

**VERBALE DELLA
CONSULTA DI FRAZIONE LAVINO
di Giovedì 10 dicembre 2020**

Ordine del giorno:

- 1) Interventi urbanistici pianificati nella nostra frazione
- 2) Situazione del comparto C4.
- 3) Varie ed eventuali

Presenti:

Bruno Mazzoni	Presidente
Mara Mazzoli	VicePresidente
Francesco Seta	Segretario
Claudio Tesini	Membro
Diego Bonfiglioli	Membro

Sono presenti alla Consulta:

- Ernesto Russo: Assessore comunale all'Urbanistica, Sport e Partecipazione
- Lidia Rosa Pischedda Presidente del Consiglio Comunale
- la consigliera Gloria Bignami
- la consigliera Marisa Risi
- Alcuni cittadini.

Ore 18.05 il Presidente della Consulta Bruno Mazzoni, apre la riunione illustrando in sintesi la modalità di svolgimento telematico della sessione.

Prende la parola l'Ass.com. Russo, che riporta quanto è stato fatto da parte dell'amministrazione comunale in merito alla brusca interruzione della precedente convocazione on line tramite piattaforma meet. Spiega che è stata sporta denuncia alla Polizia Postale nei confronti di ignoti e che le indagini sono già attualmente in corso.

Successivamente, illustra il percorso che porterà all'approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale denominato PUG (Piano Urbanistico Generale) per la ripianificazione del territorio Zolese. il piano deve essere approvato entro il 2021 e segue la legge regionale 24/2017 che prevede un indice molto basso in merito al consumo di suolo (3% sino al 2050, poi solo riqualificazione).

In tema di pianificazione l'Assessore sottolinea come la precedente amministrazione non avesse adottato il POC (Piano Operativo Comunale) entro l'entrata in vigore della legge regionale 24/2017 e ciò determina il fatto che l'attuale amministrazione sta passando, dal punto di vista della pianificazione territoriale, attraverso un periodo di norme transitorie che

è partito nel 2018 ed è ancora in essere.

In questa fase transitoria si sono già portate avanti la maggior parte delle scelte strategiche di sviluppo del nostro territorio, alcune delle quali saranno inserite nel PUG, altre sono già in fase avanzata di studio e alcune anche già approvate in Consiglio Comunale. Inoltre, Russo precisa che il PUG si dovrà comunque allineare con la pianificazione a livello superiore, cioè a quello che è il PTM (Piano Territoriale Metropolitano) in fase di approvazione da parte della Città Metropolitana di Bologna. Questa pianificazione sovra-ordinata è di fondamentale importanza visto anche il lungo periodo temporale di validità, infatti pone il limite dello zero consumo di suolo al 2050.

L'assessore porta in evidenza come già nel 2019 e nel 2020 sia stato portato avanti un piano di interventi urbanistici detti di "sostituzione urbana", come ad esempio quello attualmente allo studio in un'area industriale dismessa del comune che si pensa di rigenerare attraverso il cambio di destinazione d'uso da Industriale a edificazione civile. In questo caso la rigenerazione e conversione dell'area è stata incentivata nei confronti dei privati costruttori con agevolazioni sugli oneri che arrivano anche al 60% purchè rispettino nella progettazione determinati parametri di rigenerazione urbana.

I tempi di conversione dell'area di studio a Lavino si prospettano verosimilmente lunghi, nel frattempo però qualcosa si sta muovendo nel territorio della frazione di Riale.

Altre zone interessate ad un progetto di conversione territoriale sono l'area dei Portoni Rossi, dove sorgerà un nuovo complesso commerciale, l'area in via dello Sport vicino al Teleriscaldamento e l'ex comparto Dietorelle, da tempo abbandonato, dove sarà realizzato un complesso edilizio di diverse unità abitative.

L'Assessore Russo coglie l'occasione per fare una panoramica dell'intervento sui Portoni Rossi, illustrando che nella rotonda già realizzata sarà installata un'opera d'arte, intervento finanziato dal comune (il giorno dopo la consulta verrà esposta alla comunità), che nell'area del vivaio la serra esistente verrà abbattuta e realizzato un nuovo stabile di 150 mq, mentre l'edificio esistente verrà riqualificato.

Nell'area adiacente al vivaio verrà costruito un nuovo supermercato con superficie di vendita di 2500 mq. di cui solo 1700 mq sono di nuova realizzazione, il resto è recupero di superficie esistente.

