

PSC

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

DOCUMENTO PRELIMINARE

Relazione

elab. AP.REL

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

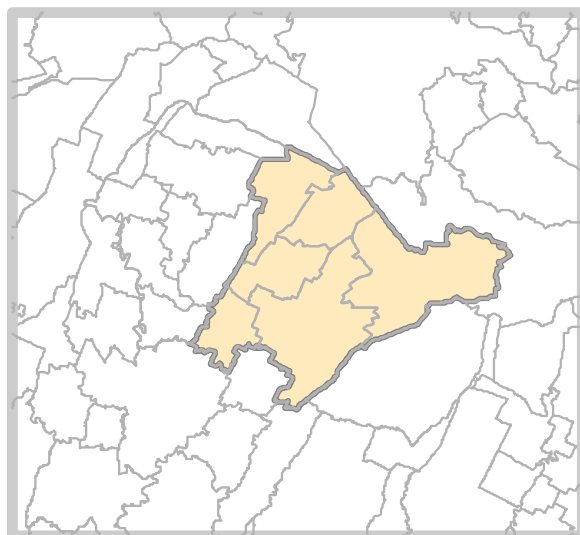
Presidente Associazione
Loretta Lambertini

Sindaci
Carlo Castelli - Loretta Lambertini
Bruno Selva - Giacomo Simoni
Massimiliano Vogli - Luigi Zanardi

Responsabile di progetto
Franco Tinti (Tecnicoop sc)
Piero Vignali (Sviluppo Comune srl)

Ufficio di Piano
Tiziana Draghetti (coordinamento)
Aldo Ansaloni - Federico Ferrarato
Chiara Girotti - Enrico Sabatini - Tiziana Sicilia

data: 10 giugno 2006



Gruppo di lavoro:

Progettisti incaricati:

Tecnicoop srl: Franco Tinti (coordinamento generale) – Rudi Fallaci - Fabio Tunioli -
Carlo Santacroce – Sabrina Guizzardi

Per i Comuni di Granarolo dell'Emilia e Malalbergo:
Sviluppo Comune srl: Piero Vignali - Ivano Venturini

Per gli aspetti geologico-geotecnici:
Studio Viel: Gianni Viel - Samuel Sangiorgi

Ufficio di Piano:

Tiziana Draghetti (coordinamento) – Aldo Ansaloni – Federico Ferrarato – Chiara Girotti –
Enrico Sabatini – Tiziana Sicilia

INDICE

0 - INTRODUZIONE	7
0.1 – I NUOVI STRUMENTI URBANISTICI	7
0.2 – GUIDA ALLA LETTURA.....	9
0.3 - LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA PER LA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE	9
1 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO DELL'ASSOCIAZIONE	13
1.1 – NUOVI RIFERIMENTI PROGRAMMATICI	13
1.1.1 – IL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PTR.....	13
1.1.2 – IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA.....	15
1.1.3 – IL COMITATO INTERISTITUZIONALE	16
1.2 – LO SCENARIO SOCIO-DEMOGRAFICO E LE POLITICHE CONNESSE ..	17
1.3 – SALVAGUARDARE E VALORIZZARE LE RISORSE AMBIENTALI E STORICHE DEL TERRITORIO	18
1.4 - ACQUISIRE FUNZIONI DI ECCELLENZA	19
1.5 – VALORIZZARE I POLI PRODUTTIVI, SALVAGUARDARE IL COMPARTO AGRICOLO	21
1.6 – POTENZIARE IL SISTEMA DI RELAZIONE.....	22
1.7 - CONSOLIDARE E SELEZIONARE L'ARMATURA URBANA.....	25
1.8 – ELEVARE LA SICUREZZA IDRAULICA DEL TERRITORIO	26
2 – LE OPZIONI DI ASSETTO STRUTTURALE DELL'AREA.....	27
2.1 - IL SISTEMA DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI.....	27
2.1.1 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE	27
2.1.1.1 – Il paesaggio delle valli e della bonifica	28
2.1.1.2 – Il paesaggio della centuriazione	29
2.1.2 – LA RETE ECOLOGICA	31
2.2 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ	33
2.3 - IL SISTEMA URBANO.....	37
2.3.1 – L'ARTICOLAZIONE DELL'ARMATURA URBANA	37
2.3.2 - LE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE RESIDENZIALI	38
2.3.2.1 – Una stima della domanda	38
2.3.2.2 – La quantificazione delle potenzialità	40
2.3.2.3 - Criteri di localizzazione delle potenzialità insediative nel sistema urbano.....	47
2.3.2.4 – Le potenzialità per l'edilizia sociale	48
2.3.3 – LE ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE DELLE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE NEL MEDESIMO CENTRO URBANO.....	49
2.4 – GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	52
2.4.1 - GLI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI.....	52
2.4.1.1 – Distribuzione e connotazione degli ambiti	52
2.4.1.2 – Una stima della domanda insediativa potenziale	54
2.4.1.3 - Criteri di localizzazione negli ambiti di rilievo sovracomunale.....	54
2.4.1.4 – Indirizzi specifici per i singoli ambiti	55
2.4.1.5 – La perequazione territoriale	62
2.4.2 - GLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE	64

2.5 - IL TERRITORIO RURALE	66
2.5.1 – LE AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE	67
2.5.2 - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO	68
2.5.3 - AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA.....	69
2.5.4 - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI	69
3 – CRITERI OMOGENEI DI PIANIFICAZIONE DA PARTE DEGLI STRUMENTI	
URBANISTICI COMUNALI	71
3.1 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	71
3.1.1 – CASISTICA DEI DIRITTI EDIFICATORI	73
3.1.1.1 – Indirizzi per le aree di trasformazione per funzioni urbane integrate (residenza, servizi, terziario compatibile)	73
3.1.1.2 – Indirizzi per le aree di trasformazione per insediamenti specializzati per attività produttive artigianali-industriali	75
3.2 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI	76
3.3 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI.....	79
3.4 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE	85
3.5 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI.....	87
3.6 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEL TERRITORIO RURALE	90
3.7 - CRITERI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	100
3.7.1 –DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	100
3.8 - CRITERI PER LA SICUREZZA E CONOSCENZA IDROGEOLOGICA.....	103
3.9– RUOLO E CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC.....	105
4 - LE PRINCIPALI OPZIONI NEI SINGOLI TERRITORI COMUNALI	107
4.1 - COMUNE DI BARICELLA.....	109
4.1.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE	109
4.1.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI	111
4.1.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI	113
4.1.3.1 – Il Capoluogo	113
4.1.3.2 – San Gabriele / Mondonuovo	123
4.1.3.3 – I centri frazionali minori	123
4.2 - COMUNE DI BUDRIO	125
4.2.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE	125
4.2.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI	129
4.2.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI	132
4.2.3.1 – Il Capoluogo	132
4.2.3.2 – Mezzolara	145
4.2.3.3 – Vedrana	145
4.2.3.4 – I centri frazionali minori	147
4.3 - COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA	149
4.3.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE	149

4.3.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI	153
4.3.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI	155
4.3.3.1 – Il Capoluogo Granarolo	155
4.3.3.2.- Quarto Inferiore.....	165
4.3.3.3.- Cadriano	167
4.3.3.4 – I centri frazionali minori	169
4.4 - COMUNE DI MALALBERGO.....	171
4.4.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE	171
4.4.2 –GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI	174
4.4.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI	176
4.4.3.1 – Il Capoluogo Malalbergo	176
4.4.3.2 – Altedo.....	183
4.4.3.3 – Pegola.....	191
4.4.3.4 – Casoni.....	191
4.4.3.5 – Ponticelli.....	192
4.5 - COMUNE DI MINERBIO.....	193
4.5.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE	193
4.5.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI	197
4.5.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI	198
4.5.3.1 – Il Capoluogo	198
4.5.3.2 - Ca de' Fabbri	211
4.5.3.3 – I centri frazionali minori	211
4.6 - COMUNE DI MOLINELLA	213
4.6.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE	213
4.6.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI	217
4.6.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI	218
4.6.3.1 – Il Capoluogo	218
4.6.3.2 – San Pietro Capofiume	231
4.6.3.3 – Marmorta.....	231
4.6.3.4 – S. Martino in Argine	232
4.6.3.5 – I centri frazionali minori	232

0 - INTRODUZIONE

0.1 – I NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

La Legge Regionale del 24 marzo 2000, n. 20 ha comportato una profonda innovazione nella disciplina della pianificazione urbanistica, declinando il concetto di tutela e uso del territorio non solo attraverso lo strumento strettamente urbanistico, ma attraverso procedure e strumenti di governo del territorio complessi e concertativi, anche alla luce del nuovo art. 117 della Costituzione.

L'urbanistica viene considerata disciplina riferita al governo complessivo del territorio nella sua accezione più piena, strettamente connessa alla valutazione di sostenibilità dei processi e del consumo delle risorse. L'innovazione ha investito sia gli aspetti relativi alle finalità ed agli indirizzi generali - con la traduzione in norma del concetto di "sviluppo sostenibile" - sia l'articolazione e la procedura di formazione degli strumenti stessi, secondo i principi generali di:

- sussidiarietà;
- cooperazione degli Enti territoriali nella pianificazione del territorio;
- partecipazione dei cittadini e delle loro organizzazioni;
- perequazione urbanistica.

In particolare, l'innovazione più evidente introdotta riguardo alla pianificazione comunale è la sua articolazione in tre componenti: la componente strutturale, quella regolativa e quella più propriamente operativa.

Alla prima si riferisce il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale procede ad operazioni, conoscitive e propositive, finalizzate alla definizione delle politiche territoriali, con riferimento sia alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) sia alla programmazione comunale.

Oggetto fondamentale del PSC è dunque l'insieme delle attività volte al riconoscimento delle risorse e delle condizioni e fragilità del territorio, e alla contestuale definizione degli obiettivi - disegno di governo - da perseguire durante il periodo di vigenza del Piano, obiettivi che per alcune risorse potranno essere prevalentemente di conservazione, per altre di trasformazione o di riqualificazione. Il Piano Strutturale Comunale, innovando concettualmente il PRG, come disciplinato dalla precedente L.R. 47/78, è uno strumento di pianificazione non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni; strumento nel quale è diretto e immediato il riconoscimento e la connotazione delle condizioni locali: geografiche, ambientali, fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali e socio-economiche.

Il PSC, piano di indirizzi generali e di condizioni, sceglie le linee principali per le localizzazioni insediative, le infrastrutture e la tutela e la salvaguardia delle caratteristiche ambientali del territorio, e definisce le soglie massime e le condizioni prestazionali degli interventi di trasformazione. I quali, fermi restando gli indirizzi localizzativi ed infrastrutturali generali ed il sistema dei vincoli ambientali, di scala comunale e sovracomunale, diventano attuabili e cogenti solo quando confermati (e conformati in termini di diritto) attraverso la loro previsione e precisazione nei successivi Piani Operativi.

Il Piano Operativo Comunale (POC) è, invece, lo strumento, prescrittivo e vincolistico che, coordinandosi con il bilancio pluriennale comunale e assumendo il valore e gli effetti del

programma pluriennale di attuazione, conforma per cinque anni i diritti pubblici e privati. Il POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali. Per l'esercizio dei diritti pubblici e delle opere relative, il Comune programma a scadenza quinquennale le proprie disponibilità di investimento; mentre per la definizione degli interventi privati da attuare (di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione), il Comune attiva di norma procedimenti di evidenza pubblica, per valutare e selezionare le proposte di intervento degli operatori privati più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse generale e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, e stipula con gli stessi operatori privati accordi atti ad assicurare l'attuazione degli interventi previsti entro i cinque anni, pena la perdita dei diritti provvisoriamente acquisiti.

Anche il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è strumento prescrittivo, che riguarda e regola tutti gli interventi ordinari, non programmabili e di limitato rilievo trasformativo, che attengono all'uso, alla conservazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente (nelle aree storiche, nelle aree urbane consolidate e nel territorio rurale). La sua disciplina mira alla gestione qualitativa dell'esistente, e si attua per interventi diretti, che vanno dagli interventi conservativi alla ristrutturazione edilizia e al completamento - mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica ricadono tra le trasformazioni urbanistiche previste dal PSC.

A distanza di cinque anni dal varo della nuova legge urbanistica regionale, siamo ancora nella fase di avvio della nuova generazione di strumenti urbanistici comunali, nuova nella concezione e nella strutturazione. L'avvio dell'elaborazione dei nuovi strumenti appare ancora non privo di problematiche, proprio in relazione alle forti innovazioni culturali, disciplinari e procedurali che la legge ha introdotto, e che solo in parte si è cominciato ad esplorare nelle loro implicazioni e a sperimentare, dopo oltre un ventennio in cui si era consolidato un 'modello' di Piano Regolatore, stabile, sperimentato e diffusamente applicato in tutta la regione, ma anche piuttosto rigido nel suo impianto di strumento prescrittivo, direttamente conformativo dei diritti pubblici e privati ed esposto al continuo rischio di decadenza dei vincoli per pubblica utilità.

La nuova legge non ha delineato un nuovo modello altrettanto rigido, ha il pregio di aprire la strada a sperimentazioni in una pluralità di direzioni e a forme-piano non strettamente prefissate, e fornisce vari spunti innovativi da esplorare.

Per quanto attiene più direttamente alle politiche urbane, una novità significativa che è opportuno evidenziare consiste nella diversa (rispetto alla L.R. 47/78) articolazione delle responsabilità e competenze fra Provincia e Comuni:

- da un lato la legge fornisce una robusta spinta alla concertazione sovracomunale e alla co-pianificazione riguardo a tutte quelle scelte urbanistiche che determinano esternalità rispetto ai confini comunali: certamente le principali infrastrutture, i poli funzionali, i principali ambiti specializzati per attività produttive, per i quali l'attuazione dovrà passare attraverso accordi territoriali fra la Provincia e i Comuni, ma anche l'entità della crescita urbana, dal momento che il PTCP deve stabilirne preliminarmente "le "condizioni e i limiti di sostenibilità ambientale e territoriale", e che il "miglioramento dello stato dell'ambiente" è assunto come "condizione per lo sviluppo dei sistemi insediativi e socio economici" (art. A-1);
- nel contempo, una volta approvati i nuovi strumenti, si determina un forte ampliamento della sfera di autonomia, della responsabilità e della libertà di movimento dei Comuni per quanto attiene la gestione di tutti gli insediamenti esistenti e delle loro trasformazioni: la città costruita, storica e non, consolidata o da riqualificare (artt. da A-7 ad A-11).

0.2 – GUIDA ALLA LETTURA

Il presente Documento Preliminare (DP) si compone di quattro sezioni. Le prime tre trattano di temi di scala sovracomunale/intercomunale, ovvero riferiti a opzioni e politiche interessanti il territorio dell'Associazione Terre di Pianura considerato nella sua unitarietà di sub-sistema del territorio provinciale; la quarta sezione tratta di opzioni e politiche specifiche relative ai singoli territori comunali.

La sezione 1 è dedicata agli obiettivi strategici di qualificazione e sviluppo del territorio dell'Associazione, quali emergono anche dal dibattito politico-amministrativo che ha portato a suo tempo all'elaborazione del documento "Per uno sviluppo qualificato della 'Città della pianura'" (il cosiddetto "manifesto dei Sindaci").

La sezione 2 tratta delle grandi opzioni e politiche di assetto strutturale del territorio dell'Associazione, ed ha come riferimento cartografico un apposito elaborato denominato Schema Direttore Intercomunale.

La sezione 3 definisce una serie di criteri a cui si chiede agli strumenti urbanistici comunali di attenersi nello sviluppo di una serie di temi e nell'approccio ai nuovi contenuti della pianificazione introdotti dalla LR 20/2000.

La sezione 4 indica per ciascun Comune le principali ipotesi di assetto strutturale locale, e si avvale a tal fine sia di una specifica cartografia inserita nel presente testo del Documento Preliminare, sia di una tavola denominata "Schema di assetto strutturale" riguardante l'intero territorio comunale.

Al DP è allegata una specifica proposta di Variante al PTCP relativa alla rettifica di fasce di tutela e pertinenza fluviale in territorio di Malalbergo.

0.3 - LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA PER LA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

La documentazione complessivamente prodotta per la Conferenza di Pianificazione è quella riportata nell'elenco seguente.

L'elaborazione del PSC associato di Terre di Pianura si è sviluppata in parallelo a quella del PSC associato dell'Associazione Reno-Galliera; entrambe si sono avvalse in una prima fase (2003-2004) della consulenza generale del prof. Giuseppe Campos Venuti, il cui contributo è riportato fra la documentazione per la Conferenza.

1- Documento Preliminare:

Testi

- Relazione / Elaborato AP.REL

Allegati

- Proposta di variante al PTCP riguardante il territorio del Comune di Malalbergo / Allegato AP.1.ALL

Cartografia

- Schema direttore intercomunale / tav. AP - scala 1:35000
- Schema di assetto strutturale / scala 1:10000:
 - Comune di Baricella / tav. BaP
 - Comune di Budrio / tav. BuP-Nord e BuP-Sud
 - Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrP
 - Comune di Malabergo / tav. MaP
 - Comune di Minerbio / tav. MiP
 - Comune di Molinella / tav. MoP-Nord e MoP-sud

2- Quadro Conoscitivo

Testi

- Relazione Quadro Conoscitivo:
 - Elaborato AC.1.1.REL - Sistema economico sociale – Sistema naturale e ambientale
 - Elaborato AC.1.2.REL - Sistema territoriale – Sistema della pianificazione
- Relazione Geologica / Elaborato AC.2.REL

Allegati

- Potenzialità e criticità del SFM nella pianura bolognese di nord-est / Allegato AC.1.ALL
- Studio componente traffico / Allegato AC.2.ALL

Cartografia

- Sistema naturale e ambientale
 - Carta litologico-morfologica / tav. AC.1.1 a/b/c - scala 1:25000
 - Carta idrogeologica / tav. AC.1.2 a/b/c - scala 1:25000
 - Modello idrogeologico / tav. AC.1.3 / scala 1:100000
 - Rete idrografica / tav. AC.1.4 – scala 1:35000
 - Risorse e politiche ambientali / tav. AC.1.5 – scala 1:35000
 - Risorse di interesse naturalistico / scala 1:10000
 - Comune di Baricella / tav. BaC.1.1
 - Comune di Budrio / tav. BuC.1.1a/b/c/d
 - Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrC.1.1a/b
 - Comune di Malabergo / tav. MaC.1.1a/b/c
 - Comune di Minerbio / tav. MiC.1.1
 - Comune di Molinella / tav. MoC.1.1a/b/c/d/e
- Sistema territoriale
 - Sistema urbano e insediamento sparso / tav. AC.2.1 – scala 1:50000
 - Paesaggio e insediamento storico / tav. AC.2.2 – scala 1:35000
 - Infrastrutture per la mobilità / tav. AC.2.3 – scala 1:35000
 - Assetto aziendale e forme d'uso del territorio rurale / tav. AC.2.4 – scala 1:35000
 - Sintesi / tav. AC.2.5 – scala 1:35000
 - Insediamento storico / scala 1:10000

- Comune di Baricella / tav. BaC.2.1
- Comune di Budrio / tav. BuC.2.1a/b/c/d
- Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrC.2.1a/b
- Comune di Malalbergo / tav. MaC.2.1a/b/c
- Comune di Minerbio / tav. MiC.2.1
- Comune di Molinella / tav. MoC.2.1a/b/c/d/e
- Tessuti urbani / scala 1:5000
 - Comune di Baricella / tav. BaC.2.2
 - Comune di Budrio / tav. BuC.2.2
 - Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrC.2.2
 - Comune di Malalbergo / tav. MaC.2.2
 - Comune di Minerbio / tav. MiC.2.2
 - Comune di Molinella / tav. MoC.2.2
- Sistema dei servizi e stato di attuazione dei PRG / scala 1:5000
 - Comune di Baricella / tav. BaC.2.3
 - Comune di Budrio / tav. BuC.2.3
 - Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrC.2.3
 - Comune di Malalbergo / tav. MaC.2.3
 - Comune di Minerbio / tav. MiC.2.3
 - Comune di Molinella / tav. MoC.2.3
- Infrastrutture ambientali e tecnologiche / scala 1:10000
 - Comune di Baricella / tav. BaC.2.4
 - Comune di Budrio / tav. BuC.2.4a/b/c/d
 - Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrC.2.4a/b
 - Comune di Malalbergo / tav. MaC.2.4a/b/c
 - Comune di Minerbio / tav. MiC.2.4
 - Comune di Molinella / tav. MoC.2.4a/b/c/d/e
- Infrastrutture per la mobilità urbana / scala 1:5000
 - Comune di Baricella / tav. BaC.2.5
 - Comune di Budrio / tav. BuC.2.5
 - Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrC.2.5
 - Comune di Malalbergo / tav. MaC.2.5
 - Comune di Minerbio / tav. MiC.2.5
 - Comune di Molinella / tav. MoC.2.5
- Assetto aziendale e forme d'uso del territorio rurale / scala 1:10000
 - Comune di Baricella / tav. BaC.2.6
 - Comune di Budrio / tav. BuC.2.6a/b/c/d
 - Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrC.2.6a/b
 - Comune di Malalbergo / tav. MaC.2.6a/b/c
 - Comune di Minerbio / tav. MiC.2.6
 - Comune di Molinella / tav. MoC.2.6a/b/c/d/e
- Sistema della pianificazione
 - Mosaico PRG / tav. AC.3.1 – scala 1:35000
 - Tutele e rispetti / scala 1:10000
 - Comune di Baricella / tav. BaC.3.1
 - Comune di Budrio / tav. BuC.3.1a/b/c/d
 - Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrC.3.1a/b
 - Comune di Malalbergo / tav. MaC.3.1a/b/c
 - Comune di Minerbio / tav. MiC.3.1
 - Comune di Molinella / tav. MoC.3.1a/b/c/d/e
- Sintesi delle criticità

- Principali criticità e opportunità dell'assetto insediativo urbano – scala 1:5000
 - Comune di Baricella / tav. BaC.4
 - Comune di Budrio / tav. BuC.4
 - Comune di Granarolo dell'Emilia / tav. GrC.4
 - Comune di Malalbergo / tav. MaC.4
 - Comune di Minerbio / tav. MiC.4
 - Comune di Molinella / tav. MoC.4

3 – VALSAT

Testi

- Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e valutazione preliminare di incidenza ambientale (L.R.7/2004) / Elaborato AV.REL

4 – Piano strutturale intercomunale della pianura bolognese / prima fase di lavoro (2003-2004) - a cura di Giuseppe Campos Venuti

1 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO DELL'ASSOCIAZIONE

1.1 – NUOVI RIFERIMENTI PROGRAMMATICI

La fase in atto rappresenta per le politiche territoriali sviluppabili nel contesto provinciale una fase complessa. Fenomeni ormai non recenti, come il decentramento dapprima produttivo e poi anche residenziale dal capoluogo, hanno radicato nell'area vasta un sistema insediativo ed economico di proporzioni inedite, che chiede ora un adeguato riconoscimento di ruolo entro un sistema urbano integrato a scala metropolitana.

In questa evoluzione, sia gli stili di vita delle persone che le esigenze delle imprese sono andati uniformandosi fra grandi e piccoli centri urbani, fra città e campagna, e oggi, a differenza del passato anche recente, pongono a questi centri e ai loro territori le stesse domande di elevata qualità ed efficienza dei servizi e delle infrastrutture e di più complessiva qualità dell'abitare.

L'efficienza e la qualità dei sistemi urbani locali appare sempre più un decisivo fattore di competitività del sistema economico-produttivo. In una fase che vede estendersi il fenomeno della delocalizzazione delle produzioni manifatturiere di massa e a alta intensità di forza lavoro verso aree extranazionali di nascente sviluppo, emerge l'esigenza di radicare qui le componenti più evolute della filiera produttiva (ricerca e sviluppo, marketing, commercializzazione, ecc.): e ciò richiede che i territori sappiano esprimere tutte le migliori 'condizioni d'ambiente', comprese appunto quelle urbane e territoriali, per ospitarle. La stessa necessità, peraltro, si manifesta anche per i sistemi di piccole e medie imprese – dominanti nella realtà economica provinciale e regionale –, che per loro caratteri intrinseci sono in parte esclusi da tali nuovi processi, e che a maggior ragione devono quindi rinnovare i propri fattori di successo anche attraverso la migliore qualità dei territori in cui si trovano a operare.

In questo scenario, è di grande utilità l'esistenza di un quadro di strumenti o documenti di pianificazione sovracomunale di recente formazione – in particolare, il PTCP della Provincia di Bologna e il Documento Preliminare del PTR della Regione Emilia-Romagna – che, interpretando i caratteri di questa fase storica dello sviluppo territoriale e urbano, delineano un quadro aggiornato di politiche e opzioni strategiche 'di sistema' in grado di attualizzare il senso e rafforzare i contenuti della stessa pianificazione urbanistica comunale.

Un ulteriore particolare contributo all'elaborazione di una pianificazione urbanistica efficace deriva dal Tavolo interistituzionale istituito fra Provincia, Associazioni Intercomunali e Comune di Bologna, che si prefigge, cogliendo l'occasione della contestuale elaborazione dei PSC delle Associazioni e del capoluogo provinciale, di concertare una serie di temi e politiche che più richiedono una visione coordinata a scala metropolitana, sotto il profilo sia programmatico che operativo.

1.1.1 – IL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PTR

Il documento preliminare per l'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale (PTR), recentemente approvato dal Consiglio Regionale, costituisce un quadro delle opzioni strategiche che si pongono innanzi allo sviluppo futuro del territorio regionale. Pur occupandosi di un livello di programmazione territoriale che non appare direttamnete

traducibile alla scala della pianificazione urbanistica comunale, esso esprime una serie di obiettivi e orientamenti di cui, come accennato, anche l'approccio a questa più specifica scala di pianificazione può giovare.

Di fronte ai cambiamenti globali, che sottopongono anche la "società emiliano-romagnola a forti tensioni", il documento riconosce due opzioni di fondo. La prima, che appare emergente a scala mondiale, privilegia la dimensione e lo sviluppo delle grandi agglomerazioni metropolitane. Il dominio delle metropoli porta ad una esasperazione del rapporto centro-periferia. Questo modello, anche se sembra vincente in altri contesti, viene riconosciuto dal documento preliminare del PTR come non congruente con lo sviluppo storico italiano, "basato in prevalenza sulla grande diffusione territoriale di tessuti produttivi locali, retti da sistemi di piccole e medie imprese, da sistemi di piccole e medie città, da presenze diffuse di beni culturali e ambientali".

Viene quindi ritenuto più adeguato al contesto nazionale e in particolare emiliano-romagnolo, il tradizionale modello del policentrismo, "che ancora fa di questa regione una delle più avanzate e abitabili di Europa", in cui però indurre "una forte organizzazione per produrre massa critica spendibile nella competizione globale". Il rischio di non agganciarsi all'innovazione mondiale, comporterebbe un forte "indebolimento localistico nel governo delle città, con la tendenza a perderne gli aspetti di organizzazione strutturale: dall'impoverimento qualitativo dei centri storici, alla dispersione delle periferie nel territorio". La nuova organizzazione del sistema policentrico si pone il problema di vedere riconosciuta la ricchezza e la varietà delle risorse locali nelle nuove reti globali; pertanto "la strategia del nuovo Piano di Sviluppo Territoriale intende porre al centro due aspetti principali: sfruttare la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi e dei territori emiliano-romagnoli, innovandoli e valorizzandoli nelle nuove scale di competizione; rafforzare la coesione interna ed allacciare rapporti diretti con altre regioni europee per creare un equilibrio dinamico con l'Europa delle Capitali".

Lo sviluppo policentrico in Emilia-Romagna si inserisce del resto in una strategia europea che persegue il modello policentrico al fine di impedire una ulteriore eccessiva concentrazione della forza economica e della popolazione nei territori centrali della U.E. Si tratta quindi di una politica di riequilibrio, o di contrasto a squilibri territoriali, in cui ci si deve "basare contemporaneamente sulla capacità di tutte le città maggiori di sviluppare identità, visioni di sviluppo e momenti di eccellenza specifici, superando, attraverso la cooperazione e la specializzazione, i limiti di una modesta dimensione demografica che è bene che resti ridotta".

Le linee su cui si vuole impostare il Piano di Sviluppo Territoriale si riallacciano allo sviluppo storico: "efficienza, qualità, coesione" è lo slogan che cerca di costruire un ponte fra passato e futuro.

Sul piano delle opzioni che più possono influire anche sull'approccio alla pianificazione urbanistica locale, sono da sottolineare:

- l'assunzione dell'obiettivo dello sviluppo sostenibile (ambientale, economico, sociale, istituzionale) come guida dell'azione di governo
- il contrasto alla dispersione insediativa, fenomeno che "oltre a determinare costi crescenti sull'ambiente e sulla gestione dei servizi, produce effetti rilevanti di disgregazione che alimentano l'individualismo, l'insicurezza, l'emarginazione di vasti strati della popolazione";

- l'orientamento strategico verso un sistema urbano policentrico organizzato su centri di diversa dimensione, ma tendenzialmente compatti al loro interno e separati da ampie aree e trame verdi (spazio rurale, reti ecologiche);

1.1.2 – IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna rappresenta un investimento programmatico di straordinario rilievo per l'intera realtà provinciale, e certamente, per taluni aspetti, anche per un ambito territoriale di scala sovraprovinciale.

Il tema del policentrismo, già più volte evocato in passato, e poi anche concretamente affrontato dai precedenti strumenti di pianificazione, acquista in questo nuovo strumento un respiro strategico e un approfondimento di percorso del tutto inedito nei suoi obiettivi e nei suoi presupposti.

L'obiettivo di fondo del piano è ben riassunto dallo slogan 'da provincia a città grande': obiettivo di una realtà sociale evoluta e consapevole, che ha ancora l'ambizione di governare le nuove dinamiche e i nuovi processi che si manifestano in questa fase storica di 'globalizzazione', e che assumono anche la forma di una diffusione territoriale dello sviluppo certamente assai ricca di potenzialità positive, ma non priva di rischi e di contraddizioni.

'Città grande' è la rete dei centri urbani della provincia, sui quali il PTCP costruisce il proprio disegno strategico di integrazione, senza astratte 'gerarchie', ma definendo – o ridefinendo - ruoli e funzioni in relazione ai caratteri di quei centri e dei loro territori, alle rispettive potenzialità e vocazioni, ma anche alle esigenze di riequilibrio che il sistema urbano e territoriale bolognese richiede per tenere alto sia il profilo della propria competitività sulla scena nazionale e internazionale, sia gli standard di qualità della vita che da tempo lo contraddistinguono.

In questo disegno la città di Bologna conserva ovviamente una posizione assolutamente strategica e preminente, che il piano provinciale prevede di consolidare e qualificare da vari punti di vista. Innanzitutto nei suoi punti di eccellenza; ma anche raccordandola ed aprendola maggiormente, e in modo più organico ed equilibrato, al restante territorio. Territorio che, peraltro, Bologna impronta con le proprie dinamiche ed esigenze funzionali ben al di là degli angusti confini di quella sua prima cintura.

