



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



**ACCORDO TERRITORIALE  
PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DELL'ASSOCIAZIONE  
INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE  
E DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**

*tra la Provincia di Bologna*

*e i Comuni di Bazzano, Castello di Serravalle, Crespellano, Monte San  
Pietro, Monteveglio, Savigno, Zola Predosa e Casalecchio di Reno*

*ai sensi degli Artt. 15 L.R. 20/2000 e 9.1 del PTCP*

**ACCORDO TERRITORIALE**  
**PER GLI AMBITI PRODUTTIVI DELL'ASSOCIAZIONE**  
**INTERCOMUNALE AREA BAZZANESE**  
**E DEL COMUNE DI CASALECCHIO DI RENO**

**La Provincia di Bologna**

(Codice Fiscale 80022230371), rappresentata dal **Vice Presidente** pro-tempore **Giacomo Venturi**, nato a Bologna il 31.12.1968, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Provinciale, Via Zamboni 13 - 40126 Bologna, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Provinciale n. 14 del 4 maggio 2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

**Il Comune di Bazzano**

(Codice Fiscale 00577940372), rappresentato nella persona del **Sindaco** pro-tempore **Elio Rigillo**, nato a Castelfranco Emilia il 24.10.1977, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Piazza Garibaldi n. 1 - Bazzano (BO), il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 26 aprile 2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

**Il Comune di Castello di Serravalle**

(Codice Fiscale 80007030374), rappresentato nella persona del **Sindaco** pro-tempore **Milena Zanna**, nata il 7/05/1967 a Bologna, domiciliata per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Via Sant'Apollinare n. 1346 - 40050 Castello di Serravalle, la quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 5 aprile 2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

**Il Comune di Crespellano**

(Codice Fiscale 80008250377), rappresentato nella persona del **Sindaco** pro-tempore **Alfredo Parini**, nato il 3 ottobre 1943 a Bazzano, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Piazza Berozzi, 3 - 40056 Crespellano, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27 aprile 2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

**Il Comune di Monte San Pietro**

(Codice Fiscale 80013730371), rappresentato nella persona del **Sindaco** pro-tempore **Stefano Rizzoli**, nato a Bologna il 24.04.1950, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Piazza della Pace n. 2 - Loc. Calderino 40050 - Monte San Pietro, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 17 aprile 2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

### **Il Comune di Monteveglio**

(Codice Fiscale 00623340379), rappresentato nella persona del **Sindaco** pro-tempore **Daniele Ruscigno**, nato a Bologna il 26.07.1974, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Piazza della Libertà n. 2 - 40050 - Monteveglio, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 10.04.2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

### **Il Comune di Savigno**

(Codice Fiscale 01042020378), rappresentato nella persona del **Sindaco** pro-tempore **Augusto Casini Ropa**, nato a Savigno il 11.01.1949, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Via Marconi n. 29 - 40060 Savigno, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 30 aprile 2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

### **Il Comune di Zola Predosa**

(Codice Fiscale 01041340371), rappresentato nella persona del **Sindaco** pro-tempore **Stefano Fiorini**, nato a Castel San Pietro Terme il 4.04.1965, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Piazza della Repubblica n. 1 - 40069 Zola Predosa, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 11 aprile 2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

### **Il Comune di Casalecchio di Reno**

(Codice Fiscale 01135570370), rappresentato nella persona del **Sindaco** pro-tempore **Simone Gamberini**, nato a Bologna il 2.12.1973, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione Comunale, Via dei Mille n. 9 - 40033 Casalecchio di Reno, il quale agisce in nome e per conto dell'Ente che rappresenta ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 25 maggio 2012, dichiarata immediatamente eseguibile;

## VISTI

La Legge Regionale Emilia Romagna 24 marzo 2000, n. 20 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio", e successive modifiche e integrazioni;

il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna (**PTCP**), approvato con delibera del Consiglio Provinciale n. 19 del 30.03.04, e successive varianti in materia di:

- mobilità denominata "Piano della Mobilità Provinciale" (**PMP**) approvata con Del. di Consiglio Provinciale n. 29 del 31/3/2009;
- Insediamenti Commerciali (**POIC**), Variante all'art. 9.5 del PTCP, approvata con Del. di Consiglio Provinciale n. 30 del 7/04/2009;
- Tutela delle Acque approvata con Del. di Consiglio Provinciale n. 15 del 4/4/2011;
- recepimento dei Piani stralcio per i bacini dei Torrenti Samoggia e Senio aggiornamenti - rettifiche errori materiali, adottata con Del. di Consiglio Provinciale n. 52 del 24/10/2011;

## PREMESSO CHE

### La LR n. 20 del 2000:

All'art. 15 riconosce l'*"Accordo territoriale"* come lo strumento negoziale che la Provincia e i Comuni possono utilizzare per concordare obiettivi e scelte strategiche comuni, nonché per dare attuazione alle politiche del PTCP, definendo, con riguardo alle risorse finanziarie disponibili, gli interventi di livello sovracomunale da realizzare in un arco temporale definito.

All'art. A-13 distingue gli ambiti produttivi in comunali e sovracomunali e sancisce che, queste ultime, siano attuate attraverso *Accordi Territoriali*.

All'art. A-14 prescrive che gli *"Ambiti specializzati per attività produttive costituiscano aree ecologicamente attrezzate quando siano dotati di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente"*, e stabilisce che le nuove aree produttive di rilievo sovracomunale assumano i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate. g

Agli artt. 6 e A-26 sancisce che gli interventi diretti all'attuazione di nuovi insediamenti o alla riqualificazione di un insediamento esistente, comportino l'onere di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti, e di concorrere alla realizzazione sia delle dotazioni ecologiche e ambientali sia delle dotazioni territoriali. ye.

### Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):

In materia di ambiti specializzati per attività produttive, all'art. 9.1, assume i seguenti obiettivi: hi

- qualificare il tessuto produttivo provinciale, ossia qualificare le imprese e insieme le aree di insediamento sia sul piano delle dotazioni che su quello morfologico;
- ridurre l'impatto ambientale degli insediamenti produttivi e il loro consumo di risorse non rinnovabili;
- ridurre la dispersione dell'offerta insediativa e ridurre il consumo di territorio, mantenendo comunque un'offerta adeguata alla domanda; [signature]

- concentrare le ulteriori potenzialità di offerta in collocazioni ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e con scarse o nulle limitazioni o condizionamenti dal punto di vista ambientale;
- laddove vi siano le condizioni ottimali, sviluppare un'offerta integrata e con caratteristiche di multifunzionalità, ossia idonea per attività manifatturiere, logistiche, per la grande distribuzione non alimentare, per attività di gestione dei rifiuti, per attività terziarie, per attività del tempo libero a forte attrazione;
- evitare la compromissione di ulteriore territorio agricolo salvo che in contiguità con aree già insediate;
- qualificare e promuovere l'offerta del territorio bolognese in campo internazionale.
- qualificare e potenziare le attività di logistica della produzione in relazione ad una adeguata dotazione delle infrastrutture per la mobilità pubblica e privata.

All'art. 9.1 comma 2 ha individuato gli ambiti specializzati per le attività produttive di rilievo *sovracomunale*, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali che interessano più Comuni, suddividendoli, in base alle loro caratteristiche nonché alle conseguenti politiche da perseguire, in ambiti *sovracomunali consolidati* e con *potenzialità di sviluppo strategiche*.

**Gli ambiti con potenzialità di sviluppo strategiche** vista l'assenza di condizionamenti ambientali ed urbanistici nonché la loro valida collocazione rispetto alle reti infrastrutturali sono vocati a soddisfare la domanda di ulteriore espansione insediativa nella misura in cui si manifesterà; mentre gli *ambiti consolidati* in relazione alla presenza di condizionamenti ambientali ed urbanistici non appaiono indicati per politiche di ulteriore significativa espansione dell'offerta insediativa.

Al comma 5, in merito agli **ambiti consolidati** specifica, che le ulteriori nuove espansioni si motivano solo in relazione a esigenze non diversamente soddisfacenti di consolidamento di attività già insediate nell'ambito o nei comuni dell'associazione in cui l'ambito ricade.

Gli ambiti *sovracomunali* indicati dal Piano Territoriale, all'interno dell'ambito territoriale di competenza del Associazione Intercomunale Area Bazzanese, sono:

**"Ambiti produttivi sovracomunali suscettibili di sviluppo":**

- Martignone (Comuni di Crespellano e Anzola dell'Emilia)

**"Ambiti produttivi sovracomunali consolidati":**

- Z.I. Monteveglio (Comune di Monteveglio)
- ZI Via Lunga (Comune di Crespellano)
- Riale-Galvano (Comuni di Casalecchio di Reno e Zola Predosa)

Al comma 6 specifica che la definizione di politiche di sviluppo dell'ambito Martignone potrà essere presa in considerazione solo a seguito dell'entrata in esercizio del Casello autostradale di Crespellano e della relativa bretella di collegamento con la Via Emilia.

