



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



PSC

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

VARIANTI MINORI AI P.R.G.

(ART. 15 L.R. 47/78 E ART. 41 2[^] COMMA L.R. 20/2000)

RELAZIONE

(REV. 28/07/2011)

Elaborazione a cura dell'Ufficio di Piano

SOMMARIO

1 – PREMESSE	3
2 – CARATTERISTICHE DELLE VARIANTI	4
3 – COERENZA CON LO SCHEMA DI ASSETTO	5
4 – FATTORI LIMITANTI LA FATTIBILITA' DELLE VARIANTI	6
5 – APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE TERRITORIALE	8
6 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	10
7 – PEREQUAZIONE URBANISTICA	11
8 – CONCORSO NELLE POLITICHE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	12

1 – PREMESSE

Il capitolo 21 del Documento Preliminare del Piano Strutturale dei Comuni dell'area bazzanese tratta della "VARIANTE DI ANTICIPAZIONE DEL PSC" ed in esso un apposito punto è riferito alle varianti definite "minori", disciplinate dal 2° comma dell'art. 41 della L.R. 20/2000, che, per le loro caratteristiche, possono essere immediatamente redatte in osservanza a quanto previsto dai commi 4 e 7 dell'art. 15 della L.R. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Pur essendo tali varianti sostanzialmente slegate dall'iter di approvazione del PSC si è comunque ritenuto necessario mantenere il quadro delle proposte avanzate dall'Associazione dei Comuni dell'Area bazzanese rigorosamente entro i limiti di applicazione indicati dalla normativa regionale anche in riferimento al livello di coerenza di assetto territoriale e di rango/potenzialità dei diversi centri, nei termini proposti dal Documento preliminare, pertanto da attuare a seguito della sostanziale condivisione in Conferenza di pianificazione.

A tale proposito e con riferimento, anche, al contributo già espresso dalla Provincia di Bologna con propria Relazione tecnica istruttoria in data 28 Aprile 2011 prot.n. 73239, si è proceduto ad individuare le caratteristiche di ciascuna variante ed ad inquadrare l'ambito territoriale interessato, qualora noto, nello schema di assetto del Documento Preliminare del Piano Strutturale valutando altresì, pur se in via preliminare, la coerenza delle proposte formulate con lo stesso schema di assetto.

Ciò ha portato ad elaborare le allegate schede di dettaglio nelle quali, oltre alla descrizione sintetica ed alla localizzazione territoriale delle aree interessate, vengono anche indicati i rapporti intercorrenti con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), l'ambito individuato con riferimento allo schema preliminare di assetto del PSC, il riferimento alle schede allegate alla VALSAT, la presenza di vincoli e/o tutele sull'area o nelle immediate vicinanze, il dimensionamento delle varianti in particolare per quanto riguarda le funzioni residenziali nonché l'esistenza di altre problematiche che possano condizionare l'attuazione delle stesse varianti, anche in considerazione di quanto già posto in evidenza, per alcuni siti, dalla Provincia nel contributo sopra richiamato.

Queste schede possono essere utili anche per individuare quali di queste varianti siano da assoggettare fin da ora alla procedura di VAS, quali di esse siano soggette alla redazione del Rapporto preliminare al fine di definirne l'eventuale assoggettamento ed infine quali siano da escludere a priori.

Tali schede sono inoltre corredate delle informazioni al momento conosciute in relazione al grado di dettaglio delle varianti (alcune di esse sono, al momento, ancora ipotesi di lavoro per cui non ancora definite in modo completo) quali la localizzazione su base PRG delle aree, l'eventuale presenza di accordi già sottoscritti o in corso di definizione, la presenza di modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG già impostate.

2 – CARATTERISTICHE DELLE VARIANTI

Entrando nel merito delle singole proposte si possono suddividere le varianti come segue:

- a) Varianti che prevedono l'assegnazione di diritti edificatori con funzioni residenziali o miste di entità consistente: Sono le varianti principali con dimensionamenti relativamente elevati che vanno ad interessare prevalentemente ambiti individuati dallo Schema di Assetto come "Areali per la localizzazione delle nuove quote di sviluppo". Sono individuabili nelle schede allegate dai codici **BZ01** a Bazzano, **CS01** a Castello di Serravalle, **CR01**, **CR02**, **CR03** a Crespellano, **MSP10**, **MSP11** e **MSP06** a Monte S. Pietro (relativamente a quest'ultima variante è opportuno evidenziare che l'attuazione è già in avanzata fase esecutiva essendo lo strumento urbanistico già stato adottato a seguito del pronunciamento, sostanzialmente positivo, della Provincia di Bologna al momento della presentazione del contributo tecnico sopra richiamato, per cui la stessa viene inserita a puro titolo conoscitivo), **ZP01** a Zola Predosa. Tali varianti prevedono la realizzazione di **n. 206** nuovi alloggi, di cui *35* riferibili ai residui in corso di attuazione dei vigenti strumenti urbanistici (*colonna A Tabella dimensionamento pag. 70 DP*), *53* agli interventi di completamento dell'attuazione degli stessi strumenti urbanistici e di accordi in corso di definizione (*colonna B stessa Tabella*), ed, infine, *118* agli alloggi aggiuntivi previsti dal PSC (*colonna C medesima tabella*). Di questi ultimi *70* sono posizionati in ambiti posti nella fascia territoriale dell'area Bazzanese che lo schema di assetto del DP, coerentemente con le indicazioni del PTCP, destina allo sviluppo insediativo dell'area stessa.
- b) Varianti che prevedono interventi in ambiti produttivi e/o a servizi: Sono varianti che propongono incrementi dimensionali e/o modifiche normative in zone destinate prevalentemente a funzioni produttive od a servizi sia pubblici che privati. Sono identificabili dalle schede **BZ02** a Bazzano, **MSP02**, **MSP04**, **MSP05** a Monte S. Pietro, **ZP03** e **ZP04** a Zola Predosa. Esse sono prevalentemente finalizzate alla soluzione di problematiche locali di aziende già presenti sul territorio od al consentire, in alcuni casi, una maggiore flessibilità e/o qualificazione delle funzioni insediabili nell'ottica della riqualificazione urbana del territorio. Sono previste complessivamente circa 6.400 mq. di superficie produttiva od a servizi aggiuntiva rispetto all'attuale e la riconversione da altre funzioni di ulteriori circa 4.700 mq. per attività socio-sanitarie private (*i dati citati sono relativi al solo comune di Monte S. Pietro non prevedendosi incrementi negli altri Comuni*).
- c) Varianti connesse ad interventi di riqualificazione del territorio: Lo scopo principale di queste varianti è la risoluzione di specifiche problematiche presenti sul territorio per la soluzione delle quali si propongono interventi che possono anche prevedere lievi incrementi dimensionali delle superfici residenziali oggi presenti. Esse sono individuate nelle schede **MSP01** a Monte S. Pietro, **SV01** e **SV02** a Savigno e **ZP02** a Zola Predosa. Complessivamente comportano l'incremento di **n. 11** Alloggi aggiuntivi (*1 a Monte San Pietro, 8 a Savigno e 2 a Zola Predosa*) a fronte della realizzazione di interventi di riqualificazione o di interventi sulla viabilità finalizzati, anche, ad una maggiore sicurezza per la circolazione.
- d) Varianti che prevedono interventi in territorio rurale: Sono varianti esclusivamente

normative che prevedono l'individuazione di piccole porzioni del territorio rurale nel quale insediare attività speciali sempre legate al territorio agricolo. Sono identificate nelle schede **CS02** a Castello di Serravalle e **SV03** a Savigno e prevedono la prima l'individuazione di una "zona agricola speciale con funzioni turistico ricettive" e l'altra una "zona agricola speciale da destinare allo svolgimento di attività divulgativo-formative sui prodotti tipici del territorio".

- e) Varianti che prevedono stralci di aree: Questa tipologia di variante prevede esclusivamente la modifica dello strumento urbanistico con lo stralcio di aree, prevalentemente aventi funzioni residenziali, a volte in contemporaneità con varianti già previste ai precedenti punti (al fine di un corretto dimensionamento delle trasformazioni urbanistiche ipotizzate) ed a volte in adempimento ad accordi già sottoscritti ed ora in fase di attuazione. Sono ubicate esclusivamente nel territorio del comune di Savigno ed individuate nelle schede **SV04**, **SV05**, **SV06** e **SV07**. Comportano, come detto, lo stralcio delle previsioni che il vigente PRG oggi identifica su quelle aree ridefinendo le stesse come territorio agricolo (nel caso della SV07 la trasformazione prevede anche la realizzazione di un parco pubblico). Le varianti identificate SV04 ed SV05 dovranno essere contestuali alla Variante SV02 in quanto le rispettive previsioni in diminuzione sono pari a quelle in aumento previste dalla quest'ultima, mentre la Variante SV07 è in adempimento dell'accordo territoriale che ha previsto lo spostamento della potenzialità edificatoria dalla località Croce delle Pradole in Comune di Savigno al capoluogo del Comune di Crespellano (*parte di questa potenzialità edificatoria è quella prevista nella Variante CR02 descritta in precedenza*).