Di questo stesso disegno la pianura bolognese costituisce un altro importante protagonista. Qui si indirizzano alcune delle più rilevanti opzioni del PTCP:

- il rafforzamento fino alla completa attuazione del Sistema Ferroviario Metropolitano, come principale risposta ambientalmente sostenibile al tema della mobilità nell'area metropolitana;
- l'obiettivo del decongestionamento del centro dell'area metropolitana, dello storico asse di sviluppo della via Emilia e della fascia pedecollinare: contesti saturi di funzioni e di insediamenti, e spesso in condizioni di criticità e fragilità ambientale;
- l'adozione di criteri selettivi negli sviluppi residenziali che privilegiano i centri urbani dotati di adeguata gamma di servizi e quelli serviti dalle linee del trasporto su ferro (che appunto innervano diffusamente il territorio di pianura);
- l'individuazione di poli produttivi da razionalizzare e qualificare, piuttosto che da espandere, ma anch'essi di riconosciuto rilievo provinciale;

- l'individuazione dei principali poli produttivi di rilevanza provinciale ancora suscettibili di sviluppo (sia per l'industria che per il terziario);
- il passante autostradale, che l'apposito Studio di fattibilità ha confermato come soluzione più efficace per l'efficienza del nodo stradale bolognese (il più importante della rete nazionale);
- la conferma e il consolidamento della restante rete primaria della viabilità, che si aggiunge al passante autostradale nel conferire alla pianura bolognese una nuova e più forte centralità geografica a scala interprovinciale e regionale.

Il ruolo assegnato all'ambito della pianura da parte del PTCP è dunque assai cospicuo, e costituisce come tale una sfida molto impegnativa e di lunga prospettiva con cui le comunità locali sono chiamate a misurarsi in modo consapevole, avendo ora anche un più preciso 'disegno' territoriale di riferimento.

1.1.3 – IL COMITATO INTERISTITUZIONALE

Per quanto riguarda il quadro programmatico a cui l'elaborazione del PSC associato può fare riferimento, occorre rilevare l'importanza dell'istituzione di un "Comitato Interistituzionale di indirizzo per la elaborazione dei PSC", a seguito di un Ordine del giorno approvato dalla Conferenza Metropolitana del 17 gennaio 2005.

Tale Comitato è stato insediato il 2 febbraio 2005 con la nomina di un Gruppo Interistituzionale di Coordinamento Tecnico, nei quali sono presenti e rappresentati, oltre alla Provincia di Bologna ed il Comune di Bologna, tutte le Associazioni intercomunali (rappresentate da un politico e da un tecnico) nonché il Circondario di Imola e la Regione Emilia Romagna.

Nei diversi incontri avvenuti successivamente, sia del Gruppo tecnico che del Comitato politico, è stato approvato il 28 aprile 2005, un "Documento Politico" di indirizzo, per l'approfondimento, in sede di redazione condivisa dei PSC, di alcune tematiche di rango sovracomunale, e più precisamente:

"Il Comitato.....è del parere:

- che i principali temi di Accordo tra Provincia, Comuni singoli e associati facenti parte del Comitato Interistituzionale per l'elaborazione condivisa dei PSC dell'area bolognese debbano riguardare principalmente i temi connessi ai descritti nuovi indirizzi, temi che peraltro costituiscono in gran parte la materia delle osservazioni a suo tempo formulate da parte degli Enti costituenti il Comitato interistituzionale in conclusione della di Conferenza di Pianificazione indetta dal Comune di Bologna, e cioè:
 1. il tema del dimensionamento delle previsioni insediative e di servizio inteso come rispondente al fabbisogno sociale stimato (di posti di lavoro, di domanda abitativa e di servizi) rispetto a ragionevoli previsioni del quadro demografico e sociale desiderato, e non in esclusivo rapporto con le esigenze di manovra economica derivabile dalle attuali tendenze del mercato; nell'ambito di questo tema, naturale prevalenza assumono gli aspetti relativi alle politiche abitative, alla sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti ed alla qualità della progettazione;

2. il tema dell'indissolubile intreccio tra le politiche insediative e le politiche fiscali, nella direzione della più ampia generalizzazione delle tecniche di perequazione urbanistica e compensazione territoriale, particolarmente ai fini di una equilibrata dotazione dei servizi e di aree ed immobili per soddisfare la domanda abitativa sociale;
3. il tema della puntuale definizione del percorso da compiere per una integrata e sostenibile soluzione dei problemi connessi alla mobilità urbana e metropolitana, inteso a definire non solo l'assetto delle reti e le loro necessarie complementarietà, ma anche una credibile prospettiva di reperimento delle risorse necessarie;
4. il tema di un coordinamento, organizzativo, temporale e funzionale, degli insediamenti, delle infrastrutture e delle altre realizzazioni previste dagli strumenti urbanistici e delle loro priorità di esecuzione, in ragione della critica situazione della viabilità e della mobilità dell'area bolognese e della loro ricaduta sulla stessa;
5. il tema delle politiche da porre in atto nel territorio non costruito, con particolare riferimento, nel quadro delle più generali politiche di difesa dell'ambiente e di valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali del territorio provinciale, al territorio agricolo periurbano, pericolosamente soggetto a iniziative incongrue di "urbanizzazione strisciante" e di progressivo degrado del paesaggio;
6. il tema, infine, delle strategie di sviluppo e di consolidamento degli insediamenti produttivi, con particolare riferimento al tema delle aree ecologicamente attrezzate ed alla prospettiva di trasformazione delle aree in questione in insediamenti a prevalente mix di funzioni, produttive, logistiche, commerciali e per il tempo libero, nonché delle strategie relative ai principali poli funzionali individuati dal Piano di Coordinamento Provinciale".

Allo stato dei lavori, dal Comitato sono state definite ipotesi per "l'insediabilità e realizzabilità di alloggi a canone calmierato nei comuni della Provincia di Bologna", capoluogo compreso. In base a tali ipotesi si è quantificato in 5.000 il numero di alloggi necessari nell'ambito metropolitano per soddisfare la prevedibile domanda abitativa di tale natura (o a carattere 'non convenzionale'); di questi, 3.000 si ritengono localizzabili nel capoluogo e 2.000 nel restante territorio provinciale, con priorità nei contesti urbani serviti dal SFM. Fra i centri dell'Associazione Terre di Pianura, si individua come particolarmente vocato a svolgere un ruolo in tale direzione il centro di Budrio, per la sua accessibilità con il SFM entro 30' e per il livello di servizi urbani che esprime.

1.2 – LO SCENARIO SOCIO-DEMOGRAFICO E LE POLITICHE CONNESSE

Come evidenziato nel Quadro Conoscitivo, tutti i comuni di Terre di Pianura sono al centro di dinamiche di crescita demografica assolutamente straordinarie per queste realtà; da questo punto di vista l'Associazione nel suo insieme si configurava al censimento 2001 come quella più dinamica nel panorama delle Associazioni intercomunali; e questa tendenza alla crescita prosegue ininterrotta anche nella fase più recente.

La consistenza di popolazione a fine 2004 ammonta a ca. 62.000 abitanti; le stime (v. Quadro Conoscitivo) al 2020 indicano una potenziale crescita a quasi 70.000 abitanti in uno scenario di sviluppo di tipo "intermedio e a ca. 80.000 in uno scenario "alto", con un conseguente incremento di popolazione variabile fra le quasi 8.000 e le quasi 18.000 unità. Si tratta di stime proiettive fondate in particolare sugli apporti del movimento migratorio, e che evidentemente possono essere influenzate in vario modo dalle tendenze economiche generali e dalle stesse politiche urbanistiche che vengono messe in atto. Esse prefigurano

comunque una sensibile potenzialità di crescita, anche se nello scenario intermedio essa risulta inferiore, su base annua a quella registrata nel corso dell'ultimo decennio, mentre risulta superiore nello scenario alto.

In questa dinamica tendenziale, emerge come dato di novità una certa ripresa di consistenza delle componenti più giovani, per effetto sia di una risalita del tasso di natalità in tutti gli strati sociali, sia dei maggiori tassi caratteristici dell'immigrazione di provenienza extranazionale.

Rimane nel contempo sempre sensibile l'entità della componente anziana.

L'ulteriore contrazione della composizione media delle famiglie – ovvero la loro moltiplicazione anche a popolazione stabile – continua a presentarsi come un dato tendenziale che impronterà anche lo scenario sociodemografico di prospettiva.

Tutti questi fenomeni hanno importanti riflessi sulle politiche urbane da sviluppare, a tutte le scale territoriali, ma soprattutto, proprio alla scala comunale. Sotto questo profilo assumono sicura rilevanza:

- le politiche per l'accoglienza dei nuovi residenti, che presuppongono in particolare anche l'offerta di alloggi a basso costo e di alloggi per l'affitto;
- il sistema dei servizi per l'infanzia e scolastici, compresi quelli di tipo superiore, che sembrano in generale necessitare di una nuova fase di adeguamento anche quantitativo, a fronte della ripresa della natalità;
- le politiche per la popolazione anziana, sia in termini di servizi che, anche, di tipologie abitative 'dedicate'.

1.3 – SALVAGUARDARE E VALORIZZARE LE RISORSE AMBIENTALI E STORICHE DEL TERRITORIO

Il territorio dell'Associazione propone uno spaccato molto interessante del paesaggio di pianura, estendendosi dagli ultimi lembi dall'alta pianura, ricca di testimonianze storiche negli insediamenti e nell'organizzazione del territorio, fino alle aree di bonifica delle antiche valli bolognesi, solcate da una rete di grandi corsi d'acqua, naturali e artificiali.

In generale, le molte risorse presenti sono già oggetto di tutela da parte dei PRG vigenti, o sono ora tutelate dallo stesso PTCP. A queste risorse, e in particolare a quelle ambientali, i PSC dovranno associare – come previsto anche dal PTCP - una rete di 'corridoi ecologici', che andranno a rappresentare di per se stessi un fattore di ulteriore rafforzamento della valenze naturalistiche del territorio.

Su questi presupposti, l'obiettivo da porsi è quindi quello delle 'politiche attive' sostenibili che si possono sviluppare attorno al tema della valorizzazione di queste componenti ambientali e della storia del territorio (sfruttando fra l'altro anche le possibilità di intervento che il Passante Nord può dischiudere in questa direzione, con le previste 'compensazioni' ambientali al territorio). In una chiave di lettura sovracomunale, queste politiche si ritengono sviluppabili con riferimento innanzitutto ai siti di interesse ambientale, alla centuriazione, all'archeologia.

A partire dalle iniziative già in corso, da studi come quello regionale nei territori attraversati dal fiume Reno (ex "GAL", ora Piano d'area), dall'insieme di ambienti acquatici e zone umide di cui il territorio è ricco (SIC, ZPS) e sui quali va in particolare organizzato il progetto di Reti Ecologiche, nonché dal quadro dei centri storici e dei beni storici sparsi e delle strutture museali, si tratta di mettere in rete quante più risorse possibili entro quadri di valorizzazione

unitari. In questa direzione spiccano per la loro potenzialità la campagna centuriata (che in un quadro di azioni coordinate potrebbe aggiungere significato anche al tema della salvaguardia e valorizzazione dei 'cunei agricoli periurbani' del PTCP) e il sistema delle antiche valli e delle bonifiche (in correlazione anche con la riserva naturale di Campotto e l'argentano).

Questi quadri unitari di valorizzazione consentiranno di definire o di ridefinire il sistema delle relazioni funzionali e fruttive fra le varie risorse in campo, e potranno quindi attivare più estesi circuiti di frequentazione a sfondo didattico, culturale, ricreativo. Con possibili ricadute anche di ordine economico sul territorio, ad esempio verso l'agriturismo, le fattorie didattiche, i pubblici esercizi, i servizi commerciali, i prodotti tipici, i servizi culturali. E anche con nuovi stimoli alla conservazione e valorizzazione degli insediamenti storici: dai veri e propri centri storici, al tessuto degli insediamenti minori, ai singoli complessi di grande pregio, di cui pure il territorio è assai ricco.

Tali ipotesi di valorizzazione del territorio sul filo conduttore dell'ambiente e della storia trovano peraltro una contemporanea elaborazione nei territori confinanti con l'Associazione, compreso il comune di Bologna, e si aprono quindi a possibilità di ulteriore rafforzamento proprio in rapporto all'ampiezza del sistema territoriale di riferimento.

La rete dei percorsi ciclabili extraurbani, opportunamente raccordati anche alle stazioni del SFM, dovrà costituire una delle forme privilegiate di fruizione di questi ambiti e delle loro risorse.

1.4 - ACQUISIRE FUNZIONI DI ECCELLENZA

Il processo di progressivo rafforzamento insediativo che la pianura ha visto prodursi in qualche decennio è soprattutto l'esito del decentramento da Bologna di funzioni produttive industriali e di residenze, a cui ha corrisposto nella città una crescita esponenziale di funzioni terziarie e direzionali. Seppure il campo delle attività minute del terziario commerciale e dei servizi sia venuto da ultimo a riequilibrare in parte i rapporti fra le funzioni economiche anche nell'area di pianura (come necessaria conseguenza della diffusa presenza residenziale e industriale), è pur vero che il processo generale che si è prodotto ha generato di fatto un nuovo squilibrio fra la città e il restante territorio: le funzioni di eccellenza tutte addensate all'interno della città, le altre funzioni produttive – le più 'povere' – all'esterno.

Superare, almeno in parte, questa condizione, non rappresenta una generica velleità di 'riequilibrio' fra capoluogo e territorio, ma costituisce un passaggio necessario per una costruzione qualificata della 'città grande'. Con il decentramento di funzioni di eccellenza dal capoluogo, si consegue il duplice risultato di allentare la congestione che penalizza l'efficienza e la vivibilità del contesto urbano del capoluogo, e di accrescere il rango funzionale di altri poli della rete urbana metropolitana, rafforzando così i legami strutturali fra le sue varie componenti.

Vanno sottolineati i caratteri dello squilibrio socio-produttivo a cui oggi siamo di fronte nel rapporto fra Bologna e l'insieme dei centri del territorio provinciale. Al centro il Comune di Bologna, sempre più terziarizzato con vari problemi di congestione e con alti tassi di invecchiamento della popolazione; ma con un reddito pro-capite fra i più alti d'Italia. E intorno i centri della provincia, che fruiscono oggi di una vita tranquilla, in ambiente certamente migliore, con un articolato sistema di insediamenti produttivi e un reddito pro-capite largamente superiore a quello medio nazionale; ma con servizi primari progressivamente a rischio, mentre per le funzioni di eccellenza aumenta la dipendenza da un capoluogo sempre meno accessibile. Una situazione tendenziale che, se non si inverte con precisi interventi, è

destinata in futuro a un sicuro peggioramento; forse anche per quanto riguarda il reddito prodotto.

Si tratta di un nuovo tipo di squilibrio, più complesso di quello che ha sostituito, ma che al suo interno, insieme alle contraddizioni ricordate, sta maturando le condizioni di un possibile riequilibrio. Perché nella provincia di Bologna comincia oggettivamente ad attenuarsi l'immagine di un capoluogo che rappresenta l'unica centralità esistente, intorno alla quale ruota una galassia di minuscoli centri. E a fronte di questa, si sta proponendo una nuova immagine: quella di un sistema potenziale di 'municipi-quartieri' che insieme danno vita alle 'città dell'area metropolitana', pronte a misurarsi e a dialogare con la città centrale. Entro questo orizzonte, la 'città della pianura' deve sicuramente rappresentare una delle componenti strategiche.

D'altra parte, il tema della congestione coinvolge direttamente le stesse funzioni di eccellenza di cui Bologna è sede, compromettendone l'efficienza. La Fiera e l'Università, le Cittadelle Ospedaliere e quella Giudiziaria, gli uffici generali delle Grandi Banche, sono cresciuti per decenni su se stessi, in aree che progressivamente si sono fatte troppo anguste, mentre gli utenti e il personale crescevano in progressione geometrica; ciò vale naturalmente anche per la Fiera, l'Ospedale Maggiore e quelle sedi bancarie che si sono spostate dal centro storico molti anni fa e oggi si trovano di nuovo in posizione centrale, per la grande espansione del sistema urbano bolognese.

Il decentramento di funzioni di eccellenza da Bologna verso le città dell'area metropolitana deve quindi costituire un preciso tema di lavoro per la pianificazione; considerando anche il nuovo sostegno offerto per il futuro dal Servizio Ferroviario Metropolitano.

Tale obiettivo strategico può essere perseguito guardando innanzitutto alle ipotesi più realisticamente prospettabili in relazione ai caratteri peculiari della struttura economico-produttiva dell'area e alle condizioni di accessibilità e di armatura urbana che qui sono presenti e previste (senza con ciò escludere altre ipotesi di decentramento). Si evidenziano in questa direzione:

- Budrio è già oggi sede di un polo specialistico della protesica e dell'ortopedia (INAIL) di valenza e di interesse nazionale. Un simile contesto appare quindi candidabile allo sviluppo di un distretto della protesica e dell'ortopedia in grado di sviluppare nuove attività legate alla ricerca, alla progettazione e al trasferimento tecnologico (vedi laboratorio Starter), a servizi di terziario qualificato di supporto alla protesica, all'informazione, all'accoglienza, capace di offrire un nuovo e migliore servizio alle attività insediate e costruire una efficace rete a livello provinciale e regionale, considerando la valenza nazionale delle attività insediate nella provincia di Bologna. In questo ambito è sviluppabile un'attività di formazione professionale per gli operatori della protesica e dell'ortopedia anche in relazione alla presenza della locale struttura ospedaliera;
- una possibilità da parte dei centri urbani principali serviti dal ferro di ospitare sia strutture di supporto alla funzione universitaria, come gli studentati, sia eventuali delocalizzazioni di strutture universitarie (considerando che ad esempio sono già presenti sul territorio strutture della Facoltà di Agraria), sia strutture rivolte più in generale alla 'formazione permanente' (esistono nell'area forti specializzazioni nella protesica e nella meccanica, che possono in tal senso essere messe in gioco);
- sempre in relazione all'accessibilità anche su ferro, e considerandone l'ubicazione al centro di un vasto bacino agricolo di scala anche interprovinciale (ferrarese, ravennate), il centro di Molinella può ragionevolmente proporsi come recapito

dell'eventuale decentramento di fiere e manifestazioni legate al mondo agricolo(che ancora si svolgono nella fiera di città). L'area dismessa dello zuccherificio, prossima all'abitato e direttamente servita dalla linea ferroviaria, può ad esempio costituirne una localizzazione appropriata;

- Minerbio può diventare sede, realizzata a cura della Fondazione Europea di Oncologia e Scienze Ambientali "B. Ramazzini", di un centro di epidemiologia dotato di studi, archivi ed ambienti di riunione, di un centro di formazione in oncologia dotato di aule didattiche, attrezzature multimediali, nonché di una foresteria per ricercatori, ospiti, docenti e studenti;
- nel comune di Baricella, è ipotizzabile la realizzazione di un impianto di rilievo provinciale per il recupero e riciclo di elettrodomestici e apparecchi elettrici;
- in territorio di Granarolo, che già ospita il termovalorizzatore nelle cui vicinanze è programmato il trasferimento di gran parte delle attrezzature di Hera dalla sede di Bologna, si ritiene del tutto plausibile e coerente con la pianificazione provinciale procedere al decentramento anche della componente direzionale di tale società di servizi, a costituire un'articolazione organica del vasto polo funzionale del CAAB, unitamente ad altre particolari attrezzature come la sede della Protezione Civile e la prevista piscina intercomunale che potrà avvalersi della risorsa termica prodotta dal termovalorizzatore.

1.5 – VALORIZZARE I POLI PRODUTTIVI, SALVAGUARDARE IL COMPARTO AGRICOLO

L'individuazione, da parte del PTCP, di sei 'ambiti produttivi di rilievo sovracomunale' (Cadriano, Quarto Inferiore, Minerbio, Altedo, Cento di Budrio e Molinella) fra le aree produttive presenti nel territorio dell'associazione, rappresenta già di per sé un'opzione di grande significato per le prospettive di consolidamento e sviluppo economico dell'area. Le grandi opzioni relative al sistema dell'accessibilità confermate o previste ex novo dal PTCP (SFM, Passante Nord relativi caselli, banalizzazione del tratto terminale dell'A13, completamento Trasversale di Pianura, Lungo Savena, potenziamento di rango della Zenzalino, ecc.) costituiscono un quadro infrastrutturale di supporto assolutamente inedito per queste realtà territoriali, di cui in particolare potrà giovare proprio il sistema degli insediamenti produttivi.

Per rafforzare ulteriormente queste prospettive, in particolare nei tre ambiti produttivi che il PTCP individua come suscettibili di maggiore sviluppo (Altedo, Cento di Budrio e Molinella) sembra opportuno puntare a qualche grado di 'specializzazione' funzionale, che ne accresca la capacità attrattiva anche dall'esterno dell'Associazione, e nel contempo favorisca una maggiore integrazione reciproca fra le diverse realtà economiche e produttive locali.

In questa direzione, la presenza a Budrio di un'importante industria agroalimentare può rappresentare l'occasione per prevedere in tale ambito la costituzione di un polo più generale di attività di questa natura, con riferimento a un potenziale bacino territoriale certamente più ampio di quello dell'Associazione.

Nel caso dell'ambito produttivo di Molinella, la presenza di industrie di punta del settore metalmeccanico e a forte indotto può fare orientare in tal senso la principale connotazione dell'ambito, e quindi indirizzare a questa localizzazione anche ulteriori insediamenti di tale natura.

Nell'ambito di Altedo emerge come predominante la specializzazione verso le attività del terziario commerciale, alla luce anche dell'ubicazione attigua al casello autostradale. La potenzialità prospettata dal PTCP di costituzione entro tale ambito di un nuovo 'Polo funzionale', apre nel contempo anche prospettive in direzione di altre attività terziarie a forte concorso di pubblico.

Naturalmente tutte le finalità assegnate ai poli produttivi vanno perseguite, oltre che con politiche di incentivazione diretta di tipo settoriale nel quadro della programmazione provinciale e regionale e delle linee di finanziamento, anche con forme di incentivazione di tipo indiretto, come la messa a disposizione di aree a prezzi calmierati per i trasferimenti.

Ciò vale anche per le altre aree produttive di rilievo sovracomunale - ovvero i tre 'ambiti consolidati' di Granarolo e Minerbio - che, pur con le limitazioni che per definizione li riguardano (minori nel caso di Minerbio), sono interessabili da possibili integrazioni degli insediamenti esistenti.

Accanto a quelle dei poli di rilievo sovracomunale, si ritiene non vadano trascurate le esigenze di consolidamento delle aree produttive di riferimento esclusivamente comunale, ovvero legate soprattutto alle attività del piccolo artigianato rivolte al soddisfacimento di fabbisogni prettamente locali.

Nella strategia di rafforzamento del sistema produttivo del territorio dell'Associazione, conserva un ruolo indiscusso anche il settore agricolo. Si tratta del settore a lungo preminente in questa realtà, e ancora molto compenetrato nella cultura e nelle tradizioni locali. Un settore che come altrove ha perduto rilievo economico e soprattutto occupazionale, ma che qui più che altrove mantiene un posizionamento molto competitivo, fondato su produzioni tipiche di alta qualità e su legami strutturali con importanti circuiti di industria agroalimentare e reti di commercializzazione.

Corrispondere alle esigenze del mondo agricolo, ai suoi sforzi di innovazione verso produzioni di qualità e alle esigenze di conservazione di un'adeguata maglia poderale, costituisce un obiettivo di cui anche la pianificazione urbanistica, per quanto nelle sue potenzialità, dovrà farsi carico.

1.6 – POTENZIARE IL SISTEMA DI RELAZIONE

Il rango delle funzioni esistenti e previste nella pianura non trova corrispondenza nell'assetto attuale del sistema delle infrastrutture per la mobilità; ma come attesta il PTCP, è l'intera area metropolitana che sconta un deficit sotto questo profilo.

Di qui la scelta del piano provinciale di puntare innanzitutto sul Servizio Ferroviario Metropolitano come maglia portante della mobilità del nuovo sistema policentrico, con l'obiettivo di spostare verso una moderna forma di trasporto collettivo in sede propria quote significative della mobilità su gomma, che sconta sempre più i gravi livelli di congestione della rete viaria bolognese, oltre a produrre un diffuso impatto ambientale.

Il Servizio Ferroviario Metropolitano rappresenta, dunque, la scelta strategica per l'inversione di tendenza delle trasformazioni nell'area metropolitana; indispensabile certamente per agevolare gli spostamenti degli utenti attuali, ma anche per garantire nuovi spostamenti verso i poli di riequilibrio da programmare. Il Servizio Ferroviario Metropolitano svolge, comunque, un ruolo decisivo, ma diverso da quello prospettato per il Passante Autostradale Nord, che è quello di una nuova localizzazione del traffico su gomma nazionale e regionale, esistente e non sopprimibile con il trasporto metropolitano su ferro.

Il SFM si dispiega su una rete di 8 linee ferroviarie convergenti sulla stazione centrale di Bologna, per complessivi 280 Km di sviluppo e 77 stazioni. Il territorio dell'Associazione Terre di Pianura è interessato dalla linea di Portomaggiore, con 5 stazioni, di cui 3 in territorio di Budrio e 2 in territorio di Molinella. Per i Comuni dell'asse S. Donato va sottolineata la prossimità alla linea Bologna-Venezia, nel territorio dell'Associazione di Reno-Galliera, anch'essa interessata dal servizio metropolitano con 5 stazioni.

Le potenzialità di servizio da parte di questa infrastruttura sono dunque notevoli anche per Terre di Pianura: a condizione, però, che si operi con tempestività per una qualificazione e potenziamento del servizio anche in termini di frequenza, essendo l'attuale offerta decisamente inadeguata al ruolo strategico che lo stesso PTCP stesso assegna all'asse del ferro come matrice dello sviluppo insediativo.

E anche a condizione che, coerentemente, la rete del trasporto pubblico su gomma venga sostanziosamente rimodellato in funzione del SFM, trasformando le linee radiali in linee trasversali di collegamento fra le fermate del trasporto in sede propria. Presso le quali, per ottimizzare ogni possibile forma di intermodalità del trasporto, andranno naturalmente confermate o localizzate adeguate aree sia per l'attestamento e l'attesa dei bus, sia per parcheggi di interscambio per le biciclette e in particolare per le auto private.

La novità significativa che il piano provinciale introduce nella direzione del superamento del deficit infrastrutturale, è comunque il Passante Autostradale Nord. E' questa una scelta che impegna fortemente il territorio, e che ha visto accendersi un profondo e stimolante confronto in seno alle comunità locali, e non solo all'interno di queste.

Tale opzione si ritiene sia da condividere, e da vari punti di vista. Il Passante è una infrastruttura che risolve un problema di carattere generale obiettivamente non più rinviabile, come l'attraversamento autostradale del nodo di Bologna in una posizione di fatto interna alla città, con tutte le disfunzionalità e gli impatti ambientali che ciò determina. Ma al di là di questo aspetto, il pregio del Passante Nord - come quello del SFM - è quello di inquadrare il problema trasportistico in una nuova strategia territoriale di più vasto respiro, che attraverso la delocalizzazione della grande arteria autostradale, punta a spostare in qualche misura anche il baricentro funzionale dell'area metropolitana bolognese (il tracciato previsto contempla 4 nuovi caselli, di cui 1 interno al territorio dell'associazione e 2 in ubicazione appena esterna).

La condizione irrinunciabile che i Comuni pongono per la fattibilità di questa infrastruttura - come già è stato evidenziato nell'apposito documento dei Sindaci prodotto al momento della presentazione della Studio di fattibilità da parte della Provincia -, è l'accurata ambientalizzazione della stessa, oltretutto il rispetto dei passaggi procedurali e degli interventi di mitigazione e compensazione che già sono stati messi a fuoco, in via preliminare, dallo stesso studio di fattibilità elaborato dalla Provincia di Bologna.

In sostanza il Passante sarà anche un intervento di rimodellamento della pianura attraversata, in termini di paesaggio oltre che di funzioni. Il corridoio impegnato avrà una sezione variabile, che approfitterà dei relitti di terreno non più utili alle aziende agricole confinanti, sfruttandoli per realizzare a fianco della strada dune antirumore e fasce alberate; disponendo le alberature, ad esempio, nella zona centuriata fra Budrio e Granarolo secondo andamenti che riprendano la morfologia storica della zona. O magari progettando con le alberature e con eventuali spostamenti di terra, l'incrocio delle infrastrutture con i corsi d'acqua, o nascondendo l'infrastruttura ad un insediamento che si preferisce isolare. Quindi non solo l'infrastruttura, ma anche una sorta di grande fascia boscata lineare lunga 40 km, la cui superficie potrebbe arrivare a 400 ettari; alberature e prati, capaci di offrire una resa ecologica intorno al miliardo di litri all'anno di acqua traspirata, di oltre un milione di

tonnellate annue di ossigeno prodotto e di altrettante tonnellate annue di anidride carbonica assorbita.

Vanno peraltro sottolineati, nel quadro delle possibili mitigazioni associate alla realizzazione della infrastruttura, gli interventi di riassetto idraulico, che possono contribuire a una più generale messa in sicurezza del territorio da questo punto di vista.

Il Passante Nord apre molte nuove e interessanti prospettive al territorio della pianura; ma certo non soddisfa di per sé tutte le esigenze che nell'area si pongono a livello di maglia di viabilità generale. Sotto questo profilo si ribadisce l'urgenza di realizzare le nuove infrastrutture primarie d'area già da tempo previste: il completamento della Trasversale di Pianura (di supporto anche alle relazioni dell'intera pianura bolognese con l'area ravennate) e la Lungo Savena.

Va nel contempo programmato l'adeguamento della Zenzalino e della S. Donato, ma in taluni punti anche della Porrettana, in quanto assi destinati a sostenere il traffico per importanti poli produttivi di rilievo sovracomunale, oltre che a svolgere una funzione generale di collegamento territoriale. Con gli opportuni interventi, e a maggior ragione in presenza della Trasversale di Pianura completata, queste arterie possono facilmente recuperare quote del traffico che nella situazione odierna tendono a 'evadere' verso rami di viabilità minore, sovraccaricandola.

Di particolare importanza e urgenza appare, sotto questo profilo, l'adeguamento della Zenzalino, che delle tre direttrici nord/sud è quella investita di un maggiore rango funzionale dal sistema della pianificazione dei trasporti regionale e provinciale, anche in relazione al suo attestamento sulla direttrice della SS. Adriatica in territorio ferrarese.

Altro tema è quello del potenziamento della viabilità locale di raccordo trasversale fra i medesimi assi nord-sud, soprattutto a nord del Passante. Per questa si possono in prima istanza individuare due direttrici: una direttrice più settentrionale, che interconnetta i poli urbani presenti in questa fascia e – fuori del territorio dell'Associazione – anche il centro di S. Pietro in Casale, a supporto delle gravitazioni verso la stazione ferroviaria qui presente, nonché l'area argentana, fonte di non trascurabili gravitazioni da e per l'area molinellese. Prioritaria si presenta, in tale direttrice, l'esigenza di una valida interconnessione fra il centro di Baricella e quello di Altedo e della stessa S. Pietro in Casale, considerando l'entità delle relazioni fra questi centri e l'inadeguatezza dell'attuale infrastruttura di collegamento.

La seconda direttrice da potenziare è da definirsi in una posizione intermedia fra la direttrice settentrionale e la Trasversale di Pianura, per soddisfare una domanda di spostamenti di raggio più circoscritto, ma di notevole importanza per la migliore integrazione fra i territori di Budrio/Molinella, da una parte, e Minerbio/Baricella dall'altra.

Appositi approfondimenti valuteranno le soluzioni più efficaci per il consolidamento di tali direttrici, puntando a rintracciarle nel quadro della viabilità esistente, ma senza escludere brevi tratti di nuova realizzazione ove necessari.

Le gravitazioni locali fra i centri di Budrio e Granarolo si possono invece ritenere soddisfatte anch'esse soprattutto dalla Trasversale di Pianura completata. Per Granarolo e le sue zone produttive acquistano rilievo anche i collegamenti da prevedersi verso il tratto di A 13 che si prevede banalizzato con la realizzazione del Passante Nord.