Al comma 8 prevede il raggiungimento della qualifica Area Ecologicamente Attrezzata per ciascuno degli ambiti di rilievo *sovracomunale*;

Al comma 9 dispone la sottoscrizione, tra la Provincia di Bologna ed i Comuni interessati, di un Accordo territoriale per ciascun ambito specializzato di rilievo sovracomunale;

Al comma 10 prevede che laddove vi siano forme di aggregazioni strutturali di comuni, preferibilmente l'accordo sarà esteso a riguardare l'insieme degli ambiti specializzati di rilievo sovracomunale ricadenti nel territorio in oggetto.

Al comma 16, dispone che i contenuti dell'accordo territoriale vengano concertati in sede di conferenza di Pianificazione per la formazione del PSC, anche se redatto in forma associata.

All'art. 9.2 ha considerato come **aree produttive di rilievo comunale** tutte le aree produttive non facenti parte dei suddetti ambiti specializzati di rilievo sovracomunale. Tali ambiti comunali sono indirizzati esclusivamente al consolidamento delle attività produttive insediate nell'area per le quali possono essere previsti ampliamenti dell'area stessa, qualora necessari ed opportuni.

All'art. 15.6 assume come obiettivo specifico per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di compensare fra i Comuni gli oneri e gli introiti derivanti dagli insediamenti produttivi sovracomunali (**Perequazione territoriale**), sia per rendere indifferente la localizzazione degli insediamenti stessi in determinati comuni piuttosto che altri, sia per la qualificazione infrastrutturale e ambientale degli ambiti che le hanno generate. A tal fine la Provincia promuove la costituzione di un fondo di compensazione finanziato con le risorse derivanti ai Comuni dagli oneri di urbanizzazione e dall'ICI dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari, nonché da ulteriori eventuali risorse. A tale scopo gli Accordi Territoriali concordano l'entità delle entrate e ne programmano le forme di utilizzo (artt. 15 c.3, e A-13 c.10 della L.R. 20/2000).

In relazione alle **APEA** la Provincia di Bologna ha elaborato le "Linee guida per la realizzazione delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate", fornendo un elenco dei contenuti, delle prestazioni e della gestione di qualità da garantire attraverso gli strumenti urbanistici comunali;

Infine, in base al comma 16 dell'art. 3.5, negli Accordi Territoriali per l'attuazione degli ambiti produttivi si devono considerare le interazioni effettive o potenziali con la struttura della **rete ecologica** di scala provinciale, ovvero di livello locale se già individuata, e le sinergie realizzabili con la sua implementazione.

### PREMESSO INOLTRE CHE

In Data 20/04/2006 è stato sottoscritto un **Accordo Territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale del Martignone**, tra la Provincia di Bologna e i Comuni di Crespellano e Anzola dell'Emilia che ne ha determinato le linee di assetto territoriale ed urbanistico individuando due fasi di urbanizzazione. Una prima fase di circa 30 Ha, vincolata in parte all'effettiva entrata in funzione del Casello della "Muffa" e relativa bretella, avrà come onere la realizzazione di parte della Variante alla Via Emilia (come individuata dal PTCP e comprensiva del raccordo con l'SP 27 ed lo svincolo di tipo rotatorio individuato tra il vecchio e nuovo tracciato della Via Emilia in Comune di Anzola dell'Emilia), mentre la seconda fase di urbanizzazione, che interessa circa 44 ettari, si farà carico del completamento della Variante detta. In sede di accordo inoltre le parti hanno condiviso di istituire un fondo di compensazione dove far confluire il 100% degli oneri di urbanizzazione e degli extra oneri collegati e una quota non inferiore al 20% delle entrate ICI. Il 50% degli oneri e la quota di ICI pervenuta dovranno essere utilizzati per la qualificazione dell'ambito (che dovrà avere le

caratteristiche APEA), mentre il restante 50% verrà trasferito all'Unione Val Samoggia per finalità compensative.

In data 19/09/2008 è stato sottoscritto un **Accordo di Programma** ai sensi dell'art. 40 della LR 20/2000 tra il Comune di Crespellano il Comune di Anzola dell'Emilia, la Provincia di Bologna e il Centro Samoggia SRL **per l'attuazione della prima fase di urbanizzazione del Polo sovracomunale del Martignone**, che ha declinato e specificato quanto condiviso in sede di Accordo Territoriale.

Ad oggi al Martignone rimangono quindi da attuare 18 ha relativi alla prima fase, nonché tutte le opere infrastrutturali ad essa collegate, in corso di progettazione definitiva.

In data 04/11/2010 è stato sottoscritto un **Accordo Territoriale per il Polo Funzionale a caratterizzazione commerciale Futurshow ZONA B** tra la Provincia di Bologna e il Comune di Casalecchio di Reno, che ha condiviso l'ampliamento della Superficie di Vendita fino a 14.500 (ACI di livello inferiore), nonché opere infrastrutturali a carico degli attuatori, necessarie per la sostenibilità della proposta.

L'Associazione Intercomunale Area Bazzanese ha svolto la conferenza di pianificazione in cui è stato condiviso un **Quadro Conoscitivo (QC)** e un **Documento Preliminare (DP)** e che in data 27 ottobre 2011 ha sottoscritto con la Provincia di Bologna **l'Accordo di Pianificazione** in cui si è condiviso di sottoscrivere l'AT per le aree produttive sovracomunali prima dell'adozione del PSC. Il richiamato Accordo di Pianificazione ha indicato la possibilità di proporre una Variante anticipatoria ai sensi dell'art. 41 LR 20/00, da adottare in piena coerenza con i contenuti dell'Accordo territoriale relativo alle aree produttive sovracomunali dell'Associazione Bazzanese.

### CONSTATATO CHE

Gli ambiti sovracomunali presenti nell'associazione possono essere così descritti:

**Martignone:** *ambito sovracomunale suscettibile di sviluppo*, è localizzato a cavallo della SS n.9 Via Emilia, nei Comuni di Anzola dell'Emilia e Crespellano, e si estende per circa 3 km in maniera discontinua dall'omonimo canale fino all'insediamento di Chiesaccia Vecchia posto a ovest. Sono presenti nella parte di ambito ricadente nel comune di Crespellano circa **23** ettari di residui non convenzionati del PRG e 8.889 mq di SU già convenzionata all'interno di un PP.

Il DP come areali di potenziale nuovo insediamento ha confermato le aree individuate dall'Accordo Territoriale già sottoscritto come seconda fase di urbanizzazione (completamento verso est delle aree contigue all'insediamento Cà d'oro, e a ovest delle aree in località Chiesaccia), aggiungendo a queste il varco oggetto di tutela delle visuali verso la collina del PTCP intercluso dalle suddette aree, per una superficie complessiva cartografata di circa 100 ettari.

**ZI Monteveglio:** *ambito sovracomunale consolidato*, l'ambito è collocato in Comune di Monteveglio a ridosso del lato est della Strada Provinciale Cassola e si sviluppa dal confine con il Comune di Bazzano in direzione sud per circa 1.800 mt. All'interno dell'ambito è compresa un'area demaniale di circa 8 HA di ST, oggi non disponibile (parte della quale è indicata dal vigente PSC come "Ambiti di trasformazione produttiva"), confermata dal DP per funzioni produttive.

**ZI Via Lunga:** *ambito sovracomunale consolidato*, l'ambito si sviluppa per circa 1 Km lungo entrambi i lati della Via Lunga in Comune di Crespellano, dalla rotatoria lungo la Nuova Bazzanese fino a poco dopo il tracciato autostradale. Nella parte est dell'ambito è in corso di attuazione un piano particolareggiato con una superficie utile

convenzionata residua di 17.739 mq, mentre nella parte nord è presente un'area in corso di attuazione di 5 Ha (22.000 mq SU) finalizzata al trasferimento di una azienda già insediata nell'ambito ma con esigenze di ampliamento (Corà legnami).

Il DP ha inoltre proposto come possibile localizzazione per le future espansioni due areali, uno collocato all'estremo est della zona produttiva fino al confine comunale, interessato da una tutela del PTCP delle visuali verso la collina, l'altro posto a nord compreso tra la Via Lunga e l'area in attuazione per la ditta Corà, per circa 15 Ha complessivi cartografati.

**Riale-Galvano:** *ambito sovracomunale consolidato*, l'ambito si estende sui Comuni di Zola Predosa e Casalecchio di Reno lungo gli assi dell'autostrada del Sole e della provinciale "Bazzanese".

In Comune di Casalecchio di Reno, all'interno del comparto TUM 2 (denominato "tiro a volo" e interessato dalla previsione di uno svincolo sulla nuova Bazzanese), sono presenti 27.170 mq di SU residua non convenzionata (12,5 Ha di ST); mentre in Comune di Zola Predosa sono presenti un'area residua non convenzionata del PRG di circa 1,6 ha di ST e 42.442 mq di SU residua convenzionata all'interno di Piani Particolareggiati.