3 – COERENZA CON LO SCHEMA DI ASSETTO

In relazione alla congruità degli interventi allo schema funzionale di assetto del Documento Preliminare si può fin d'ora evidenziare:

- a) Pur trattandosi di Varianti di cui al 2^o comma dell'art. 41 della Legge Regionale 20/2000 e, conseguentemente, del 4 comma dell'art. 15 della L.R. 47/78, è certo che l'attuazione delle previsioni che insistono sugli areali che lo schema di assetto individua per la localizzazione delle nuove quote di sviluppo (*vedi precedente punto a*) è subordinata all'idoneità degli stessi areali per tali usi e, conseguentemente, alla conclusione della conferenza di pianificazione che confermi le previsioni;
- b) Per uno degli areali posti sul territorio del Comune di Bazzano (*Areale 2 – Bazzano Est*) il contributo tecnico preliminare presentato dalla Provincia di Bologna ha evidenziato la presenza di "... *notevoli criticità in quanto ricade in parte in fascia di tutela e di pertinenza fluviale ed è interamente compreso entro la zona di protezione delle acque sotterranee (Zona D) del Piano di Tutela delle Acque approvato dalla provincia di Bologna il 04.04.2011 ...*". da ciò consegue che se tale areale fosse quello interessato dalla previsione della Variante **BZ01** dovranno essere attivate, qualora possibile, le procedure finalizzate alla modifica del Piano di Tutela delle Acque e conseguentemente l'attuazione della Variante è subordinata al completamento di tale modifica.

Successivi sviluppi di tale problematica hanno portato, in considerazione delle verifiche preliminari effettuate che hanno confermato la possibilità di procedere con la proposta di modifica, ad attivare l'apposita procedura di richiesta di variante del citato Piano di Tutela e, conseguentemente, del PTCP,

- c) Per la località Muffa, nella quale è prevista la Variante **CR03**, lo stesso contributo tecnico preliminare ha richiesto di mettere in atto "... politiche finalizzate al completamento del sistema dei servizi ...". Ciò conseguentemente subordina, quantomeno, l'attuazione di tale variante alla formale identificazione di quali siano tali politiche.

Anche in questo caso i successivi sviluppi, in considerazione dei quali la stessa località è stata ricompresa fra i "centri minori" soggetti a politiche di consolidamento nella attuale configurazione, ha sostanzialmente confermato la necessità di subordinare alla definizione delle stesse politiche di completamento del sistema dei servizi l'attuazione delle proposte derivanti dalla citata variante.

- d) Le Varianti normative **ZP03** e **ZP04** poste nella località Riale di Zola Predosa, che prevedono una maggiore flessibilità e/o la riqualificazione delle funzioni insediabili nelle aree interessate non possono prescindere dalle "politiche di confine", da definire con il vicino comune di Casalecchio di Reno, anche mediante l'attivazione di uno specifico Tavolo Tecnico utile ad individuare strategie comuni volte a mettere in sinergia i diversi territori, che il Documento Preliminare del PSC invita a perseguire. A tale proposito è opportuno fare riferimento, anche, all'accordo Territoriale sottoscritto con la Provincia di Bologna e lo stesso Comune di Casalecchio di Reno e relativo alla "Zona B", che si trova ubicata nelle immediate vicinanze degli ambiti interessati dalle citate varianti.

Per l'area produttiva interessata dalla Variante ZP04 è inoltre stato recentemente attivato, da parte dell'Amministrazione Provinciale di Bologna, un apposito Tavolo Tecnico che porterà, in breve tempo, alla definizione di un accordo territoriale fra la stessa Provincia, l'Unione dei Comuni Valle del Samoggia, i Comuni facenti parte della stessa nonché i Comuni di Casalecchio di Reno, di Zola Predosa e di Anzola dell'Emilia che disciplinerà, in particolare, le politiche da attuare nell'ambito delle aree produttive presenti nel territorio dell'Associazione.

4 – FATTORI LIMITANTI LA FATTIBILITA' DELLE VARIANTI

I primi contributi tecnici preliminari che sono pervenuti da parte degli Enti istituzionalmente tenuti a fornire un parere o nulla-osta/autorizzazione sul Documento Preliminare del PSC (*e quelli definitivi poi presentati al momento della conclusione della conferenza di pianificazione*) hanno evidenziato in taluni casi problematiche, prevalentemente di tipo ambientale, che possono limitare e/o compromettere il regolare decorso delle varianti.