Anche sul tema viabilità di attraversamento urbano emergono varie esigenze da approfondire: la nuova viabilità nel nodo di Altedo, alla luce anche del previsto Polo funzionale; l'ipotesi di 'circonvallazione' a Minerbio; mentre sono già più definite nei PRG le

ipotesi relative all'attraversamento di Budrio – in gran parte già attuato - e di Molinella (in entrambi i casi con varianti alla Zenzalino).

Infine, per suo alto significato in termini di mobilità sostenibile, andrà reso tema di primaria importanza quello della mobilità ciclabile, peraltro già tradizionalmente radicata nelle consuetudini locali. Le reti di piste ciclabili dovranno diventare una infrastruttura di carattere sempre più 'ordinario' in tutti i contesti urbani, e collegare, alla stregua dei percorsi pedonali, e in modo efficace e protetto, tutti i principali servizi e centri di interesse. Dovranno altresì essere impostate anche reti di percorsi di scala interurbana e di fruizione ricreativa del territorio, con particolare riferimento, in quest'ultimo caso, al sistema delle aree di interesse naturalistico e storico.

1.7 - CONSOLIDARE E SELEZIONARE L'ARMATURA URBANA

Il tema degli insediamenti residenziali rappresenta uno dei temi principali attorno a cui consolidare l'armatura urbana del territorio di pianura, nell'ottica del più generale consolidamento della città metropolitana. E d'altronde, grazie anche a una diffusa rete di servizi di base, anche i Comuni dell'Associazione presentano sotto questo profilo buone opportunità generali; come attestano gli stessi cospicui processi di espansione residenziale che si sono già manifestati in questi anni senza determinare significativi squilibri nei contesti locali.

Circa i criteri di localizzazione dei nuovi sviluppi residenziali, si concorda sul criterio adottato dal PTCP di non disperdere gli insediamenti nel territorio, per non aggravare le diseconomie nel sistema dei servizi e delle infrastrutture che sono insite negli assetti insediativi eccessivamente dispersi e frammentati. Si conviene quindi sull'esigenza di concentrare i nuovi insediamenti soprattutto nei centri principali serviti da un'estesa gamma di servizi e dal SFM: laddove cioè i nuovi residenti possono direttamente fruire di buoni livelli di dotazioni urbane e anche di un sistema di mobilità sostenibile come principale supporto alle relazioni di scala metropolitana.

In particolare, nei contesti urbani serviti dal SFM, si ritiene opportuno concentrare le aree per nuovi insediamenti prioritariamente in prossimità delle relative stazioni, sfruttando così un fattore di posizione favorevole anche a un'accessibilità di tipo pedonale e ciclabile a questo servizio strategico per la mobilità metropolitana, e nel contempo rendendo questi luoghi altrettanti possibili nodi di funzioni urbane e di riassetto della struttura insediativa.

Per quanto riguarda le possibilità di crescita urbana degli altri principali centri dell'area, si ritiene opportuno collegare tali possibilità al quadro dei servizi urbani in esse presenti, così come previsto dallo stesso PTCP; ma con criteri di correlazione più flessibili, che considerino nella valutazione delle potenzialità anche la presenza e il grado di accessibilità di servizi a rete concertati a scala intercomunale sulla base di precise opzioni di ottimizzazione e qualificazione del medesimo sistema dei servizi, nonché la stessa consistenza demografica del centro abitato, che si ritiene costituisca di per se stessa un preciso indicatore di quella quantità/qualità di relazioni che danno connotati urbani a un aggregato insediativo.

L'insediamento nei centri frazionali (e per taluni gradi anche nelle case sparse) si ritiene vada controllato, ma non del tutto escluso, pena la progressiva decadenza e dequalificazione di queste realtà. Vanno piuttosto selezionati i centri minori realisticamente rafforzabili, e vanno uniformati fra i vari Comuni i criteri sia di individuazione che di riuso del patrimonio edilizio sparso, nell'ottica di limitare la dispersione residenziale in una rete di insediamenti esistenti che, sorti in stretta connessione con l'attività agricola, hanno oggi perso questi legami funzionali.

Il quadro quantitativo delle previsioni residue dei PRG vigenti, risulta ancora consistente, essendo molti i PRG di abbastanza recente formazione. Si tratta complessivamente di ca.4.500 alloggi (di cui ca. 1.600 entro comparti con piano attuativo già approvato), entità che può ritenersi sicuramente adeguata per un ampio arco di tempo.

Non sembra tuttavia un indirizzo opportuno quello di bloccare il quadro vigente delle previsioni, sia per tenere conto delle dinamiche demografiche in atto, sia anche per consentire manovre sul versante dell'offerta di alloggi per l'affitto a canoni contenuti, a cui tutti i Comuni possono corrispondere, seppure in misura differenziata, considerando questa la vera emergenza della domanda in campo abitativo, e quindi un tema ineludibile per uno sviluppo socialmente qualificato dell'area.

E', comunque, opportuno sottolineare che l'innovazione prevista dalla legge regionale 20/2000, non assegna ai PSC il compito di precisare formalmente le previsioni dell'edificazione privata – così come i vincoli per le aree dei servizi pubblici -; ma piuttosto di formulare indirizzi programmatici per le politiche di intervento da attuare attraverso i POC. Infatti il PSC non riconosce, né cancella diritti edificatori, né vincoli espropriativi: e sarà, invece, il POC a definire tali previsioni in forma prescrittiva, per i quantitativi che si penserà di poter realizzare nei 5 anni di vigenza dello strumento operativo.

Oltre che con questi temi di maggiore rilievo generale, i PSC comunali dovranno poi misurarsi con temi di carattere più specificamente locale, fra i quali il tema della riqualificazione urbana, che comunque in questi contesti territoriali non si presenta in forme diffuse, ma circoscritto soprattutto a qualche episodio di industrie dismesse o mal collocate nel contesto urbano.

1.8 – ELEVARE LA SICUREZZA IDRAULICA DEL TERRITORIO

Il territorio dell'Associazione è interessato da un complesso reticolo idrografico di “acque alte” e “acque basse”, e per larga parte il sistema di scolo delle acque superficiali è governato quasi esclusivamente con procedimenti di tipo meccanico. La morfologia depressa di determinati bacini e le stesse arginature pensili dei principali corsi d'acqua concorrono poi di per sé a favorire fenomeni di ristagno pluviale.

Come evidenziato nel Quadro Conoscitivo, estese sono le zone esondate o allagate nel corso del tempo, ubicate anche all'esterno dei bacini a scolo meccanico. Dagli anni '70 e '80 le cause di tali fenomeni non sono più rappresentate dalle tracimazioni dei principali corsi d'acqua, bensì dal reticolo idrografico minore e minuto, messo in crisi da fenomeni come la subsidenza e soprattutto dalla vasta estensione delle impermeabilizzazioni del suolo connesse al grande sviluppo insediativo e infrastrutturale verificatosi da allora ad oggi.

Le politiche e le disposizioni messe in campo da strumenti recenti come i Piani di Assetto Idrogeologico e le attività dei Consorzi di Bonifica costituiscono il quadro di riferimento per le azioni che potranno progressivamente ridurre e circoscrivere il rischio idraulico. Un possibile contributo importante in questa direzione è sicuramente individuabile nel quadro delle opere di mitigazione e compensazione connessi agli interventi per la realizzazione del Passante autostradale,.

Un contributo non trascurabile dovrà tuttavia pervenire anche dalle disposizioni in materia di smaltimento delle acque di superficie e di permeabilità dei suoli nell'ambito degli insediamenti, che gli strumenti urbanistici comunali di varia natura dovranno opportunamente contenere.

2 – LE OPZIONI DI ASSETTO STRUTTURALE DELL'AREA

Come evidenziato nell'introduzione, il Documento Preliminare tratta di obiettivi e politiche riferiti sia all'area complessiva dell'Associazione considerata come sistema unitario, sia alle realtà specifiche dei singoli territori comunali. Questa bipartizione riguarda anche le opzioni di assetto strutturale, ovvero le scelte che in modo più concreto e localizzato configurano il quadro dei riferimenti territoriali a cui si rapportano quegli obiettivi e quelle politiche.

La presente sezione del DP tratta del primo strato tematico, ovvero delle proposte di assetto strutturale di valenza sovra e intercomunale, ed ha come apparato cartografico di riferimento quello dello Schema Direttore Intercomunale.

2.1 - IL SISTEMA DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI

2.1.1 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE

Come illustrato nel Quadro Conoscitivo, il territorio dell'Associazione contiene un patrimonio complesso di risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali: da quelle di carattere più naturale – ma risultanti da una lunga attività di bonifica del territorio – costituite dai corsi d'acqua e dalle zone umide, a quelle storico-testimoniali, rappresentate da centri e nuclei storici, da insediamenti sparsi sia di alto rilievo storico-architettonico che di rilievo minore, da percorsi di connessione di derivazione storica, da zone di interesse archeologico, fra le quali la grande matrice territoriale della centuriazione romana.

Questi elementi e caratteri sono da tempo al centro dell'attenzione della pianificazione urbanistica e territoriale per quanto attiene al loro riconoscimento e alla loro tutela; azioni esercitate dai piani con puntuali individuazioni che sono riprese e anche integrate (perimetrazione delle fasce di tutela dei corsi d'acqua minori, individuazione dei beni di valore storico-architettonico e dei beni di pregio storico-culturale e testimoniale, ecc.) nei vari elaborati del Quadro Conoscitivo, alla luce delle nuove disposizioni sia della LR 20 che del PTCP. Ai successivi livelli di definizione del PSC e soprattutto al RUE, spetta il compito di definire i contenuti operativi delle varie forme di tutela di questo vasto patrimonio.

Come già evidenziato al punto 1, il tema su cui appare particolarmente congeniale l'ottica del PSC associato, è quello dell'individuazione delle potenzialità di valorizzazione efficace e compatibile di queste risorse: un passaggio cruciale per lo stesso obiettivo della conservazione delle risorse, e che richiede una visione di sistema territoriale in cui i singoli confini comunali tendono a perdere di significato.

Pur nella diffusa presenza di tutti i tipi di risorsa nell'intero contesto dell'Associazione, sono in questo riconoscibili due fondamentali matrici: quella più prettamente ambientale nel settore settentrionale del territorio, legata al sistema delle acque e al paesaggio della bonifica; e quella più legata alla struttura storico-insediativa del territorio, e in particolare alla centuriazione, nel settore meridionale.

Le articolazioni delle Unità di paesaggio di rilievo provinciale del PTCP in Unità di paesaggio di rilievo intercomunale, come individuate dal Quadro Conoscitivo - UDP delle valli e della bonifica e UDP della centuriazione - rispecchiano queste diverse matrici, e possono essere assunte come altrettanti sistemi spaziali di valorizzazione integrata delle rispettive risorse.

Per l'estensione e le potenzialità che esprimono, tali sistemi potrebbero divenire tema di specifici 'Progetti di tutela, recupero e valorizzazione' previsti dal PTPR, o di 'Progetti sperimentali di pianificazione e gestione dei paesaggi', incentrati sugli obiettivi di qualità paesaggistica definiti dalla Convenzione Europea del Paesaggio e correlabili sotto il profilo attuativo anche alla programmazione economica comunitaria.

2.1.1.1 – Il paesaggio delle valli e della bonifica

I punti di forza dell'UDP delle valli e della bonifica sono rappresentati:

- dalle zone umide: valli Benni, valle La Vallazza, valli di Marmorta (prossime a quelle dell'Oasi di Campotto, stazione del Parco del Delta del Po), valle di Selva Malvezzi, valli di Baricella, valli di Pegola e Malabergo; ma anche le zone umide ricreate nelle aziende faunistico-venatorie, spesso addossate alle altre a costituire sistemi ambientali più estesi;
- dai principali corsi d'acqua, prevalentemente pensili: il grande asse fluviale del Reno, il torrente Idice, il Savena Abbandonato, il Canale Navile, i principali scoli e canali collettori del sistema di bonifica;
- dai paesaggi di colture estensive e di rada presenza insediativa.

Il tema della valorizzazione compatibile si incentra sulla possibilità di mettere a sistema queste risorse, sulla creazione di itinerari che ne rendano possibile la fruizione a scopi di osservazione naturalistica, didattici, ricreativi, sportivi e sull'allestimento dei servizi che una simile fruizione richiede. L'utenza potenziale di questo sistema sono innanzitutto l'intero bacino metropolitano bolognese, ma anche settori di ambito extraprovinciale, in particolare quello ferrarese, alle cui risorse prestigiose ambientali – come la riserva naturale di Campotto, stazione del parco del delta del Po attigua al confine orientale dell'Associazione – anche questo sistema locale è facilmente raccordabile.

L'interconnessione delle varie risorse genera uno schema territoriale a pettine, in cui sulla grande dorsale del Reno, qui con andamento ovest/est, vanno ad attestarsi ortogonalmente i sottosistemi ambientali connessi al Canale Navile, alle valli Benni e al torrente Idice.

Il contenuto di naturalità delle varie aree va salvaguardato nelle forme opportune, e ove possibile accresciuto. Da questo punto di vista, l'inclusione di gran parte di esse entro specifiche Zone di Protezione Speciale (ZPS) e dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) costituisce un importante presupposto perché ciò avvenga. Un'ulteriore garanzia in questa direzione è anche l'individuazione di tutte le risorse in gioco come altrettante componenti della Rete Ecologica provinciale e locale, dotate di specifiche forme di tutela dalla pianificazione territoriale e ambientale.

Le azioni più mirate al recupero di naturalità appaiono necessarie in particolari settori o segmenti del sistema spaziale corrispondente all'UDP. Soprattutto appare da sostenere e incentivare la rinaturalizzazione degli alvei e perialvei dei principali corsi d'acqua – del Reno innanzitutto –, sottraendoli alle forme di sfruttamento agricolo cui anch'essi vengono assoggettati.

Le forme di fruizione compatibile delle risorse sono naturalmente quelle a minimo impatto ambientale, e la rete dei percorsi che la sorreggono dovrà quindi essere organizzata per l'uso pedonale, ciclabile, equitabile.

Le direttrici entro cui individuare questi percorsi sono rappresentate innanzitutto dalla grande asta del Reno, lungo la quale è ipotizzabile la realizzazione del grande percorso di raccordo degli altri; un percorso che, peraltro, già in precedenti progetti di valorizzazione (ex GAL cispadano) si ipotizzava esteso nella forma di grande itinerario di interesse regionale dal Po al mare Adriatico.

I corsi d'acqua del Canale Navile, del Savena Abbandonato e dell'Idice sono i riferimenti principali per la localizzazione dei percorsi lungo i margini ovest ed est del sistema. Anche in tal caso andranno ovunque possibile recuperate condizioni di maggiore qualità naturalistica nella gestione dell'ambito fluviale e perfluviale.

Nel sottosistema centrale rappresentato dalle Valli Benni, è il corso d'acqua minore dello Scolo Fiumicello a costituire un possibile riferimento di percorso fruitivo. In questo caso, tuttavia, si tratta di ambienti complessi e delicati, a forte dominanza delle zone umide, nei quali, ancor più che negli altri casi, l'identificazione di possibili corridoi e circuiti di fruizione va rimessa ad appositi approfondimenti progettuali delle sistemazioni. E' certa comunque l'esigenza di eliminare l'attraversamento dell'area da parte della via Cavalle, oggetto di una discreta frequentazione di raggio anche intercomunale, e come tale di impatto inaccettabile per una risorsa naturalistica dell'importanza della zona umida in questione.

Per quanto concerne le possibili ricadute di valorizzazione economica connesse a queste forme di valorizzazione ambientale, il campo di riferimento può essere soprattutto individuato nella possibile diversificazione dell'attività delle aziende agricole in direzione dei servizi integrativi e di supporto alla fruizione ambientale: fattorie didattiche, ricettività agrituristica, ristorazione, vendita di prodotti tipici.

Peraltro, si tratta di servizi che possono essere offerti anche dai contesti urbani di più diretto riferimento dei vari sottosistemi. Sotto questo profilo, considerando anche la sua accessibilità tramite il SFM e la posizione baricentrica rispetto a vari sistemi di risorse, presenta una particolare potenzialità il centro di Mezzolara, accessibile anche tramite il SFM - e quindi di più facile riferimento per l'escursionismo verde dal bacino metropolitano -, ubicato a breve distanza sia dalle valli Benni che dall'asta dell'Idice, e contenente anche, con il vasto complesso dell'Azienda Benni, una particolare testimonianza storica delle forme insediative della grande azienda agricola capitalistica legata allo sfruttamento dei terreni di bonifica.

Altri centri che entrano in più diretta relazione con il quadro delle risorse sono quelli di S. Martino in Argine, Selva Malvezzi, Marmorta e la stessa Molinella (Valle La Vallazza), per quanto attiene al sottosistema dell'Idice; quelli di S. Pietro Capofiume, Mondo Nuovo, Boschi, Passo Segni e Malalbergo per quanto riguarda il sottosistema del Reno e le aree umide ad esso vicine; ancora Malalbergo e Pegola per quanto concerne il sottosistema del Canale Navile e infine Baricella, Tintoria e S. Martino in Soverzano per quanto riguarda ancora il sottosistema delle Valli Benni.

2.1.1.2 – Il paesaggio della centuriazione

Il secondo sistema di potenziale valorizzazione è quello del contesto territoriale meridionale dell'Associazione in cui più si addensano i segni anche remoti dell'antropizzazione, e nel quale sono pertanto le risorse di carattere storico-insediativo ad emergere come connotato distintivo.

La centuriazione romana, con la sua ultramillenaria sedimentazione, è la matrice che, sebbene alterata in più punti, ancora costituisce la trama organizzativa di fondo di un vasto settore del territorio meridionale dell'Associazione (comuni di Granarolo e Budrio), e che a questo conferisce il principale carattere identitario.

Entro le sue maglie regolari è contenuta una serie considerevole di insediamenti di rilievo storico. Molto diffuso è l'insediamento sparso, sia nella forma delle tradizionali corti coloniche a due corpi o a corpo unitario – molte delle quali ancora integre nel loro impianto -, sia nella forma di ville padronali e anche di beni religiosi, testimonianze della intensa utilizzazione di questo territorio,

Di straordinario rilievo è il complesso delle ville di Bagnarola, l'esempio forse più notevole nell'intero territorio provinciale delle forme di residenza extraurbana della nobiltà bolognese fra Seicento e Settecento. Un complesso in cui il rilevante interesse delle singole architetture si fonde in quello del quadro paesaggistico complessivo cui queste e le vaste aree di loro pertinenza danno origine.

Ancora entro le maglie della centuriazione si colloca il centro storico di Budrio, il cui nucleo originario si organizza a sua volta secondo l'impianto ancora a maglie ortogonali (cardo e decumano) proprio dell'insediamento urbano romano, esattamente orientate secondo la matrice direzionale definita appunto dalla centuriazione di questa parte del territorio.

Il centro storico di Budrio è il più esteso dell'Associazione, contiene rilevanti testimonianze architettoniche di vari periodi storici e importanti attrezzature culturali (teatro, musei – legati anche ai ritrovamenti archeologici locali -, spazi espositivi) e presenta una tradizionale animazione legata ai molti servizi pubblici e privati che vi hanno sede.

La messa in relazione di questo insieme di risorse storico-culturali e testimoniali nella forma di un grande circuito integrato di lettura della densa sedimentazione storica di questo territorio, costituisce una particolare potenzialità di alto valore didattico e culturale che si offre a questo settore dell'Associazione. Peraltro, la struttura ancora leggibile della centuriazione si estende verso sud anche in territori confinanti, in particolare in quello di Castenaso, ma anche in parti residue del territorio di Bologna, e l'ipotesi di circuito potrebbe quindi estendersi organicamente anche a questi ambiti.

Accanto ad aspetti di carattere organizzativo la cui trattazione esula da questa sede, l'attivazione di un simile circuito fruitivo comporta possibili ricadute positive sul sistema delle attività culturali e sulle varie attività di supporto già richiamate in relazione al sistema di valorizzazione delle valli (pubblici esercizi, ricettività, commercio, agriturismo, ecc.). Ma presuppone un'adeguata conservazione e valorizzazione delle tante risorse presenti.

Da quest'ultimo punto di vista, varie sono le azioni da intraprendere. I tracciati della centuriazione hanno assunto oggi la veste di strade di varia importanza, ma sono anche rappresentati da semplici percorsi sterrati fra i campi coltivati, o anche soltanto da fossi residui. Si tratta quindi di elementi talvolta fragili nella loro consistenza, che richiedono attente misure di salvaguardia e insieme di valorizzazione della rispettiva possibilità di percezione dal territorio.

L'integrazione e/o la ricostruzione dell'equipaggiamento arboreo non agrario nella campagna (alberi isolati, quinte arboree, siepi), debitamente dislocato, può costituire una modalità di rafforzamento della percezione della tessitura territoriale, e insieme, uno strumento di più generale riqualificazione paesaggistica ed ecologica di un territorio che sotto questo profilo ha registrato un notevole depauperamento a seguito delle modifiche in senso fortemente estensivo degli assetti culturali.

Una vasta operazione di ambientazione paesaggistica è certamente quella che dovrà accompagnare la realizzazione del Passante Nord, non solo per mitigarne l'impatto sul territorio centuriato che esso attraverserà, ma anche come forma di compensazione ambientale a scala territoriale più vasta.

Altre modalità di conservazione del paesaggio della centuriazione sono quelle già definite dal PTPR e dal PTCP relativamente alla dislocazione dell'eventuale nuova edificazione e alla tutela di tutti i manufatti ed elementi tradizionali anche di tipo minore che caratterizzano tale paesaggio.

Una nuova qualità è da ritrovare anche nelle modalità di conservazione del patrimonio edilizio storico diffuso, che a seguito degli interventi di recupero attuati soprattutto nel corso degli ultimi anni hanno spesso perduto molti dei caratteri originari.

Un tema di particolare importanza da sviluppare è quello del restauro paesaggistico del compendio delle ville di Bagnarola, sia con la demolizione dei corpi edilizi incongrui, sia con il ripristino di originarie sistemazioni dei rispettivi parchi e aree di pertinenza, sia con l'eliminazione o mitigazione dell'impatto visuale del grande elettrodotto che le avvicina.

Infine, per quanto riguarda le modalità di fruizione del complessivo sistema delle risorse, vanno ricercate e valorizzate tutte le possibilità di fruizione ciclabile e anche pedonale, con la realizzazione di appositi percorsi ove opportuno, o riservando a questo tipo di fruizione determinate componenti della stessa centuriazione.

2.1.2 – LA RETE ECOLOGICA

La costituzione di reti ecologiche nel territorio provinciale ha la finalità primaria di tutelare e potenziare la biodiversità vegetazionale e faunistica e di migliorare la qualità paesaggistica del territorio più depauperato da questo punto di vista, come è in particolare quello della pianura.

Queste finalità sono perseguibili garantendo un'efficace continuità e interconnessione fra gli spazi naturali e semi-naturali presenti nel territorio, o in esso ricreabili con appositi interventi.

La rete ecologica è assunta dal PTCP come un obiettivo di valenza strategica generale e trasversale a tutte le politiche, e alla sua concretizzazione sono quindi chiamate a concorrere in modo attivo anche tutte le attività di trasformazione del territorio per scopi insediativi, produttivi, infrastrutturali e agricoli.

Ai fini della sua progettazione territoriale, la rete ecologica è articolata PTCP in due livelli: la rete di livello provinciale, per la quale sono già indicate le polarità e le principali esigenze di reciproco collegamento, e la rete di livello locale, che con l'altra deve integrarsi individuando - mediante una lettura di maggior dettaglio da svilupparsi in sede di pianificazione urbanistica comunale – la trama delle componenti di rilievo minore, ma non meno decisive per una effettiva diffusione territoriale delle potenzialità di recupero naturalistico e per un'efficace azione di riqualificazione paesaggistica.

Le individuazioni riconducibili alla rete di livello provinciale sono riprese nella tavola 'Sistema naturale e ambientale: risorse e politiche' del Quadro Conoscitivo del PSC associato. Esse fanno riferimento ad aree umide di vario tipo, boschi e boschetti, praterie, siepi, filari, corsi d'acqua, nonché a nuove linee di collegamento fra questi elementi che devono essere opportunamente individuate, e che devono realizzarsi anche in connessione con i principali interventi infrastrutturali previsti.

E' da sottolineare che la gran parte delle risorse ambientali individuate come nodi della rete ecologica di livello provinciale è ricompresa entro le specifiche ipotesi di valorizzazione delineate al precedente punto 2.1.1; il che corrisponde anche a un preciso indirizzo del

PTCP che per l'appunto individua le stesse reti ecologiche come potenziali veicoli di promozione e valorizzazione del territorio

Per quanto concerne lo sviluppo della rete ecologica di livello locale, nell'ambito dei lavori per PSC associato sono state avviate le analisi territoriali e naturalistiche necessarie; una prima individuazione di dettaglio delle risorse presenti è riportata nelle tavole comunali C.1.1 ("Risorse di interesse naturalistico") del Quadro Conoscitivo. Si tratta però di una individuazione che necessita di particolari verifiche sul campo di carattere soprattutto naturalistico, condizionate anche da precisi fattori di stagionalità, e quindi non risultano allo stato disponibili tutte le informazioni di base indispensabili per potere procedere ad un'attività di sviluppo progettuale delle reti locali.

Questa attività sarà pertanto oggetto delle successive fasi di elaborazione del PSC associato.

L'attuazione della rete ecologica sarà articolabile in più momenti e strumenti, da definirsi sia tramite il POC che il RUE. In generale, essa potrà svilupparsi sulla base di specifici finanziamenti pubblici, ma anche nell'ambito delle mitigazioni connesse al sistema infrastrutturale, con interventi a carico delle stesse trasformazioni urbane, con convenzioni con gli agricoltori.

2.2 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Le previsioni relative alla rete infrastrutturale per la mobilità riprendono innanzitutto quelle prospettate dal PTCP: il tracciato del SFM, con le relative stazioni e i connessi parcheggi scambiatori, e la maglia esistente e prevista della viabilità primaria dell'area.

Il SFM svolge un ruolo strategico per la mobilità soprattutto di tipo pendolare da e per Bologna almeno per tutta la fascia orientale del territorio dell'Associazione. Considerando il grado di congestione che caratterizza tutti gli assi stradali primari in avvicinamento a Bologna, si ritiene che esso debba essere chiamato a esprimere la massima capacità di sottrarre utenza al mezzo individuale, e ciò richiede di considerare anche le ulteriori possibilità di incrementare i punti di interscambio fra di esso, la mobilità privata e il trasporto pubblico su gomma (TPL).

In questa direzione, considerando l'attuale dislocazione delle fermate del SFM, si ritiene plausibile la previsione di una nuova fermata all'altezza di Cento di Budrio, come indicato nella planimetrie del presente Documento Preliminare. Tale fermata – ubicata in adiacenza alla prevista espansione dell'importante polo produttivo qui presente (v. punto 2.4) –, attrezzata con un adeguato parcheggio di interscambio, può costituire un nuovo punto di riferimento per i flussi automobilistici provenienti dalle vicine frazioni, ma soprattutto dalla direttrice S. Vitale – fra le più congestionate dell'area metropolitana nelle ore di punta –, che non intendano più accedere al capoluogo provinciale con il mezzo individuale.

Per l'incentivazione dell'uso del SFM, tutte le relative stazioni devono costituire altrettanti punti di interscambio qualificati con tutte le altre forme di mobilità: da quella motorizzata individuale, a quella ciclabile, a quella pedonale, fino a quella del trasporto collettivo su gomma. Per quest'ultimo, peraltro, appare necessario un adeguato ridisegno delle linee attuali, in larghissima misura convergenti su Bologna, a favore del rafforzamento delle linee trasversali di adduzione alle stazioni SFM (integrazione TPL ferro-gomma) e dei collegamenti locali fra le località anche minori del territorio dell'Associazione.

Le opzioni locali entro i vari centri urbani serviti dal SFM dovranno quindi essere orientate alla conferma e all'espansione dei parcheggi scambiatori nelle adiacenze delle stazioni, al potenziamento e qualificazione delle reti ciclabili e pedonali su queste convergenti, alla più agevole e sicura accessibilità per tutte le categorie di utenza, nonché alla più generale facilitazione dell'accesso alle stazioni sia dall'interno che dall'esterno del centro urbano.

Assieme alle azioni possibili sul versante dell'assetto urbanistico e infrastrutturale, costituisce presupposto imprescindibile per il successo del SFM il deciso innalzamento del livello qualitativo del servizio reso. In tale direzione risultano in particolare necessari:

- l'elettrificazione della linea (peraltro già finanziata);
- il rinnovo del materiale rotabile, in generale obsoleto;
- l'estensione del cadenzamento alla mezz'ora anche oltre Budrio;
- il miglioramento generale del livello dei servizi e del comfort.

In direzione del rafforzamento del SFM, va infine richiamata la previsione del ripristino della tratta Budrio-Massalombarda, contemplata congiuntamente dai PTCP della Provincia di Bologna e di Ravenna; opzione per la quale il PSC di Budrio è tenuto a prevedere l'apposito corridoio territoriale.

Entro la direttrice S. Donato, che rappresenta la principale direttrice di sviluppo insediativo della pianura non servita da linea di trasporto su ferro, si evidenzia il tema pressante del

potenziamento dell'interscambio mezzo individuale/TPL per garantire un'accessibilità agevole e ambientalmente sostenibile al capoluogo provinciale.

Si auspica sotto questo profilo il superamento dell'attuale ipotesi di realizzazione di un parcheggio scambiatore con il sistema metrotramvia in zona Fiera di Bologna (Michelino), che appare di scarsa efficacia a causa della frequente, forte congestione dell'area, se non dannoso per i territori limitrofi (incentivo all'utilizzo della S. Donato con l'attraversamento di Granarolo).

Si ritengono viceversa da approfondire soluzioni che garantiscano un interscambio efficace e non impattante anche sui centri abitati limitrofi a Bologna: un'ipotesi potrebbe essere rappresentata dal prolungamento della metrotramvia al CAAB, così come previsto dal Documento Preliminare del PSC di Bologna approvato a seguito della Conferenza di Pianificazione, con interscambio con il nuovo asse Lungo Savena (garantendo in tal modo anche un adeguato supporto infrastrutturale ai nuovi insediamenti previsti), o dal prolungamento del trasporto urbano a nord di Granarolo, con interscambio diretto col futuro casello del Passante Nord.

Per quanto ancora riguarda il tema del trasporto pubblico su gomma nel settore occidentale dell'Associazione, va sottolineata la presenza di vaste aree non servite, o mal servite da questo servizio, ancorché caratterizzate da una presenza significativa di popolazione (in particolare emerge l'esigenza di prolungare il capolinea del TPL da Baricella a Mondonuevo, servendo così anche il centro di S. Gabriele).

La rete primaria della viabilità esistente e prevista dell'area è costituita, in senso nord/sud, dall'autostrada A 13 Bologna-Ferrara, con casello ad Altedo, dalla SS 64 Porrettana, dalla SP 5 S. Donato, con relativa variante Lungo Savena di prossima attuazione, dalla SP 6 Zenzalino e dalla relativa prosecuzione, rappresentata dalla SP 48, fino alla complanare prolungata a Ponte Rizzoli ; in senso est/ovest, dalla SP 3 Trasversale di Pianura, poi da un sistema che comprende un tratto della S. Donato, la SP 47 Baricella-Altedo riposizionata più a nord e la SP 20 Altedo.