Con l'intervento dovrà sorgere poi, un nuovo percorso ciclopedonale che si dovrà allacciare alla via Roma attraverso un nuovo sottopasso della SP 26 fino al parco Biagi.

Non per ultimo ci si sta muovendo per un restauro di uno dei due monumenti chiamati "Portoni Rossi".

L'intervento in questa zona verosimilmente porterà un rallentamento inevitabile della circolazione, soprattutto su via Roma, per cui sarà programmato un intervento ad-hoc per ridurre l'impatto, probabilmente nei periodi estivi.

Infine il progetto prevede 1800 mq di parcheggi pubblici e 2500 metri di aree per spazi

collettivi.

Russo precisa che per la realizzazione dell'opera e in risposta ad alcune critiche sollevate nei giorni scorsi, sono stati chiesti ben 23 pareri i quali si sono pronunciati favorevolmente alla realizzazione del complesso

L'assessore inoltre, si sta impegnando per realizzare le opere pubbliche parallele per un'agevole fruizione dello stesso.

Per l'intervento è stato contrattato con i privati un contributo di 500.000,00 euro per realizzare le opere pubbliche sopra descritte quali per esempio la pista ciclabile ed il sottopasso.

L'intervento che si effettuerà sull'area ex Dietorelle (intervento su area all'epoca produttiva ora dismessa) che è di superficie di 14.400 mq, prevede che 4300 mq saranno destinati a nuovi alloggi, in edifici che avranno un'altezza massima di 5 piani. Si prevede la cessione all'amministrazione di 15000 mq di parco fluviale adiacente al complesso più un contributo di sostenibilità di 319.000,00 euro dei privati a favore del comune di Zola.

L'assessore esprime la volontà di realizzare il ponte ciclopedonale che si dovrebbe allacciare al giardino campagna, questo consentirebbe di unire due importanti zone del territorio con una continuità omogenea tra le aree

La vice presidente Mara Mazzoli prende la parola facendo delle considerazioni sulle due zone da realizzate, sollecita la realizzazione delle ciclabili invitando l'amministrazione affinché queste opere vengano portate a completamento, non lasciando tratti da finire in futuro, e, comunque prima delle nuove costruzioni.

Domanda inoltre, quali sono le capacità edificatorie totali sommando l'ex Dietorelle, il nuovo intervento C13 in Riale e della parte del C4 ancora da realizzare.

La stessa Mazzoli chiede delucidazioni in merito a quello che è ad oggi il numero di alloggi già disponibile nel territorio e come essi si conciliano con le nuove edificazioni che sono state programmate in virtù del nuovo PUG che prevede un consumo del suolo molto basso e che quindi contrasta molto la nuova inevitabile cementificazione.

L' Assessore Russo risponde per il completamento delle ciclabili, che l'intenzione del Comune è di completare i tratti di pista che non sono previsti con nuovi interventi, anche se quest'ultima ha un costo notevole che va tra i 90-100 mila euro per 100 metri.

Mette in evidenza come sia stato già approvato in giunta l'allargamento del marciapiede su via theodoli con un intervento di 150.000 €

Illustra a grandi linee il costo stimato per il nuovo ponte sul Lavino che, anche se in versione basilare, ha un costo che si aggira intorno ai 600.000,00 €. Egli sostiene che, vista la cospicua somma occorrerà passare necessariamente da una verifica politica per

approfondire se si ritiene un'opera strategica oppure no, ci sarà da riflettere bene perché il contributo di 329.000 euro concordato con i costruttori privati non è sufficiente, questo vorrà dire che l'amministrazione comunale dovrà stanziare ulteriori soldi per completare l'opera o individuare diverse modalità di realizzazione laddove possibile .

Passando poi al discorso dell'area ex-Dietorelle si stima che il piano possa essere approvato verso la fine del 2021.

In risposta al numero delle residenze, l'Assessore sostiene che sono una risposta alle effettive richieste di mercato, Zola si trova a metà delle zone industriali in forte crescita quali Martignone e il nuovo centro commerciale (Carrefour), quindi si presuppone che ci sarà un incremento di richiesta di abitazioni, anche in virtù del fatto che Casalecchio è già ad alta intensità produttiva ed abitativa.

Rammenta anche che il C13 di Riale, soggetto a nuova urbanizzazione, è la delocalizzazione della variante Belvedere e delle aree edificabili del giardino campagna.

Nel contempo si sta cercando di tutelare le aree rurali senza chiedere nuove capacità edificatorie altresì di risolvere le criticità di Zola, es. aree via del Greto, area ex Bernardi Mozzi Motor.