In generale **ARPA** ed **AUSL** hanno richiesto in tutti i casi nei quali vengono previsti incrementi del carico urbanistico la necessità di verificare, preliminarmente, l'idoneità delle reti di raccolta dei reflui e dei relativi impianti di trattamento finale al nuovo carico inquinante che l'attuazione degli interventi immancabilmente comporta. In caso di presenza di criticità viene richiesto di subordinare

la realizzazione dei nuovi interventi all'adeguamento degli impianti (ARPA). La stessa problematica di adeguatezza delle reti viene evidenziata, da parte di AUSL, per quanto riguarda l'approvvigionamento idrico. Queste problematiche sono riferibili prevalentemente alle Varianti identificate al precedente punto 1 con la lettera a), con la premessa che nel caso di Castello di Serravalle (CS01) e Zola Predosa (ZP01) si tratta di quantità già in corso di attuazione in forza dei vigenti strumenti urbanistici attuativi e che, conseguentemente, tali aspetti sono già stati oggetto di valutazione nella fase istruttoria preliminare all'approvazione degli stessi.

ARPA ha inoltre evidenziato che la politica di privilegiare i nuovi insediamenti nella fascia pedecollinare ed a cavallo della Bazzanese comporta l'occupazione di aree classificate dal PTCP e dal PTA come aree di ricarica delle falde. Ciò comporta due tipi di problematiche: una relativa al potenziale possibile inquinamento delle falde e l'altra derivante dalla necessità di prevedere impermeabilizzazione dei suoli al fine di evitare percolamenti di inquinanti con la conseguenza, in questo caso, di ridurre ulteriormente la ricarica delle stesse falde. Ciò comporta, per le varianti previste nella fascia in parola (Varianti di Bazzano, Crespellano e Zola Predosa che prevedono nuovi insediamenti od aumenti di carico) la necessità di adottare accorgimenti che consentano di mantenere la permeabilità dei suoli e permettere la ricarica delle falde pur garantendo l'assenza di possibili inquinamenti.

L'**Autorità di Bacino del Reno**, nell'analizzare i singoli areali nei quali sono previste le nuove quote di sviluppo urbanistico, ha evidenziato problematiche che, conseguentemente, si riflettono sulle proposte di varianti in parola quando le stesse insistono su tali ambiti. In particolare, come già espresso anche nel contributo fornito dalla Provincia di Bologna, per quello posto nel Comune di Bazzano (*Areale 2 – Bazzano Est*) viene detto che l'ambito è parzialmente compreso nella fascia di pertinenza fluviale del torrente Samoggia per cui l'inclusione nei possibili ambiti di espansione non può prescindere dal parere vincolante dell'Autorità di Bacino. In ogni caso ritiene che *l'area non sia coerente con gli obiettivi di tutela idrogeologica degli acquiferi del PTA della Provincia di Bologna che classifica la stessa come "area di ricarica di tipo D" (a tale proposito è opportuno evidenziare, come detto in precedenza, l'attivazione dell'apposita procedura che porterà ad un approfondimento di tali aspetti e, ragionevolmente, alla modifica del piano di Tutela delle Acque ed alla Variante al PTCP)*. Per le previsioni poste l'una nello stesso Comune di Bazzano (*Areale 10*), uno dei possibili luoghi interessati dalla variante BZ01, l'altra nel Capoluogo di Crespellano (*Areale 4*), all'interno del quale è ubicata la Variante CR02, e la terza in prossimità del Comparto C4 a Zola Predosa (*Areale 5a*), ambito interessato dalla Variante ZP01, il contributo evidenzia, in particolare, che essi sono limitrofi od attraversati da corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minuto, in relazione ai quali sia l'alveo attivo che la fascia di pertinenza fluviale devono essere salvaguardati. Viene pertanto ritenuto opportuna la *previsione di interventi di riqualificazione qualitative (creazione di fasce tampone)* nonché verificare la presenza di criticità a monte e definire eventuali interventi di adeguamento.