Entro questa maglia generale, si inserisce, come nuovo grande asse di previsione di rilievo nazionale, il Passante autostradale nord, con due caselli all'interno del territorio dell'Associazione, l'uno in corrispondenza della SP S. Vitale (intersezione con SP Zenzalino), l'altro in corrispondenza della SP S. Donato (intersezione con SP Trasversale di Pianura).

Per tale rete primaria gli elaborati individuano l'ubicazione e l'ampiezza dei corridoi territoriali interessabili dalle infrastrutture di nuova previsione – a cominciare dal Passante autostradale – e dai possibili tracciati in variante alla viabilità esistente che si ritiene necessario o opportuno potenziare e/o riqualificare per assolvere al particolare rango assegnato ai vari archi nella gerarchia funzionale della rete (v. classificazione del PTCP).

L'ampiezza dei corridoi individuati (600 mt per il Passante e 150 mt complessivi per l'altra viabilità) corrisponde a quella prevista dal PTCP, e tiene conto anche delle esigenze di realizzare – soprattutto nel caso del Passante autostradale – una ricca ambientazione (con fasce boscate, dune antirumore, ecc.) delle nuove infrastrutture, così da assicurarne un buon inserimento paesaggistico e ambientale nei contesti attraversati.

Oltre che al Passante autostradale, la previsione dei corridoi per la nuova viabilità è riferita al tracciato della Trasversale di Pianura (nuovo tratto da Bagnarola a Budrio); alla Lungosavena (in comune di Granarolo); al tratto in variante della statale Porrettana per il superamento dell'abitato di Altedo; alla Intermedia di pianura, che attraversa in senso est/ovest il territorio di Granarolo lungo il suo margine meridionale; alla Zenzalino in più tratti,

tutti in variante al tracciato esistente (varianti di miglioramento funzionale del tracciato e di superamento degli abitati di Vedrana, San Martino in Argine e Miravalle; variante di superamento a ovest dell'abitato di Molinella).

Due corridoi più brevi sono poi previsti rispettivamente a nord dell'abitato di Minerbio e a sud della relativa zona industriale, per nuovi collegamenti fra la provinciale S. Donato e la s.s. Porrettana, che nel contempo, assieme a tratti di viabilità esistente da potenziare, divengono componenti di un sistema di circonvallazione ovest dell'intero centro urbano di Minerbio (ora gravato da un attraversamento tutto interno all'abitato). Oltre a tale soluzione, a Minerbio si individua un ulteriore corridoio, posto ad est dell'abitato, per garantire, in una prospettiva di lungo termine, una più efficace risposta all'eventuale crescita di traffico indotta dal passante nord.

Quale variante alla S.P.48 Prunaro, in comune di Budrio, si propone un tracciato accostato a quello del Passante Nord, al fine di garantire un minore impatto paesaggistico rispetto alla soluzione indicata dal PTCP, che interferisce con l'area di tutela fluviale del Quaderna, oltre a determinare un forte taglio territoriale della campagna a sud di Prunaro.

Sempre per la rete dei collegamenti principali sono poi indicati i tracciati esistenti confermati nella loro funzione, ed eventualmente da potenziare, e i trasferimenti di sede. Fra questi ultimi spiccano in particolare la nuova sede del collegamento primario fra Baricella e Altedo (che si prevede trasferita sull'attuale comunale 'Altedo', meno compromessa della sede attuale), al fine di migliorare e rafforzare il sistema generale di collegamento est/ovest nel quadrante settentrionale dell'Associazione; e la sostituzione del tratto della Zenzalino in entrata da sud al centro di Molinella con la comunale Baratino (che assicura un percorso più breve per la penetrazione sia all'abitato che alla zona produttiva).

Per il rafforzamento dei collegamenti est/ovest – domanda che risulta in crescita da tempo - è inoltre individuata un'ulteriore direttrice in posizione intermedia fra le grandi direttrici trasversali rappresentate dalla S. Donato e dalla strada per Altedo a nord del territorio dell'Associazione e dalla Trasversale di Pianura a sud. Una direttrice secondaria, di importanza più prettamente locale e costituita prevalentemente da viabilità esistente da potenziare, che assicura l'interconnessione s.s. Porrettana / Minerbio-prov.S. Donato / S. Martino in Soverzano / Dugliolo / S. Martino in Argine-prov. Zenzalino, e che assume anche la funzione di collegamento locale oggi svolta da una viabilità che attraversa direttamente le zone umide della valle Benni (via Cavalle), generando un forte impatto su tale importante emergenza naturalistica.

L'insieme delle previsioni di potenziamento viario hanno come obiettivo strategico quello di riassorbire il traffico veicolare di medio e lungo raggio che oggi si disperde anche su molte direttrici improprie e secondarie, per ricondurlo entro la maglia delle infrastrutture primarie ad esso dedicate, riportate a piena efficienza e in condizione di svolgere al meglio il proprio compito (infrastrutture che nello scenario attuale e di previsione hanno recapito diretto anche sui caselli autostradali di Altedo e Interporto sulla A13 e sui caselli del Passante autostradale previsti a nord di Granarolo e a Trebbio di Budrio sulla S.Vitale).

Sempre nel quadro delle opzioni di importanza strategica anche generale e non solo locale, si collocano le proposte relative al superamento dei centri abitati ancora attraversati per linee interne dalla rete primaria della viabilità. Si tratta di proposte diversamente articolate a seconda delle specifiche condizioni locali e tese al duplice obiettivo di migliorare efficienza e sicurezza del sistema infrastrutturale e di ridurre nel contempo l'impatto complessivo generato dalla viabilità di attraversamento entro i centri abitati. Per l'illustrazione di tali proposte – come di altre relative ai problemi della mobilità urbana - si rimanda al seguente capitolo 4, concernente le specifiche opzioni di assetto strutturale relative ai singoli Comuni.

All'interno dei principali centri urbani attraversati dal SFM acquista rilevanza il tema dell'eliminazione dei passaggi a livello, e in generale del superamento dell'infrastruttura ferroviaria anche per la modalità ciclo-pedonale, considerando, fra l'altro, i processi in corso e previsti di espansione urbana nell'intorno delle stazioni.

Come già evidenziato al punto 1.6, la formazione di una organica rete di piste ciclabili entro i centri abitati e, ove plausibile, fra i centri abitati vicini, rappresenta un obiettivo delle politiche per la mobilità che tutti i Comuni dovranno porsi, puntando a interconnettere in questa forma tutti i principali servizi presenti nelle varie località, a cominciare – nell'ottica dell'incentivazione della mobilità sostenibile - dalle stazioni del SFM e dalle fermate del TPL.

Una particolare attenzione andrà nel contempo riservata anche alla formazione di itinerari ciclabili in ambito extraurbano, che consentano una fruizione ricreativa del territorio, in connessione anche con le valenze ambientali e storiche in questo presenti (si veda il punto 2.1.1) e con i grandi itinerari cicloturistici regionali.

Una sicura importanza assumono infine le politiche locali volte ad accrescere la sicurezza stradale (rotatorie, tutela dei percorsi pedonali e ciclabili), lungo la rete sia provinciale che comunale.

2.3 - IL SISTEMA URBANO

2.3.1 – L'ARTICOLAZIONE DELL'ARMATURA URBANA

Le dinamiche economico-produttive e socio-demografiche che investono da tempo il territorio dell'Associazione e – seppure con alcuni criteri limitativi – le stesse previsioni del PTCP, fanno del rafforzamento dell'armatura urbana della pianura uno dei capisaldi delle politiche territoriali da sviluppare in ambito provinciale. Anche le decisioni assunte al tavolo interistituzionale con le altre Associazioni Intercomunali e con il Comune di Bologna per la formazione dei PSC implicano di per se stesse questo obiettivo, laddove identificano un cospicuo contributo al soddisfacimento del problema sociale della casa anche nei territori delle Associazioni, in un'ottica di risoluzione di questo problema a scala metropolitana e non solo alla scala del comune capoluogo.

Come già evidenziato, il criterio assunto dal PTCP per indirizzare gli sviluppi urbani futuri verso un forte contenimento della dispersione insediativa che ha caratterizzato la recente fase storica, è un criterio selettivo che privilegia i centri urbani dotati di accessibilità anche con il SFM e più dotati di servizi, riconoscendo in queste due condizioni i presupposti di fondo della maggiore sostenibilità – ambientale, infrastrutturale, sociale - degli sviluppi insediativi ulteriori.

In relazione a questi due principali parametri di selezione, e alla luce dell'aggiornamento del quadro dei servizi esistenti contenuto nel Quadro Conoscitivo, nel territorio dell'Associazione sono identificabili due principali raggruppamenti di centri abitati dotati di un più evidente rango urbano (v. tav. Ac2.5):

- Budrio e Molinella (i due centri principali), dotati sia del SFM che dell'intera gamma dei servizi di base e anche di vari servizi di rilievo sovracomunale (questi ultimi più numerosi a Budrio);
- Granarolo, Minerbio, Baricella, dotati di una gamma di servizi di base completa o pressoché completa. A questi si ritiene aggregabile anche il centro di Altedo, non dotato di una completa gamma di servizi pubblici di base, ma caratterizzato da una consistenza insediativa già rilevante per la tipologia dei centri di questi territori.

Si tratta, complessivamente, di tutti i capoluoghi comunali, con la sola eccezione di Malalbergo, che ha per l'appunto in Altedo il proprio centro maggiore. Rafforzare l'armatura urbana del territorio dell'Associazione significa agire per consolidare e qualificare il rango urbano di questi centri con le appropriate politiche nel campo dei servizi, degli insediamenti e delle infrastrutture; ma introducendo anche in tal caso qualche criterio di selezione coerente con l'obiettivo di ottimizzare le economie di agglomerazione, presupposto primo dell'efficacia e dell'efficienza del sistema urbano, e quindi anche della sua sostenibilità.

Da questo punto di vista, per quanto riguarda le potenzialità di ulteriore crescita dell'insediamento residenziale, è lo stesso PTCP a indirizzare la selezione secondo specifici criteri - per i quali si rimanda al successivo punto 2.3.2 - che privilegiano i centri del primo gruppo, ossia Budrio e Molinella.

Per quanto concerne il sistema dei servizi, si ritiene che quelli di rilievo sovracomunale (sanitari, per l'istruzione, amministrativi, sportivi) debbano consolidarsi e ove possibile espandersi soprattutto laddove essi sono già radicati e accessibili con tutte le modalità di trasporto: ovvero, ancora, a Budrio e a Molinella. Centri che, peraltro, essendo i più

consistenti e più ricchi anche di altri servizi pubblici e privati, offrono le migliori condizioni di ambiente urbano per ospitare questa più rara tipologia di servizi.

Nel secondo gruppo dei centri urbani principali si ritiene che le politiche di consolidamento urbano debbano orientarsi sia in direzione delle funzioni residenziali – sempre nei limiti illustrati al punto 2.3.2 – che dei servizi pubblici e privati di rilievo più prettamente comunale. Mettendo in gioco, da quest'ultimo punto di vista – in questi come in tutti gli altri centri -, una nuova progettualità che dopo la stagione del soddisfacimento quantitativo delle dotazioni – gli 'standard', generalmente già raggiunti in tutti i centri principali – si impegni nel miglioramento qualitativo dell'offerta e nella messa a sistema degli spazi e delle attrezzature secondo un disegno organico entro le maglie dei tessuti edificati.

Accanto a questo insieme di centri principali, il territorio dell'Associazione contiene una serie di centri minori anch'essi caratterizzati da una dotazione minima di servizi di base, che purtuttavia ancora consente a questi centri di svolgere un ruolo di tipo urbano nel contesto territoriale locale. Si tratta degli stessi centri che il PTCP individua come ancora sviluppabili entro certe soglie per quanto attiene alla funzione residenziale – v. punto 2.3.2 – ovvero: Malalbergo – che nella sua condizione di capoluogo esprime comunque una dotazione di servizi decisamente superiore a quella degli altri centri minori -, Ca de' Fabbri, S. Pietro Capofiume, Marmorta, S. Martino in Argine, Mezzolara, Vedrana.

Per queste componenti secondarie dell'armatura urbana del territorio si ritiene vadano sviluppate soprattutto politiche di consolidamento e qualificazione dell'assetto urbano, anche con quote calibrate di nuovi insediamenti, funzionali in particolare ad assicurare la tenuta e lo sviluppo del sistema dei servizi esistente.

Un'ulteriore tipologia di insediamenti è infine quella dei centri e nuclei edificati di piccola e a volte minima consistenza presenti, seppure con diversa intensità, in tutti i territori comunali. Si tratta soprattutto di insediamenti sorti in determinate fasi storiche dello sviluppo dell'economia agricola come prime forme aggregative di supporto a tale sviluppo, e che hanno visto perdere progressivamente il loro ruolo in concomitanza con l'affermarsi di nuove modalità produttive e di nuovi sistemi di relazione territoriale, oltreché di nuove esigenze nel campo dei servizi all'abitare che queste realtà non sono strutturalmente in grado di soddisfare.

Per queste tipologie insediative si ritiene – coerentemente con gli stessi indirizzi del PTCP di contrasto alla dispersione insediativa – che debbano adottarsi politiche di sola riqualificazione degli assetti esistenti.

2.3.2 - LE POTENZIALITA' INSEDIATIVE RESIDENZIALI

2.3.2.1 – Una stima della domanda

La stima della potenziale domanda primaria di insediamenti residenziali può essere in prima ipotesi ricondotta alla valutazione dei trend demografici previsti nell'orizzonte del piano, e in particolare alle dinamiche di variazione della composizione media delle famiglie, essendo questo il fenomeno che da tempo più concorre a determinare tale domanda.

L'orizzonte temporale a cui si ritiene di dovere proiettare la stima è di almeno 15 anni, considerando tale arco di tempo non solo necessario per un approccio di pianificazione strutturale che per sua natura esige una visione proiettata nel medio-lungo termine, ma anche realisticamente necessario per una completa attuazione delle complesse e articolate politiche che il PSC associato si propone di praticare sul tema dell'offerta abitativa, in

coerenza con gli obiettivi e le strategie definiti al tavolo interistituzionale con la Provincia, le altre Associazioni Intercomunali e con il Comune di Bologna.

Nel capitolo 1.1.2 del Quadro Conoscitivo è riportata la stima dell'incremento del numero di famiglie che si prevedono al 2020, in relazione a un contingente di popolazione che le stime demografiche quantificano in ca. 70.000 abitanti per quanto riguarda lo scenario di tipo "intermedio" e in ca. 80.000 abitanti per quanto concerne lo scenario "alto". Per l'intera Associazione, tale incremento oscilla fra le 5.090 unità del primo scenario e le 9.670 del secondo, e con questi valori si può quindi fare coincidere, in prima approssimazione, la potenziale domanda residenziale primaria (si trascura con ciò, in parte, il contributo che potrebbe derivare dal recupero del patrimonio edilizio non occupato, che però già raggiunge al 2001 un tasso pressoché fisiologico) .

Tale ipotesi non corrisponde necessariamente alla domanda solvibile, ovvero quella che effettivamente si produrrà nel tempo sulla base non solo delle esigenze primarie emergenti dal corpo sociale, ma di molteplici altri fattori concorrenti, come le condizioni concrete di mercato che via via si presenteranno, la capacità e gli orientamenti di spesa delle famiglie, le strategie del sistema imprenditoriale, il sostegno all'accesso all'abitazione anche per i ceti meno abbienti e per la domanda abitativa non convenzionale.

Da quest'ultimo punto di vista emergono varie esigenze che richiedono di essere affrontate con una rinnovata impostazione della politica sociale per la casa, sulle quali si sofferma il seguente punto 2.3.2.4.

2.3.2.2 – La quantificazione delle potenzialità

Il dimensionamento dell'offerta residenziale del Piano è dato dalla somma delle potenzialità derivanti dal recupero e riuso del patrimonio esistente – compreso, in quota parte, quello in territorio rurale -, dall'eventuale densificazione ancora praticabile entro i tessuti consolidati, e dalla realizzazione di nuovi insediamenti.

Le potenzialità di riuso e densificazione residenziale praticabili entro il territorio urbanizzato sono costituite da due componenti, quella delle maggiori trasformazioni di aree dismesse o dismettibili, e quella dei piccoli interventi di densificazione del costruito (ampliamenti, edificazione di residui lotti liberi).

Per quanto concerne la quantificazione della prima componente, si rimanda alle considerazioni che seguono. Per quanto attiene alla densificazione entro i tessuti consolidati, considerando anche i criteri di contenimento che al riguardo sono definiti al punto 3.3, si ritengono sostanzialmente trascurabili le relative potenzialità, se non per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione su residue aree libere entro tali tessuti.

Per quest'ultima componente si stimano le seguenti potenzialità:

- comune di Baricella: 20 alloggi
- comune di Budrio: 40 alloggi
- comune di Granarolo: 50 alloggi
- comune di Malalbergo: 50 alloggi
- comune di Minerbio: 30 alloggi
- comune di Molinella: 80 alloggi
- Totale Associazione: 270 alloggi

Una particolare componente delle potenzialità di recupero e riuso a fini residenziali del patrimonio edilizio esistente è quella del patrimonio edilizio storico presente nella campagna. Una componente che, grazie appunto al riuso consentito, rappresenta una forma di conservazione di un vasto patrimonio testimoniale e paesaggistico nel territorio rurale, ma che nel contempo diventa occasione di ulteriore dispersione insediativa della popolazione, con tutte le implicazioni negative sul sistema territoriale e ambientale illustrate al punto 3.6.

Alla luce dei criteri definiti in proposito al punto 3.6 – tendenzialmente più restrittivi di quelli presenti nei PRG vigenti -, entro il territorio rurale si stimano ricavabili nei prossimi 15 anni i seguenti alloggi per uso non agricolo (la stima è condotta sulla base di valutazioni delle potenzialità specifiche ancora in essere in determinati contesti campione, estrapolate, in modo ponderato, all'intero contesto rurale dei singoli comuni, e sulla base del trend di variazione della popolazione sparsa):

- comune di Baricella: 50 alloggi
- comune di Budrio: 110 alloggi
- comune di Granarolo: 70 alloggi
- comune di Malalbergo: 60 alloggi
- comune di Minerbio: 50 alloggi
- comune di Molinella: 90 alloggi
- Totale Associazione: 430 alloggi

La tabella 1 seguente riassume il quadro delle principali potenzialità complessivamente prospettabili per i nuovi insediamenti residenziali in ciascun Comune e nell'intera Associazione, escluse quindi quelle prima elencate relative alle potenzialità residuali entro gli ambiti urbani consolidati e l'ambito rurale.

In essa sono evidenziate separatamente le potenzialità correlabili a interventi su aree libere e quelle correlabili a interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana di aree già edificate (intendendo con tale accezione tutti gli interventi di trasformazione verso l'uso residenziale di aree edificate per altri usi, siano essi assimilabili agli 'ambiti per nuovi insediamenti' o agli 'ambiti da riqualificare' della LR 20). La distinzione pare opportuna sia in rapporto ai criteri dimensionamento dei PSC definiti dal PTCP, sia per valutare l'apporto al dimensionamento residenziale che può essere reperito da interventi di trasformazione entro il territorio urbanizzato, ma che costituiscono anche la componente di meno certa programmabilità operativa, in considerazione della maggiore complessità di attivazione che frequentemente questi interventi comportano rispetto a quelli su aree libere.

Per le due diverse tipologie d'ambito nella tabella sono poi evidenziate:

- le potenzialità residue derivanti dai PRG vigenti, distinte a loro volta fra potenzialità residue non ancora realizzate entro i comparti previsti dai PRG vigenti e già dotati di piano attuativo approvato (quote costituenti di fatto 'diritti acquisiti' dei soggetti attuatori, essendo oggetto di specifiche convenzioni con il Comune), e potenzialità relative ai restanti comparti di PRG non ancora interessati da piani attuativi (e quindi suscettibili di conferma o meno da parte dei PSC);
- le potenzialità che si stimano ricavabili entro gli areali proposti dal Documento Preliminare come principale riferimento per la successiva individuazione dei veri e propri 'ambiti per nuovi insediamenti' e degli 'ambiti da riqualificare' che i singoli PSC dovranno poi effettuare (e che i POC dovranno ulteriormente precisare e rendere operativi).

Le quantità elencate corrispondono mediamente al 90% della potenzialità edificatoria complessivamente stimata realizzabile entro le previsioni confermate dei vigenti PRG non ancora in attuazione ed entro i nuovi areali indicati dal PSC. Come evidenziato ai punti 3.4 e 3.5, il restante 10% si considera come la soglia minima di capacità edificatoria da riservare ad altri usi compatibili con la residenza (commercio, uffici, pubblici esercizi, artigianato dei servizi, ecc.), al fine di assicurare quelle condizioni minime di multifunzionalità che la stessa la LR 20 pone come requisito di qualità urbana dei nuovi insediamenti.

Le potenzialità indicate nella tabella sono quantificate sulla base dei criteri specifici definiti al riguardo dal PTCP (art. 10.6 in particolare), ma con alcuni adattamenti suggeriti dall'approfondimento conoscitivo delle concrete esigenze e situazioni locali.

In sintesi, le direttive e gli indirizzi del PTCP operano per una consistente selezione dei centri in cui ammettere ulteriori sviluppi residenziali, e sono riconducibili alla seguente casistica:

- per i centri urbani dotati di tutta la gamma dei servizi e del SFM è prevista la possibilità di ulteriore sviluppo residenziale entro i limiti definiti dal rispetto delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale locale, ma senza specifici limiti quantitativi predefiniti dal PTCP medesimo;
- per i centri urbani dotati di una gamma più limitata di servizi, ed eventualmente del SFM, la possibilità di ulteriore sviluppo residenziale assentibile si ipotizza contenuta entro soglie variabili – a seconda della combinazione dei fattori considerati – fra il 50% e il 70% dell'attività edilizia di nuova costruzione a fini residenziali (esclusa cioè la quota derivante da interventi di riqualificazione urbana) verificatasi nel decennio precedente nello specifico centro urbano.

Nell'ambito dell'Associazione Terre di Pianura ricadono nel primo caso i soli centri urbani di Budrio e Molinella; ricadono nel secondo caso, con coefficienti di potenziale incremento differenziati, i centri urbani di:

- Granarolo (70%);
- Minerbio (70%) e Ca de' Fabbri (50%) in comune di Minerbio;
- Baricella (70%);
- Malalbergo (50%) e Altedo (50%) in comune di Malalbergo;
- Mezzolara (70%) e Vedrana (50%) in comune di Budrio;
- S. Pietro Capofiume (50%), S. Martino in Argine (50%), Marmorta (50%) in comune di Molinella.

Poiché molti di questi centri a crescita indicizzata sono attualmente dotati in base ai PRG vigenti di aree ancora edificabili per quantità che eccedono l'ammontare che sarebbe ad essi attribuibile secondo il meccanismo indicato dal PTCP, la relativa potenzialità teoricamente ammessa dal PTCP risulterebbe non assegnabile allo specifico centro, e conseguentemente al territorio comunale in cui il centro stesso ricade.

Il quadro dimensionale complessivo di PSC che deriverebbe da questa impostazione risulterebbe molto contratto rispetto al corrispondente quadro finora prefigurato dai PRG dei Comuni interessati – peraltro in prevalenza di recente approvazione. La contrazione riguarderebbe anche centri di una certa consistenza demografica – compresi centri capoluogo – necessitanti ancora di interventi sul fronte dei servizi e della qualificazione urbana; e inoltre ridurrebbe le possibilità di manovra dell'amministrazione locale in direzione di quella politica sociale della casa che costituisce uno degli obiettivi strategici delle nuove politiche urbanistiche.

Su questi presupposti, si è quindi ritenuto di formulare un quadro previsionale impostato sui seguenti criteri:

- a) conferma sotto il profilo del dimensionamento generale del piano della potenzialità insediativa residua complessiva derivante dalle previsioni dei vigenti PRG nei vari Comuni (con vincolo implicito di localizzazione per quella già convenzionata, ma non per quella restante non ancora convenzionata);
- b) per i centri dotati di tutti i servizi e del SFM: conferma dei criteri di dimensionamento del PTCP (ovvero possibilità di incremento entro i limiti di sostenibilità);
- c) nei comuni comprendenti soltanto centri a crescita indicizzata dal PTCP (ovvero i comuni di Baricella, Granarolo, Malalbergo e Minerbio): potenzialità edificatoria aggiuntiva a quella residua di PRG calcolata applicando il coefficiente previsto per il centro capoluogo all'attività edilizia decennale verificatasi nell'intero territorio comunale (così da conservare una correlazione con l'effettiva dinamica insediativa di cui il comune è stato espressione, a prescindere dalla localizzazione specifica della stessa al suo interno), con vincolo di localizzazione di tale potenzialità nel centro urbano principale (salvo eccezioni di cui al punto 2.1.2.3 seguente);
- d) incremento della potenzialità come sopra determinata delle quote per interventi di piccolo completamento, ampliamento e trasformazione d'uso che il RUE potrà individuare entro gli ambiti urbani consolidati (per la cui disciplina operativa i PSC saranno tenuti ad indicare ai RUE i criteri a cui attenersi, ed eventualmente le densità edilizie di riferimento);
- e) incremento della potenzialità come sopra determinata di ulteriori piccole quote complessivamente assegnate a ciascun Comune per esigenze specifiche non

preventivabili in sede di elaborazione del PSC (da localizzarsi secondo i criteri specificati al punto seguente)

Si tratta di un quadro in parte più esteso e flessibile rispetto a quello deducibile dagli indirizzi del PTCP, ma che – come si può desumere dalle differenti potenzialità indicate dalla tabella 1 per i diversi centri urbani - fa ugualmente salvo l'obiettivo di fondo perseguito dal PTCP con la sua selezione dei centri urbani da privilegiare per gli sviluppi insediativi di carattere strategico in una visione provinciale e metropolitana.

Come si nota infatti, le scelte insediative proposte garantiscono, sia per quanto concerne le nuove previsioni, sia per quanto riguarda il dimensionamento potenziale complessivo, un coerente disegno di sviluppo teso a valorizzare i centri principali, sviluppando in particolare quelli dotati di una più ampia dotazione di servizi e caratterizzati, in particolare, dalla migliore accessibilità garantita della presenza del Servizio Ferroviario Metropolitano.

Dalla lettura comparativa di tali previsioni, traspaiono evidentemente le disomogeneità derivanti dal quadro pianificatorio originario in cui si inserisce il nuovo strumento. Non si può infatti trascurare come, all'interno della stessa Associazione, alcuni Comuni siano dotati di strumenti urbanistici di recentissima approvazione, mentre altri abbiano pressoché esaurito le proprie potenzialità edificatorie, derivanti da strumenti urbanistici ormai obsoleti.

I criteri previsti, non perseguono una politica tesa a raggiungere un riallineamento di situazioni così differenti, poichè questa scelta avrebbe, di fatto, significato escludere dalla nuova fase pianificatoria alcuni Comuni dell'Associazione, per i quali non si sarebbe dovuta prevedere pressoché alcuna nuova previsione insediativa.

Gli apparenti elementi di incoerenza, connessi inevitabilmente a tale scelta, e caratterizzati in primo luogo dal sovradimensionamento di alcuni centri dotati di strumenti urbanistici di recente approvazione e dal corrispondente sottodimensionamento di quelli che non godevano pressoché di alcun residuo edificatorio, verranno governati e superati nel quadro di un'organica programmazione delle successive fasi operative della pianificazione urbanistica.

Il Piano Strutturale, infatti, dovrà garantire anche l'obiettivo fondamentale di un avvio coordinato dei futuri Piani Operativi (POC) dei singoli Comuni, assicurando così un'attuazione coerente delle previsioni sia a livello temporale, sia nella ripartizione territoriale delle realizzazioni stesse.

Con riferimento all'intero territorio dell'Associazione, va peraltro evidenziato che sommando le abitazioni occupate al censimento 2001 (23.380) a quelle edificate fra 2001 e 2004 (2.076) e a quelle aggiuntive complessivamente ipotizzate in questa sede (9.130 - v. tabella 1), si ottiene un totale di ca. 34.600 alloggi. Con il valore di composizione familiare media di 2,25 abitanti per famiglia (v. Quadro Conoscitivo, punto 1.1.2), nel parco alloggi occupato complessivamente ipotizzabile al 2020 sono insediabili ca. 77.800 abitanti: ovvero un'entità ancora inferiore, seppure di poco, alla stima di 80.000 abitanti indicata come scenario "alto" dalle proiezioni demografiche effettuate (v. Quadro Conoscitivo).

Per quanto infine concerne le particolari potenzialità insediative derivanti dal criterio di cui alla precedente lettera e), si prevede che esse non potranno complessivamente eccedere le seguenti soglie, espresse in numero di alloggi (da dimensionare secondo il relativo parametro medio di SC risultante dall'attività edilizia dell'ultimo quinquennio):

- comune di Baricella: 50 alloggi;
- comune di Budrio: 100 alloggi;
- comune di Granarolo: 70 alloggi
- comune di Malalbergo: 70 alloggi

- comune di Minerbio: 70 alloggi
- comune di Molinella: 100 alloggi
- Totale Associazione: 460 alloggi

Tali soglie sono ponderate in rapporto alle classi di consistenza demografica dei vari comuni, nonché in relazione alla numerosità dei rispettivi centri abitati a cui tali previsioni potranno essere correlate.

Proprio per le finalità che ne generano la previsione, questa particolare componente del potenziale dimensionamento residenziale dovrà essere attuata in modo equilibrato nell'arco temporale in cui si svilupperà l'attuazione del PSC, evitando concentrazioni attuative che ne esaurirebbero la necessaria disponibilità nel medio e lungo periodo.

In conclusione, va evidenziato che ai fini delle quantificazioni definitive dei PSC le varie componenti del potenziale dimensionamento residenziale, come sopra individuate, si intendono assunte con un diverso grado di definizione nel presente Documento Preliminare:

- le quantità indicate in colonna 5 della voce A (potenzialità derivanti da aree libere) e quelle non localizzate di cui alla lettera e) precedente, costituiscono la massima soglia di potenzialità che i Comuni si impegnano a rispettare per la durata del PSC, in relazione alla specifica tipologia di aree e di interventi ivi indicata;
- le quantità indicate in colonna 5 della voce B (potenzialità derivanti da ristrutturazione urbanistica e da riqualificazione urbana) sono da intendersi come indicative, e suscettibili quindi di variazioni nelle successive fasi di elaborazione definitiva del PSC;
- in ogni caso, si intende sempre ammesso l'incremento della potenzialità edificatoria da interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, con simmetrica riduzione di quella da interventi su aree libere da urbanizzare;
- le potenzialità relative agli interventi di densificazione entro i tessuti consolidati e nel territorio rurale rappresentano valori di stima, non vincolanti per le determinazioni da assumersi in sede di RUE.

Tabella 1 - Indirizzi per le previsioni residenziali potenziali

NOTA: Si riportano in *corsivo* le previsioni già inserite nei PRG vigenti ed in **neretto** le previsioni introdotte con il PSC Per 'residuo approvato' si intende la potenzialità edificatoria ancora realizzabile entro comparti di PRG con piano attuativo già approvato.