Il DP dell'Associazione ha individuato 4 areali come possibile localizzazione di nuove quote, 2 posti a nord dell'ambito sul confine comunale, uno collocato a sud in fregio all'Asse Attrezzato e uno a ovest presso la Villa Portoni Rossi, per complessivi circa 28 Ha di ST cartografata.

**Ambiti di rilievo Comunale.** Tutte le altre aree produttive dell'Associazione, ai sensi dell'art. 9.2 del PTCP, sono da considerare ambiti di rilievo comunale e offrono una SU residua convenzionata in piani particolareggiati pari a 40.900 mq. (la maggior parte localizzati a Castello di Serravalle in località Campazza). Sono inoltre presenti 2,5 ha di ST residua non convenzionata situata in località "Muzza".

Il DP all'interno di tali ambiti comunali ha confermato diverse previsioni "finalizzate a dare risposta alle aziende esistenti" (le più rilevanti a Magazzino e Bazzano) ed ha proposto, in ampliamento dell'esistente, un nuovo ambito in località Chiesa Nuova (Comune di Monte San Pietro) di circa 2 Ha classificato oggi dal PRG vigente come *Zona per parchi pubblici urbani*, sul quale la Provincia di Bologna ha espresso riserve in sede di Conferenza di Pianificazione.

**SINTESI DEI DATI RELATIVI ALL'OFFERTA DI AREE PRODUTTIVE RESIDUE.**  
(vedi allegato 2 tabella e tavole)

Si specifica che nella quantificazione dei residui sotto indicata non è stata inclusa né la SU residua quando inferiore ai 500 mq, né quella presente in lotti finalizzati all'azienda già insediata, o non confermata dal Documento Preliminare del PSC Associato.

Sono quindi presenti sul territorio dell'Associazione 37 Ha di **aree produttive residue di PRG non convenzionate** (senza Piano Particolareggiato), di cui confermabili dal PSC circa **26 Ha (23 Ha all'interno degli ambiti sovracomunali e 3 ha negli ambiti comunali di Muzza e Chiesa Nuova)**, in quanto ben collocati rispetto al sistema delle aree produttive dell'Associazione e quindi idonei a dare risposta alle esigenze del settore produttivo. Tali aree non dispongono di diritti edificatori che saranno eventualmente da assegnare in sede di POC.

Si precisa inoltre che nel **Comune di Casalecchio di Reno** sono presenti 12,5 ha di ST residua non convenzionata all'interno dell'area del "Tiro a Volo".

Sono inoltre presenti all'interno dell'Associazione circa **110.000 mq di SU in Piani Particolareggiati già convenzionati**, corrispondenti all'incirca a 30 ha residui di ST



(UT = 0,35), utili a fornire risposta alle esigenze del settore produttivo nel breve periodo, ovvero nel periodo di transizione verso i nuovi strumenti urbanistici comunali (PSC, POC e RUE).

**Volumi produttivi già disponibili.** Infine sulla base di un sopralluogo effettuato nel mese di ottobre 2011 nei 4 ambiti produttivi sovracomunali risultano **già disponibili sul mercato immobiliare circa 35 capannoni** industriali, così suddivisi: 24 a Riale-Galvano, 3 al Martignone, 6 nell'ambito di Monteveglio e 2 in Via Lunga, **per una SU stimabile che varia da un minimo di 17.000 mq. ad un massimo di 35.000 mq..** (vedi allegato 6)

### CONSTATATO INOLTRE CHE

**dall'analisi sul consumo di suolo** negli ambiti produttivi svolta dall'Ufficio di Piano Associato risulta che dal 1965 al 1980 sono stati urbanizzati circa 6,5 ha/anno, dal 1981 al 1993 circa 14,5 ha/anno, dal 1994 al 2000 circa 9,5 ha/anno, poi calati **nel decennio 2000-2010 a circa 4,8 ha/anno** (vedi allegato 5).

**Trasferimenti.** Al fine di quantificare l'entità di nuove superfici per funzioni produttive da individuare nel territorio dell'Associazione, si è tenuto conto anche della necessità espressa in sede di DP di trasferire un'area in Comune di Monteveglio classificata dal vigente PSC come *ambito di riqualificazione* (posta frontalmente all'area produttiva sovracomunale) di circa 4 Ha. Si è tenuto conto inoltre della opportunità di ricollocare due previsioni produttive residue di PRG non ancora attuate e collocate al di fuori degli ambiti sovra comunali nel Comune di Crespellano: si tratta del comparto D.4.8 in località Pedretta con una Superficie Territoriale pari a 3,7 ha, e del comparto D.4.6 in località Cavedagnone di circa 0,6 ha. **L'entità complessiva delle superfici da trasferire è di circa 9 Ha** (vedi allegato 2).

In data 24/11/11 Unindustria ha fornito il verbale dell'incontro avuto con l'Associazione Bazzanese nel mese di giugno 2011 che riporta le specifiche esigenze espresse da 10 aziende insediate nel territorio dell'Associazione stessa .

### TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSTATATO

**Le Parti sottoscriventi stabiliscono i seguenti obiettivi strategici per uno sviluppo degli ambiti produttivi dell'Associazione intercomunale "Area Bazzanese" compatibile con il sistema territoriale e ambientale, e si impegnano a realizzare le seguenti azioni per garantirne il concreto perseguimento.**

**Si precisa che le premesse e gli allegati sono parte integrante del presente Accordo.**

### Art. 1 - Oggetto ed obiettivi dell'Accordo Territoriale

Oggetto del presente Accordo è la condivisione degli obiettivi strategici, delle linee di assetto territoriale ed urbanistico e delle modalità di attuazione degli ambiti specializzati per attività produttive, ed in particolare degli ambiti sovracomunali nel territorio dell'Associazione "Area Bazzanese" e del Comune di Casalecchio di Reno, così definiti dal PTCP:

**"Ambiti produttivi sovracomunali suscettibili di sviluppo:**

- Martignone (Comuni di Crespellano e Anzola dell'Emilia)

**"Ambiti produttivi sovracomunali consolidati":**

- Z.I. Monteveglio (Comune di Monteveglio)
- ZI Via Lunga (Comune di Crespellano)
- Riale-Galvano (Comuni di Zola Predosa e Casalecchio di Reno)

Le linee di assetto territoriale, dimensionale e funzionale stabilite dal presente Accordo costituiscono riferimento di pianificazione per la redazione del PSC dell'Associazione Area Bazzanese e dei successivi strumenti attuativi/operativi, per la Variante al PRG di Anticipazione del PSC (ai sensi dell'art. 41, comma 4-bis LR 20/00) come condivisa in sede di Accordo di Pianificazione, nonché per gli strumenti urbanistici del Comune di Casalecchio di Reno esclusivamente per la parte dell'ambito produttivo Riale-Galvano ricadente sul suo territorio.

L'Accordo Territoriale, in coerenza con il PTCP, individua prospettive di sviluppo per gli ambiti produttivi, in modo da assicurare una razionale organizzazione territoriale dell'intero sistema produttivo secondo livelli prestazionali di qualità, e persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) concorrere a concentrare le ulteriori potenzialità urbanistiche in siti ottimali rispetto alle infrastrutture primarie per la mobilità e sostenibili rispetto alle criticità ambientali;
- b) qualificare l'offerta insediativa degli ambiti produttivi sovracomunali e perseguire la progressiva trasformazione degli ambiti in aree ecologicamente attrezzate;
- c) assicurare una equa distribuzione dei vantaggi e degli svantaggi economici connessi allo sviluppo ed alla trasformazione degli ambiti produttivi tra tutte le Amministrazioni Comunali dell'Associazione Bazzanese aderenti all'Accordo, tramite l'applicazione del principio della Perequazione Territoriale (ad esclusione del Comune di Casalecchio di Reno come specificato ai successivi articoli).

Le nuove aree dovranno essere localizzate negli strumenti urbanistici secondo i criteri condivisi nel presente Accordo e la loro attuazione - previa approvazione di Variante di Anticipazione di cui sopra, o previo inserimento nel POC - dovrà rispondere ai requisiti di qualificazione e sostenibilità e dovrà risolvere le criticità specifiche individuate dallo stesso.

Le parti condividono di coordinare alla scala dell'intera Area Bazzanese le strategie di assetto, programmazione e perequazione territoriale e urbanistica condivise nel presente Accordo, sia nelle previsioni di PSC e di Variante di Anticipazione, sia nel coordinamento dei POC, da finalizzare ad una gestione territoriale unitaria.