HERA, quale soggetto incaricato della gestione dei servizi a rete (acquedotto, gas, fognatura e depurazione) sul territorio dell'Associazione, ha evidenziato la situazione in essere sull'area in esame e gli impatti che le previsioni di sviluppo formulate dal Documento Preliminare possono provocare sui sistemi esistenti, suddividendo l'analisi per singolo servizio come di seguito riportato:

Servizio acquedotto: I principali centri abitati dei Comuni interessati dal documento in oggetto non presentano, allo stato attuale, criticità particolari legate all'approvvigionamento idropotabile delle utenze. Per quanto riguarda i centri minori e le località isolate ad oggi servite dalla rete acquedottistica si comunica che tali sistemi risultano allo stato attuale in condizioni di funzionamento limite. Trattasi di sistemi complessi ed estremamente articolati dal punto di vista impiantistico che, in caso di ulteriori richieste di fornitura, necessiteranno di potenziamenti consistenti ed interventi importanti. In tutti i casi dovrà essere valutato nel dettaglio l'impatto sui sistemi esistenti di ogni aumento dei carichi previsti nello strumento di pianificazione in corso di elaborazione.

Servizio gas: Il sistema a servizio del territorio in esame è allo stato attuale in condizioni di funzionamento limite. In caso di ulteriori richieste di fornitura occorrerà intervenire, oltre che con estensioni di rete, con potenziamenti consistenti relativi alle dorsali principali di approvvigionamento ed interventi importanti di tipo impiantistico. In tutti i casi dovrà essere valutato nel dettaglio l'impatto sui sistemi esistenti di ogni aumento dei carichi previsti nello strumento di pianificazione in corso di elaborazione.

Servizio fognatura e depurazione: I principali centri abitati dei Comuni interessati dal documento in oggetto non presentano, allo stato attuale, criticità particolari legate alle capacità depurative degli impianti esistenti che sono caratterizzati da marginalità residue di funzionamento. Per quanto riguarda i centri minori e le località isolate ad oggi servite dalla rete fognaria si comunica che tali sistemi risultano allo stato attuale in condizioni di funzionamento limite. Trattasi di impianti minori bisognosi di potenziamento in caso di immissioni anche minime di reflui in aggiunta al carico attuale. In molti casi trattasi di reti con reflui trattati da impianti privati prima dell'immissione in pubblica fognatura. In tutti i casi dovrà essere valutato nel dettaglio l'impatto sui sistemi esistenti di ogni aumento dei carichi previsti nello strumento di pianificazione in corso di elaborazione.

Nella sostanza viene evidenziata, per tutti i sistemi in esame, una sostanziale idoneità delle reti nella situazione esistente (buona nei centri principali ed al limite in quelli minori), ma anche la inadeguatezza delle stesse a soddisfare consistenti previsioni di sviluppo senza potenziamenti anche sostanziosi ed importanti interventi di tipo impiantistico.

Tali considerazioni, con ulteriori puntuali specificazioni in relazione alle opere di potenziamento/adequamento da prevedere, sono stati confermati al momento della presentazione dei definitivi contributi a conclusione della Conferenza di Pianificazione.

5 – APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE TERRITORIALE

Il capitolo 6 del documento preliminare prevede, fra l'altro, che siano sottoposte a politiche di perequazione territoriale le scelte relative "... **alle politiche per i servizi e le dotazioni territoriali** ...". Nello specifico viene previsto che "... Lo strumento di coordinamento dei POC sarà costituito dal Documento programmatico per la qualità urbana (art.30 L.R.20/2000), che sarà redatto congiuntamente ed in forma tecnicamente coordinata dall'Associazione dei Comuni dell'Area bazzanese e definirà gli obiettivi e le strategie di attuazione e gestione degli interventi pubblici significativi (sia per rango territoriale che per organica appartenenza ad un sistema integrato di dotazioni a rete) a scala di Area Bazzanese..." e che "... la quota di circa 1.080 alloggi

che il dimensionamento del PSC concentra sulla fascia territoriale dell'asse bazzanese ... devono essere in grado per il 50% del "contributo di sostenibilità" di concorrere alle politiche sociali dell'intera area bazzanese ...".

A tale proposito si è proceduto ad analizzare, per ciascuna variante proposta, il rispetto di quanto sopra e soprattutto quante e quali di esse possano essere soggette a politiche di perequazione territoriale.