A - Potenzialità derivanti da aree libere

	ALLOGGI							
	1- Residuo approvato	2- Residuo non approvato *	3- TOTALE Residuo PRG Vigente	4- Nuove previsioni PSC	5 - Riserve per esigenze non preventivabili	6 - TOTALE Residuo non approvato+PSC (2+4)	7 - TOTALE GENERALE (Residuo+nuove previsioni = 3+4)	8 -Ripartizione perc. compl. alloggi
Baricella	150	260	410	210	50	520	670	8%
Budrio	685	1085	1770	970	100	2155	2840	36%
Granarolo	115	105	220	450	70	625	740	9%
Malalbergo	250	260	510	340	70	670	920	12%
Minerbio	80	95	175	500	70	665	745	9%
Molinella	210	715	925	980	100	1795	2005	25%
TOTALE	1490	2520	4010	3450	460	6430	7920	100%

B - Potenzialità derivanti da ristrutturazione urbanistica e da riqualificazione urbana

	ALLOGGI							
	1- Residuo approvato	2- Residuo non approvato	3- TOTALE Residuo PRG Vigente	4- Nuove previsioni PSC	5 - Riserve per esigenze non preventivabili	6 - TOTALE Residuo non approvato+PSC (2+4)	7 - TOTALE GENERALE (Residuo+nuove previsioni = 3+4)	8 -Ripartizione perc. compl. alloggi
Baricella	10	150	160	10	0	160	170	14%
Budrio	45	110	155	100	0	210	255	21%
Granarolo	35	0	35	180	0	180	215	18%
Malalbergo	0	80	80	120	0	200	200	17%
Minerbio	0	0	0	70	0	70	70	6%
Molinella	0	50	50	250	0	300	300	25%
TOTALE	90	390	480	730	0	1120	1210	100%

C - TOTALE (da aree libere e ristrutturazione/riqualificazione)

	ALLOGGI							
	1- Residuo approvato	2- Residuo non approvato	3-TOTALE Residuo PRG Vigente	4- Nuove previsioni PSC	5 - Riserve per esigenze non preventivabili	6 - TOTALE Residuo non approvato+PSC (2+4)	7 - TOTALE GENERALE (Residuo+nuove previsioni = 3+4)	8 -Ripartizione perc. compl. alloggi
Baricella	160	410	570	220	50	680	840	9%
Budrio	730	1195	1925	1070	100	2365	3095	34%
Granarolo	150	105	255	630	70	805	955	10%
Malalbergo	250	340	590	460	70	870	1120	12%
Minerbio	80	95	175	570	70	735	815	9%
Molinella	210	765	975	1230	100	2095	2305	25%
TOTALE	1580	2910	4490	4180	460	7550	9130	100%

NOTA: Il numero di alloggi è calcolato utilizzando la dimensione media degli alloggi caratteristica del Comune, desunta dai dati della produzione edilizia 1995-2004

La verifica sull'attuazione è effettuata al 31/12/04 (rispetto all'analisi condotta nel Q.C. il dato è stato aggiornato al maggio 2005 relativamente all'approvazione di nuovi piani o all'introduzione di comparti a seguito di varianti al PRG approvate).

Non sono stati calcolati all'interno del residuo alcuni comparti, di modesta entità (indicativamente minori di 10 alloggi), il cui carico viene calcolato all'interno degli interventi di completamento urbano.

Il dato relativo alle nuove previsioni di PSC è comprensivo delle capacità già previste in sede recente di variante al PRG per i Comuni di Granarolo e Minerbio

2.3.2.3 - Criteri di localizzazione delle potenzialità insediative nel sistema urbano

Nel contesto territoriale dell'Associazione Terre di Pianura sono complessivamente pochi i centri urbani che soddisfano i requisiti minimi di dotazione dei servizi previsti dagli indirizzi di PTCP per la possibilità di localizzare nei medesimi centri ulteriori potenzialità di crescita insediativa (v. Quadro Conoscitivo).

Dal novero di tali centri ne restano esclusi alcuni anche di rilevante consistenza demografica (anche 1000 e più residenti); in essi, peraltro, l'assenza della gamma dei servizi presupposta dal PTCP - scolastici in particolare - è spesso l'esito non già di un deficit di domanda presente in quel bacino di utenza, bensì di quella politica di accorpamento dei servizi attuata in molti contesti territoriali per finalità di ottimizzazione e qualificazione degli stessi.

Anche a questi indirizzi del PTCP si ritiene quindi di dovere dare una traduzione che, pur salvaguardando il principio della selezione dei punti di consolidamento dell'armatura urbana presente nel territorio dell'Associazione, tenga conto dell'articolazione di tale armatura urbana e delle correlazioni funzionali che nella stessa sono state deliberatamente attuate secondo un'ottica di integrazione e specializzazione delle diverse componenti del sistema urbano e territoriale locale.

Su questi presupposti, si ritiene quindi che le potenzialità insediative individuate come al punto precedente debbano essere localizzate all'interno di ciascun Comune secondo i seguenti criteri:

- a) in tutti i Comuni le nuove potenzialità introdotte con il PSC saranno di norma localizzate nel centro urbano che presenta la massima dotazione di servizi, ossia nei centri capoluogo nel caso dei Comuni di Baricella, Budrio, Granarolo, Minerbio, Molinella. Nel caso del Comune di Malalbergo tali nuove potenzialità potranno essere localizzate sia nel centro capoluogo che in quello di Altedo;
- b) le potenzialità insediative residue dei vigenti PRG non ancora oggetto di piano attuativo approvato potranno essere confermate nelle rispettive localizzazioni qualora ne sussistano i presupposti sotto il profilo della sostenibilità ambientale e territoriale locale (oltre che della coerenza con gli obiettivi specifici dell'amministrazione locale); quelle non già localizzate dai PRG nei centri urbani di cui alla precedente lettera a) dovranno essere preferibilmente trasferite entro tali centri urbani (eventualmente anche con forme di incentivazione in sede di POC). L'eventuale conferma delle potenzialità insediative nelle localizzazioni dei vigenti PRG non esclude, in tutti i casi, la possibilità per il Comune di ridefinire l'entità dei diritti edificatori assegnati dai vigenti PRG a tali aree: per omogeneità ed equità di trattamento delle proprietà, di norma tali diritti saranno anzi ricondotti ai criteri di perequazione urbanistica definiti al punto 3.1, cui devono sottostare le previsioni di nuovo insediamento e ristrutturazione urbanistica introdotte ex-novo dal PSC;
- c) entro i centri urbani non ricadenti nella casistica di cui alla lettera a), ferma restando l'eventuale conferma delle capacità insediative di PRG di cui alla lettera b), potrà essere localizzata una limitata quota parte del dimensionamento riportato per lo specifico Comune nella tabella 1, punto A, colonna 4, a condizione che tale incremento sia finalizzato a rendere compiuto, mediante criteri di perequazione urbanistica, il sistema dei servizi pubblici previsto per tali centri urbani dai vigenti PRG.

- d) in tutti i Comuni la quota di potenzialità edificatoria di cui al precedente punto 2.3.2.2, lettera e), riservata ad interventi non programmabili in sede di formazione del PSC, sarà utilizzabile esclusivamente per interventi di minima entità, ritenendosi non stimabile a priori e quindi non programmabile solo l'esigenza di eventuali insediamenti di simile tipologia. La relativa localizzazione sarà decisa in sede di POC o RUE, e potrà interessare esclusivamente le aree interne al territorio urbanizzato, o ad esse strettamente adiacenti; con l'osservanza, naturalmente, di tutti i vincoli di fattibilità riguardanti l'edificazione urbana: vincoli di tutela ambientale e paesaggistica, rispetti di infrastrutture, allacciamento a pubblica fognatura e altre reti di urbanizzazione, ecc.

2.3.2.4 – Le potenzialità per l'edilizia sociale

Le politiche abitative si ripropongono oggi come parte integrante delle politiche urbanistiche, dopo una lunga fase in cui il loro sviluppo era stato in larga parte affidato alle sole dinamiche di mercato.

L'esigenza nasce dalla crescente incapacità di accesso al mercato abitativo da parte di strati sempre più vasti di popolazione, a causa del crescente divario, in atto ormai da molti anni, fra valori immobiliari e capacità economica delle famiglie.

La domanda sociale di abitazioni presenta una connotazione molto più variegata che in passato. Ne sono sempre più protagonisti non solo i ceti meno abbienti, che costituiscono l'utenza tradizionale dell'edilizia residenziale pubblica, ma anche nuovi soggetti, come giovani coppie o famiglie monoreddito, che per livello di reddito si trovano contemporaneamente precluso l'accesso all'Erp e quello al libero mercato, sia della proprietà che dell'affitto, proprio per l'insostenibilità dei valori a cui questo si propone.

La vasta diffusione della proprietà della casa ha in qualche misura temperato il problema per vari soggetti, ma con precise ripercussioni sulle loro scelte e stili di vita: ad esempio, allontanando per i giovani i tempi di distacco dalle famiglie, o obbligando a risiedere lontano dai posti di lavoro, accrescendo così anche i fenomeni di pendolarità quotidiana.

La rarefazione e l'alto costo dell'affitto continua a rappresentare una spinta oggettiva all'acquisto dell'abitazione, con gravosi impegni in questo senso del risparmio delle famiglie.

Tutto ciò ha irrigidito la funzionalità del sistema abitativo, togliendo fluidità a un suo utilizzo coerente con le dinamiche e le esigenze sociali.

Il problema della progressiva divaricazione fra qualità della domanda abitativa e potenzialità di corrispondervi in modo efficace, è presente in tutti i contesti territoriali; anche se nella città capoluogo assume consistenza del tutto peculiare, a fronte dei maggiori valori immobiliari che qui si evidenziano.

In particolare, emerge come aspetto cruciale della situazione la modesta offerta di abitazioni in affitto, e in particolare di quella a lungo termine e a canone calmierato, che può rappresentare la risposta strategica a una domanda le cui caratteristiche strutturali non sembrano profilarsi di breve periodo. La presenza di un simile stock abitativo in ogni contesto comunale rappresenta una sorta di "dotazione territoriale" capace di restituire un sicuro maggior grado di fluidità al mercato abitativo.

Su questi presupposti, si ritiene che anche i PSC dei Comuni di Terre di Pianura debbano contribuire a ridare slancio a una politica abitativa più solvibile nei confronti della domanda

sociale, assumendosi, nelle forme e proporzioni opportune e compatibili con le caratteristiche locali, un compito che è di importanza strategica per il sistema insediativo generale.

Tale contributo si può sostanziare nell'impegno a far sì che una quota del nuovo patrimonio abitativo che sarà realizzato in ciascun Comune a seguito dei nuovi strumenti urbanistici, venga programmaticamente destinato alle forme di utilizzo più strategiche per l'attuale quadro della domanda sociale, ovvero, soprattutto all'edilizia per l'affitto a lungo termine e a canone calmierato.

Le modalità con cui procedere in questa direzione possono essere plurime. L'attuazione dei nuovi insediamenti urbani con il metodo della perequazione urbanistica, impostato secondo criteri appropriati – si veda al riguardo il punto 3.1 - rappresenta un approccio efficace a cui le amministrazioni locali possono riferirsi.

Questo approccio implica infatti l'acquisizione gratuita ai Comuni di aree urbane che possono concorrere a varie politiche di interesse pubblico e sociale; fra queste, proprio per la rilevanza sociale che venuta assumendo, si colloca certamente anche la politica per la casa, e in particolare quella di incremento dell'offerta di abitazioni in affitto a canone calmierato. Le aree acquisite possono essere messe a disposizione, a costi totalmente depurati della rendita fondiaria, per la realizzazione di interventi con sostegno pubblico, così come possono essere utilizzate per attivarvi le forme di concertazione pubblico-privato che la LR 20 ha messo a disposizione della gestione urbanistica (bandi, accordi con i privati), con le quali pervenire all'impegno dei soggetti attuatori privati verso il raggiungimento degli obiettivi pubblici prefissati.

Con i dimensionamenti residenziali previsti al punto 2.3.2.2, e in relazione ai campi di variabilità dei diritti edificatori privati ipotizzati – v. punto 3.1 –, si può stimare, in questa fase di elaborazione del PSC associato, che entro le nuove aree da urbanizzare introdotte dal PSC e acquisibili al Comune mediante le procedure di perequazione, siano realizzabili potenzialità abitative teoriche nell'ordine, per l'intera Associazione, di ca. 1200-1400 alloggi. Le potenzialità analoghe ricavabili in aree residue dei PRG vigenti sono stimabili in ca. 500 alloggi, e quindi la potenzialità totale si può stimare in ca. 1700-1900 (si tralasciano prudenzialmente, in prima ipotesi, le quantità potenziali afferenti agli ambiti di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, per i quali le politiche comunali sono prioritariamente orientate al recupero di aree per servizi).

Si tratta di un'entità che le amministrazioni locali intendono gestire anche in funzione della qualificazione del sistema dei servizi pubblici, e che quindi non sono da considerare per intero a disposizione delle politiche abitative. Purtuttavia si tratta di un'entità entro la quale le politiche abitative possono occupare uno spazio non trascurabile, soprattutto se orientate a forme di convenzionamento diffuso con i soggetti attuatori (per l'affitto, in particolare), piuttosto che a forme di acquisizione diretta di patrimonio immobiliare da parte dei Comuni.

2.3.3 – LE ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE DELLE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE NEL MEDESIMO CENTRO URBANO

Le analisi sviluppate in sede di Quadro Conoscitivo e le connesse valutazioni conclusive (vedi in particolare "Le suscettività insediative del contesto periurbano") riguardanti i principali centri abitati – quelli che, nel quadro delle opzioni strategiche della pianificazione provinciale, possono costituire il recapito di nuovi sviluppi residenziali – mettono spesso in evidenza l'esistenza di più alternative possibili per la localizzazione delle nuove quote residenziali su aree libere nell'intorno dell'abitato. La natura pianeggiante e le uniformi caratteristiche geologiche dei suoli su cui insistono gli abitati, la ridotta presenza di vincoli ambientali, le forme storiche e, soprattutto, contemporanee degli sviluppi insediativi locali, e

le loro omogenee relazioni con il sistema dell'infrastrutturazione generale, sono le condizioni che alimentano la presenza di queste alternative.

In molti centri – soprattutto fra quelli a dimensionamento contingentato ai sensi del precedente capitolo -, l'insieme delle aree con analoghe suscettività insediative produce, anche con l'applicazione di indici di edificabilità contenuti, valori di potenzialità edificatoria eccedenti le soglie complessivamente prefissate per i medesimi centri. Occorre pertanto procedere ad ulteriori selezioni per fare rientrare i dimensionamenti entro tali soglie.

Il solo criterio plausibile su cui impostare tale selezione, una volta accertata la sostanziale omogeneità delle condizioni di tipo 'oggettivo' in cui le aree si trovano, è quello dell'interesse pubblico aggiuntivo che il potenziale soggetto attuatore di un'area si impegna a concretizzare rispetto al potenziale soggetto attuatore di altra area: in forma ad esempio di realizzazione di alloggi per l'affitto a prezzi calmierati, di opere e servizi pubblici, di maggiori cessioni di aree al Comune, ecc.

Si tratta di un forma di 'concorrenzialità' fra i potenziali soggetti attuatori che può risolversi in modo vantaggioso per la collettività, e che risulta esercitabile nella massima trasparenza già in sede di pianificazione urbanistica ordinaria – senza cioè il ricorso a strumentazioni 'speciali' proprie di una recente fase della pianificazione urbanistica - grazie al nuovo sistema di strumenti e procedure (bandi, accordi con i privati ex art. 18) che la LR 20 ha messo in campo.

Il tema che si pone riguarda lo stadio del processo di pianificazione – PSC o POC, – in cui collocare lo svolgimento di tale ulteriore selezione. La fase più appropriata per affrontare questo livello di approfondimento si ritiene debba essere quella dell'elaborazione del POC, per le seguenti principali ragioni.

Il PSC ha la funzione di definire gli obiettivi e i contenuti strutturali dell'assetto urbanistico di medio e lungo periodo, e non già di entrare nel dettaglio delle specifiche soluzioni da adottarsi per la loro concreta traduzione operativa (indici di edificabilità, destinazioni d'uso, modalità attuative, infrastrutture, ecc.).

Il quadro delle specifiche opzioni di interesse pubblico da perseguire è funzione di esigenze molteplici e mutevoli nel tempo, che possono essere con buona sicurezza individuate, caso per caso, in una programmazione di breve e medio termine – come è quella quinquennale del POC –, ma che male si conciliano con l'arco temporale, assai più esteso, del PSC. Ad esempio, l'esigenza oggi primaria di arricchire il patrimonio abitativo per l'affitto a prezzi calmierati, potrebbe in una determinata fase essere sopravanzata da esigenze di intervento sul versante delle opere pubbliche, o delle aree per servizi sociali, e viceversa.

L'individuazione, già al momento della formazione del PSC – e tramite il necessario esperimento di bandi concorsuali fra le proprietà e connessa sottoscrizione di impegni formali fra le parti -, degli specifici interessi pubblici aggiuntivi su cui sviluppare la selezione delle candidature, comporta di fatto una cristallizzazione di opzioni, 'ora per allora', che potrebbe seriamente contrastare con il divenire delle esigenze pubbliche e sociali oltre il breve-medio termine. Con la conseguenza di rendere meno efficaci e tempestive le politiche pubbliche opportune nelle diverse fasi temporali, e anche di esporre il PSC a quelle pratiche di frequenti 'varianti' che hanno caratterizzato la stagione dei PRG, e che la LR 20 ha inteso eliminare proprio con la separazione del momento pianificatorio strutturale 'atemporale' – il PSC – dal momento pianificatorio operativo di breve e medio termine – il POC.

Accanto a queste considerazioni, va sottolineato che la stessa LR 20 (art. 30) individua espressamente la formazione del POC – pur senza escludere quella del PSC -, come la fase in cui si ritengono attivabili specifici concorsi pubblici per valutare le proposte di intervento

che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard qualitativi definiti dal PSC (concorsi che si concludono con sottoscrizione di 'Accordi con i privati' ex art. 18 della medesima legge, con i quali vanno suggellati fra le parti i reciproci impegni assunti).

Su questi presupposti, si ritiene dunque del tutto opportuno affidare ai POC il compito di selezionare le soluzioni a maggior contenuto di interesse pubblico, entro lo spettro di soluzioni potenziali prefigurate dal PSC, e nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo da questo prestabilito.

Una particolare avvertenza sembra altresì opportuna per una corretta impostazione dell'approccio pianificatorio che in questa sede si propone in caso di più alternative di localizzazione dei nuovi insediamenti. Nei Comuni con dimensionamento massimo prefissato come sopra e con un ventaglio di aree di potenziale insediamento eccedenti il necessario, quote di tali aree resteranno escluse da ogni possibilità attuativa anche nell'intero arco temporale di riferimento del PSC.

Ciò implica, sotto il profilo amministrativo-fiscale, che per tutte le aree di potenziale nuovo insediamento considerate in generale compatibili dal PSC, i Comuni non procedano all'applicazione dell'ICI, pena il possibile insorgere di contenziosi con i proprietari che restassero esclusi dalle possibilità attuative anche nel lungo periodo. Questi infatti potrebbero accampare l'avvenuta corresponsione di oneri fiscali al Comune come una sorta di diritto acquisito allo sfruttamento edilizio delle proprie aree.

Tale approccio appare del tutto plausibile anche alla luce della legislazione in materia di ICI. Se infatti è vero che, ai sensi di tale legislazione, un'area è assoggettabile all'imposta quando risulta interessata da previsioni di strumenti urbanistici generali o attuativi, è altrettanto vero che lo strumento urbanistico generale a cui questa stessa legislazione si riferisce è il PRG della legge urbanistica nazionale: ovvero uno strumento che sul piano giuridico ha valore 'conformativo' della proprietà, nel senso che assegna precisi diritti edificatori e vincoli tramite l'individuazione di altrettanto precisi perimetri di zonizzazione del territorio, di specifici indici di edificabilità, di precise destinazioni d'uso e modalità d'intervento. Uno strumento tutt'affatto diverso dal PSC della LR 20, che non ha alcun compito di questa natura, limitandosi esso a prefigurare generali potenzialità di sviluppo che spetta poi al POC e al RUE sviluppare anche in termini di 'conformazione' dei diritti della proprietà.

Va sottolineato, peraltro, come la non applicazione dell'ICI in casi simili sia del tutto coerente con la Sentenza della Corte di Cassazione (n. 21644 del 16.11.2004), che addirittura ha considerato legittima l'applicazione dell'imposta alle sole aree che risultino già concretamente interessate da un piano attuativo approvato e convenzionato; cioè alle sole aree che hanno già raggiunto uno stadio assai avanzato del processo pianificatorio (il PUA e relativa convenzione), collocato ben oltre la fase di formazione del PSC (o del PRG) e, per certi aspetti, dello stesso POC.

2.4 – GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

2.4.1 - GLI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI

2.4.1.1 – Distribuzione e connotazione degli ambiti

Il DP assume e conferma il quadro degli ambiti specializzati per attività produttive individuato dal PTCP, e ne sviluppa primi indirizzi di pianificazione e approfondimenti che il PSC nella sua definitiva stesura e l' Accordo Territoriale provvederanno a integrare e perfezionare.

A tale ultimo riguardo si evidenzia che una prima bozza del testo dell'Accordo è stata predisposta in parallelo al presente Documento Preliminare.

Gli ambiti individuati sono complessivamente sei, di cui tre di tipo consolidato, ovvero ambiti con possibilità di ulteriore espansione commisurata esclusivamente a esigenze di ampliamento della aziende già insediate nell'ambito medesimo o nel territorio dell'Associazione, e tre suscettibili di sviluppo senza particolari limitazioni programmatiche, se non quelle della sostenibilità ambientale e territoriale delle previsioni e delle plausibili esigenze insediative future del sistema produttivo.

Sempre il PTCP caratterizza gli ambiti in funzione delle prevalenti funzioni insediate e insediabili, distinguendo, in relazione allo stato di fatto e alla sua più opportuna evoluzione futura, fra ambiti per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere (e logistiche negli ambiti suscettibili di sviluppo) e ambiti per funzioni miste, manifatturiere e terziarie.

In base a questi criteri di individuazione, il quadro degli ambiti risulta il seguente:

- gli ambiti di Quarto Inferiore e Cadriano, in comune di Granarolo, sono individuati come ambiti consolidati per funzioni prevalentemente manifatturiere;
- l'ambito di Ca de' Fabbri - Minerbio risulta anch'esso di tipo consolidato per funzioni prevalentemente manifatturiere; ma con possibilità per il PSC associato di prevederne sviluppi anche oltre il criterio selettivo proprio degli ambiti consolidati;
- gli ambiti di Cento di Budrio e di Molinella sono ambiti suscettibili di sviluppo per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere e per funzioni logistiche;
- l'ambito di Altedo, in comune di Malalbergo – ma coinvolgente anche il comune di S. Pietro in Casale – è l'unico individuato come ambito suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare. Esso è inoltre l'unico cui è riconosciuta la potenzialità di ospitare un nuovo polo funzionale.

Il quadro così definito dal PTCP corrisponde all'obiettivo di limitare l'ulteriore crescita degli insediamenti produttivi collocati a sud del corridoio del Passante Nord, ovvero nel settore già più densamente insediato e fragile dal punto di vista ambientale del territorio metropolitano, favorendo viceversa la crescita dei poli produttivi della corona più esterna della pianura.

Di fatto, con queste classificazioni sono individuate tutte le principali aree produttive esistenti nell'ambito dell'Associazione, e il quadro complessivo che ne deriva appare anche geograficamente equilibrato, con i tre ambiti di Granarolo e Budrio nella fascia meridionale dell'Associazione, quello di Minerbio nella fascia centrale e i due di Molinella e Altedo nella fascia settentrionale.

Le specializzazioni funzionali generali degli ambiti si ritengono tutte confermabili nel senso indicato dal PTCP. In questo quadro, considerando le caratteristiche specifiche delle aziende già insediate, si possono prefigurare alcune ulteriori caratterizzazioni funzionali più specifiche:

- dell'ambito di Cento di Budrio verso l'industria agro-alimentare, in quanto ambito di rilocalizzazione di industria leader del settore già presente in tale comune, e in quanto ubicato in un contesto agricolo di produzioni specializzate a marchio di qualità. Le attività agroindustriali sono peraltro ben radicate in varie realtà comunali dell'Associazione – in particolare, anche a Molinella, Baricella e Altedo – e spesso presentano anch'esse esigenze di rilocalizzazione. Occorre verificare se gli eventuali trasferimenti di tali attività nel polo di Budrio siano realisticamente praticabili rispetto all'articolazione dei bacini di conferimento dei prodotti, e anche se siano compatibili sotto il profilo sociale, considerando il particolare rilievo occupazionale delle attività in essere per la popolazione locale;
- dell'ambito di Molinella in direzione dell'industria metalmeccanica, per la presenza al suo interno di un'importanti industrie di questa natura, con esteso indotto alla scala piccolo-industriale e artigianale. Verso questo ambito potrebbero quindi orientarsi le politiche di rilocalizzazione e potenziamento di questa tipologia di attività, con il connesso sistema dei servizi alle imprese (compresa la formazione professionale).
- dell'ambito di Altedo verso le attività del grande terziario commerciale, anche alla luce della sua forte accessibilità assicurata dalla prossimità al casello autostradale e della potenzialità di formazione, in tale ambito, di un nuovo 'Polo funzionale', prospettata dal PTCP. Per queste stesse ragioni, oltre che all'insediamento delle attività commerciali l'ambito risulta congeniale anche all'insediamento delle attività ludiche – come i parchi tematici – a forte concorso di pubblico, peraltro di notevole complementarità con le funzioni commerciali; o delle funzioni della logistica, compatibilmente con il ruolo dell'interporto (va considerato che per il PTCP l'ambito in questione è piuttosto vasto, includendo anche la zona 'ex zuccherifici' in Comune di S. Pietro in Casale, con il quale va pertanto sviluppato l'apposito Accordo territoriale per l'attuazione del polo).

Occorre poi sottolineare che anche in ogni ambito di carattere prevalentemente manifatturiero insistono una serie di attività terziarie, soprattutto artigianato dei servizi e commercio non alimentare, ma anche di altro tipo (uffici, pubblici esercizi), che costituiscono un positivo fattore di diversificazione funzionale da salvaguardare e incentivare, anche nella loro funzione di servizio allo stesso ambito produttivo.

Le aree di possibile localizzazione degli sviluppi insediativi futuri sono individuate dallo Schema direttore secondo le opportune valutazioni dei contesti territoriali specifici e delle opportunità offerte dal sistema infrastrutturale esistente e previsto. In generale, considerando la stretta vicinanza e a volte la contiguità delle aree produttive esistenti ai tessuti residenziali, le previsioni tengono conto dell'esigenza di conservare fra questi ultimi e le nuove localizzazioni un'adeguata profondità di spazi aperti (come spazi rurali o come dotazioni ecologiche).

Come evidenziato nel Quadro Conoscitivo e negli allegati agli Accordi Territoriali, in tutti gli ambiti le concrete possibilità di espansione dei poli sviluppabili e di qualificazione degli ambiti consolidati presuppongono vari interventi, talvolta cospicui, sul versante del sistema infrastrutturale. A ciò si aggiunga che almeno gli ambiti suscettibili di sviluppo per funzioni prevalentemente manifatturiere dovranno assumere la veste delle Aree Ecologicamente Attrezzate, ovvero di aree produttive ad alta efficienza e qualità sotto il profilo della

sistemazione e della gestione ambientale delle stesse aree e anche delle attività in esse insediate.

Spiccano, nel quadro dei deficit da superare, le esigenze di intervento nel campo dello smaltimento dei reflui e della depurazione (peraltro a soluzione già programmata in certi casi).

La mancanza della necessaria infrastrutturazione interna ed esterna agli ambiti costituisce evidentemente un fattore limitativo delle possibilità attuative delle nuove previsioni, che dagli Accordi Territoriali andranno pertanto correlate al superamento dei deficit riscontrati.

2.4.1.2 – Una stima della domanda insediativa potenziale

La quantificazione della domanda insediativa che può orientarsi verso l'insieme degli ambiti produttivi dell'Associazione può essere ragionevolmente definita sulla base dell'attività edilizia per usi produttivi verificatasi nel recente passato, tenendo però anche conto di una potenziale domanda aggiuntiva originata dal quadro dei poli di possibile sviluppo definito dal PTCP – più selettivo e ristretto di quello precedente - e dal vantaggio competitivo offerto ai poli produttivi della pianura dal nuovo scenario di accessibilità anche autostradale che li riguarda.

Nel corso dell'ultimo decennio (1995-2004) nell'insieme del territorio dell'Associazione sono stati prodotti 340.000 mq di SC per usi artigianali-industriali, ovvero in media 34.000 mq di SC per anno (di cui: 9.720 a Budrio, 6.880 a Granarolo, 6.540 a Minerbio, 5.640 a Malalbergo, 4.860 a Molinella, 330 a Baricella).

Proiettando questa dinamica nei prossimi 15 anni, si ricava una potenziale domanda insediativa di 510.000 mq di SC. A questa, con indici territoriali correnti nell'ordine di 0,30 mq/ mq, corrisponde una superficie territoriale ST di ca. 170 ettari.

Considerando che a seguito della selezione delle possibili aree di sviluppo produttivo operata dal PTCP la domanda futura di insediamenti indirizzata agli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale previsti nella pianura bolognese sarà tendenzialmente maggiore di quella passata, dovendo questi assorbire quote di domanda che in precedenza trovava risposta anche in altri contesti riconosciuti non più sviluppabili dal PTCP; considerando inoltre il vantaggio competitivo derivante dal nuovo scenario della grande viabilità, si ritiene plausibile elevare il dimensionamento potenziale di cui sopra di almeno il 20%, portando quindi ad almeno ca. 200 ettari l'entità della ST complessiva da prevedere per nuovi insediamenti entro gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di Terre di Pianura per i prossimi 15 anni.

A questi si aggiungono, nel quadro complessivo del dimensionamento, ca. 6 ettari di ST per ampliamento dell'ambito produttivo di rilievo comunale di Baricella.

2.4.1.3 - Criteri di localizzazione negli ambiti di rilievo sovracomunale

Gli ambiti di Granarolo (Quarto Inferiore e Cadriano), per la loro natura di ambiti 'consolidati', non ammettono incrementi ulteriori, se non per ampliamento o trasferimento di aziende già insediate nel Comune o nell'Associazione. Queste potenzialità, proprio per la loro particolare origine, non sono quantificabili a priori; in ogni caso si ritengono da localizzarsi soprattutto nell'ambito di Cadriano, considerando l'ambito di Quarto troppo compenetrato nella struttura urbana per potere ospitare ancora altri sviluppi, seppure limitati.

L'ambito di Minerbio è anch'esso di tipo consolidato, ma al PSC associato è attribuita la facoltà di prevedere anche quote di possibile sviluppo non destinabili al solo

ampliamento/trasferimento di imprese già insediate, ma anche a imprese di ogni provenienza territoriale. Tali quote , in rapporto alle condizioni dei luoghi e al sistema infrastrutturale esistente e previsto, sono quantificabili in ca. 12 ettari di ST.

Entro gli ambiti che il PTCP considera suscettibili di sviluppo senza specifici condizionamenti, se non quelli derivanti dalla rispettiva sostenibilità ambientale, si ritengono localizzabili ca. 45 ettari di ST nel caso di Altedo, ca. 60 nel caso di Budrio e ca. 40 nel caso di Molinella. La ripartizione tiene conto delle diverse condizioni ambientali, di accessibilità e di infrastrutturazione che caratterizzano i diversi siti. Le quantità di Altedo si sommano a quelle confinanti (ca. 40 ettari) localizzate in comune di Bentivoglio (Associazione Reno-Galliera), a costituire un'entità unitaria.