## **Art. 2 - Assetto territoriale e urbanistico**

Le parti si impegnano a perseguire i seguenti ruoli e criteri localizzativi degli ambiti produttivi sovracomunali e comunali:

- L'ambito sovracomunale suscettibile di **sviluppo** del Martignone è destinato ad accogliere le nuove espansioni produttive, nonché a divenire Area Ecologicamente Attrezzata (art.8). Le nuove previsioni urbanistiche, comprendenti i residui non convenzionati e confermati dal PSC, saranno programmate secondo quanto definito dal presente Accordo tenuto conto delle principali criticità e dei contenuti urbanistici e infrastrutturali di dettaglio per i singoli ambiti successivamente descritti.

- Gli ambiti sovracomunali di consolidamento (ambiti di Via Lunga, Riale-Galvano e Montevoglio) in coerenza con gli obiettivi del PTCP, sono destinati ad evolversi nelle parti insediate e a caratterizzarsi per le parti nuove, secondo i criteri delle Aree Ecologicamente Attrezzate (art. 8). Fatte salve le possibilità indicate al successivo art.3, ulteriori espansioni insediative, saranno da motivare in sede di POC in relazione a specifiche esigenze imprenditoriali, di sviluppo, ampliamento di attività produttive già insediate nell'ambito, o di eventuale reinsediamento/trasferimento di attività già insediate nel comune o nei comuni dell'Associazione. Nel rispetto delle condizioni sopradescritte sarà inoltre possibile in questi ambiti il trasferimento di previsioni di strumenti urbanistici vigenti non coerenti con le scelte del PSC.
- Per quanto concerne gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale presenti sul territorio dell'Associazione, in coerenza con gli indirizzi promossi dal PTCP, saranno indirizzati al consolidamento delle attività produttive insediate nell'area, per le quali possono essere previsti ampliamenti dell'area stessa, qualora necessari all'azienda ed opportuni, al fine di consolidare il ruolo locale dell'ambito. In coerenza con il Documento Preliminare, le parti condividono quindi di inserire nel PSC areali in ampliamento in località Magazzino e Bazzano Muzza pari a 3 Ha complessivi, nel rispetto del ruolo locale di consolidamento e sviluppo delle attività produttive già insediate nell'ambito comunale stesso;

Si precisa infine che è escluso dalle limitazioni del presente articolo il riuso per funzioni produttive di volumi industriali dismessi o già edificati.

### **Art. 3 - Sviluppo previsto per gli ambiti produttivi sovracomunali oggetto del presente Accordo**

Si specifica che nel territorio dell'Associazione **sono presenti circa 110.000 mq di SU convenzionata** all'interno di PP **che non viene conteggiata nel dimensionamento** delle aree produttive oggetto del presente Accordo, in quanto di prossima immissione sul mercato e quindi destinata a fornire risposta alla domanda di breve periodo fino alla approvazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali.

Sulla base della valutazione dell'assetto territoriale delle aree attività produttive del territorio dell'Associazione e in considerazione dei dati relativi al consumo di suolo ai fini produttivi negli ultimi anni, **le parti assumono come riferimento per il dimensionamento dell'offerta di nuove aree produttive nel territorio dell'Associazione Bazzanese nel prossimo quindicennio il valore complessivo di circa 85 Ha di ST**, nei quali rientreranno le quote pari a 26 Ha di residui dei piani urbanistici non convenzionati se confermate dai PSC e programmate dai POC per usi produttivi, così come le quote di offerta insediativa vincolate al trasferimento di previsioni dei piani vigenti considerate incongrue dal presente Accordo, pari a circa 9 Ha. Tale dimensionamento comprende infine anche 3 Ha di nuova previsione inseriti dal DP negli ambiti comunali di Muzza e Magazzino nel comune di Bazzano (vedi allegato 1).

Si specifica inoltre che l'individuazione cartografica degli ambiti produttivi in sede di PSC associato costituirà, ai sensi della l.r.20/2000, una indicazione di opportunità insediative coerenti con l'assetto definito dal presente Accordo Territoriale, da sottoporre a selezione in sede di confronto competitivo per la formazione dei POC, tenendo conto: dei diversi ruoli territoriali degli ambiti definiti dal PTCP, del dimensionamento condiviso dal presente articolo, dei criteri di perequazione urbanistica, dei vincoli ambientali, paesaggistici e storico-culturali, della coerenza nella programmazione temporale rispetto all'evoluzione dell'assetto infrastrutturale, delle

esigenze di trasferimento di previsioni urbanistiche e/o di insediamenti valutati come incongrui.

Si condivide che le indicazioni del presente Accordo in merito agli assetti, alle condizioni e alla programmazione dell'attuazione degli ambiti produttivi sovracomunali, che verranno meglio definiti dal PSC, sono le seguenti:

- **Ambito produttivo di sviluppo Martignone:** in tale ambito è possibile prevedere in sede di POC, -o eventualmente attraverso la Variante al PRG di Anticipazione del PSC (solo se motivata e supportata da richieste formali di insediamento da parte di aziende), un'offerta di aree di nuova urbanizzazione pari ad un massimo di 46 Ha di aree produttive, comprensivi di 23 ha di residui non convenzionati del PRG qualora confermati per usi produttivi artigianali/industriali, in ampliamento dell'ambito esistente all'interno del comune di Crespellano, nella fascia di territorio posta a sud della via Emilia. A tali nuove quote produttive, in applicazione delle regole e dei criteri stabiliti dal presente Accordo, si applica la perequazione urbanistica (di cui all'art. 6) con l'assunzione piena dell'obiettivo di acquisizione al comune almeno il 50% dell'ambito messo in attuazione, per le finalità di potenziare una offerta di nuove aree produttive a costi agevolati ed economicamente competitivi. Il PSC, il POC e gli strumenti attuativi hanno il compito di recepire e dare attuazione all'indicazione del PTCP relativa alla tutela e valorizzazione della discontinuità insediativa esistente lungo la via Emilia, al fine di conservare e valorizzare un adeguato cannocchiale paesaggistico dall'alta pianura verso la collina.

*Condizioni per l'attuazione dei Residui del PRG non convenzionati.* In coerenza con il PTCP, con l'AT già sottoscritto e il successivo Accordo di programma, l'attuazione delle quote residue di aree del PRG non convenzionate poste a ovest di tale ambito (Chiesaccia Vecchia), pari a circa 18,5 ha, sarà subordinata alla realizzazione delle opere infrastrutturali condivise in sede del suddetto Accordo di programma. La restante quota di aree residue del PRG non convenzionate presenti nell'ambito pari a 4,5 ha dovrà invece contribuire alla realizzazione delle opere necessarie alla sostenibilità viabilistica e ambientale dell'ambito attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica e territoriale di cui agli articoli 6 e 9 del presente AT.

*Condizioni per l'attuazione delle nuove quote inserite con il PSC.* In coerenza con il PTCP le nuove quote di sviluppo dell'ambito pari a circa 23 Ha potranno essere inserite nel POC solo a seguito dell'approvazione del progetto definitivo del casello autostradale di Crespellano/Muffa e relativa bretella di collegamento con la Via Emilia, nonché del contestuale inserimento nel medesimo POC del progetto esecutivo della nuova via Emilia. In coerenza con gli atti già sottoscritti soprarichiamati, anche le nuove quote inserite con il PSC dovranno contribuire in parte alla realizzazione delle opere necessarie alla sostenibilità viabilistica e ambientale dell'ambito attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica e territoriale di cui agli articoli 6 e 9 del presente AT.

*Inserimento di superfici commerciali in questo ambito.* Coerentemente con le politiche assunte nel PTCP all'articolo 9.5 il Polo del Martignone è classificato come "Nuovo Polo funzionale a marcata caratterizzazione commerciale". Nello specifico sulla base delle soglie dimensionali e delle tipologie ammesse dal PTCP si conviene sulla possibilità di insediare nel polo Grandi Strutture Non Alimentari di livello superiore e inferiore all'interno di Aree Commerciali Integrate. L'attuazione sarà disciplinata da uno specifico Accordo Territoriale ai sensi dell'art. 9.5 richiamato, e sarà subordinata alla effettiva entrata in funzione del casello di Crespellano sulla autostrada A1, e della relativa bretella di collegamento con la via Emilia, oltre che agli interventi previsti dalla D.C.R. n. 1253/1999, in ordine ai requisiti per la

realizzazione degli insediamenti commerciali. L'Accordo Territoriale di cui sopra sarà sottoscritto dai Comuni dell'Unione dei Comuni della Valle del Samoggia, ai quali saranno conferite tutte le risorse relative alla perequazione urbanistica e territoriale.

- **Ambito produttivo consolidato di Via Lunga.** L'Accordo prevede la possibilità di programmazione attraverso eventuale Variante di anticipazione e attraverso il POC di ampliamenti dell'ambito esistente, per **circa 13 ha** di ST (in questo ambito non sono presenti residui non convenzionati). Gli ambiti di nuovo insediamento potranno essere attuati in due areali individuati dal DP, il primo posto a nord dell'autostrada, tra l'insediamento in corso di attuazione della ditta Corà (inserito nel PRG vigente con provvedimento ai sensi dell'art.5 del DPR 447/98 e regolato nelle sue modalità attuative dall'accordo procedimentale con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/00 dal C.C. di Crespellano), e la via Lunga, di circa 6 Ha di ST; il secondo areale di circa 7 Ha sarà collocabile dal PSC verso est entro il confine comunale.

