima da escludere (fatte salve alcune proposte finalizzate a dare soluzione a problematiche di carattere locale ora presenti negli ambiti interessati), con le motivazioni sotto riportate.

Manifestazione n. 16 – Monte San Pietro

Contenuto della proposta: Viene richiesta l'estensione degli usi compatibili nell'ambito (APC.c) alle attività ricettive extra alberghiere e per il soggiorno temporaneo.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi "*non pertinente*" in quanto non risponde ai criteri di formazione del POC: l'argomento è materia disciplinata dal RUE.

Manifestazione n. 18 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesta la delocalizzazione della capacità edificatoria di parte dell'ambito AN.14 posto in loc. Bortolani di Savigno.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi "*non ammissibile*" in quanto l'ambito non rientra tra quelli per i quali si prevedeva la possibilità di inserimento nel POC in quanto ambito di nuovo insediamento.

Manifestazione n. 26 – Zola Predosa

Contenuto della proposta: Viene richiesta la soppressione della classificazione di insediamento incongruo AI.2.2 di alcuni edifici e la conseguente possibilità di recupero degli stessi.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi "*non pertinente*" in quanto la modifica della classificazione non è competenza del POC. Si precisa che gli edifici classificati AI.2.2 sono solamente quelli che insistono sul mappale 286 (ex porcilaie) per i quali il riuso verso funzioni agricole è già ora ordinariamente previsto dalle vigenti disposizioni del RUE e non è necessario il preventivo inserimento nel POC. Inoltre la classificazione effettuata dal PSC è opportunità aggiuntiva data agli immobili così identificati al fine di incentivare la demolizione degli stessi a fronte dell'assegnazione di diritti edilizi da esplicitare negli ambiti a ciò deputati previsti dal PSC.

Manifestazione n. 28 – Zola Predosa

Contenuto della proposta: Viene richiesto l'inserimento in POC dell'ambito AN.10 coordinando la sua attuazione al possibile recupero dei fabbricati classificati posti nel limitrofo ambito consolidato AUC.8 per funzioni ricettive per anziani o di riabilitazione/benessere.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi "*non ammissibile*" in quanto non congruente

con i criteri di ammissibilità dell'avviso pubblico per la presentazione delle manifestazioni di interesse, poiché riguarda l'inserimento in POC di un ambito di nuovo insediamento.

Manifestazione n. 31 – Zola Predosa

Contenuto della proposta: Viene richiesto il trasferimento in altra porzione di territorio rurale di un esistente edificio di proprietà del richiedente a titolo di "risarcimento" dei danni causati dall'incendio divampato nei pressi dell'impianto di teleriscaldamento nel corso del mese di maggio 2015.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi "non ammissibile" poiché, oltre a non essere congruente con i criteri di ammissibilità dell'avviso pubblico per la presentazione delle manifestazioni di interesse, comporta variante al PSC da attuare attraverso il POC, in contrasto con le disposizioni dell'art. 30 c. 1bis della L.R. 20/2000 e s.m.e i. che dispone "... Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti ...". Inoltre la tematica inerente il "risarcimento di danni" non è argomento di competenza del POC.

Manifestazione n. 43 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesto l'insediamento di un impianto di digestione anaerobica finalizzato alla produzione di bio-metano da autotrazione e compost di qualità destinato all'agricoltura in un complesso edilizio posto in territorio rurale identificato come insediamento incongruo AI.2.2

Valutazioni: La proposta è da ritenersi "non ammissibile" in quanto non congruente con i criteri di ammissibilità dell'avviso pubblico per la presentazione delle manifestazioni di interesse, poiché riguarda l'inserimento in POC di una tipologia di intervento non prevista. Inoltre la proposta pare non rispettare la disposizione contenuta al comma 2 dell'art. 8.2 del PSC (per la quale è comunque in corso di elaborazione una specifica proposta di variante) che prevede la distanza minima di mt. 1.000 di tali impianti da "... centri abitati e/o edifici stabilmente abitati ...".

Si ritiene inoltre sia necessario sottoporre ad un approfondimento della valutazione delle seguenti proposte, sempre relative ad interventi o ambiti non previsti dal bando:

Manifestazione n. 11 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesta l'applicazione della perequazione urbanistica per l'ambito interessato posto in prossimità della Via Lunga in Crespellano con trasferimento dei diritti in ambiti compatibili.

Valutazioni: La valutazione della proposta può contribuire a dare soluzione a problematiche di carattere locale relative al procedimento di acquisizione delle aree necessarie al completamento della "Nuova Bazzanese" per il quale è insorto un contenzioso con i soggetti già proprietari delle aree espropriate.