Le quantità elencate si sommano, come potenzialità complessive, a quelle rappresentate dalle aree libere residue dei PRG vigenti non ancora convenzionate e di cui si prevede la conferma, che ammontano a ca. 14 ha a Budrio, a ca. 30 ha ad Altedo/Malalbergo, a ca. 10 a Molinella, a ca. 11 a Minerbio, a ca. 5 ha a Granarolo e a ca. 3 ha a Baricella, per un totale di ca. 70 ha.

Nelle planimetrie allegate al Documento Preliminare sono indicati gli areali entro i quali potranno trovare localizzazione le potenzialità insediative previste. Si tratta di indicazioni ancora senza precisi confini topografici, da assumersi come riferimenti strutturali compatibili con le condizioni di contesto e indicativi soprattutto delle più opportune direttrici di crescita dei nuovi insediamenti.

Talvolta gli areali si presentano con estensione anche più vasta di quella necessaria per ospitare le quantità sopra definite. Si tratta in tal caso di areali che presentano condizioni di insediabilità analoghe fra loro, e che si ritiene opportuno non circoscrivere da subito alle quantità prefissate, a favore di una selezione più mirata da effettuarsi in sede di POC, incentrata sui maggiori vantaggi pubblici che le diverse proprietà delle aree potranno offrire. Operando con ciò in piena analogia con quanto previsto al punto 2.3.3 relativamente agli insediamenti urbani.

Resta inteso che la selezione di queste aree dovrà essere tale da assicurare che lo sviluppo insediativo avvenga in modo unitario e accorpato nelle localizzazioni definitivamente prescelte, escludendo fenomeni di dispersione degli insediamenti o di localizzazioni episodiche, nel rispetto di quanto previsto al riguardo al punto 2.4.1.4.

L'attuazione effettiva degli interventi sarà subordinata dall'Accordo Territoriale ad una programmazione temporale correlata all'esistenza delle specifiche condizioni di sostenibilità ambientale e infrastrutturale locale e all'individuazione delle priorità negli interventi che si ritengono realizzabili con i fondi della 'perequazione territoriale'

2.4.1.4 – Indirizzi specifici per i singoli ambiti

Di seguito si dà conto dei criteri con cui si è proceduto alla definizione delle opzioni di assetto dei singoli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale.

Le condizioni quali-quantitative più specifiche di carattere insediativo, infrastrutturale e ambientale che vanno osservate nell'attuazione e gestione di tali opzioni sono stabilite, con il necessario dettaglio, nell'Accordo Territoriale quadro, che fa parte integrante del Documento Preliminare in forma di allegato.

Fermi restando i condizionamenti generati da eventuali preesistenze quali infrastrutture, elementi ambientali, insediamenti per usi non produttivi e altri eventuali vincoli o elementi, i comparti per nuovi insediamenti produttivi dovranno rappresentare organiche e compatte espansioni dei tessuti insediativi adiacenti a carattere produttivo, senza sostanziali soluzioni di continuità nei confronti di questi, e dovranno tendere a integrare nella maggiore misura possibile le rispettive reti dei servizi e di accessibilità con quelle di tali tessuti adiacenti.

I comparti di attuazione dovranno di norma essere individuati con superficie territoriale unitaria sufficientemente estesa, atta ad evitare fenomeni di frammentazione insediativa nello sviluppo dei vari ambiti produttivi e a ottimizzare l'efficacia delle reti di urbanizzazione.

Ambito consolidato di Cadriano

Nella frazione di Cadriano del Comune di Granarolo, è presente un'area produttiva consolidata di rilievo sovracomunale.

L'ambito è posizionato in adiacenza all'ambito urbano consolidato sul fronte est, il confine comunale dell'adiacente comune di Bologna sul fronte ovest e parzialmente sud, la previsione del tracciato della Intermedia di Pianura che attualmente nel PRG Vigente attraversa l'area produttiva; su questo tema sta lavorando il Comitato Interistituzionale con l'obiettivo di individuare un corridoio infrastrutturale con una soluzione condivisa tra il Comune di Bologna, il Comune di Castel Maggiore e la Provincia di Bologna.

Alla luce delle condizioni territoriali suesposte, è ipotizzabile prevedere due ambiti, alternativi fra loro, per eventuali nuove potenzialità edificatorie: l'uno nel settore compreso tra la via Strada Nuova, il corso del Savena Abbandonato, il confine comunale con Bologna, ferma restando una verifica decisiva nel momento in cui sarà definito il corridoio infrastrutturale dell'Intermedia di Pianura; l'altro nel settore opposto, sul lato nord della via Nuova. La potenzialità edificatoria sarà riservata solamente per iniziative di ampliamento/trasferimento di aziende già insediate sul territorio comunale o provenienti da altri ambiti esistenti nei comuni dell'Associazione Terre di Pianura, che non trovino soddisfacimento nel luogo di origine.

Ambito consolidato di Quarto Inferiore

Nella frazione di Quarto Inferiore del Comune di Granarolo, è presente un'area produttiva consolidata di rilievo sovracomunale.

La conformazione dell'ambito, posizionato in adiacenza all'ambito urbano consolidato sul fronte est, il confine comunale dell'adiacente comune di Bologna sul fronte ovest e sud, la previsione del tracciato della Intermedia di Pianura a nord, lascia una eventuale possibilità di previsione per nuove potenzialità edificatorie solo nel settore nord; tale possibilità comunque andrà confrontata con la soluzione definitiva del corridoio infrastrutturale della Intermedia di Pianura e della via Turati su cui si sta lavorando all'interno dei lavori di coordinamento del Comitato Interistituzionale.

Questa potenzialità edificatoria sarà riservata solamente per iniziative di ampliamento/trasferimento di aziende già insediate sul territorio comunale o provenienti da altri ambiti esistenti nei comuni dell'Associazione Terre di Pianura, che non trovino soddisfacimento nel luogo di origine.

Ambito consolidato di Ca de' Fabbri / Minerbio

L'ambito è di tipo consolidato, ma con possibilità riconosciute dal PSC associato di localizzarvi quote di ulteriore sviluppo potenziale anche non legate all'esigenze delle aziende già insediate nel solo territorio comunale o nel territorio dell'Associazione.

La sua caratterizzazione prevalente è in direzione delle attività manifatturiere; allo stato esso contiene anche realtà di altri campi produttivi, talvolta anche di rilevante dimensione.

Nell'ambito lo Schema di assetto strutturale individua le aree già edificate che, per le caratteristiche delle attività insediate e della maglia infrastrutturale e per minore conflitto

potenziale delle attività rispetto all'insediamento urbano, sono classificabili entro tale categoria di ambiti; a ridosso di queste individua gli areali di potenziale localizzazione dei nuovi sviluppi insediativi.

Gli areali di potenziale localizzazione comprendono previsioni non attuate del vigente PRG che appaiono ancora coerenti con il disegno di consolidamento del polo esistente, nonché aree aggiuntive tutte collocate a sud/est dell'insediamento esistente, così da favorirne un'accessibilità diretta dalla S. Donato sud (connessione con Trasversale di Pianura e quindi con i caselli del Passante Nord). Tale accessibilità è rafforzata dalla previsione di un nuovo raccordo stradale fra la stessa S. Donato e la viabilità del polo, quale nuovo segmento del sistema di circonvallazione ovest dell'abitato di Minerbio. Il raccordo è previsto a sostituzione della via Ronchi Inferiore, considerando, da un lato, che il traffico lungo questa direttrice è destinato ad accrescersi a causa sia dei nuovi insediamenti produttivi realizzabili che della diversione dalla S. Donato dei flussi di attraversamento di Minerbio; dall'altro, che la via Ronchi, oltre a presentare difficoltà nell'adeguamento tipologico dello svincolo con la S. Donato, può in prospettiva svolgere il proprio miglior ruolo come asse di distribuzione interna al nuovo insediamento produttivo e come asse semi-urbano (con percorsi ciclabili e pedonali) di interconnessione dei centri abitati del capoluogo e di Ca de' Fabbri.

Come evidenziato al punto 4.5.1, tali areali sono complessivamente di estensione eccedente quella necessaria per localizzare il dimensionamento effettivamente stimabile; vale quindi anche per essi il criterio della selezione in base ai massimi benefici pubblici conseguibili, da svilupparsi in sede di POC. Gli areali, peraltro, per la loro ubicazione e conformazione, prefigurano la possibilità di un'organica addizione al tessuto edificato, che deve come tale costituire un requisito attuativo di fondo delle nuove previsioni, come specificato in premessa del presente punto.

L'attuazione delle previsioni aggiuntive è altresì subordinata al rispetto del quadro di condizioni infrastrutturali e ambientali specifiche che sarà definito con l'Accordo Territoriale; in ogni caso essa è da subordinare:

- a) all'avvenuta o contestuale realizzazione del nuovo raccordo stradale sud fra la S. Donato e la via Marconi, con le connesse fasce di ambientazione, e all'adeguamento della viabilità esistente di adduzione alla Porrettana, ovvero della stessa via Marconi, via Marzabotto, via Canaletto ;
- b) all'avvenuto o contestuale potenziamento del sistema depurativo intercomunale, cui l'intero polo produttivo dovrà conferire con reti separate per acque bianche e nere;
- c) all'intervento dei soggetti attuatori degli insediamenti in direzione anche del potenziamento della rete ecologica locale. Sotto questo profilo si individuano in prima istanza come interventi prioritari:
 - la tutela dello Scolo Fiumicello (confine ovest dell'ambito produttivo) e la sua valorizzazione anche mediante l'imboschimento compatibile delle aree latitanti, specie sul lato rivolto all'abitato di Ca de' Fabbri;
 - la formazione di un adeguato corridoio ecologico entro la fascia di ambientazione della nuova viabilità di raccordo fra la via Marconi e la via S. Donato; corridoio da estendersi almeno allo Scolo Fiumicello;
 - la formazione di fasce boscate e in genere il potenziamento vegetazionale e delle sistemazioni ambientali entro l'ambito periurbano interposto fra il polo produttivo e l'insediamento urbano;
 - la conservazione di linee di continuità naturalistica anche all'interno delle aree edificate ed edificabili.

- d) alla verifica di fattibilità di una centrale di cogenerazione al servizio dell'intero polo, o quanto meno dei nuovi insediamenti.

Per quanto concerne il settore già edificato, il tronco di viabilità che lo attraversa con funzione anche di segmento del nuovo sistema di circonvallazione del capoluogo dovrà essere opportunamente riprogettato in rapporto al nuovo ruolo (in particolare, evitando o riducendo le interferenze di accessi laterali e le soluzioni con parcheggi a pettine a manovra su strada).

Ambito suscettibile di sviluppo di Cento di Budrio

L'ambito rientra fra quelli a prevalente destinazione manifatturiera, e, come evidenziato al punto 2.4.1.1, si candida, in particolare, a ricoprire un ruolo importante nel campo dell'industria agro-alimentare.

Per quanto riguarda la componente dell'ambito costituita dalla zona produttiva esistente, lo Schema di assetto strutturale conferma integralmente l'individuazione di massima effettuata dal PTCP.

L'ambito già edificato è ubicato a sud del centro abitato, nell'area compresa tra il capoluogo e l'abitato di Cento. I limiti orientale e occidentale dello sviluppo attuale sono invece costituiti dal vecchio e dal nuovo tracciato della Zenzalino, il cui asse ha da sempre costituito l'elemento infrastrutturale portante dell'insediamento.

Come potenziali direttrici di sviluppo, lo Schema di assetto strutturale individua gli areali posti a sud e ad ovest degli attuali insediamenti produttivi, nelle porzioni che risultano, o risulteranno, intercluse tra infrastrutture esistenti e di futura realizzazione, e che presentano analoghe condizioni di sostenibilità generale. Nel quadrante ovest, l'areale indicato riassume le esistenti antenne per l'emittenza radiotelevisiva, di cui si prevede il trasferimento.

Sempre sul lato occidentale, in particolare, si prevede l'insediamento dei primi sviluppi del polo agroalimentare, nelle cui vicinanze si ipotizza, altresì, la realizzazione di una nuova fermata del SFM, dedicata anche alla zona industriale.

Vengono nel complesso individuati areali più ampi di quello che potrà costituire il presumibile sviluppo del polo nel raggio temporale di azione del PSC associato. Tale scelta è finalizzata a non limitare eccessivamente le alternative localizzative, rischiando così di innescare pericolosi meccanismi speculativi sulle aree. Occorrerà, di conseguenza, effettuare successivamente un'opzione verso la definitiva localizzazione delle nuove previsioni, e ciò sarà compito dei POC.

Questa opzione dovrà principalmente assicurare una forte continuità fisica nell'espansione dell'ambito esistente, e quindi la migliore integrazione infrastrutturale e insediativa fra le diverse parti, tenendo conto dei vincoli, più che altro infrastrutturali, che caratterizzano il contesto.

Gli areali di potenziale sviluppo individuati nello Schema di assetto preliminare costituiscono il riferimento per la localizzazione delle effettive quote di nuovi ambiti produttivi che saranno definiti in sede di Accordo Territoriale, ma includono anche, al loro interno, alcune aree residue del PRG vigente. Queste ultime sono costituite, in particolare, dall'area settentrionale quasi interclusa all'interno dell'ambito consolidato e da un'altra area posta nel settore più meridionale, in adiacenza al nuovo tracciato della Zenzalino.

L'attuazione delle previsioni aggiuntive è subordinata al rispetto del quadro di condizioni infrastrutturali e ambientali specifiche che sarà definito con l'Accordo Territoriale; in ogni caso essa è da subordinare:

- a) all'adeguamento e messa in sicurezza della viabilità interna al polo, finalizzata in particolare a garantire la massima accessibilità al nuovo tracciato della Zenzalino, che dovrà costituire la principale porta di accesso all'area, limitando così gli impatti sul resto della viabilità urbana e locale;

- b) all'avvenuto o contestuale potenziamento del sistema depurativo, cui l'intero polo produttivo dovrà conferire con reti separate per acque bianche e nere;
- c) all'intervento dei soggetti attuatori degli insediamenti in direzione anche del potenziamento della rete ecologica locale. Sotto questo profilo si individuano in prima istanza come interventi prioritari:
 - la realizzazione di una fascia boscata di mitigazione ambientale, all'interno dell'ambito periurbano posto a nord del polo, con funzione di filtro rispetto agli insediamenti residenziali;
 - l'attuazione di adeguati interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale nell'intorno del centro abitato di Cento, al fine di minimizzare gli impatti sulla popolazione ivi insediata e di migliorarne, nel complesso, la qualità ambientale;
 - il mantenimento e la qualificazione di un adeguato ed ampio corridoio verde, lungo il lato occidentale del vecchio tracciato della Zenzalino che garantisca, anche da un punto di vista estetico, un gradevole accesso al capoluogo per chi provenga da sud dell'abitato di Cento.
- d) alla verifica di fattibilità di una centrale di cogenerazione al servizio dell'intero polo, o quanto meno dei nuovi insediamenti.

Ambito suscettibile di sviluppo di Molinella

L'ambito rientra fra quelli a prevalente destinazione manifatturiera, e, come evidenziato al punto 2.4.1.1, esprime una particolare potenzialità di specializzazione in direzione delle attività metalmeccaniche.

Per quanto riguarda la componente dell'ambito costituita dalla zona produttiva esistente, lo Schema di assetto strutturale conferma l'individuazione di massima effettuata dal PTCP, ma con una piccola rettifica consistente nell'esclusione delle aree produttive ubicate a nord della 'circonvallazione sud', trattandosi di aree fortemente compenstrate nel tessuto urbano e prossime a particolari servizi urbani (scuole in particolare) molto sensibili agli impatti prodotti dagli insediamenti produttivi. (Tali aree sono individuate – vedi punto 4 - come ambiti da riqualificare verso usi più compatibili).

L'ambito già edificato è ubicato nel settore sud del centro abitato, e qui si estende ancora verso sud e in parte verso ovest avendo come asse infrastrutturale di riferimento principale la via Baratino (l'asse più utilizzato non solo per l'accesso alla zona produttiva, costituendo di fatto per l'intero abitato il percorso più diretto e sicuro di allacciamento alla provinciale Zenzalino in direzione Bologna).

La direttrice della Baratino è confermata dallo Schema strutturale come quella preferenziale anche per i futuri sviluppi del polo produttivo.

Tale opzione si fonda innanzitutto sull'obiettivo di assicurare una forte continuità fisica nell'espansione dell'ambito esistente, e quindi la migliore integrazione infrastrutturale e insediativa fra le diverse parti. Nel contempo essa tiene conto dei particolari condizionamenti presenti in tale contesto: a est, un paesaggio agricolo di qualità nella fascia prossima alla Zenzalino; a ovest, l'aviosuperficie – della quale si sta verificando la possibilità di spostamento - e, al di là di questa, la grande valenza ambientale della valle La Vallazza.

Gli areali di potenziale sviluppo individuati nello Schema di assetto preliminare costituiscono il riferimento per la localizzazione delle effettive quote di nuovi ambiti produttivi. Essi non includono aree residue del PRG vigente, se non per minime quantità limitrofe alla via

Baratino, essendo tutte le principali previsioni di PRG già attuate o comunque interessate da piani attuativi approvati,

L'attuazione delle previsioni aggiuntive è subordinata al rispetto del quadro di condizioni infrastrutturali e ambientali specifiche che sarà definito con l'Accordo Territoriale; in ogni caso essa è da subordinare:

- a) all'adeguamento e messa in sicurezza della via Baratino, della quale vanno conservate le caratteristiche di bassa interferenza col sistema dell'accessibilità alle aree laterali
- b) all'avvenuto o contestuale potenziamento del sistema depurativo, cui l'intero polo produttivo dovrà conferire con reti separate per acque bianche e nere;
- c) all'intervento dei soggetti attuatori degli insediamenti in direzione anche del potenziamento della rete ecologica locale. Sotto questo profilo si individuano in prima istanza come interventi prioritari:
 - la realizzazione di fasce verdi trasversali in senso est/ovest agli insediamenti, in forma di corridoi ambientali di adeguata ampiezza e sistemazione, capaci di conservare e recuperare la massima continuità di condizioni naturali fra il nodo ecologico della valle La Vallazza e il territorio agricolo a ovest della via Baratino.
 - la formazione di fasce boscate e in genere il potenziamento vegetazionale e delle sistemazioni ambientali entro l'ambito periurbano di filtro fra il polo produttivo, la Vallazza e l'insediamento urbano;
 - la conservazione di linee di continuità naturalistica anche all'interno delle aree edificate ed edificabili.
- d) alla verifica di fattibilità di una centrale di cogenerazione al servizio dell'intero polo, o quanto meno dei nuovi insediamenti.

Ambito suscettibile di sviluppo di Altedo

Per quanto riguarda il Polo di sviluppo di Altedo, oltre a richiamare quanto determinato con l'Accordo Territoriale già predisposto e sottoscritto, vanno precisati alcuni nuovi scenari di tipo infrastrutturale e di tipo insediativo introdotti a seguito di una concertazione fra il Comune di Malalbergo, i Comuni confinanti di Bentivoglio e San Pietro in Casale, e la Provincia di Bologna. Infatti si è deciso sul piano politico, di accentrare sul nodo di Altedo anche una parte di nuove potenzialità ricadenti dal punto di vista territoriale sul comune di Bentivoglio, ma sicuramente gravante sulle infrastrutture Provinciali e Statali della zona. In più sono da considerare sulla medesima area, gli eventuali traffici indotti dal nuovo Polo Funzionale da ricavare nell'ex zuccherificio di San Pietro in Casale e nelle aree limitrofe.

Le determinazioni finali della Conferenza provinciale del commercio prevedevano che l'insediamento di grandi strutture di vendita nelle aree produttive di Altedo dovessero essere contestualizzate alla realizzazione della circonvallazione locale di Altedo sud, all'adeguamento del tratto di collegamento della SP20 con il casello autostradale, nel tratto compreso tra la suddetta circonvallazione e il casello, e alla realizzazione di adeguati sistemi per l'accessibilità puntuale alle strutture commerciali.

In relazione a tali indicazioni e alle quote aggiuntive introdotte con la proposta di Accordo si intendono comunque correlati i seguenti interventi:

- l'adeguamento e la messa in sicurezza dell'asse di collegamento con il casello autostradale sulla A13 fino all'innesto con la SS n. 64 Porrettana; razionalizzazione delle intersezioni con la viabilità di accesso all'ambito industriale in modo da organizzare in modo efficiente l'incremento dei volumi di traffico generati dall'attuazione

delle previsioni commerciali già previste dallo strumento urbanistico vigente e considerando i carichi aggiuntivi previsti ad ovest dell'ambito nel comune di Bentivoglio e nel comune di San Pietro in Casale per quanto riguarda la possibilità di realizzare un Polo Funzionale, peraltro già previsto nel PTCP.

- valutare, di concerto con gli Enti competenti, la possibilità di realizzare una nuova viabilità che si configuri come la nuova circonvallazione di Altedo, in variante alla SS 64, necessaria a supportare i carichi aggiuntivi di transito sul territorio del comune di Malalbergo generati dalle nuove scelte insediative. Tale soluzione, da porre a carico delle nuove attività sopra richiamate dei comuni di Bentivoglio e S. Pietro in Casale, potrebbe costituire una soluzione alternativa di variante alla SS 64, alternativa rispetto a quella fin'ora pensata ad est dell'abitato, che rileva diversi problemi di attuabilità. La nuova viabilità può inoltre essere attuata in due stralci: il primo per connettere il centro abitato di Altedo con una bretella posta più a sud di quella oggi presente nel PRG, che dalla SS 64 si colleghi alla cosiddetta circonvallazione interna (via Ortolani – viale 11 settembre 2001) tale da completare la previsione stradale di rango locale; il secondo che si prolunga da tale asse prima verso ovest e poi piegando verso nord, fino a connettersi con la SP 20 via Chiavicone, in corrispondenza dell'uscita del casello autostradale. L'attuazione delle nuove aree produttive e del Polo funzionale, ricadenti nei comuni soprarichiamati, dovrà essere temporalmente coordinata alla realizzazione di suddetta soluzione viaria.
- realizzare un collegamento di rango locale, per connettere la SP 47 (potenziata e prevista sulla strada Comunale di Altedo), con la SP 20, via Chiavicone, mediante un asse viario – nord/sud – funzionale al superamento del centro abitato di Altedo da parte dei traffici provenienti da Baricella e dal settore est dell'Associazione, nonché a prevedere una migliore accessibilità al nuovo ambito produttivo previsto a est della SS 64. L'attuazione del nuovo ambito è subordinato alla realizzazione di tale connessione.
- perseguire in tema di trasporto pubblico, l'attivazione di un servizio di autobus coerente con il servizio pubblico su ferro garantito dal SFM.

In fase di piano attuativo inoltre considerare nella progettazione gli opportuni interventi infrastrutturali volti ad agevolare il transito ed il funzionamento dei mezzi pubblici (pensiline di attesa, piazzole di sosta, percorsi pedonali protetti di collegamento con le fermate).

2.4.1.5 – La perequazione territoriale

La necessità di politiche selettive riguardo all'ulteriore sviluppo delle aree produttive, che la stessa legge regionale impone laddove richiede di individuare i poli produttivi di rilievo sovracomunale, ma che, prima ancora della legge, deriva da evidenti esigenze di efficacia e appetibilità dell'offerta - oltre che di contenimento del consumo del territorio -, impone con forza di affrontare il tema della cosiddetta "perequazione territoriale".

Per "perequazione territoriale" (come è stata chiamata) o meglio per "compensazione territoriale" (come sarebbe meglio esprimersi per evitare fraintendimenti con la perequazione urbanistica) si intende la costruzione di strumenti finanziari e gestionali a livello intercomunale, finalizzati a un'equa ripartizione dei costi e dei benefici derivanti dalle scelte insediative elaborate insieme da gruppi di comuni, anche in applicazione di scelte differenziate indicate dalla pianificazione provinciale, e fatte proprie nei piani urbanistici comunali.

In sintesi, l'ipotesi di compensare a livello intercomunale i costi e i benefici derivanti dalle scelte insediative di piano, che si stanno sviluppando in alcune province dell'Emilia-Romagna, trae origine da questo intersecarsi di problematiche:

- il rilievo accresciuto delle 'esternalità' (ossia gli effetti, sia negativi che positivi, che travalicano i confini del singolo comune) che si producono a seguito di determinazioni urbanistiche in materia di nuovi insediamenti, con particolare riferimento agli insediamenti per attività produttive commerciali, direzionali, ecc, nonché ai grandi impianti di interesse generale;
- la rilevanza, ai fini dell'equilibrio dei bilanci comunali, che sono venute assumendo le entrate derivanti dagli insediamenti e, in conseguenza, la concorrenza che si sviluppa fra i comuni nel favorire nuovi insediamenti nel proprio territorio, anche nella speranza, ipotetica, di migliorare il bilancio;
- gli effetti negativi che questa concorrenza produce in termini di dispersione insediativa, di consumo di territorio, di danni all'ambiente, di maggiori costi di funzionamento del sistema economico e della mobilità;
- il maggior peso che ha assunto o sta assumendo, almeno in Emilia-Romagna, la pianificazione di livello provinciale nel definire scelte evolutive differenziate per ciascuna porzione di territorio, avendo in particolare il compito di definire la localizzazione ed evoluzione delle maggiori aree produttive (ambiti produttivi di rilievo sovra-comunale) e dei grandi centri o complessi comprendenti funzioni di forte attrazione e forte impatto (grandi centri logistici, fieristici, commerciali, sportivi-ricreativi, ecc., ossia i poli funzionali);
- in conseguenza dei punti precedenti, l'esigenza di costruire condivisione e consenso dei comuni su scelte insediative di area vasta differenziate e selettive, nonostante gli effetti differenziati che queste possono indurre sul bilancio dei singoli comuni.

La legge urbanistica della Regione Emilia-Romagna (l.r. n. 20/2000), ha fornito il presupposto giuridico per formalizzare sia la perequazione territoriale che la costituzione del suo strumento operativo, il 'fondo di compensazione'. L'art. 15 di questa legge, che introduce gli "accordi territoriali" quali procedure per concordare obiettivi e scelte comuni, nonché per coordinare l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici comunali, stabilisce che tali accordi possano "prevedere forme di perequazione territoriale, anche attraverso la costituzione di un fondo finanziato dagli enti locali con risorse proprie o con quote dei proventi degli oneri di urbanizzazione e delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi concordati".

Il tema è poi ripreso e specificato nell'art. A-13 dell'Allegato alla legge 20, che riguarda appunto gli "ambiti specializzati per attività produttive", laddove si stabilisce, al comma 10, che "gli oneri di urbanizzazione relativi alle aree produttive di rilievo sovra-comunale sono destinati al finanziamento degli impianti, delle infrastrutture e dei servizi necessari, indipendentemente dalla collocazione degli stessi anche al di fuori dei confini amministrativi del Comune nel cui territorio è localizzata l'area produttiva. Gli accordi territoriali stabiliscono le modalità di versamento e gestione degli oneri e ne programmano in maniera unitaria l'utilizzo, assicurando il reperimento delle eventuali ulteriori risorse necessarie per la realizzazione delle dotazioni previste".

Alla Provincia la legge regionale attribuisce il ruolo di promotore degli accordi territoriali necessari a dare attuazione agli interventi di livello sovra-comunale previsti dal PTCP. La Provincia di Bologna ha recepito e sviluppato queste disposizioni nella normativa del PTCP, il quale:

- laddove si sono formate le Associazioni o Unioni di Comuni (ossia quasi tutto il territorio provinciale), indirizza alla formazione di un accordo territoriale esteso a tutti i comuni dell'associazione e a tutti gli ambiti produttivi dell'associazione, in modo da configurare un accordo non semplicemente riferito ad una singola previsione di sviluppo, ma orientato a

stabilire una complessiva politica dell'offerta di aree per insediamenti produttivi condivisa a livello intercomunale;

- fra i contenuti degli accordi territoriali prevede non solo la definizione degli assetti urbanistici delle aree produttive, ma anche la definizione delle esigenze di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture, e gli interventi per la qualificazione ambientale ed ecologica delle aree stesse (interventi e azioni per il risparmio idrico, per il risparmio energetico, per la gestione coordinata dei rifiuti industriali, per la logistica delle merci e il trasporto collettivo degli addetti, per la formazione di spazi di mitigazione ambientale e corridoi ecologici): quali infrastrutture, quali interventi, quali priorità, e chi paga;
- infine prescrive, quale contenuto necessario di ciascun accordo territoriale, la costituzione del fondo di compensazione, nel quale devono confluire la totalità degli oneri di urbanizzazione e, preferibilmente, anche l'ICI che i comuni incasseranno dai nuovi insediamenti produttivi secondari e terziari.

A questo fine la normativa dispone che gli Accordi territoriali per gli ambiti produttivi prevedano:

- le modalità di gestione del fondo e la costituzione degli organi di gestione che vedranno la partecipazione di tutti i comuni aderenti;
- la precisazione delle tipologie di insediamenti che generano le risorse da conferire al fondo;
- la specificazione della tipologia ed entità delle risorse da conferire al fondo;
- le modalità di utilizzo delle risorse conferite al fondo.

In linea di indirizzo si prospetta che le risorse conferite al fondo siano utilizzate prioritariamente:

- per l'attuazione degli interventi, che verranno individuati negli accordi, per la qualificazione ambientale e il potenziamento infrastrutturale e impiantistico degli ambiti specializzati produttivi, nonché delle azioni organizzative conseguenti;
- in particolare per la realizzazione dei contenuti urbanistico – territoriali di qualità, e delle condizioni di gestione ambientale di qualità necessari per la qualificazione delle aree produttive come aree ecologicamente attrezzate, ai sensi dell'art. A-14 della L.R.20/2000.

Esaurite le esigenze di cui sopra, si prospetta che le risorse conferite possano essere sia utilizzate per la realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse generale sulla base di una scala di priorità stabilita collegialmente dai Comuni, sia anche ridistribuite ai Comuni aderenti, secondo una ripartizione perequata, non dipendente dall'origine delle risorse stesse (ad es. in base alla popolazione).

In sostanza, con l'approvazione del PTCP di Bologna, qualunque nuova significativa previsione di sviluppo di attività industriali, commerciali e terziarie dovrebbe passare necessariamente attraverso la condivisione di introiti e spese a livello intercomunale.

2.4.2 - GLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE

Gli ambiti produttivi di rilievo comunale rappresentano componenti minori del sistema produttivo complessivo dell'area, e sono per ubicazione e tipologia di attività esistenti e insediabili da relazionarsi alle esigenze emergenti dal sistema urbano locale. La tipologia di attività di principale riferimento è quindi quella dell'artigianato produttivo e dei servizi e delle piccole attività terziarie.

In tutti i territori dei sei Comuni sono individuate specifiche aree qualificate come di rilievo comunale. Si tratta in gran parte di aree già edificate; sono individuate anche aree di possibile sviluppo, ma limitatamente alle previsioni già contenute nei vigenti PRG (come d'altronde previsto dal PTCP).

Per la descrizione delle loro caratteristiche più specifiche, si rimanda alle proposte di assetto strutturale relative ai singoli Comuni, di cui alla sezione 4 del presente documento.

2.5 - IL TERRITORIO RURALE

Le “Terre di pianura”, come molte aree della pianura bolognese, si connotano più per la dinamicità della loro evoluzione che per gli aspetti strutturali invariabili.

Questa dinamicità rende particolarmente arduo delimitare e definire limiti territoriali con valenze diversificate, e questo lo si è già visto in relazione alla individuazione delle unità di paesaggio in cui si può articolare il territorio (v. Quadro Conoscitivo).