In relazione alla **prima area**, tenuto conto che l'ampliamento della zona produttiva definito nel PRG vigente ha determinato le condizioni urbanistiche per una ulteriore integrazione della stessa, che presenta nel suo complesso caratteristiche funzionali e ambientali idonee rispetto a quanto definito nel DP del PSC associato, e in considerazione del rilevante interesse pubblico che il nuovo accordo da sottoscrivere con la proprietà potrà assumere per l'intera Associazione dei Comuni dell'Area Bazzanese, si riconoscono le condizioni per l'attribuzione all'ambito di un ruolo funzionale alla politica unitaria per le aree produttive relativa all'intero territorio dell'Area Bazzanese con applicazione di criteri perequativi urbanistici, territoriali e contributo di sostenibilità, e pertanto con possibilità di utilizzo non limitata alle esigenze delle sole aziende già insediate nell'ambito.

Il **nuovo areale**, posto a est dell'insediamento esistente, non presentando impegni o atti formalizzati, verrà attuato secondo le politiche previste per gli ambiti consolidati di cui all'art.2 del presente Accordo. Si conviene inoltre che quest'ultimo ambito andrà prioritariamente utilizzato come opportunità insediativa finalizzata in particolare allo spostamento di previsioni urbanistiche non coerenti con gli assetti del futuro PSC dell'Associazione. In sede di PSC e di POC dovranno essere definite le modalità di recepimento degli indirizzi di tutela del cannocchiale paesaggistico verso la collina individuato dal PTCP.

- **Ambito produttivo consolidato di Riale Galvano.** Le parti condividono la possibilità di prevedere in sede di POC un'offerta di aree di nuova urbanizzazione pari ad un massimo di 20 ha di aree produttive, secondo le politiche previste per gli ambiti consolidati di cui all'art.2.

L'ampliamento dell'ambito rispetto agli insediamenti esistenti potrà avvenire in sede di PSC:

- in direzione nord interessando l'areale individuato nel DP posto sul confine comunale e delimitata dalla via Balzani e dalla via Felicina;
- verso sud interessando l'areale individuato nel DP collocato tra la nuova bazzanese e l'ambito produttivo stesso;
- verso ovest, nel rispetto degli indirizzi di tutela delle discontinuità del sistema insediativo definiti dal PTCP (areale Portoni Rossi)

Le Parti concordano di utilizzare tali areali anche per dare soluzione (eventualmente anche in sede di Variante di anticipazione del PSC) a particolari

situazioni di indennizzo dovuto per la realizzazione di opere pubbliche a servizio dell'ambito produttivo (vasca di laminazione e opere connesse alla viabilità in coerenza con l'AT relativo al Futurshow Zona B di Casalecchio di Reno).

*Politiche per il Comune di Casalecchio di Reno.* Le parti condividono di confermare le quote residue presenti nel comparto già insediato ricadente nel Comune di Casalecchio di Reno denominato dal PSC TUM 2 "Tiro a Volo", in aggiunta al dimensionamento dell'Associazione sopra descritto. Detto comparto dovrà contribuire direttamente alla realizzazione delle opere necessarie alla sostenibilità viabilistica e ambientale di questo Ambito sovracomunale, come previste dal PSC di Casalecchio di Reno, ovvero attraverso la realizzazione dello svincolo sulla Nuova Bazzanese. Per la realizzazione di tale svincolo di interesse sovracomunale sarà cura del Comune di Casalecchio di Reno individuare le modalità di finanziamento più opportune. Le parti condividono che essendo tale area un residuo di PRG (in parte già attuato), ed avendo a suo carico la realizzazione di tali importanti previsioni infrastrutturali, le quote di Su residua presenti nell'area del Tiro Volo andranno governate privilegiando prioritariamente le esigenze di sviluppo e di eventuale reinsediamento di attività produttive già insediate nell'ambito o nel territorio circostante.

- **Ambito produttivo consolidato di Monteveglio:** le parti confermano la possibilità di ampliare l'ambito produttivo esistente, interessando un'area oggi di proprietà demaniale che risulta idonea dal punto di vista urbanistico ma potrebbe, in mancanza di suo trasferimento al patrimonio comunale, non concorrere al dimensionamento dell'offerta. Le parti condividono di destinare tale area a dotazioni energetiche (FER) e servizi pubblici, nonché per trasferimento di particolari situazioni di aziende mal collocate nel capoluogo".

Fermi restando i condizionamenti generati da eventuali preesistenze quali infrastrutture, componenti ambientali, insediamenti per usi non produttivi e altri eventuali vincoli o elementi, le parti degli ambiti di nuovo insediamento da inserire nei POC dovranno rappresentare organiche e compatte espansioni dei tessuti produttivi esistenti, e dovranno tendere a integrare nella maggiore misura possibile le rispettive reti dei servizi e di accessibilità con quelle dei medesimi tessuti esistenti.

Le Parti concordano nel promuovere all'interno dei quattro ambiti sovracomunali la rilocalizzazione delle aziende già insediate in aree incongrue, classificate come ambiti da riqualificare dal PSC. Il governo delle trasformazioni urbanistiche derivanti da tali trasferimenti dovrà essere prioritariamente volto a favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, una più equilibrata distribuzione dei servizi ai cittadini, e il potenziamento dell'offerta di edilizia pubblica anche tramite l'acquisizione di significative aree pubbliche da destinare a tali funzioni.

In fase attuativa pertanto i Comuni utilizzeranno gli strumenti più idonei a garantire che il trasferimento nelle nuove aree corrisponda alla contestuale riqualificazione delle aree di origine, definendo nello stesso POC gli impegni dei soggetti privati coinvolti con accordi sottoscritti ai sensi dell'art.18 della l.r. 20/20000, o con atti unilaterali d'obbligo, che saranno opportunamente recepiti in sede di adozione del POC.

#### **Art. 4 - Destinazioni d'uso ammissibili**

Negli ambiti produttivi sovracomunale è da escludere la possibilità di insediamento di funzioni residenziali diffuse, oltre a quelle già insediate.

Sono inoltre da considerare, tra le destinazioni ammissibili, le funzioni che garantiscono all'ambito un adeguato mix funzionale, anche in coerenza con l'obiettivo

di individuare parti da destinare a centro servizi (con strutture ricettive, servizi postali e bancari, servizi scolastici aziendali, di vigilanza...). Le quote di terziario e commerciale andranno definite in ragione del mix funzionale già presente e delle dotazioni territoriali che potranno essere reperite.

Le parti condividono che per l'ambito Riale-Galvano, nel rispetto del suo ruolo territoriale ed economico prevalentemente produttivo, sarà possibile insediare anche spazi e attrezzature per attività sportive, palestre, locali per lo spettacolo, in una misura e secondo modalità che saranno definite dal PSC per i criteri generali (in forma coordinata con la strategia di riqualificazione urbana dell'ambito posto a nord dell'abitato di Riale), dal RUE per gli interventi sui tessuti esistenti e dal POC per i nuovi insediamenti e gli interventi di riqualificazione.

### Commercio

La Programmazione delle quote commerciali relative alle grandi strutture di vendita è disciplinata dall'art. 9.5 del PTCP. Lo stesso piano disciplina le aggregazioni di medie strutture di vendita di rilevanza sovracomunale la cui pianificazione e programmazione è demandata ai comuni ovvero alle Associazioni/Unioni nei casi specifici.

### Logistica

In coerenza con il titolo 12 del PTCP le strutture per la logistica di medie e grandi dimensioni (10.000 mq di SF), dovranno essere localizzate all'interno di piattaforme logistiche intermodali, al fine di incentivare lo spostamento delle merci su ferro.

Mentre le attività di trasporto e logistica di medie dimensioni, che occupano una SF complessiva non superiore a 10.000 mq, potranno essere localizzate all'interno degli ambiti produttivi sovracomunali di sviluppo direttamente connessi alla grande rete viaria (Martignone).

Infine le attività di trasporto e logistica di piccole dimensioni, inferiori a 5.000 mq di SF potranno insediarsi negli ambiti produttivi sovracomunali consolidati.

### Stabilimenti a rischio di incidente rilevante

L'insediamento all'interno degli ambiti di rilievo sovracomunale di nuovi stabilimenti di industrie a rischio di incidente rilevante, o modifiche con aggravio di rischio per quelli esistenti sarà permesso previa verifica, da parte degli enti competenti, della necessaria compatibilità con il tessuto produttivo esistente o pianificato dagli strumenti vigenti e dal presente accordo territoriale, ovvero la nuova attività dovrà attivare misure di sicurezza tali da contenere l'area di impatto all'interno del perimetro di competenza.