Aggiorna la consulta sull'orientamento dell'Amministrazione ovvero quello di migliorare la qualità della vita e di connettere al meglio le comunità per una convivenza armoniosa tra le varie località

Prenda la parola la consigliera Risi facendo riferimento al comparto C13 nella fattispecie parla del gruppo di abitazione e delle opere che andavano edificate. Chiede come mai le opere vanno così a rilento e anch'essa sollecita la realizzazione e completamento delle ciclabili.

L'Assessore Russo risponde dicendo che non può promettere la ciclabile in via Roma perchè prima vuole vedere come si sviluppano i due progetti interconnessi Dietorelle e Portoni Rossi.

Sul C13 Russo sostiene che non c'è ritardo perché il termine era dicembre 2020 e le integrazioni richieste sono state presentate nei giorni scorsi.

In primavera verosimilmente potranno essere rilasciati i permessi ma l'assessore insiste di mettere avanti prima le opere pubbliche accessorie e di urbanizzazione per non fare errori già commessi nel C4 e a caro prezzo.

Mara Mazzoli fa un appunto sul discorso strade, essa sostiene che occorrerà focalizzarsi anche sulla viabilità come rotonde, svincoli, accessi e così via per far sì che le previsioni di

aumento del traffico dovuto ai nuovi quartieri che sorgeranno siano soddisfatte per una corretta fruibilità.

L'assessore Russo risponde che le principali criticità sono quelle di capire come realizzarle senza intervenire con manovre forzate ad alto impatto come gli espropri, il rispetto di pareggio di bilancio e il corretto uso dell'avanzo di bilancio.

Il Presidente Mazzoni Sponsorizza delle sedute congiunte con le alte Consulte di Frazione e la Consulta Ambientale per gli aggiornamenti sulla pianificazione urbanistica .

19.10 Il presidente introduce il secondo punto dell'ordine del giorno

L'assessore Russo fa una breve introduzione illustrando in termini giuridici la situazione attuale che governa le relazioni tra il consorzio, che di fatto è ancora esistente, e le varie società che stanno operando sul C4.

Precisa che società come SECI (Maccaferri) per i marciapiedi e Sapaba (Maccaferri) per la scuola, siano state coinvolte in procedure fallimentari . Questo ha portato inevitabilmente ad un importante fermo delle opere pubbliche e non, avendo il gruppo Maccaferri circa il 72% delle quote del consorzio.

L'amministrazione ha promosso diversi incontri tra le parti interessate, il risultato non è stato sinora di quelli sperati, questo ha portato ad attivare l'iter per la riscossione della fideiussione bancaria emessa dall'UNIPOL Banca a favore del Comune di Zola Predosa per le opere pubbliche del C4.

La fideiussione iniziale da 12 milioni di € risulta ridotta a oggi, in base alle opere già realizzate, di circa 2.6 milioni di €.

A Novembre 2019 di fatto si sono avuti due giudizi, il primo tra consorzio e Sapaba per un contenzioso sulle quote da riconoscere a Sapaba da parte del consorzio per la parte di opere già realizzate.

Il secondo giudizio (accertamento tecnico preventivo) sul residuo tra quanto già fatto da Sapaba con l'intervento del Comune di Zola Predosa.

Il Giudice e il tecnico incaricato come CTU hanno però ragionato solo su un discorso di quanto realizzato rispetto al costo finale e non anche riguardo i costi di riprogettazione e di decadimento del cantiere scuola, questo secondo l'amministrazione è penalizzante per il comune di Zola Predosa che si troverebbe inevitabilmente a sostenere dei costi di riprogettazione e riqualifica delle opere deteriorate nel tempo.

Sempre l'Amministrazione ha poi ripreso il dialogo con UNIPOLSAI per la fideiussione .

Il comune ha inviato un'ultima diffida per riconosce l'importo residuo della fideiussione.

Si sta lavorando per un accordo tra Unipol, Comune di Zola ed il consorzio per provare a sospendere la causa contro Unipol, se sarà raggiunto un accordo e individuata la nuova ditta costruttrice per il completamento del nido, a quel punto le somme residue della fideiussione

vanno direttamente alla nuova impresa che completerà l'opera. Se la trattativa non dovesse andare in porto nel giro di qualche mese, allora il Comune agirebbe giudizialmente per riscattare la fideiussione.

Se tutto si svolgerà al meglio l'Assessore Russo conta di iniziare i lavori nel corso del 2021.