Tolte le aree di estrema caratterizzazione, ci si torva di fronte ad un passaggio graduale da una forma paesaggistica all'altra ed alla compresenza a “macchia di leopardo” di caratteristiche diverse.

Elementi sostanziali per delineare le politiche più idonee e i relativi strumenti normativi, quali l'assetto idraulico e la densità dell'edificato sparso, spesso nel nostro territorio si presentano con le graduazioni e la frammentazione sopra richiamate.

Anche rispetto alle caratteristiche che governano (o che dovrebbero governare) le scelte produttive agricole emerge l'assenza di limiti netti; nel territorio predominano le forme di transizione tra una classe di capacità d'uso del suolo e l'altra piuttosto che le aree con caratteristiche spiccate.

Nel caso delle attitudini produttive agricole si somma, alla variabilità dei substrati e delle infrastrutturazione idraulica, anche la variabilità dell'assetto fondiario, con la conseguenza che le aree a maggiore frammentazione fondiaria tendono ad orientarsi verso colture e allevamenti maggiormente intensivi indipendentemente da reali vocazioni produttive.

Questi comportamenti sono stati fortemente ridotti dalla forte selezione a cui il settore è stato sottoposto negli ultimi 15 anni, ma presentano una intensità ancora sufficiente per rendere poco chiara in molti ambiti la lettura del territorio e l'articolazione delle scelte.

E' con questo quadro di riferimento che il PSC associato affronta il tema della verifica dell'articolazione del territorio rurale negli ambiti che il PTCP ha proposto.

I criteri di fondo che sono stati seguiti per individuare gli ambiti ricalcano la metodologia prevista dal PTCP e le analisi hanno seguito tre filoni principali:

- le attitudini produttive agricole e le caratteristiche della infrastrutturazione e dell'insediamento sparso;
- la concentrazione e la tipologia delle risorse storiche e culturali;
- la concentrazione di risorse ambientali e naturali;

Nel Quadro Conoscitivo è affrontato in dettaglio il tema della capacità d'uso del suolo, il territorio è stato diviso nelle classi di capacità d'uso principali e sono state individuate le fasce di transizione.

I suoli peggiori appartengono, in genere, a classi con livelli di limitazione non particolarmente elevati e nelle quali i fattori limitanti più significativi sono individuabili nella scarsa lavorabilità stagionale e nella ridotta presenza di ossigeno.

La rarefazione dell'insediamento che li caratterizza è da porre in relazione con la sicurezza idraulica (relativa) raggiunta solo nel XX° secolo e con la presenza di vaste aree che sono

uscite non appoderate dal lungo periodo storico in cui si sono susseguiti i vari tentavi di bonifica.

Lo schema territoriale che si delinea è semplice e vede prima, a partire da sud, un'area relativamente indifferenziata dove gli elementi di rottura sono costituiti dai percorsi ancora seminaturali dei corsi d'acqua maggiori (Idice in particolare) e poi, proseguendo verso nord, un'alternanza in senso ovest-est tra aree leggermente rilevate (gli antichi percorsi fluviali) e aree leggermente depresse. I grandi interventi di artificializzazione del corso del Reno e dell'Idice fanno ruotare verso est questa alternanza giunti al punto in cui la maggior parte dei corsi d'acqua dell'alta pianura diventano pensili.

La concentrazione e la tipologia delle risorse storiche e culturali tende a seguire grossolanamente l'articolazione descritta:

- il reticolo centuriato diventa rado ed illeggibile a mano a mano che si delineano le aree di conca e le antiche docce fluviali;
- le costruzioni rurali tipiche, le pievi e le strutture cimiteriali si distribuiscono quasi regolarmente nel territorio nella parte più meridionale della pianura, per progressivamente addensarsi sulle aree rilevate preconstituendo le condizioni per la formazione di insediamenti lineari;
- nelle parti più depresse si localizzano i manufatti storici idraulici e alcuni fabbricati legati alla prima agroindustria (ad es. risiere).

Per le aree di valore ambientale si rimanda al paragrafo seguente.

La delimitazione degli ambiti agricoli di seguito proposta è da considerarsi di prima approssimazione, ed è stata effettuata non in maniera meccanica, ma cercando di attestare i nuovi limiti a segni geografici indiscutibili quali il reticolo idrografico o la viabilità.

2.5.1 – LE AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE

A riguardo delle “Aree di valore naturale e ambientale”, di cui all'art. A17 della LR 20/00, occorre evidenziare che le analisi e la documentazione geografica e territoriale hanno messo in evidenza la presenza di:

- invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (lettera c, comma 3, art. A17);
- golene antiche e recenti (lettera d);
- le aree umide (lettera e);

Sono presenti anche aree boscate o con rimboschimenti in corso (lettera a), ma quasi tutti derivano da specifici interventi di carattere agroambientale, sono sottoposti ad una specifica normativa e contrattualistica, e sovente sono di dimensione territoriale esigua, comunque inidonei a svolgere ruoli strategici (ad es. nodo di rete ecologica) nella riqualificazione ambientale.

Lo Schema Direttore individua tali aree facendole coincidere con l'insieme degli elementi sopraccitati, comprese le fasce di tutela fluviale, come previsti dalla pianificazione territoriale e ambientale sovraordinata.

La valorizzazione di queste aree è ricercata dal PSC non solo attraverso l'individuazione di progetti locali di valorizzazione che sono in atto o che potranno essere individuati in seguito, ma attraverso il loro inserimento in un più vasto sistema di valorizzazione territoriale (v.

punto 2.1). Tale sistema tende a coniugare diverse forme di accessibilità per la fruizione del territorio con le offerta ambientale per l'istruzione ed il tempo libero.

Queste aree ed i loro sistemi locali, supportano in larga misura anche le scelte di articolazione territoriale di seguito illustrate.

Va infine sottolineato che nel territorio di "Terre di Pianura" il PTCP non ha individuato "aree con caratteristiche morfologiche, pedologiche e climatiche non compatibili con l'attività agricola ed adatte all'evoluzione di processi di naturalizzazione".

2.5.2 - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

Nel territorio di "Terre di Pianura", dove si è esaltata l'artificializzazione ad opera di innumerevoli generazioni, potrebbe sembrare difficile individuare gli ambiti "caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale, con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo" richiamati dall'art. A18 della LR 20/00.

Nel corso dell'ultimo ventennio, in realtà, si è assistito ad un progressivo allentamento della tendenza all'artificializzazione degli spazi rurali, tesi per tutto il novecento a massimizzare le valenze produttive con l'eliminazione puntuale di ogni elemento non immediatamente utile alla produzione agricola.

Questo allentamento ha interessato tutta la pianura, e in alcune aree si è trasformato in una vera e propria inversione di tendenza, con un tornare a prevalere del "sistema ambientale" su quello produttivo agricolo; spesso queste aree hanno coinciso con grandi aziende faunistico-venatorie o con progetti specifici di valorizzazione naturalistica delle casse di espansione.

Questa modificazione di tendenza è stata letta dal PTCP che ha esteso gli ambiti di rilievo paesaggistico a molte aree della pianura, e viene confermata dal Quadro Conoscitivo del PSC associato.

Il PSC associato individua come appartenenti a questi ambiti le aree coincidenti con le "conche di pianura" a ridotta o nulla densità insediativa e le aree immediatamente latitanti; sempre in questi ambiti è inserita la doccia fluviale del Reno, sia per le peculiarità paesaggistiche e naturali del tratto arginato che per le peculiarità culturali (colture frutticole in particolare) ed insediative storiche delle aree poste ai piedi dell'argine.

Di fatto, l'ambito di rilievo paesaggistico coincide con l'Unità di paesaggio locale delle valli di recente bonifica e con le fasce fluviali di connessione

Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sono individuati come prioritari per:

- le iniziative di fruizione degli spazi rurali attraverso l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo;
- l'incremento dell'equipaggiamento naturale.

Ovviamente in questi ambiti assume un rilievo strategico la conservazione dei valori storico-architettonici presenti nel territorio, attraverso il rispetto delle tipologie edilizie tradizionali e dei manufatti idraulici e proto industriali presenti. In questi ambiti la introduzione di nuovi fabbricati dovrà essere limitata alle strette esigenze produttive agricole o agli interventi di

carattere fruitivo o di riqualificazione dei sistemi naturali. I nuovi edifici dovranno tendere ad inserirsi coerentemente con le preesistenze evitando il ricorso a strutture con forti caratteristiche di industrializzazione edilizia.

Oltre alla cura particolare negli interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno essere collegati a questi ultimi anche interventi miranti alla conservazione o alla ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità.

In queste aree anche le scelte produttive agricole dovrebbero essere orientate alla valorizzazione delle produzioni tradizionali e a basso impatto ambientale o che permettono il consumo diretto da parte dell'utenza potenziale.

Questi ambiti possono ospitare esteri interventi coordinati di forestazione produttiva o di arboricoltura da legno e le relative infrastrutture di base.

2.5.3 - AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

Per quanto concerne gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, sulla base della concentrazione nel territorio di tipologie insediative, sedimentazioni storico archeologiche e culture praticate, si ritengono individuabili tre tipologie di aree ad alta produttività:

- ad alta produttività e forte sedimentazione storico-archeologica (coincidente in larga misura con l'UDP intercomunale della centuriazione);
- ad alta produttività e forte specializzazione frutticola (coincidente con l'UDP intercomunale delle colture frutticole);
- ad alta produttività con specializzazioni principalmente a colture non frutticole ed esterne alle UDP della centuriazione.

Questi ambiti sono destinati prioritariamente alle attività produttive agricole in senso stretto. Queste dovranno essere praticate con le migliori tecnologie dal punto di vista della compatibilità ambientale, e le attività agricole dovranno essere tutelate da usi del territorio competitivi ed assistite nel miglioramento della competitività aziendale.

Negli ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e forte sedimentazione storico-archeologica sono individuati come prioritari e promossi anche interventi legati alla fruizione del territorio rurale (v. punto 2.1).

2.5.4 - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

Gli 'ambiti agricoli periurbani' individuabili nel territorio dell'Associazione e rispondenti alle caratteristiche per essi definite dall'Art. A-20 della LR 20, sono circoscrivibili a piccole aree limitrofe a determinati settori dei principali centri abitati. A queste si aggiunge il vasto ambito fra Granarolo, Quarto Inferiore e Cadriano, già individuato dal PTCP come partecipe dell'ambito agricolo perirubano bolognese.

Gli ambiti perirubani individuati sono derivati da una analisi delle relazioni spaziali tra edificato, sue tipologie e le attività agricole presenti, e questi ambiti possono essere suddivisi in due grandi gruppi:

- gli ambiti perirubani marginali o in via di marginalizzazione, soprattutto per effetto della loro frammentazione determinata dagli sviluppi urbani attigui ;
- gli ambiti perirubani che assumono un ruolo integrativo all'offerta paesaggistica ed ambientale dei centri con cui si rapportano. Fra questi è ricompreso anche il grande ambito periurbano della conurbazione bolognese previsto dal PTCP.

Mentre nei primi si registra una contrazione dell'attività agricola ed il prevalere di una sostanziale "attesa di rendita", nei secondi appare ancora perseguibile il mantenimento della conduzione agricola dei fondi con lo spirito e la lettera dell'Art. A-20 della LR 20/00;

I due tipi di ambiti possono coesistere, come nel caso di Minerbio, dove si evidenzia un'accentuata marginalizzazione fra l'area industriale e il centro capoluogo, mentre sull'altro lato dell'abitato un ambito agricolo con forti connotati di qualità realizza una piena integrazione paesaggistica con centro storico; ma in molti casi risulta prevalere un aspetto o un altro (ad es. a Granarolo prevale l'integrativo, mentre tra Budrio e la zona industriale di Cento, con l'attuazione delle infrastrutture viarie previste, appare inevitabile il prevalere della marginalizzazione.

Per gli ambiti perirubani in via di marginalizzazione appare opportuno prevedere un arresto dell'ulteriore sviluppo insediativo e la promozione di eventuali accorpamenti gestionali di aree molto frammentate. Nella maggior parte dei casi sarà impossibile raggiungere comunque dimensioni territoriali tali da soddisfare domande di carattere ricreativo od ambientale. In questi subambiti appare opportuno promuovere attività agricole a ridotta intensità di mezzi tecnici e a basso impatto; mentre saranno da promuovere le iniziative volte a potenziare le sistemazioni che possano configurarsi come dotazioni ecologiche per il vicino tessuto insediativo.

In parte diverso appare il ruolo potenziale degli ambiti con attitudini di integrazione paesaggistica, per i quali sono individuabili possibili ruoli non solo nella realizzazione di dotazioni ecologiche, ma anche, ove ne ricorrano le opportunità spaziali e di relazione, di attività ricreative e per il tempo libero.

Per quanto concerne le possibili dotazioni ecologiche realizzabili, si richiamano in particolare le fasce boscate con finalità climatiche e compensative delle emissioni inquinanti, le componenti della rete ecologica, gli interventi per la sicurezza idraulica della rete di scolo.

In tali ambiti, naturalmente, non va incrementato il quadro dell'edificazione esistente, e vanno anzi incentivate le operazioni di smantellamento o mitigazione visuale delle strutture a maggiore impatto paesaggistico.

3 – CRITERI OMOGENEI DI PIANIFICAZIONE DA PARTE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

3.1 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è metodo disciplinare ampiamente approfondito e affinato sia sul piano concettuale che su quello della prassi di pianificazione, e come tale è divenuto un preciso riferimento operativo anche per la nuova legge urbanistica della Regione Emilia-Romagna (LR 20/2000).

Nell'evoluzione della disciplina urbanistica in Italia, esso trae origine e motivazione nel momento in cui, da un lato, la giurisprudenza ha sancito la decadenza dei vincoli urbanistici e l'obbligo del loro indennizzo se reiterati, e, dall'altro, il mutare del quadro economico e finanziario degli enti locali ha reso loro sempre più difficile continuare a praticare politiche attive, per i servizi come per l'edilizia sociale, attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio. Anche perché le aree da espropriare negli ultimi decenni hanno toccato nelle zone urbane e perturbane prezzi di mercato fuori portata per le finanze comunali. Oggi se con uno strumento urbanistico si attribuisce a un'area una destinazione ad uso pubblico che ne inibisce l'edificazione privata e implica l'acquisizione da parte del Comune, l'area deve essere acquistata o espropriata entro cinque anni. Scaduti i cinque anni, il vincolo può essere reiterato per una sola volta e sulla base di specifiche motivazioni che rendono necessario il provvedimento; inoltre il proprietario, a partire dal quinto anno, ha diritto a un indennizzo per il protrarsi del vincolo, che va a sommarsi al prezzo di esproprio.

Questa nuova situazione ha evidenziato i limiti dell'approccio tradizionale e ha reso necessario innovare i metodi con cui si strutturano i piani urbanistici e i meccanismi con cui si acquisiscono le aree che servono alla collettività per sviluppare la 'parte pubblica' delle città senza ricorrere ai vincoli e all'esproprio, e senza che la collettività (il Comune) debba riconoscere al privato per queste aree una rilevante rendita fondiaria (l'incremento di valore rispetto al valore agricolo del suolo), che è generata proprio dagli investimenti pubblici e dalle scelte urbanistiche della collettività stessa.

In questo quadro, da un lato si è individuata e praticata la strada nella negoziazione caso per caso con le proprietà dei suoli, anche a partire dalle proposte dei proprietari stessi, per concordare l'inserimento in PRG delle nuove aree trasformabili, a fronte della cessione al Comune di contropartite più o meno congrue (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.), nel migliore dei casi sancita da accordi formalizzati.

Dall'altro si è progressivamente elaborato un metodo più strutturato e di valenza più generale, capace di conseguire gli stessi risultati assicurando nel contempo requisiti di equità e di trasparenza delle scelte urbanistiche, e di concorrere a regolare il mercato delle aree secondo regole del gioco definite dalla pubblica amministrazione: appunto la perequazione urbanistica.

Ai sensi dell'art. 7 della LR 20/2000, "la perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali".

Così sinteticamente definito, l'approccio sembra prestarsi in realtà a più sviluppi applicativi, a seconda del quadro di obiettivi che si vogliono perseguire tramite gli interventi di trasformazione urbanistica.

Poiché, come già evidenziato, la valorizzazione economica – ovvero la formazione di rendita fondiaria - di un'area discende direttamente o indirettamente dalle scelte effettuate dal piano pubblico – ossia da decisioni della collettività -, si può tuttavia sostenere che l'obiettivo di equità da perseguire con il metodo della perequazione debba sostanzialmente, oltre che nell'omogeneo trattamento delle proprietà interessate dalle scelte di piano, anche nel recupero in forma di vantaggio pubblico della valorizzazione eccedente la quota parte che occorre riconoscere alla proprietà per rendere attivabile l'iniziativa di trasformazione prevista.

Proprio perché è la pianificazione a determinare la valorizzazione dell'area privata, è plausibile che il diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà sia tale da assicurare ad essa, a seguito del processo di trasformazione urbanistico-edilizia che interesserà l'area, un normale profitto di impresa, ma non una rendita di livello speculativo. E ciò in generale comporta che tali diritti privati corrispondano a indici di edificabilità più bassi di quelli tradizionalmente attribuiti alla proprietà dai piani urbanistici; proprio perché attribuiti anche alla quota di area a destinazione pubblica.

Su questi presupposti, il metodo della perequazione urbanistica consiste, in estrema sintesi:

- nel classificare le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente oggettivo (ad esempio: aree esterne al territorio urbanizzato prima classificate come agricole, aree esterne al territorio urbanizzato già in precedenza edificabili, aree non edificate residue interne al territorio urbanizzato, aree già edificate e ora dismesse e suscettibili di trasformazione, aree soggette a vincoli comportanti inedificabilità e non indennizzabili);
- nell'attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal POC (ad es, aree edificabili e aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte;
- nel concentrare l'edificazione corrispondente ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione;
- nel prevedere la cessione gratuita al Comune - in aggiunta alle aree (debitamente sistemate) afferenti alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni territoriali ('standard' dei servizi e dotazioni ecologiche) connesse alla concretizzazione del diritto edificatorio privato - di tutte le aree non di pertinenza della capacità insediativa corrispondente a tale diritto edificatorio della proprietà;
- nell'utilizzare le aree aggiuntive così acquisite senza esproprio, per attuare, nelle forme e con le procedure appropriate, le politiche dell'ente locale in campo urbanistico, edilizio, sociale, ambientale.

Il diritto edificatorio assegnato per classi di aree in eguali condizioni di fatto e di diritto sarà concretizzabile direttamente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione pubblica (o comunque comportante una diretta inedificabilità privata); diversamente il diritto sarà trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione (le quali aree, per attuare a loro volta le rispettive potenzialità intrinseche, saranno tenute a recepire le potenzialità provenienti dalle proprietà impossibilitate a concretizzare il proprio diritto entro le loro aree).

3.1.1 – CASISTICA DEI DIRITTI EDIFICATORI

La casistica dei diritti edificatori che si indica ai PSC, e conseguentemente ai POC, di assumere ed eventualmente precisare, è quella di seguito elencata.

Per ciascun tipo di aree è ipotizzato un diritto edificatorio variabile entro soglie più o meno distanti fra loro, per tenere conto delle ulteriori diverse condizioni che possono presentarsi localmente. Sarà compito dei PSC, nella loro definitiva formulazione, definire i valori più appropriati entro queste soglie.

Naturalmente, l'indice complessivo assegnato dal POC a un determinato comparto attuativo sarà definito in misura corrispondente ai valori urbanisticamente più appropriati per gli specifici contesti interessati, e quindi anche con valori più elevati di quelli espressi dal solo diritto edificatorio della proprietà. L'eventuale differenza fra la capacità edificatoria corrispondente a tale diritto e quella derivante dall'indice UT complessivo assegnato al comparto rappresenta la potenzialità edificatoria che il Comune riserva alla propria manovra per interventi di interesse pubblico (come servizi, opere pubbliche, alloggi per l'affitto).

Definizioni:

DE = 'diritto edificatorio' spettante alla proprietà privata dell'area.

E' espresso in forma di indice territoriale come rapporto fra la Superficie Complessiva edificabile (*SC*) e la *ST* interessata, ovvero:

$$DE (mq/mq) = SC / ST$$

dove:

SC = Superficie utile (*SU*) + 60% Superficie accessoria (*SA*), entrambe misurate al netto dei muri, come da DM 801/77;

ST = superficie territoriale complessiva del comparto.

Vincoli di diritto = vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati (piani paesistici, piani di assetto idrogeologico, PTCP) e non indennizzabili (vincoli 'ricognitivi'), quali: tutele fluviali; rispetti stradali, ferroviari, cimiteriali, di elettrodotti, di depuratori e simili; aree boscate. Le aree da essi interessate, ancorché inedificabili di per se stesse, possono in certi casi essere ugualmente ricomprese entro comparti insediativi, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, verde, aree scoperte pertinenziali.

SFp = Superficie fondiaria di pertinenza della *SC* corrispondente al *DE*.

STp = Superficie territoriale di pertinenza della *SC* corrispondente al *DE*.

3.1.1.1 – Indirizzi per le aree di trasformazione per funzioni urbane integrate (residenza, servizi, terziario compatibile)

Di seguito si indicano i valori dei diritti edificatori che si stimano appropriati per le principali classi di suoli urbanizzabili e urbanizzati nell'ambito territoriale dell'Associazione.

Nelle note seguenti si intendono:

- per 'aree libere periurbane', le aree agricole esistenti al contorno del territorio urbanizzato e non costituenti residui di previsioni insediative dei vigenti PRG già in corso di attuazione;

- per 'aree libere interne al tessuto urbano', le aree ancora non utilizzate per usi urbani presenti entro tale contesto (né facenti parte di previsioni dei PRG vigenti in corso di attuazione), e che per ciò stesso si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree libere periurbane. Per tessuto urbano si intende in questa sede l'ambito racchiuso entro il perimetro del Territorio Urbanizzato, come definito dalla LR 20 (aree edificate con continuità ed eventuali lotti interclusi), nonché le eventuali aree libere residuali e di modesta entità che, pur tecnicamente non classificabili come 'lotti interclusi' in senso stretto, si compenetrano nelle maglie del tessuto edificato presentando di fatto le stesse caratteristiche posizionali;
- per 'aree edificate di reimpianto generale', le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali dismesse o di prevista dismissione).

Il DE relativo alle aree con vincoli di diritto (vedi sopra) è relativo ad aree che pur gravate dal vincolo, possono far parte di comparti di trasformazione urbana; naturalmente esso si intende sempre trasferito entro il settore del comparto non gravato da vincoli.

a) Aree libere periurbane:

a.1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE da 0,08 a 0,12 mq/mq (da individuarsi in sede di definitiva formazione del PSC in rapporto ad ulteriori caratteri specifici delle aree);
- DE fino a 0,15 mq/mq, per aree di trasformazione già previste dal PRG e confermate dal PSC;

a.2) con vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE da 0,02 a 0,03 mq/mq (da individuarsi in sede di definitiva formazione del PSC in rapporto ad ulteriori caratteri specifici delle aree);
- DE fino a 0,05 mq/mq, per aree di trasformazione già previste dal PRG e confermate dal PSC;

b) Aree libere interne al tessuto urbano

b.1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE da 0,15 a 0,18 mq/mq (da individuarsi in sede di definitiva formazione del PSC in rapporto ad ulteriori caratteri specifici delle aree);

b.2) con vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE da 0,04 a 0,05 mq/mq (da individuarsi in sede di definitiva formazione del PSC in rapporto ad ulteriori caratteri specifici delle aree);

c) Aree edificate di reimpianto generale (nel tessuto urbano)

c.1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE da 0,15 a 0,22 mq/mq (da individuarsi in sede di definitiva formazione del PSC in rapporto ad ulteriori caratteri specifici delle aree). Il valore minore è rapportato all'ipotesi di area industriale completamente dismessa e con

strutture fatiscenti, come tali non riutilizzabili: in questo caso l'area vale sostanzialmente quanto un'area libera in analoga posizione.

- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,08 mq/mq, da gestire però in molto mirato, e con le opportune graduazioni, in relazione a particolari oneri di bonifica del sito, o quando si intenda incentivare la delocalizzazione di attività esistenti in ragione del loro elevato impatto sul contesto urbano esistente, o in ragione di altre politiche insediative ritenute dal piano più congrue in quel contesto urbano;

c.2) con vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE da 0,04 a 0,06 mq/mq (da individuarsi in sede di definitiva formazione del PSC in rapporto ad ulteriori caratteri specifici delle aree);
- al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,04 mq/mq, ma da gestire con i criteri di cui al punto c.1;

- d) SFp: in generale non potrà eccedere il rapporto di 2 mq ogni mq di DE (rapporto corrispondente all'indice fondiario $UF = 0,5$ mq/mq). Se compatibili con gli obiettivi di acquisizione di aree pubbliche entro il comparto, incrementi di SFp possono eventualmente essere ammessi a fronte di una corrispettiva riduzione del DE (secondo il parametro da stabilire).

3.1.1.2 – Indirizzi per le aree di trasformazione per insediamenti specializzati per attività produttive artigianali-industriali

Si considera un DE variabile da 2 a 2,5 volte quello definito per le varie casistiche di area alla lettera a) del punto 3.1.1.1 (non sembrano in generale proponibili le altre casistiche considerate per gli insediamenti urbani).

SFp: massimo 2 mq ogni mq di DE, incrementabile con corrispettiva riduzione del DE (secondo il parametro da stabilire).

3.2 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

Ai sensi della L.R. 20/2000 –art. A-7- “Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica”.

Queste connotazioni sono riconosciute dal DP ai tessuti di antica formazione delle seguenti località:

- Comune di Baricella: Baricella, Passo Segni;
- Comune di Budrio: Budrio, Bagnarola, Mezzolara, Prunaro;
- Comune di Minerbio: Minerbio, Cà de Fabbri, San Martino in Soverzano;
- Comune di Molinella: Molinella, Selva Malvezzi, San Pietro Capofiume.

Questo quadro è in parte difforme da quello definito dal PTCP. Da un lato si è ritenuto appropriato confermare il carattere di centro storico già assegnato dal vigente PRG al nucleo antico del centro di San Pietro Capofiume (Alberino), in comune di Molinella. Si tratta di un nucleo minore su dosso, di impianto prevalentemente ottocentesco, che pur tuttavia conserva riconoscibili i propri caratteri di piccolo agglomerato di supporto alle vaste opere di bonifica che hanno interessato questo territorio e al contesto rurale che tali opere hanno originato.

Da un altro lato, si ritengono non identificabili veri e propri centri storici entro l'abitato di Malalbergo e nei centri frazionali di Quarto Inferiore e Casette di Cadriano in comune di Granarolo, non riconoscendosi in questi contesti la consistenza dimensionale né le condizioni di conservazione di tessuto e dei caratteri tipo-morfologici dei fabbricati che possano farli classificare entro tale categoria di insediamenti.

Questa diversa individuazione naturalmente non esclude la tutela specifica di singoli beni – si vedano gli elaborati di Quadro Conoscitivo –, ma come beni sparsi entro altre tipologie di ambito urbano.

In generale, per i centri storici già individuati come tali ai sensi della previgente LR 47/78 (zona A), si ritengono appropriate e quindi confermabili le perimetrazioni definite dai vigenti PRG. In fase di definitiva stesura del PSC le perimetrazioni saranno oggetto di ulteriori momenti di verifica, così come le individuazioni dei beni di valore storico-architettonico effettuate dal Quadro Conoscitivo (categoria di beni che spetta appunto al PSC individuare).

Per i centri storici non riconosciuti come tali dai vigenti PRG, il DP procede alla relativa individuazione sulla base dei criteri illustrati nella sezione 4 concernente le opzioni strutturali nei singoli territori comunali.

Nei centri storici si applicano le seguenti disposizioni di legge:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

A questi criteri si atterrano i RUE nel definire la disciplina di dettaglio di propria competenza, che peraltro avrà un valido punto di riferimento nelle discipline di dettaglio già definite per i centri storici dai vigenti PRG.

Una particolare attenzione, nella pianificazione dei centri storici, andrà riservata alla conservazione anche del ruolo di "centralità" funzionale che essi generalmente rivestono entro le località in cui ricadono, e che li rende un tradizionale punto di convergenza della popolazione.

Il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, l'estensione delle modalità di fruizione pedonale e ciclabile, con la realizzazione di appropriati parcheggi di attestamento esterni ai tessuti storici, costituiscono le azioni da incentivare per una valorizzazione compatibile e coerente con i caratteri di tali insediamenti.

Per quanto riguarda il tema della classificazione delle unità edilizie ai fini della loro disciplina di conservazione e recupero, il Quadro Conoscitivo procede a una classificazione fra edifici di valore storico-architettonico (quelli di maggiore rilevanza, fra cui quelli compresi negli elenchi di cui al DLgs 42/2004) ed edifici di pregio storico-culturale e testimoniale (ovvero di minore rilevanza intrinseca). Tale individuazione non esclude che, a seguito di ulteriori approfondimenti condotti in sede di formazione definitiva del PSC e/o del RUE, altri edifici possano essere trasferiti dalla categoria di pregio storico-culturale e testimoniale a quella di valore storico-architettonico, mentre è da escludersi il procedimento inverso.

Ai sensi della LR 20, gli edifici di valore storico-architettonico sono assoggettabili solo a interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo, oltre che di manutenzione. Ciò naturalmente non esclude che anche gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale possano essere assoggettati alla categoria di intervento del restauro e risanamento conservativo. Si ritiene anzi che tale categoria, nelle sue eventuali articolazioni, debba costituire la categoria di primario riferimento anche per questa tipologia di edifici; in coerenza, peraltro, con l'impostazione che in generale si può desumere dalle vigenti discipline particolareggiate dei centri storici dei vari Comuni.

L'altra principale componente dell'insediamento storico è rappresentata dall'insieme dei singoli beni sparsi che costellano la campagna, talvolta riassorbiti anche entro l'espansione moderna dei centri abitati. Si tratta soprattutto della numerosa serie di corti coloniche con tipologia a doppio corpo edilizio o a corpo unitario, a cui si aggiungono più sporadici edifici padronali e ville ed edifici religiosi.

Tali insediamenti sono individuati nel Quadro Conoscitivo, e anch'essi sono distinti fra edifici di valore storico-architettonico ed edifici di pregio storico-culturale e testimoniale. Ad essi sono estendibili i criteri di eventuale riclassificazione e di applicazione delle categorie di intervento edilizio sopra definiti con riferimento ai centri storici.

Le esperienze di recupero e riuso del patrimonio rurale storico condotte in questi anni si sono svolte con esiti qualitativi diffusamente scadenti, e hanno spesso determinato una completa sostituzione dell'edificio originario, anche con reinterpretazioni morfologiche e tipologiche molto lontane dai caratteri di quest'ultimo; anche le aree scoperte di pertinenza hanno

spesso visto snaturare il proprio impianto unitario mediante nuove partizioni assolutamente incongrue.

Nella disciplina di conservazione del patrimonio storico sparso risulta quindi indispensabile recuperare un generale maggior rigore nell'applicazione delle normative, procedendo secondo autentici criteri di risanamento conservativo per quanto concerne sia gli edifici che gli spazi liberi di pertinenza, e prevedendo adeguate misure di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intorno.

In tale direzione si richiamano anche gli indirizzi specifici elencati al punto 3.6 relativamente al riuso degli edifici esistenti di interesse storico; indirizzi da rispettare sia per gli edifici utilizzati per funzioni non connesse all'agricoltura che per quelli ancora utilizzati a tal fine.

3.3 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattutto a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni ambientali.