### Impianti per la gestione dei rifiuti

La realizzazione di impianti per la gestione dei rifiuti, comprese le attività di recupero inerti da demolizione, nonché demolitori, sono generalmente ammessi all'interno delle aree produttive sovracomunali dell'Associazione.

A tal fine all'interno delle aree produttive sovracomunali di sviluppo (Martignone) potranno essere individuate aree da destinare a tali attività, che dovranno essere convenzionate dalle Amministrazioni Comunali per garantire modalità di accesso adeguate. A carico di tali attività vi saranno le opere necessarie per integrare le stesse col tessuto produttivo (mitigazioni).



## Art. 5 - Modalità d'attuazione

Fermo restando gli strumenti previsti dalla L.R. 20/2000, le previsioni dell'Accordo Territoriale sono recepite nei PSC e nei RUE e si attuano mediante Piano Operativo Comunale e/o attraverso altri strumenti già previsti dagli accordi vigenti.

Le parti condividono che nel quadro del processo di formazione del PSC associato dell'Area Bazzanese, ed in coerenza con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto, gli ambiti:

- Ambito produttivo di sviluppo Martignone (quota dell'areale di potenziale nuovo insediamento definito nel Documento Preliminare del PSC, necessario a dare risposta a richieste formali (art.18 LR 20/00) di insediamento di aziende)
- Ambito produttivo consolidato di via Lunga (areale nord)
- Ambito produttivo di Riale-Galvano (areale Portoni Rossi)

potranno essere oggetto di Variante al PRG (di anticipazione dei contenuti del PSC, ai sensi dell'art. 41 comma 4 bis della L.R. 20/2000), nei termini e alle condizioni definite nel presente Accordo.

Come indirizzi per i POC e i piani attuativi, i PSC e la variante di anticipazione dovranno indicare:

- gli strumenti che si intendono utilizzare nell'attribuzione delle potenzialità edificatorie per garantire la massima trasparenza (bandi, accordi con i privati ai sensi del ex art. 18 della L.R. 20/00);
- l'indicazione delle opere infrastrutturali condizionanti lo sviluppo dell'ambito;
- l'indicazione delle soluzioni per le qualificazioni degli ambiti secondo l'art.7 e alle criticità definite per specifico ambito;
- l'attuazione delle nuove aree di espansione attraverso progetto unitario per permettere uno sviluppo coordinato delle previsioni e delle mitigazioni necessarie a garantire la sostenibilità dell'intervento, nonché il raggiungimento di Status di APEA;
- la specificazione delle modalità con cui le nuove espansioni concorrono alla realizzazione delle infrastrutture necessarie e delle dotazioni ecologico e ambientali.

Negli ambiti **produttivi sovracomunali consolidati e negli ambiti comunali** le nuove aree potranno essere introdotte nei POC o nella Variante di anticipazione nei limiti e alle condizioni stabiliti dal presente Accordo, previa sottoscrizione di accordi ex art.18 della LR 20/2000 o atti unilaterali d'obbligo, con cui le aziende già insediate nell'Associazione nel primo caso e nell'ambito comunale nel secondo caso, motivano gli ampliamenti richiesti, quantificando le superfici produttive necessarie in ragione delle effettive esigenze produttive, e si impegnano a non alienare gli immobili realizzati per almeno cinque anni dal rilascio della agibilità. Nel caso di non attuazione delle previsioni nei termini previsti, si riterranno decaduti i diritti assegnati e si provvederà ad una variante al POC e dei relativi accordi.

## Art. 6- Potenzialità edificatorie, perequazione urbanistica e contributo di sostenibilità

Le nuove quote di sviluppo come condivise all'art. 3 del presente Accordo (circa 85 Ha complessivi nell'Associazione) all'interno degli "Ambiti produttivi sovracomunali" e "comunali" saranno soggette, in caso di inserimento nel POC, o nelle varianti di



anticipazione, a perequazione urbanistica. Sono fatte salve dalla applicazione della stessa le aree soggette ad accordi già sottoscritti e le convenzioni urbanistiche in essere alla data di adozione del PSC e fino alla loro scadenza (nei casi di parziale attuazione dei comparti, dopo la scadenza della convenzione, le parti residue saranno disciplinate dal RUE e dal POC nel rispetto dei criteri perequativi generali e degli obiettivi della pianificazione, ma tenendo conto delle specificità delle situazioni per quanto riguarda gli impegni già assolti, le condizioni poste dalla convenzione scaduta, gli obiettivi specifici della pianificazione); è inoltre escluso l'ampliamento condiviso dal presente Accordo nel Comune di Casalecchio di Reno.

Nello specifico la perequazione urbanistica condivisa con il presente Accordo consiste in:

- Assegnazione alle proprietà interessate dalle parti inserite nel POC, di diritti edificatori perequativi, sulla base delle condizioni specifiche di fatto e di diritto; per le parti di nuovo insediamento degli ambiti produttivi sovracomunali gli indici perequativi, espressi in mq. di Su per ogni mq. di ST (superficie dell'area interessata) sono:
  - a) aree libere periurbane, esterne al territorio urbanizzato: indice perequativo IP: da 0,10 a 0,15 mq./mq. di Su; fino a 0,18 mq./mq. per aree di trasformazione già previste dal PRG vigente non convenzionate e confermate dal PSC;
  - b) aree soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità, che possono avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, aree a verde, aree scoperte pertinenziali: in tal caso partecipano al meccanismo perequativo; indice perequativo IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alla precedente lett. a);
  - c) aree non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per altre attrezzature pubbliche (piste ciclabili, parchi, ecc.): indice perequativo IP: da 0,02 a 0,04 mq./mq. di Su.
- Concentrazione dei diritti assegnati alla proprietà in una parte dell'area, che il PSC e il POC considereranno insediabile (dal 40% al 50% dell'area). L'urbanizzazione dell'area dovrà avvenire nel rispetto delle condizioni di sostenibilità definite dal PSC ed in particolare con densità territoriali inferiori ai limiti massimi definiti dal PSC stesso, ovvero  $Ut_{max} = 0,30$  mq./mq.
- La parte restante dell'area, non utilizzata dalla proprietà, costituisce una riserva urbanistica, disponibile per le politiche pubbliche (50 - 60% dell'area su cui è stato applicato l'indice perequativo). Il Comune deciderà, in sede di POC, in merito all'utilizzo delle aree disponibili, tra le seguenti opzioni:
  - potenziamento dell'offerta di aree per l'insediamento di aziende a condizioni convenzionate, assegnando attraverso il POC diritti edificatori aggiuntivi, entro i limiti di sostenibilità fissati dalla ValSAT per l'ambito ( $Ut_{max} = 0,30$  mq./mq), entro il dimensionamento complessivo del PSC stabilito dal presente Accordo e , nel rispetto dei ruoli condivisi per gli ambiti (vedi art. 2).Si precisa che tale opzione sarà applicata alle nuove quote produttive inserite nell'ambito del Martignone attraverso Variante di Anticipazione al PSC con l'assunzione piena dell'obiettivo di acquisizione al comune almeno il 50% dell'ambito messo in attuazione, per le finalità di potenziare una offerta di nuove aree produttive a costi agevolati ed economicamente competitivi.

- spostamento di previsioni urbanistiche non attuate di PRG o PSC previgenti, non coerenti con le scelte del presente Accordo;
- trasferimento di diritti edificatori da altre aree, per realizzare interventi di riqualificazione (eliminazione di situazioni produttive incongrue e loro rilocalizzazione), oppure ai fini dell'acquisizione di aree per dotazioni territoriali.

### **Contributo di sostenibilità**

In base al principio che stabilisce che i soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi (art. A-26 l.r. 20/2000), le parti condividono che gli interventi inseriti nei POC, o nelle varianti di anticipazione, di cui al primo comma del presente articolo, dovranno versare un contributo economico aggiuntivo rispetto agli oneri di legge, denominato "contributo di sostenibilità", motivato da un legame diretto al principio della sostenibilità ambientale e territoriale.

Tale contributo è disciplinato dal PSC e dal POC o dall'eventuale Variante di Anticipazione ed è correlato alla rendita fondiaria strettamente ed univocamente legata, attraverso le modiche delle condizioni di utilizzo del suolo e alle scelte urbanistiche di competenza del Comune.

Il POC o la Variante di Anticipazione decidono l'acquisizione del contributo suddetto utilizzando una o più delle seguenti possibilità:

- -aree cedute o rese disponibili (il valore unitario è molto ridotto in quanto si tratta di aree a cui è già stato assegnato un indice edificatorio, trasferito in altra area);
- -aree rese disponibili per convenzionamenti (aree produttive, aree per trasferimento di diritti, ecc.);
- -realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche.