Sulle nuove villette in realizzazione a ridosso della centrale del Teleriscaldamento, si dovrà procedere alla messa in norma della duna di mitigazione prima di procedere con la realizzazione delle stesse ma la risoluzione della questione è prossima.

Il Segretario della consulta Francesco Seta chiede all'amministrazione chiarimenti quando si parla di riprogettazione della scuola. Nello specifico chiede se si intende una riprogettazione completa o parziale oppure solo in termini di messa in sicurezza e adempimento delle varie normative che possono essere state modificate e/o aggiunte tra il periodo del dichiarato fallimento di SAPABA ed oggi.

L'Assessore Russo risponde che per riprogettazione si intende tutto quello che è necessario per poter riprendere i lavori senza cambiare il progetto iniziale dell'opera.

Il membro della consulta Claudio Tesini Chiede informazioni in merito ai permessi edificabili in scadenza sulle aree abbandonate del C4, chiede di sapere qual è la situazione attuale.

Russo risponde dicendo che ancora ci sarebbero 2/3 anni prima della scadenza naturale dei permessi di costruire. L'unico permesso in scadenza è quello delle opere pubbliche. Se non si dovesse sbloccare la questione scuola allora sì, ci sarà la volontà di sospendere i permessi finché non si completeranno le opere pubbliche.

Inoltre, aggiunge che per il lotto 15-16 si è perfezionata l'asta nei scorsi giorni per edilizia convenzionata.

In maniera unanime si parla della necessità di realizzare il nuovo svincolo sulla SP 26 e la bretella di collegamento alla Bazzanese e la strada che collega il C4 alla SP 26 all'altezza di villa Garagnani in quanto critico e prossimo a saturazione e del futuro svincolo.

Il consigliere della consulta Diego Bonfiglioli segnala la scarsa illuminazione del parcheggio del giardino campagna in prossimità di Villa Edvige Garagnani.

Risposta di Russo : E' stato inserito in agenda per verificarne la fattibilità, ma il problema è legato alla connotazione del giardino stesso che è rurale e non completamente urbano. Inoltre, al momento c'è anche il progetto partecipato che vede vincitore il giardino campagna con 125.000 a disposizione che dovranno essere impegnati in una progettazione

condivisa e più ampia.

Un Cittadino: Conferma il problema di sporcizia delle campane di vetro, del deposito olio vicino alla Coop e dei cassonetti ad uso esclusivo della Coop.

Segnala inoltre, che il taglio del verde abbia danneggiato alcuni tubi di irrigazione tra i vari parcheggi dislocati nel C4, e la difficoltà nel parcheggiare in alcune aree del C4.

L'assessore Russo risponde sui parcheggi sostenendo che sono stati rispettati gli standard normativi ma è stato forse sovradimensionato il parcheggio della scuola a discapito di metrature che potevano essere distribuite in maniera migliore.

Aggiunge inoltre che le nuove strutture abitative saranno dotate di autorimesse e cantine di proprietà, sollecitate anche dal consigliere Francesco Seta e Mara Mazzoli. Si invitano, però, i cittadini a non utilizzare le autorimesse come depositi o altro ma per la loro funzione primaria coerentemente a quanto previsto a livello normativo.

Prende la parola un cittadino segnalando che i cartelli stradali siano stati sistemati dietro gli alberi quindi poco visibili, che gli alberi sono molto spogli e piantumati in malo modo.

Un cittadino segnala che il sottopasso ha una delle due telecamere rotte, che l'illuminazione sia carente e chiede dove sono collegate le telecamere?

Segnala anche come alcune trappole per topi siano state danneggiate e andrebbero ripristinate, anche in virtù della ricomparsa di alcuni topi negli ultimi mesi.

Russo risponde dicendo che è stato individuato il responsabile dell'atto vandalico per il sottopasso e che è un cittadino di Zola, per l'illuminazione invece viene ritenuta sufficiente, ma andrebbero solo ripulite dalla polvere e mantenute le lampade esistenti.

Tra le varie il Presidente Bruno Mazzoni mette a verbale di appoggiare e pubblicizzare l'iniziativa di istituire blog sull'argomento della salvaguardia della collina all'interno del sito internet dell'associazione "I Borghi di via Gesso", iniziativa condivisa con le altre Consulte di Frazione e Consulta Ambientale.

Il Presidente Bruno Mazzoni alle 20.15 saluta tutti e termina la riunione

Il presidente

Bruno Mazzoni

Il segretario

Francesco Seta