Delle **25** varianti minori previste solamente tre sono inquadrabili in tali ipotesi: trattasi di un intervento in Comune di Bazzano (Scheda **BZ01**) e n. 2 interventi in Comune di Crespellano (Schede **CR01** e **CR03**) che prevedono, rispettivamente, la realizzazione di n. *16, 33* e *21* nuovi alloggi. Le altre varianti sono riferibili o ad interventi in ambiti posti al di fuori della fascia territoriale dell'asse Bazzanese e, conseguentemente, non soggette all'applicazione della perequazione territoriale o a previsioni dimensionali che fanno parte dei residui in corso di attuazione dei vigenti strumenti urbanistici (*colonna A Tabella dimensionamento pag. 70 DP*) o, infine, ad interventi di completamento dell'attuazione degli stessi strumenti urbanistici e di accordi in corso di definizione (*colonna B stessa Tabella*).

Per i casi selezionati si tratta di definire con quali modalità attivare le citate politiche di perequazione territoriale. Si prospettano due ipotesi:

- ◇ l'una riferita ad una generalizzata applicazione sul 50% del dimensionamento messo in campo e, quindi, nello specifico, su 35 alloggi (50% di 70);
- ◇ l'altra di rimandare qualsiasi applicazione alla definizione, come previsto dal richiamato capitolo 6 del DP, del "*Documento programmatico per la qualità urbana*", dando atto che in tale caso il previsto dimensionamento (70 alloggi) va ad intaccare la quota che resta esclusa dall'applicazione di tali politiche (si pone pertanto il problema di tenere la "contabilità" di ciò a cui è applicata la disposizione e di ciò che ne resta esclusa);

E' certo che questa seconda ipotesi è quella più facilmente percorribile. La mancanza, oggi, di un documento condiviso da parte dell'intera associazione che definisca obiettivi, strategie di attuazione e di gestione degli interventi non consente di adottare modalità applicative univoche, di possibile futuro utilizzo, e valide anche per la prossima gestione degli interventi. D'altra parte gli esigui tempi definiti per la conclusione della conferenza di pianificazione non consentono di avviare una fattiva discussione su temi così complessi ed importanti, per cui sarà onere dei Comuni, a partire già da oggi, l'inizio di un percorso che porti alla definizione del citato "*Documento programmatico per la qualità urbana*" che definisca, oltre che "*... gli obiettivi e le strategie di attuazione e gestione degli interventi pubblici significativi ...*" anche le modalità pratiche di applicazione della perequazione territoriale nel rispetto dei principi che il Documento Preliminare del Piano strutturale dei comuni dell'area bazzanese ha già fornito.

6 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Per alcune delle Varianti in parola sono già stati approvati (ed in parte sottoscritti) accordi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della Legge 241/1990. Per esse si è provveduto ad

analizzarne i contenuti al fine di verificare, dal punto di vista qualitativo nonché da quello quantitativo, quali fossero i benefici acquisiti dalla pubblica amministrazione in relazione ai vantaggi od alle possibilità riconosciute al privato.

1. La Variante **BZ02** "Bazzano Magazzino", a fronte del riconoscimento dell'ampliamento dell'area produttiva (senza incremento di edificabilità rispetto all'esistente) e dell'innalzamento dell'altezza massima delle strutture da realizzare (da mt. 10 a mt. 30) acquisisce benefici per complessivi € **1.500.000** per la realizzazione di opere di urbanizzazione ed infrastrutturazione generale. In parte tali oneri (fino alla concorrenza di € 250.000) sono previsti come cessione di quota di energia derivante dalla realizzazione di un impianto fotovoltaico.
2. L'Accordo relativo alla Variante **CR01** "Crespellano Pragatto" prevede il riconoscimento al privato dell'edificabilità di mq. 4.577 di Su, di cui mq. 2.100 già in corso di attuazione a seguito della predisposizione di una precedente Variante al PRG già approvata. A fronte di ciò viene previsto:
 - la cessione a titolo gratuito delle aree necessarie alla realizzazione della nuova viabilità di accesso, prevista extra-comparto;
 - l'impegno da parte del beneficiario dell'accordo a rinunciare al procedimento giurisdizionale pendente in sede di appello avanti il Consiglio di Stato e relativo all'area in parola;
 - la realizzazione da parte dello stesso beneficiario di opere pubbliche per complessivi € 1.100.000 e consistenti nella costruzione di un nuovo asilo Nido (€ 850.000) e nell'esecuzione delle opere finalizzate al recupero di altro plesso scolastico posto in Via Gramsci (€ 250.000).

Conseguentemente in questo caso viene riconosciuto al Comune un contributo di sostenibilità pari a circa € **240** per mq. di Su realizzabile.