### **Art. 7 - Qualificazione e sostenibilità delle parti esistenti degli ambiti produttivi**

Le Parti concordano con l'obiettivo di garantire la futura sostenibilità territoriale e ambientale degli ambiti produttivi sovracomunali, e di riqualificare le parti esistenti di tali ambiti dal punto di vista urbanistico - architettonico, infrastrutturale, ambientale, oltre che rispetto alla loro dotazione di servizi.

Inoltre, al fine di garantire coerenza ed efficacia alla propria azione, le Parti concordano sulla necessità di perseguire tale riqualificazione in ciascuno degli ambiti produttivi presenti nel proprio territorio, a tal fine si impegnano ad estendere i suddetti obiettivi (esplicitati nel presente articolo) anche agli ambiti di rilievo comunale.

Le Parti si impegnano:

- all'interno del PSC ad approfondire le criticità rilevate negli ambiti produttivi sovracomunali, e schematizzate nell'Allegato 3, e verificare il livello quantitativo, funzionale e prestazionale delle dotazioni territoriali a servizio degli ambiti produttivi;
- a definire gli adeguamenti (in termini di opere infrastrutturali e dotazioni di servizi di pubblico interesse) necessari a supportare i carichi insediativi presenti e futuri; a tali adeguamenti condizionare le eventuali nuove espansioni (sia quelle introdotte con i PSC, che i residui dei PRG non attuati), individuando puntualmente gli

impegni e le risorse necessarie per la loro realizzazione a carico di soggetti pubblici e privati;

- ad assicurare che ogni eventuale intervento di riuso e trasformazione assoggettato a convenzionamento, contribuisca al perseguimento degli obiettivi di riqualificazione degli ambiti stessi e quindi contribuisca, in quota parte, alla realizzazione di interventi tali da soddisfare i requisiti di qualità definiti nel presente articolo;
- a richiedere e garantire per ciascun intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione e di cambio d'uso, il soddisfacimento dei requisiti di qualità definiti nel presente articolo.

Le Parti concordano che la "riqualificazione degli ambiti produttivi" consista nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:

*(a livello d'area)*

- a) una rete viaria interna all'ambito in cui siano garantiti: un buono stato del manto stradale e la presenza di percorsi ciclo-pedonali protetti o quanto meno indicati con apposita segnaletica orizzontale;
- b) le strade, i parcheggi e le aree verdi all'interno dell'ambito produttivo presentino elementi volti ad una loro qualificazione in termini ambientali e fruitivi: strade e parcheggi alberati, spazi verdi dotati di attrezzature per la sosta dei lavoratori;
- c) una modalità di gestione dei rifiuti assimilati agli urbani e, per quanto possibile, dei rifiuti speciali tale da favorire la differenziazione e avvio a recupero rispetto al semplice smaltimento.

*(a livello di ogni singolo nuovo intervento)*

- d) in caso di rilevanti interventi di trasformazione sia richiesta la massimizzazione della superficie permeabile e la realizzazione di sistemi per il recupero e riutilizzo dell'acqua meteorica;
- e) ad ogni nuovo ampliamento sia richiesta una progettazione edilizia ed impiantistica di buona efficienza energetica (classe energetica non inferiore alla C ai sensi della normativa regionale di riferimento) e che preveda un'attenzione particolare rispetto al rapporto con l'irraggiamento solare: orientamento, schermature volte a proteggere dall'irraggiamento estivo e favorire quello invernale;
- f) le coperture dei nuovi edifici (o le coperture oggetto di ristrutturazione) siano predisposte per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici (oltre a quanto richiesto dalla normativa nazionale e regionale) e siano realizzate evitando l'utilizzo di guaine o manti di colore scuro.

Interventi finalizzati al soddisfacimento dei requisiti a livello d'area (requisiti a, b, c) oltre che finalizzati alla risoluzione delle criticità esistenti rilevate in ciascun ambito (Allegato 3) dovranno essere finanziati mediante:

- contributi richiesti ad eventuali interventi di riuso e trasformazione interni agli ambiti produttivi e assoggettati a convenzionamento,
- le apposite risorse economiche derivanti dal "Fondo di compensazione", di cui al successivo art. 9,

- altri accordi con privati o altre risorse individuate dalle Amministrazioni Comunali.

### **Art. 8 - Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) e Gestione Unica**

A specificazione di quanto contenuto all'art. 9.1 del PTCP, mediante il presente Accordo le Parti concordano che l'impegno a raggiungere lo Status di APEA è richiesto alle parti in ampliamento di ciascun ambito produttivo di rilievo sovracomunale come condivise all'art. 3.

Secondo quanto disposto dell'Atto di Indirizzo Regionale e dalle Linee Guida della Provincia di Bologna, le caratteristiche di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) sono riconosciute quando:

- a) La progettazione urbanistica e architettonica dei nuovi ampliamenti è coerente con quanto indicato dalle Linee Guida APEA della Provincia di Bologna.
- b) E' individuata una forma di gestione unitaria dell'intero ambito produttivo (Soggetto Gestore unitario).
- c) Il Soggetto Gestore si fa carico di: garantire un'elevata qualità dei servizi e degli spazi comuni presenti all'interno dell'APEA, di perseguire un progressivo miglioramento delle condizioni urbanistiche-architettoniche e ambientali dell'intero ambito produttivo (parti nuove e parti esistenti). Tutto questo attraverso: un documento che analizzi lo stato attuale e le criticità presenti (Analisi Ambientale), un documento che definisca una programmazione delle possibili azioni di miglioramento (Programma Ambientale) ed infine un Monitoraggio periodico dell'azione svolta e dei miglioramenti conseguiti.

L'Allegato 4 "APEA" al presente Accordo fornisce una sintesi schematica di quanto previsto dalle Linee Guida APEA rispetto alla progettazione dei nuovi ampliamenti, e una breve esemplificazione del tema della gestione unitaria.

### **Art. 9 - Perequazione territoriale**

In applicazione dell'art. 15 comma 3 della L.R. 20/2000, dell'art. A-13 comma 10 e dell'art. A-17 comma 8 dell'Allegato della stessa legge, i Comuni e la Provincia condividono la scelta di applicazione alle politiche sulle aree produttive del criterio della perequazione territoriale, vale a dire dell'equa ripartizione tra i comuni interessati degli oneri e dei benefici derivanti da scelte urbanistiche di rilievo sovracomunale, al fine di ottimizzare, minimizzando gli effetti sulla finanza dei Comuni, la localizzazione dei nuovi insediamenti produttivi, commerciali e terziari, per evitare gli squilibri derivanti dalla tendenziale concentrazione degli stessi negli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale, nonché per risolvere congiuntamente le problematiche relative alla realizzazione di opere di rilievo sovracomunale.

A tal fine le Parti deliberano:

- di coordinare le scelte insediative e le politiche urbanistiche da programmare attraverso i POC, relative ad aree, infrastrutture e dotazioni connesse al sistema delle attività produttive nell'area bazzanese;
- di istituire il "Fondo di compensazione" dell'Associazione di Comuni dell'Area Bazzanese (nel seguito denominato Fondo), , entro un anno dall'approvazione del

primo POC relativo allo sviluppo del sistema produttivo, secondo le indicazioni di cui seguito descritte.

Si precisa inoltre che il Comune di Casalecchio di Reno non partecipa al fondo di perequazione dell'Associazione Bazzanese in quanto interessato dalla realizzazione e dal finanziamento di opere stradali di interesse sovracomunale.

### **1. Aree soggette alla perequazione territoriale**

Sono soggetti a perequazione territoriale tutti gli ambiti specializzati per attività produttive ovunque localizzati nel territorio dei Comuni dell'Associazione e attuabili mediante strumento attuativo (o intervento unitario convenzionato nei casi soggetti a POC entro ambiti consolidati di nuovo insediamento), non approvato alla data di adozione del PSC.

Non rientrano nelle politiche di perequazione territoriale gli interventi ordinari connessi alla gestione degli ambiti insediati, che non rivestono alcuna rilevanza di scala territoriale, quali il subentro di aziende, l'ampliamento, la sostituzione edilizia, la ristrutturazione e/o il riuso di sedi esistenti, gli interventi di nuovo insediamento puramente integrativi del tessuto edificato (lotti interclusi).

E' esclusa dalla perequazione territoriale l'area del Comune di Casalecchio di Reno denominata del "Tiro a Volo".