Manifestazione n. 13 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesta la riassegnazione di diritti per il recupero

di un fabbricato posto in territorio rurale di cui era prevista la demolizione in conseguenza della sottoscrizione di un accordo ex art. 18 LR 20/2000.

Valutazioni: L'intervento previsto è coerente con le vigenti disposizioni del RUE che consentono il recupero di fabbricati posti in territorio rurale non più utilizzati a fini aziendali. La modifica dell'accordo sottoscritto può riassegnare i diritti soppressi.

Manifestazione n. 19 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesto il trasferimento dei diritti edilizi derivanti dalla presenza di un insediamento incongruo AI.2.2 nel territorio di Monteveglio in ambito produttivo APS.e posto nel territorio del Comune di Zola Predosa.

Valutazioni: La proposta, pur riferendosi ad interventi o ambiti non espressamente previsti dal bando, può contribuire alla soluzione di problematiche di carattere ambientale per la presenza nel luogo di edifici incongrui con il territorio rurale, aventi fra l'altro coperture in "eternit", la cui demolizione è uno degli obiettivi del PSC. Inoltre la rilocalizzazione dei diritti (da determinare) è richiesta all'interno di un ambito già oggetto di altre manifestazioni di interesse (nn. 14 e 47).

Manifestazione n. 22 – Zola Predosa

Contenuto della proposta: Viene richiesta l'attuazione di parte dell'ambito di nuovo insediamento AN.8 e la localizzazione all'interno di tale ambito di una struttura commerciale avente Su pari a 5.000 mq.

Valutazioni: La proposta, pur riferendosi ad interventi o ambiti non espressamente previsti dal bando, può contribuire alla soluzione di problematiche di carattere locale qualora venga prevista la realizzazione di superfici da destinare ad attività sportive e ricreative (palestra, centro fitness, centro benessere, ecc...) in sostituzione della struttura commerciale che presenta caratteristiche di incompatibilità con l'art. 9.5 c. 7 del PTCP per gli aspetti localizzativi.

La successiva fase ha valutato le restanti proposte con riferimento agli obiettivi enunciati nel documento di indirizzi e nei criteri per la valutazione delle manifestazioni di interesse di cui i Comuni si sono dotati. Da questa analisi è risultato che alcune delle proposte pervenute si pongono in contrasto con gli obiettivi o i criteri che i Comuni si sono dati. Nello specifico:

Manifestazione n. 1 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesto di potere effettuare il cambio di destinazione d'uso verso la residenza di superfici ora destinate ad attività produttive all'interno dell'ambito AR.q posto in loc. Castelletto di Castello di Serravalle, pur in assenza di un piano/programma che interessi l'intero ambito o una sua parte significativa.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi "non ammissibile" in quanto non risponde ai criteri di formazione del POC. Il tipo di intervento proposto viene considerato non compatibile con l'obiettivo generale di trasformazione dell'area in quanto favorisce il consolidamento di situazioni che rischiano di ostacolare progetti di future trasformazioni.

Manifestazione n. 6 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesto l'aumento della capacità edificatoria in relazione alla possibile localizzazione di un insediamento commerciale di livello superiore all'interno di un'area commerciale integrata.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi *"non assentibile"* con il POC in quanto, per lo sviluppo dell'area per usi commerciali e per la SV richiesta, è necessario, in base all'accordo territoriale per le aree produttive dell'Area Bazzanese, un aggiornamento dello stesso accordo territoriale ed un successivo Accordo di Programma.

Manifestazione n. 20 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesta l'attuazione di un ambito di riqualificazione AR.q in prossimità dell'abitato di Castelletto di Castello di Serravalle in estensione all'ambito ora individuato dal PSC.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi *"non ammissibile"* poiché comporta Variante al PSC da attuare attraverso il POC, in contrasto con le disposizioni dell'art. 30 c. 1bis della L.R. 20/2000 e s.m.e i. che dispone *"... Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti ..."*.

Manifestazione n. 32 – Zola Predosa

Contenuto della proposta: Viene richiesta l'insediamento di una nuova azienda zootecnica (allevamento equini e strutture connesse) in deroga alle vigenti disposizioni di RUE che prevedono il possesso di una SAU minima pari ad almeno 10 Ha.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi *"non ammissibile"* in quanto il bando espressamente prevedeva, per questa tipologia di intervento, *"... l'esecuzione di ampliamenti della Su in essere eccedenti i limiti di cui al comma 2 ..."* ma non la possibilità di derogare alla dimensione Aziendale.