3. L'Accordo relativo alla Variante **CR02** "Crespellano Capoluogo", conseguente all'Accordo Territoriale sottoscritto tra i Comuni di Crespellano e Savigno e la Provincia di Bologna e legata all'azzeramento dell'edificabilità prevista dal vigente PRG in loc. Croce Pradole in Comune di Savigno, a fronte del riconoscimento del trasferimento di mq. 11.000 di Superficie utile residenziale da realizzarsi in Comune di Crespellano, di cui un primo stralcio per complessivi mq. 4.000 oggetto della presente variante, prevede:
 - la cessione a titolo gratuito al Comune di Savigno dell'area posta in loc. Croce delle Pradole al fine di realizzare un parco pubblico;
 - il versamento allo stesso comune di Savigno di € 400.000 per la realizzazione di opere pubbliche;
 - la realizzazione in comune di Crespellano di un primo stralcio del progetto del nuovo centro sportivo fino alla concorrenza di complessivi € 5.000.000.
 - In questo caso il contributo di sostenibilità può quantificarsi, complessivamente e con esclusione della cessione delle aree, in € **490** per mq. di Su realizzabile.
4. L'accordo concernente la Variante **CR03** "Crespellano Muffa" ipotizza la realizzazione nella frazione di mq. 1.600 di S.u. Con funzione residenziale. Di contro il soggetto interessato acconsente alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione di una pista ciclabile ed alla

sua costruzione nell'importo complessivo di € 470.000. Il contributo di sostenibilità viene conseguentemente quantificato in circa € **294** per mq. di Su con funzione residenziale.

5. L'accordo relativo alla Variante normativa **CS02** "Castello Camponuovo" consente di incrementare la superficie esistente avente già funzione ricettiva di ulteriori mq. 339, oltre a mq. 914 di superficie accessoria pertinenziale all'attività (porticati, depositi, ecc...) e mq. 1990 di superficie coperta per attività sportive (piscina e locali accessori), il tutto, comunque senza modificare la destinazione di zona che rimane agricola. Di contro il soggetto interessato prevede la cessione al comune di un immobile, da destinare a funzioni pubbliche, che è stato valutato con apposita perizia di stima in complessivi € 577.000 e che costituisce il complessivo contributo di sostenibilità. In questo caso il contributo unitario viene ad essere quantificato in circa € **248** per mq. di superficie con funzione turistico-ricettiva o per attività sportive (non è stata considerata la superficie accessoria analogamente a quanto fatto per le funzioni residenziali).
6. L'accordo relativo alle modifiche da apportare al Comparto C4 di Zola Predosa (Variante **ZP01**) non prevede la realizzazione, da parte del soggetto attuatore, di ulteriori opere oltre a quelle già dovute in conseguenza della convenzione urbanistica sottoscritta né, d'altra parte, prevede incrementi di edificabilità da parte del Comune, ma una sostanziale riorganizzazione del comparto che da un lato consente una migliore distribuzione degli spazi e delle strutture pubbliche e dall'altro l'estensione dell'area interessata dall'edificazione senza, ripeto, modifiche dell'edificabilità già assentita. In conseguenza di ciò, in questo caso, non vengono previsti contributi di sostenibilità.

In conclusione la maggior parte degli accordi sin qui sottoscritti (e concernenti le varianti minori oggetto della presente disamina) prevedono importi ricompresi fra € **240** ed € **300** per mq. di superficie utile realizzabile (solamente nel caso di Croce delle Pradole si raggiungono valori ben maggiori, pari ad € **490** per mq.). Gli altri due casi, riferiti alla località Magazzino di Bazzano ed al Comparto C4 di Zola Predosa, sono casi particolari legati alle specifiche esigenze delle Aziende produttive o dei soggetti attuatori presenti nell'ambito.

Nell'ottica comunque di un progetto che tende a condividere un percorso comune che porti alla predisposizione di un unico strumento di Pianificazione è opportuno che anche il contributo di sostenibilità venga quantificato in modo univoco e comparabile per tutti gli interventi da eseguirsi sul territorio, pur se con le dovute diversificazioni derivanti dalle diverse realtà territoriali.

7 – PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il già citato Cap. 6 del Documento Preliminare, al punto 6.3, tratta in modo ampio e dettagliato della perequazione urbanistica e degli scopi che essa assume all'interno del nuovo strumento urbanistico al fine di garantire, per le aree coinvolte dalle trasformazioni derivanti dalla scelte di pianificazione adottate, in particolare: *"la trasparenza ed equità di trattamento di tutte le proprietà interessate; l'indifferenza delle scelte (e quindi la qualità) delle scelte urbanistiche rispetto alle condizioni soggettive; la capacità di agire sugli esiti della rendita fondiaria, incamerandone una quota sostanziosa a favore della collettività"*.