### **2. Risorse afferenti il Fondo di compensazione (ENTRATE)**

Con riferimento agli interventi edilizi che si realizzeranno nelle aree di cui al punto 1, sono attribuite al Fondo le seguenti risorse:

- a) Gli oneri di urbanizzazione secondari (ai sensi dell'art. 28 della LR 31/02) derivanti ai Comuni dell'Associazione dal rilascio di titoli abilitativi per insediamenti produttivi secondari e terziari nella quota dell'100%;
- b) le entrate I.C.I derivanti ai Comuni dell'Associazione dai nuovi insediamenti produttivi e terziari (classificati nelle categorie catastali previgenti D, C, ovvero nelle nuove categorie catastali dei gruppi T e Z, esclusa la Z10) che si realizzeranno nelle aree di cui sopra e le entrate derivanti dall'imposta comunale sulle medesime aree edificabili nella quota dell'20%;
- c) il contributo di sostenibilità come definito al precedente art. 6 (aree cedute o rese disponibili, risorse per la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche)

### **3. Utilizzazione delle risorse afferenti il Fondo (USCITE)**

L'utilizzo delle risorse che afferiranno al Fondo sarà destinato a finanziare opere, infrastrutture e servizi:

- a) per la qualificazione degli ambiti produttivi sovracomunali definiti dal presente Accordo, con particolare riferimento al raggiungimento dello status di aree ecologicamente attrezzate (cfr. Art. 8 e allegato 4) ed alle necessità di riqualificazione delle parti esistenti degli ambiti stessi (vedi art. 7 e allegato 3);
- b) per la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture ritenute necessarie per lo sviluppo funzionale del territorio dell'Associazione.
- c) per attuare lo spostamento, all'interno delle aree ottenute applicando la perequazione urbanistica e il contributo di sostenibilità (vedi art. 6), di previsioni insediative dei pre-vigenti strumenti urbanistici sulla base delle indicazioni del PSC, e/o per favorire il trasferimento di aziende da situazioni che il PSC considera incongrue dal punto di vista ambientale e urbanistico;

- d) per realizzare opere di interesse dei singoli Comuni, secondo una ripartizione coordinata o in sede di POC d'Associazione o dal regolamento del fondo di perequazione (in base al documento programmatico per la qualità urbana), secondo criteri e parametri non influenzati dall'origine territoriale delle risorse.

#### **4. Impegni delle Parti**

I Comuni dell'Associazione, con l'assistenza e la collaborazione della Provincia, preventivamente alla istituzione del Fondo di cui sopra, assumono l'impegno di:

- stabilire i criteri di suddivisione percentuale delle risorse del Fondo nelle diverse voci di spesa, di cui ai precedenti punti a), b), c) e d);
- stabilire un elenco condiviso delle opere e dei servizi di interesse generale sovracomunale sulla base del "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, corredato da una stima economica dei costi di realizzazione e precisando, secondo una programmazione temporale, l'ordine di priorità di finanziamento.

#### **Art. 10 - Attuazione dell'Accordo Territoriale e modifiche**

Le Parti si impegnano ad assicurare la concreta attuazione degli obiettivi concordati realizzando gli interventi e le azioni specificatamente previsti negli articoli del presente Accordo, opportunamente articolate, nonché a coordinare gli strumenti di futura adozione con il presente Accordo Territoriale.

Le modifiche ed integrazioni del presente Accordo dovranno avvenire in relazione allo sviluppo di ulteriori dati conoscitivi che articolino l'assetto territoriale di area vasta definito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata e i principi generali del presente Accordo. Queste potranno meglio definire gli argomenti che non sono state oggetto di dettagliate politiche e recepire approfondimenti e modificazioni normative sopravvenute.

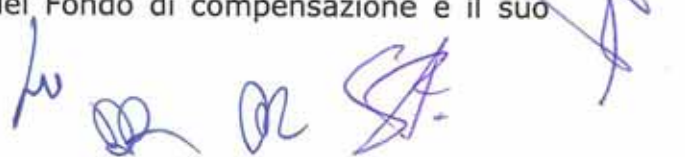
Le modifiche relative agli articoli del presente Accordo dovranno coinvolgere tutte le parti firmatarie del medesimo secondo le procedure di concertazione espresse dalla legge 20/00; le modifiche relative alle disposizioni e indicazioni contenute negli allegati saranno definite e vagliate dal Collegio di Vigilanza ai sensi dell'art. 11 del presente Accordo.

#### **Art. 11 - Collegio di Vigilanza**

A sensi dell'art. 34, comma 7, del D. Lgs. 267/2000, le funzioni di vigilanza e controllo sull'esecuzione del presente Accordo e la definizione degli eventuali interventi sostitutivi sono svolti da un collegio di Vigilanza presieduto dal presidente della Provincia o dal Sindaco per ciascuno degli Enti sottoscrittori, composto da rappresentanti degli enti locali interessati, tra i quali si individuerà la funzione presidenziale del Collegio stesso.

Il Collegio di Vigilanza, in particolare:

- a) vigila sulla sollecita e corretta attuazione dell'Accordo, nel rispetto degli indirizzi, dei tempi e degli impegni dei sottoscrittori. A questo scopo, il Collegio individua un percorso di monitoraggio delle procedure descritte nel presente Accordo e rendiconta annualmente gli esiti raggiunti. In particolare la valutazione riguarderà gli impegni per la costituzione del Fondo di compensazione e il suo



concreto funzionamento, la verifica dell'attuazione delle opere di carattere sovracomunale, le attività previste per l'individuazione della gestione unica degli ambiti produttivi e per il raggiungimento dello status di Area Ecologicamente Attrezzata;

- b) individua gli ostacoli di fatto e di diritto che si frappongono all'attuazione degli impegni sottoscritti e definisce inoltre le opportune soluzioni;
- c) risolve, secondo diritto, tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione ed all'attuazione del presente Accordo. Per tale funzione, il Collegio potrà essere integrato da tre esperti nominati, - di comune accordo entro 15 giorni dalla formulazione della richiesta di intervento nel Collegio - dalle parti tra le quali sarà insorta la controversia;
- d) propone agli Organi competenti delle Amministrazioni sottoscriventi le eventuali modifiche e integrazioni all'Accordo Territoriale o proroghe ai termini in esso stabiliti, che si rendessero necessarie;
- e) garantisce la rispondenza dei singoli POC e Accordi di Programma agli impegni individuati negli allegati al presente Accordo.

### **Art. 12 - Allegati**

Gli Allegati sono stati elaborati dalla Provincia di Bologna e dai Comuni dell'Associazione con lo scopo di predisporre i contenuti dell'Accordo Territoriale in oggetto e di individuare gli elementi di qualificazione necessari in prima istanza all'attuazione dei singoli ambiti. Gli allegati sono parte integrante dell'Accordo.

Nello specifico gli allegati al presente accordo sono:

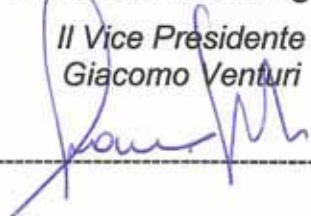
- ALLEGATO 1: Sintesi del dimensionamento produttivo condiviso all'art.3 per il territorio dell'Associazione Bazzanese
- ALLEGATO 2: Analisi dell'offerta di superfici produttive RESIDUE presenti nell'area dell'Associazione Bazzanese e individuazione degli ambiti
- ALLEGATO 3: Sintesi delle principali criticità rilevate negli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Bazzanese
- ALLEGATO 4: Elenco dei temi e degli obiettivi APEA
- ALLEGATO 5: Analisi del consumo di suolo per usi produttivi dal 1980 al 2010 nel territorio dell'Associazione Bazzanese
- ALLEGATO 6: Ricognizione degli edifici produttivi e terziari disponibili sul mercato del territorio dell'Associazione Bazzanese all'ottobre 2011.

Bologna, 29 GIU 2012

Letto ed approvato, a piena conferma di quanto sopra, le Parti si sottoscrivono come segue:

**Provincia di Bologna**

Il Vice Presidente  
Giacomo Venturi



---

**Comune di Bazzano**

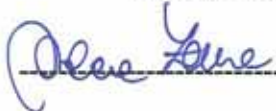
Il Sindaco  
Elio Rigillo



---

**Comune di Castello di Serravalle**

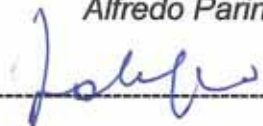
Il Sindaco  
Milena Zanna



---

**Comune di Crespellano**

Il Sindaco  
Alfredo Parini



---

**Comune di Monte San Pietro**

Il Sindaco  
Stefano Rizzoli



---

**Comune di Monteveglio**

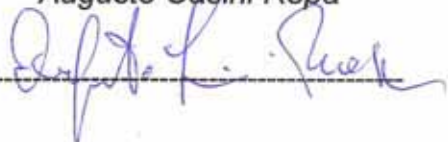
Il Sindaco  
Daniele Ruscigno



---

**Comune di Savigno**

Il Sindaco  
Augusto Casini Ropa



---

**Comune di Zola Predosa**

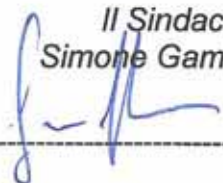
Il Sindaco  
Stefano Fiorini



---

**Comune di Casalecchio di Reno**

Il Sindaco  
Simone Gamberini



---