Manifestazione n. 41 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesto l'insediamento di un impianto di compostaggio per il trattamento della frazione organica dei Rifiuti solidi urbani e degli sfalci e residui del verde nonché per la produzione di biometano nell'Ambito APS.i5.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi *"non ammissibile"* in quanto interessa un ambito di proprietà del Comune di Valsamoggia per il quale lo stesso Comune ha in programma attività finalizzate all'utilizzo e alla valorizzazione del bene che porteranno, alla loro conclusione, allo svolgimento di una procedura ad evidenza pubblica per l'eventuale assegnazione delle aree a soggetti terzi. Inoltre la proposta pare non rispettare la disposizione contenuta al comma 2 dell'art. 8.2 del PSC (per la quale è comunque in corso di elaborazione una specifica proposta di variante) che prevede la distanza minima di mt. 1.000 di tali impianti da *"... centri abitati e/o edifici stabilmente abitati ..."*.

Manifestazione n. 46 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Viene richiesto l'inserimento nel POC di due ambiti identificati come "in attuazione" per i quali è già stato presentato nel corso del 2014

il PUA è definito, mediante accordi ex art. 18 LR 20/2000, il contributo di sostenibilità, prevedendo la rideterminazione dello stesso contributo di sostenibilità.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi “*non ammissibile*” in quanto in contrasto con gli indirizzi assunti nel documento relativo ai criteri da adottare per la valutazione della manifestazioni di interesse nel punto D1 in cui viene esplicitato che “... Per gli ambiti che sono stati oggetto di Accordi ex art. 18 L.R.20/2000 e/o di Varianti di anticipazione del PSC le condizioni previste negli Accordi o nelle Varianti (adottate o approvate) possono essere modificate dal POC solo per migliorare i contenuti di interesse pubblico connessi agli interventi ...”.

Manifestazione n. 51 – Valsamoggia

Contenuto della proposta: Coerentemente con i criteri del indicati nell’avviso pubblico viene richiesto l’inserimento nel POC di parte dell’ambito APS.Mi1, facendo riferimento ad un “piano industriale” in corso di redazione che prevede l’insediamento di attività produttive, terziarie e commerciali in medi e grandi strutture alimentari e non.

Valutazioni: La proposta è da ritenersi “*non assentibile*” con il POC relativamente agli usi commerciali in quanto, per l’insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è necessario, in base all’accordo territoriale per le aree produttive dell’Area Bazzanese, un aggiornamento dello stesso accordo ed un successivo Accordo di Programma.

Restano quindi n. 34 manifestazioni di interesse che possono al momento ritenersi coerenti con gli indirizzi ed i criteri formulati, per le quali può avviarsi la fase finalizzata all’acquisizione delle integrazioni documentali a dimostrazione delle affermazioni effettuate al momento della presentazione delle manifestazioni di interesse nonché dell’eventuale documentazione tecnica eventualmente mancante, alle quali devono aggiungersi le proposte che, pur relative ad ambiti od interventi non espressamente previsti dall’avviso relativo alla presentazione delle manifestazioni di interesse, consentono di contribuire alla soluzione di problematiche di carattere locale e di interesse della pubblica amministrazione (manifestazioni nn. 11, 13,19 e 22).

Contestualmente può intraprendersi la fase di negoziazione fra P.A. e soggetti interessati all’attuazione degli ambiti.

A seguire si riportano le manifestazioni di interesse ammesse alla successiva fase di negoziazione suddivise per ambiti e per comune territorialmente interessato:

Ambiti/Interventi	MSP	VS	ZP
Riconferma/Varianti PUA in attuazione		2	3
Accordi sottoscritti ex art. 18 LR 20/2000			
Ambiti da riqualificare AR			9
Ambiti produttivi APS.Mi, APS.i, APC.i		5	4
Insediamenti Commerciali in altri Ambiti			1
IUC residenziali da POC			2
AUC.r da POC	1	1	
Impianti distribuzione carburanti		2	1
Ambiti ATP e ATP.L da POC			
Attività zootecniche art. 4.7.7 RUE		1	

Ambiti/Interventi	MSP	VS	ZP
Attività aziendali art. 4.7.8 RUE			
Attività di servizio dell'agricoltura art. 4.7.10 RUE		2	
TOT. MANIFESTAZIONI SU AMBITI BANDO	1	11	20
Non previsti dal bando		3	1
TOTALE MANIFESTAZIONI	1	16	21

Il Responsabile del Servizio di Pianificazione

Associata

Ufficio di Piano Area Bazzanese

Marco Lenzi



Marco Lenzi