Anche in questo caso si è valutato se, e come, le proposte di variante formulate abbiano affrontato tale tematica e con quali risultati.

Dall'analisi delle singole proposte e degli allegati alle stesse si è riscontrato che solamente nel caso della Variante del Comune di Crespellano identificata con la sigla **CR02** viene espressamente prevista l'applicazione dei criteri di perequazione urbanistica. Infatti la lettera a) del primo comma dell'art. 4 dell'accordo redatto ai sensi dell'art. 18 definisce che l'individuazione dell'area avverrà *"... mediante procedura di evidenza pubblica ed assegnando al soggetto individuato una potenzialità edificatoria perequativa ..."* (a fronte della cessione delle aree necessarie per la collocazione delle altre superfici edificabili). Lo stesso accordo prevede inoltre la cessione all'Amministrazione Comunale di Savigno di un'area di circa 5 ha. Per la realizzazione di un parco territoriale.

Negli altri casi, pur tenendo conto che per la maggior parte si tratta di interventi finalizzati a risolvere problematiche prettamente locali, si prevedono generiche cessioni di aree sulle quali sono previste o da prevedere la realizzazione di opere pubbliche (in alcuni casi viene anche richiesta la realizzazione delle stesse opere). E' comunque opportuno evidenziare che molte delle previsioni di variante, pur essendo già definite in relazione all'oggetto delle stesse, ancora non lo sono per quanto riguarda i rapporti ed i relativi accordi con i soggetti privati potenzialmente interessati, *per cui è ragionevole ritenere che nelle successive fasi di redazione degli elaborati progettuali e di definizione degli aspetti attuativi tali problematiche vengano tenute nel dovuto conto.*

Un coordinamento da parte dell'Ufficio di Piano delle successive fasi preliminari all'adozione delle Varianti può contribuire a rendere omogenei ed univoci i criteri applicativi della perequazione urbanistica.

8 – CONCORSO NELLE POLITICHE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Anche tali aspetti sono trattati nel Cap. 6 del Documento Preliminare, allo stesso punto 6.3.

Il PSC prevede l'attuazione della quota di interventi di edilizia abitativa soggetti a convenzionamento come edilizia residenziale sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) nei termini previsti dal PSC e definiti dal POC. Il convenzionamento costituisce un impegno aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità delle aree da cedere e dalle opere da realizzare; si definisce una quota minima totale di edilizia residenziale convenzionata pari al 20% per il complesso degli interventi inseriti nel POC, in termini di SU, di cui di massima:

- 50% edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato;
- 50% vendita convenzionata: (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi di mercato) a categorie di famiglie individuate dal Comune.

Alcune delle proposte presentate già prevedono quote di Edilizia Residenziale sociale in forza o degli originari strumenti attuativi di cui la variante è modifica (*è il caso della Variante ZP01 relativa al comparto C4 nel Comune di Zola Predosa che prevede la realizzazione nell'ambito dell'intero comparto di mq. 5.600 di Su, pari a circa 75 alloggi, in vendita a prezzo convenzionato*) o delle normative degli attuali vigenti P.R.G. (*Variante BZ01 nel Comune di Bazzano nel quale la NTd'A*

prevede che almeno il 50% delle potenzialità edificatorie di ogni singola zona venga destinato al Piano per l'Edilizia Economica e Popolare in cui localizzare gli interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata).

Le altre proposte di Variante non trattano la materia. Anche in questo caso occorre comunque evidenziare che spesso si tratta di varianti di piccola entità, proposte per risolvere esigenze locali e nelle quali i lievi incrementi di carico urbanistico proposti non consentivano di riservare quote di E.R.S.

Anche per tali aspetti è comunque opportuno, sulla base delle indicazioni del Documento preliminare del PSC sopra citato, definire criteri e modalità di applicazione di tali disposizioni senza attendere che vi provveda il primo POC, per evitare che a tale disciplina sfugga tutto ciò che viene anticipato con procedimenti art. 41 comma 2 lett. b (Varianti minori di cui al presente documento) mentre le Varianti anticipatorie da redigersi ai sensi dell'art. 41, comma 4/bis, della Legge Reg.le 20/2000 con carichi ben maggiori sono già tenute ad applicare i disposti degli artt. A-6-bis ed A-6-ter relativi alle politiche pubbliche per la casa ed agli interventi di edilizia residenziale sociale.