Le perimetrazioni degli ambiti consolidati riportate nelle tavole comunali dello Schema di assetto preliminare includono di fatto la quasi totalità del tessuto urbano non storico presente in ciascun centro abitato e destinato a funzioni residenziali (diffusamente prevalenti), a servizi pubblici e privati, attività terziarie e anche attività produttive compatibili con queste funzioni. Comprendono altresì i comparti di espansione per tali medesime funzioni in corso di attuazione sulla base delle apposite convenzioni, avendo queste già configurato un sistema di 'diritti acquisiti' per le proprietà dei comparti.

In questi ambiti, appunto in quanto 'consolidati' nel loro assetto urbanistico, non si reputano necessarie o opportune operazioni di profonda trasformazione o di esteso reimpianto, mentre si ritengono in generale possibili ed opportuni gli interventi diffusi sulle singole unità edilizie: sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento e rinnovo degli edifici, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), questi ultimi naturalmente con l'esclusione delle eventuali singole unità edilizie che siano tutelate come beni di pregio storico-testimoniale.

Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti consolidati:

- a) il mantenimento e il rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, mediante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo comunque la necessaria attenzione alle condizioni di reciproca compatibilità di tali usi e ai livelli delle dotazioni territoriali nei vari contesti specifici;
- b) il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito, e ove necessario il suo accrescimento mediante la prioritaria destinazione a tale sistema delle dotazioni territoriali di eventuali aree libere o liberabili;
- c) il miglioramento delle relazioni fruttive tra le varie componenti dell'ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire mediante il potenziamento della rete di percorsi ciclopeditoni e degli spazi di sosta privata e pubblica, una migliore organizzazione della mobilità privata, l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- d) la qualificazione dell'immagine urbana e il rafforzamento dell'identità dei luoghi, da raggiungere con specifici piani o progetti tematici (piani di valorizzazione commerciale, riqualificazione e messa in rete degli spazi collettivi pedonali o da pedonalizzare saltuariamente);
- e) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche - reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere antirumore, ecc. -, da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale.

Tali obiettivi di carattere generale si declinano in forme e misure diverse nei vari contesti locali: anche negli ambiti consolidati sono infatti riconoscibili articolazioni e assetti specifici che, in relazione al diverso livello di funzionalità urbanistica e qualità ambientale che li caratterizza, o che deve caratterizzarli per il particolare ruolo che essi sono chiamati a svolgere nel contesto urbano generale, condizionano o orientano verso particolari e differenti accentuazioni le politiche da praticare al loro interno.

Gli elementi da considerare sono molteplici e attengono al livello quali-quantitativo dei servizi di base presenti, alla vicinanza ai servizi commerciali e ai luoghi di aggregazione, all'efficienza delle strade locali e all'offerta di sosta, agli spazi per la mobilità pedonale e ciclabile, alla prossimità alle fermate del trasporto pubblico – SFM in particolare –, all'efficienza delle reti locali di smaltimento dei reflui, ai livelli di dotazione vegetazionale e permeabilità del suolo, ai caratteri di qualità morfo-tipologica degli insediamenti, al grado di esposizione alle fonti di inquinamento.

La molteplicità e la diversa natura dei parametri di valutazione rende non semplice riportare a un giudizio sintetico la possibile caratterizzazione qualitativa di un determinato ambito. Una prima possibile articolazione di ambiti e connessi obiettivi di qualità e politiche specifiche da praticare, che trova diffuso riscontro in tutti i comuni dell'Associazione, è individuabile nei termini di seguito descritti.

Si tratta di una classificazione di qualità insediativa 'di base', fondata soprattutto sulla valutazione di funzionalità urbanistica e infrastrutturale e di determinati caratteri ambientali e morfo-tipologici dell'assetto anche edilizio delle diverse aree, oltre che sulla considerazione del ruolo di tali aree nel contesto urbano generale. Per una compiuta formulazione delle politiche da sviluppare negli ambiti e nelle loro articolazioni, questa classificazione andrà naturalmente tralasciata con i limiti derivanti dalle forme di maggiore inquinamento ambientale presenti, come precisato successivamente.

A queste classificazioni fanno riferimento le perimetrazioni di ambiti e sub-ambiti contenute nella cartografie di Schema di assetto strutturale relative a ciascun comune. Dette perimetrazioni hanno ancora il carattere di prime indicazioni di larga massima, che spetterà al PSC precisare in sede di stesura definitiva. A tale fase di definitiva stesura del PSC compete altresì l'eventuale individuazione delle ulteriori articolazioni dell'ambito urbano consolidato che, in relazione anche ad approfondimenti del Quadro Conoscitivo, risultassero necessitare di politiche di intervento differenziate.

A – Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa

Comprendono innanzitutto gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi, e come tali caratterizzati, in particolare, dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e talvolta ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Comprendono inoltre aree che, in quanto limitrofe a tali settori, possono di riflesso giovare di quelle stesse dotazioni, nonché componenti insediative che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con i PUA, presentano comunque un discreto livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.), oppure emergono per qualità morfo-tipologica e ambientale degli assetti edilizi e delle relative aree di pertinenza (ad esempio: ville con parco, complessi unitari di edifici a forte dotazione di verde pertinenziale).

Proprio per le caratteristiche di qualità ed equilibrio degli assetti urbanistico-edilizi e infrastrutturali che contraddistinguono tali ambiti, le politiche da sviluppare al loro interno saranno in generale rivolte al sostanziale mantenimento degli assetti esistenti. Tale

conferma, d'altra parte, risulta di fatto obbligata per le aree con convenzione in corso di validità; solo in caso di mancata o parziale attuazione entro il termine di scadenza della convenzione i contenuti dello strumento attuativo potrebbero essere ridiscussi ed eventualmente annullati.

Il sostanziale mantenimento degli assetti urbanistico-edilizi esistenti farà quindi riferimento prevalente alla casistica degli interventi di manutenzione e ristrutturazione (o di tipo più conservativo, nel caso di beni tutelati), ma senza escludere anche interventi di sostituzione di singoli edifici, ove le esigenze di adeguamento funzionale lo richiedano.

Eventuali forme di moderata densificazione volumetrica nei tessuti a minore densità (effettuabili con interventi di ampliamento, di demolizione e ricostruzione o anche di nuova costruzione su singoli lotti liberi residui) potranno essere considerate in presenza di dotazioni territoriali sufficienti anche a tal fine. Tali interventi sono in ogni caso subordinati al rispetto dei caratteri tipologici e ambientali dell'edificato circostante e, nel caso di settori sorti sulla base di un piano unitario (PEEP, piani particolareggiati), a una loro realizzazione omogenea e unitaria entro il perimetro del piano originario.

Trattandosi di ambiti generalmente a carattere fortemente monofunzionale in senso residenziale, in essi saranno da promuovere le possibilità di diversificazione funzionale in direzione dei servizi e del terziario compatibile con tale funzione predominante (servizi pubblici e sociali, commercio di vicinato, pubblici esercizi, uffici, artigianato dei servizi, ecc.). Anche in tal caso le possibilità andranno comunque graduate in relazione alla rispondenza alle nuove funzioni delle dotazioni territoriali presenti.

Componenti del sistema infrastrutturale di questi ambiti che in genere richiedono particolari interventi di adeguamento o integrazione sono rappresentati:

- dalle reti fognarie, che nei settori di urbanizzazione meno recente sono generalmente di tipo misto, e vanno quindi rese di tipo duale;
- sempre nei settori di urbanizzazione meno recente, da talune carenze nella rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

Al superamento di queste carenze dovrà essere orientata l'attività di ulteriore qualificazione infrastrutturale di questi ambiti. Ad essa, da definirsi con appositi programmi d'intervento pubblici, dovranno di norma contribuire anche gli eventuali interventi edilizi ammessi di densificazione volumetrica.

B - Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica

Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare –, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali e infrastrutturali, che risultano solo in parte e non sempre realisticamente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.

Tali carenze riguardano in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie –, e si rintracciano soprattutto entro determinati settori della prima espansione urbana moderna dei centri abitati, talvolta caratterizzati anche da condizioni di maggiore saturazione edilizia.

Per queste ragioni sembra opportuno limitare in massimo grado interventi di densificazione edilizia, e anche i cambi d'uso verso attività di carattere attrattivo (attività ricreative, pubblici esercizi, banche, commercio non di vicinato, e simili).

Anche in tali ambiti si ritengono comunque localizzabili eventuali piccoli interventi di completamento in attuazione delle particolari potenzialità insediative di cui alla lettera e) del precedente punto 2.3.2.2, ma in misura estremamente selettiva e motivata, e sempre nel rispetto di tutte le condizioni ivi stabilite.

Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, nonché di spazi permeabili all'interno dei lotti, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili all'interno di tali ambiti.

C – Ambiti consolidati di centralità urbana

Gli ambiti consolidati di centralità urbana corrispondono ai settori dei principali centri abitati che assumono una specifica rilevanza per l'intero contesto urbano e territoriale di cui fanno parte in ragione della particolare concentrazione di servizi pubblici e privati che in essi si verifica e dell'intensa frequentazione da parte della popolazione cui danno luogo.

Nella maggioranza dei casi il ruolo di centralità urbana è prevalentemente assolto dal centro storico, e gli ambiti consolidati di pari ruolo sono generalmente rappresentati da settori moderni a questi strettamente attigui, o che se ne distaccano come propaggini funzionali. In altri casi – Altedo, Malabergo – costituiscono le uniche parti urbane che assolvono questa funzione.

La maggiore complessità funzionale di questi ambiti costituisce un fattore di qualità urbana da salvaguardare, e nel contempo da sostenere e razionalizzare con apposite politiche. In essi vanno quindi sviluppate politiche di mantenimento e anche di incremento delle attività di carattere non residenziale compatibili con la residenza: servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio di vicinato, piccoli uffici, piccolo artigianato dei servizi. In particolare - come nei centri storici - sono da salvaguardare attività quali i pubblici esercizi e le strutture associative e ricreative, che in queste realtà urbane costituiscono anche una tradizionale forma di aggregazione sociale.

L'incremento degli usi extraresidenziali va calibrato in rapporto alla presenza o alla possibilità di reperimento di spazi adeguati di parcheggi pertinenziali e pubblici all'interno dell'area di intervento, o almeno entro un breve raggio di accessibilità pedonale. Nel contempo vanno perseguite politiche di riduzione del traffico e di potenziamento del sistema della fruibilità pedonale e ciclabile e dell'arredo urbano, con l'opportuno riassetto dello spazio stradale in questa direzione.

Trattandosi in genere di aree a medio-alta densità edilizia e prossime al centro storico, gli interventi effettuabili sull'edificato dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione delle condizioni di compatibilità con gli assetti urbanistico-edilizi circostanti.

In situazioni di medio-bassa densità edilizia potranno essere considerate possibilità di moderata densificazione, anche con piccoli interventi di completamento in attuazione delle particolari potenzialità insediative di cui alla lettera e) del precedente punto 2.3.2.2, nel rispetto di tutte le condizioni ivi stabilite, e previo reperimento di spazi adeguati di parcheggi pertinenziali e pubblici all'interno dell'area di intervento, o almeno entro un breve raggio di accessibilità pedonale.

D – Ambiti delle frange urbane

Le frange urbane sono rappresentate dalle particolari propaggini insediative dei centri abitati sviluppatasi soprattutto lungo le principali arterie stradali in forma di addensamenti lineari di originaria funzione prevalentemente rurale.

Esse hanno generalmente un'ubicazione molto periferica, quindi distante dai servizi urbani, e un uso residenziale. L'affaccio diretto su strade di forte traffico le rende molto impattate dall'inquinamento acustico e aeriforme.

Per questi motivi si ritengono componenti insediative da razionalizzare nel loro sostanziale stato di fatto, escludendo in generale forme di densificazione degli spazi per funzioni residenziali, e consentendo tutt'al più piccoli adeguamenti degli spazi accessori e, nel solo caso di piccole attività extrasidenziali compatibili, anche modesti incrementi volumetrici, sempreché supportati dalle necessarie dotazioni di parcheggi e nel rispetto dei caratteri tipologici dell'edificazione circostante.

Andranno nel contempo favoriti la realizzazione di dotazioni ecologiche di difesa dall'inquinamento (barriere antirumore, zone verdi di filtro), nonché gli interventi coordinati fra più unità edilizie per la riduzione del numero di accessi carrai alla viabilità principale.

E – Ambiti dei centri frazionali minori

I centri frazionali minori – per la cui individuazione si fa riferimento agli indirizzi di cui al punto 4 – sono componenti urbane che, proprio per la loro modesta consistenza, presentano un livello di servizi pubblici e privati ridotto rispetto ai centri principali e intermedi. Essi inoltre sono fortemente relazionate all'ambiente rurale e talvolta sono ubicate lungo i grandi assi della viabilità di rilievo sovralocale, e quindi esposte in modo più accentuato, in quest'ultimo caso, alle forme di inquinamento acustico e atmosferico da questi prodotte.

Anche al fine di limitare il fenomeno della dispersione insediativa, le politiche da sviluppare negli ambiti consolidati di questi contesti si ritiene che dovranno tendere, in generale, ad escludere forme di densificazione dell'edificato esistente; la sostanziale conservazione degli assetti morfo-tipologici esistenti appare peraltro opportuna come forma di salvaguardia degli equilibri del paesaggio rurale cui questa tipologia insediativa di fatto appartiene.

Forme di modesta densificazione insediativa possono ritenersi plausibili per eventuali esigenze di piccolo adeguamento tipologico (mediante ristrutturazione, ampliamento o demolizione e ricostruzione), da riferirsi in particolare al riordino degli spazi accessori, ma anche agli spazi primari, soprattutto nel caso di centri minori che – pur senza raggiungere la soglia dei 'servizi minimi' previsti dal PTCP - comunque presentano una dotazione più ricca di servizi pubblici di base.

Anche in tali ambiti si ritengono comunque localizzabili piccoli interventi di completamento in attuazione delle particolari potenzialità insediative di cui alla lettera e) del precedente punto 2.3.2.2, nel rispetto di tutte le condizioni ivi stabilite.

Gli interventi di qualificazione generale di questi ambiti dovranno indirizzarsi in particolare, da un lato, al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili che possano meglio relazionare questi ambiti al loro interno ed eventualmente anche ai centri urbani vicini;

dall'altro, a piccole integrazioni degli spazi pubblici di aggregazione (come giardini o piccoli impianti sportivi), ove mancanti o carenti.

Ulteriori interventi da sviluppare sono quelli per l'adeguamento delle reti di smaltimento e depurazione, in cui questa tipologia di centri risulta talvolta assai deficitaria, e quelli per la difesa dall'inquinamento acustico e atmosferico lungo i grandi assi della viabilità sovralocale.

Un caso del tutto particolare di riduzione della qualità insediativa di un ambito, è la presenza di particolari condizioni di inquinamento ambientale; in particolare, l'inquinamento acustico e atmosferico, e solo in rari casi, gli alti livelli di inquinamento elettromagnetico.

Si tratta dunque di impatti connessi soprattutto al traffico veicolare, e che quindi possono interessare vari tipi di ambiti – anche quelli in generale riconosciuti di adeguata qualità insediativa –, in rapporto al rango funzionale della viabilità che li attraversa.

Nelle porzioni degli ambiti ricadenti entro le fasce di influenza di questi fenomeni – come individuate nelle apposite cartografie di Quadro Conoscitivo / Sistema della pianificazione - tutte le politiche prospettate per i diversi ambiti andranno ricalibrate:

- escludendo ogni possibilità di densificazione insediativa o di cambio d'uso verso attività sensibili: attrezzature scolastiche, servizi sanitari con degenza e socio-assistenziali, residenza, verde pubblico fruibile (cioè non costituente dotazione ecologica), e nel contempo favorendo l'adozione di tutte le misure efficaci di mitigazione dell'impatto (barriere antirumore, fasce arborate dense per l'inquinamento dell'aria);
- ovvero, in presenza di previsioni di PSC che possono determinare la rimozione dell'impatto, subordinando le possibilità di intervento previste per la specifica tipologia di ambito, all'avvenuta realizzazione di dette previsioni e alla valutazione degli effetti concretamente prodotti da queste sui fattori di inquinamento.

3.4 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE

Costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Negli ambiti da riqualificare, laddove si ritenga che la riqualificazione possa avvenire prevalentemente e preferibilmente attraverso interventi di recupero e ammodernamento dell'edilizia esistente e delle urbanizzazioni esistenti, si ritengono proponibili i medesimi obiettivi e indirizzi espressi nel punto precedente per gli ambiti urbani consolidati.

Laddove si ritenga che la riqualificazione possa avvenire attraverso interventi di prevalente trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, sostituzione di cospicui insediamenti dimessi o obsoleti, urbanizzazione di aree libere intercluse nel TU), il PSC definisce l'entità dei diritti edificatori in relazione ai tipi di condizioni di fatto e di diritto dei suoli (criteri della perequazione urbanistica), i carichi urbanistici massimi realizzabili e gli standard di qualità urbana ed ambientale da perseguire e rispettare in ciascuna porzione urbana, gli specifici obiettivi e prestazioni da perseguire in ciascun ambito.

Per quest'ultima tipologia di ambiti, quando la destinazione prevalente prevista dagli interventi di trasformazione è quella residenziale, si ritiene che almeno il 10% della potenzialità edificatoria realizzabile debba essere riservata ad altri usi compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato dei servizi, ecc.), così da assicurare quelle condizioni minime di multifunzionalità che la stessa la LR 20 pone come specifico requisito di qualità urbana dei nuovi insediamenti.

Le individuazioni di ambiti da riqualificare contenute nello Schema di assetto strutturale non sono numerose. Questa tipologia di ambiti ha infatti come campo di applicazione prevalente gli insediamenti produttivi di più remota formazione, spesso dismessi, e i tessuti urbani in condizioni di forte degrado urbanistico e sociale: condizioni assolutamente non ricorrenti nei contesti urbani della pianura, nei quali, da un lato, l'espansione degli insediamenti produttivi è fenomeno relativamente recente (insediamenti relativamente remoti sono solo quelli legati alla filiera agroalimentare), dall'altro, la dimensione urbana contenuta, raggiunta peraltro in modo progressivo senza accelerazioni traumatiche, garantisce assetti complessivamente equilibrati sotto il profilo sia urbanistico che sociale.

Le tipologie di ambiti da riqualificare individuate sono le seguenti :

R1: ambiti comprendenti prevalentemente o totalmente insediamenti produttivi collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani di altra natura, la cui trasformazione (d'uso o fisica) possa contribuire al miglioramento della qualità urbana delle aree circostanti: Per questi ambiti, in relazione alle specifiche condizioni di contesto, possono essere prevedibili indirizzi di trasformazione differenziati o alternativi:

- ambiti nei quali si considera opportuna un'evoluzione delle attività in essere (con o senza sostituzione edilizia) nella direzione di attività ancora di tipo produttivo, ma più compatibili con il circostante contesto urbano, o attività dei servizi o attività commerciali e terziarie o un mix di queste destinazioni. In sostanza in questi casi la riqualificazione consiste nel rendere le attività produttive e l'offerta di servizi più

compatibili con il contesto urbano, senza modificare il carattere essenzialmente o prevalentemente non residenziale delle tipologie e degli usi.

- ambiti nei quali si considera opportuna una progressiva oppure totale trasformazione degli insediamenti esistenti e la loro sostituzione con insediamenti residenziali e servizi. Naturalmente anche in questi casi, qualora le attività produttive siano ancora attive, fino al momento della dismissione e trasformazione può essere tutelata la loro permanenza e l'eventuale soddisfacimento delle loro esigenze produttive, seppure in misura tale da non procrastinarne di fatto la trasformazione verso orizzonti temporali non coerenti con quello del PSC

R2: ambiti occupati prevalentemente o totalmente da insediamenti residenziali caratterizzati da condizioni di disordine edilizio o di degrado per i quali siano opportune operazioni di riqualificazione, eventualmente anche attraverso sostituzione o integrazione degli insediamenti. Sono fatti rientrare in questa casistica anche porzioni di tessuti residenziali posti in prossimità degli ambiti produttivi di cui al caso precedente, e quindi attualmente penalizzate da questa contiguità e destinate a beneficiare della riqualificazione di tali ambiti produttivi.

In tutte le tipologie di ambito da riqualificare gli interventi di trasformazione dovranno assicurare una morfologia insediativa coerente con quella del contesto urbano di riferimento e le condizioni di massima integrazione con tale medesimo contesto.

Nella definizione delle nuove potenzialità edificatorie di insediamenti dismessi per i quali si preveda la trasformazione in insediamenti urbani residenziali o a funzioni plurime, si richiamano gli indirizzi generali precedentemente espressi riguardanti l'applicazione dei principi della perequazione urbanistica: la potenzialità edificatoria attribuita in caso di trasformazione alla proprietà del suolo di ciascun insediamento dismesso sarà rapportata all'estensione fondiaria e alla sua collocazione rispetto alla classificazione del territorio (contesto urbano, extraurbano ecc.) e alla necessità di favorire la pianificazione di interventi di riqualificazione urbana, mentre non sarà di norma rapportata all'entità dell'edificazione in essere destinata alla demolizione, da considerare irrilevante ai fini del valore urbanistico dell'area; potrà tenersi conto dell'entità degli edifici esistenti, limitatamente a quelli per i quali si preveda il recupero in relazione al loro interesse storico-testimoniale.

3.5 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI

Ai sensi della L.R. 20/2000, “Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, da individuarsi prioritariamente nelle aree limitrofe ai centri edificati, che in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili”.

Va evidenziato che vanno considerati ‘ambiti per nuovi insediamenti urbani’ anche aree che si intenda acquisire alla collettività per destinarle interamente a verde pubblico o a servizi ed attrezzature collettive o infrastrutture: L'individuazione specifica di tali aree – come di quelle riservate all'edificazione - spetterà al POC, o al PUA del comparto di attuazione che il POC provvederà a delimitare; i diritti edificatori pertinenti – secondo il metodo della perequazione urbanistica - a tali aree, saranno trasferiti nelle aree riservate all'edificazione.

Gli ambiti per nuovi insediamenti sono dunque ambiti a funzioni plurime compatibili fra loro; nel quadro delle esigenze che emergono nei contesti dell'Associazione, essi sono comunque da considerarsi a prevalente matrice funzionale residenziale. Le condizioni di multifunzionalità si ritiene debbano essere garantite riservando agli usi compatibili con la residenza (commercio, uffici, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio, ecc.) non meno del 10% e orientativamente non più del 30% della potenzialità insediativa complessivamente ipotizzabile.

Essi sono individuabili sia in aree libere che in aree già edificate, nelle quali non sussistano le specifiche finalità proprie degli ambiti da riqualificare, ma in cui, per le caratteristiche degli insediamenti in essere e del contesto urbano in cui questi sono inseriti, risultino ugualmente plausibili interventi di sostituzione radicale dell'assetto e delle funzioni esistenti.

Lo Schema di assetto strutturale del DP individua, per ciascun Comune, gli areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti. La delimitazione grafica di tali areali è volutamente approssimata, a significare la presenza di taluni gradi di libertà lasciati ai successivi livelli di pianificazione del PSC nell'individuazione degli ambiti effettivi. In sede di definitiva stesura del PSC la delimitazione potrà essere precisata e anche in parte rettificata, ma in misura limitata e sempre in coerenza con l'impianto morfologico dello sviluppo urbano delineato nello Schema di assetto preliminare.

Fermi restando i condizionamenti generati da eventuali preesistenze quali infrastrutture, elementi ambientali, insediamenti per usi produttivi e altri eventuali vincoli o elementi, i comparti per nuovi insediamenti definiti dal POC dovranno rappresentare organiche e compatte espansioni dei tessuti urbani adiacenti, senza soluzioni di continuità nei confronti di questi, e dovranno tendere a integrare nella maggiore misura possibile le rispettive reti dei servizi e di accessibilità ciclopedonale con quelle di tali tessuti adiacenti.

Il POC – compatibilmente con l'estensione territoriale del singolo ambito - dovrà di norma individuare comparti di attuazione di superficie territoriale unitaria sufficientemente estesa, atta ad evitare fenomeni di frammentazione insediativa nello sviluppo urbano e a favorire la formazione di dotazioni territoriali di adeguata consistenza unitaria (verde pubblico, ecc.)

Come già sottolineato, le individuazioni degli areali, e poi dei veri e propri ambiti per nuovi insediamenti da parte del PSC, non danno luogo a diritti edificatori per le proprietà, ma solo a

potenzialità che potranno concretizzarsi attraverso il POC nella misura e secondo tempi correlati con le esigenze di sviluppo urbano.

Per quanto concerne l'entità dei diritti edificatori per le proprietà, si richiamano i criteri di cui al punto 3.1 relativi all'applicazione della perequazione urbanistica.

L'entità effettiva della potenzialità edificatoria che il POC assegnerà a un determinato comparto potrà essere superiore a quella corrispondente al solo diritto edificatorio privato; l'eccedenza si intenderà in tal caso assegnata all'Amministrazione Comunale per il perseguimento delle proprie finalità in campo urbanistico, ambientale e sociale. Gli ambiti per nuovi insediamenti, infatti, rappresentano in generale le maggiori opportunità offerte all'Amministrazione Comunale per dare soluzione a problemi strategici come quello del potenziamento dei servizi urbani e del sistema infrastrutturale, o come quello di una maggiore capacità di risposta alla domanda sociale di abitazioni (alloggi ad affitto calmierato, in particolare). In questa direzione, gli areali per nuovi insediamenti che risultano parimenti rispondenti ai requisiti di un equilibrato e sostenibile sviluppo dell'abitato, sono talvolta individuati dallo Schema strutturale in misura ragionevolmente superiore a quella strettamente necessaria al soddisfacimento del dimensionamento stimato, ritenendo queste condizioni più favorevoli all'attivazione delle procedure concorsuali che, come descritto al punto 2.3.3, possono per l'appunto consentire di acquisire dai privati attuatori un maggiore contributo alla soluzione dei problemi di interesse pubblico.

Le individuazioni degli areali effettuate dallo Schema di assetto preliminare si fondano sui seguenti principali criteri di selezione:

- a) esclusione dei contesti periurbani di valore paesaggistico e testimoniale in base alle valutazioni del Quadro Conoscitivo (ancorché non soggetti a specifici vincoli di tutela, che spetterà al RUE definire);
- b) assenza nell'areale di significativi problemi di inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico nello scenario infrastrutturale e insediativo previsto dal PSC, o possibilità di semplice mitigazione di tali problemi (ad es. senza barriere acustiche a pannelli) mediante le dotazioni ecologiche del potenziale insediamento;
- c) contiguità al tessuto urbano esistente, così da consentirne organici sviluppi integrati;
- d) prossimità al sistema esistente dei servizi;
- e) capacità di ospitare nuovi servizi urbani in modo coerente con il sistema dell'accessibilità e compatibile con il contesto urbano esistente;
- f) buona relazione con la viabilità urbana di penetrazione e distribuzione a minore impatto ambientale, e possibilità di semplice mitigazione di tale eventuale impatto mediante le dotazioni ecologiche del potenziale insediamento;
- g) capacità di concorrere alla ricucitura di parti del tessuto urbano, e più in generale a una migliore definizione della forma urbana.

Su questi presupposti, alcuni importanti requisiti di sostenibilità ambientale e territoriale risultano intrinsecamente soddisfatti già all'atto della individuazione delle medesime previsioni.

La grandissima maggioranza delle individuazioni operate dallo Schema preliminare ha come oggetto aree libere; una potenzialità specifica di localizzazione di nuovi insediamenti è individuata anche in aree edificate, contenenti insediamenti di norma non coerenti con il

contesto in cui sono situati e quasi sempre di carattere artigianale/produttivo, per i quali sono ipotizzabili interventi di completa sostituzione sia fisica che funzionale.

Si tratta in tale ultimo caso di ambiti classificati per nuovi insediamenti in quanto a una prima analisi non sembrano per essi sussistere i requisiti intrinseci e di contesto che li possano fare classificare come veri e propri ambiti da riqualificare. A tale specifica classificazione, tuttavia, essi potranno essere ricondotti dai successivi approfondimenti di elaborazione del PSC. Peraltro, trattandosi talvolta di aree di dimensioni non rilevanti, si può anche ipotizzare che le stesse aree possano essere talvolta ricomprese entro gli ambiti urbani consolidati, e che il RUE provveda a definirne la specifica disciplina di trasformazione.

Le dotazioni territoriali afferenti all'ambito andranno assicurate dai soggetti attuatori nella misura definita al punto 3.7, o nella misura maggiore definita in sede di POC per i comparti di attuazione. In relazione alle condizioni da assicurare per la sostenibilità ambientale e territoriale delle nuove previsioni, il PSC definirà il quadro delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche anche esterne all'ambito specifico alla cui esistenza è subordinata l'attuazione degli interventi. Il POC definirà gli eventuali contributi alla realizzazione di tali infrastrutture e dotazioni ecologiche da parte dei comparti di attuazione.

3.6 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEL TERRITORIO RURALE

L'evoluzione del territorio rurale

La fase attuale dell'agricoltura regionale e, più complessivamente, italiana, è caratterizzata da elevate incertezze, conseguenti a fattori esogeni alla Comunità Europea e a fattori endogeni.

Tra i fattori esogeni, basta ricordare la forte pressione esercitata dai paesi in via di sviluppo e da alcune lobbies del trading internazionale verso l'eliminazione dei vari sostegni all'agricoltura europea (agricoltura che, nel corso degli anni '90, presentava un volume di sostegni diretti ed indiretti al settore ammontante a ca. il 50% della PLV). Nel medesimo periodo il riorientamento delle politiche comunitarie ha progressivamente permesso un certo allineamento tra i prezzi delle materie prime agro-alimentari interni alla CE e quelli dei mercati internazionali, attraverso una contrazione dei prezzi interni. Questa contrazione, unitamente alle caratteristiche socio strutturali degli operatori del settore, sono alla base della contrazione del numero di aziende e delle modificazioni degli assetti produttivi che il confronto tra i due ultimi censimenti dell'agricoltura ISTAT evidenziano (-28% nell'intera associazione intercomunale), e che sono ampiamente illustrati nel Quadro conoscitivo.

La pressione esercitata dai potenziali paesi produttori di materie prime agroalimentari non appare diminuita neppure a seguito dell'espansione delle economie asiatiche, in quanto i due grandi attori dello sviluppo (India e Cina) sono loro stessi produttori agroalimentari e storicamente hanno sempre puntato alla autosufficienza, sia per motivi di autonomia politica che per risolvere i problemi occupazionali interni.

Tra i fattori interni alla CE e nello specifico all'Italia, va evidenziato il passaggio dalla predominanza del "primo pilastro" (fino al 70% delle risorse erano destinate al sostegno dei prezzi) all'attuale "disaccoppiamento", cioè l'attribuzione della mole principale dei contributi non più in base alle colture praticate, ma all'azienda in quanto tale, con l'assunzione da parte di questa di precisi impegni di carattere agroambientale.

Un ulteriore elemento di incertezza è conseguente alla attesa riduzione di risorse comunitarie dovuta da un lato all'allargamento a venticinque paesi, e dall'altro alle spinte al re-indirizzamento delle risorse verso settori individuati come maggiormente strategici (ricerca, high-tech.).

I vari attori del settore agricolo sono consci del ruolo strategico che la valorizzazione territoriale e ambientale può giocare per la tenuta e lo sviluppo del settore. La valorizzazione e la difesa della "tipicità" come esclusione dalla banalizzazione dei mercati indifferenziati globali (mercati in cui è più agevole muoversi per chi ha bassi costi della mano d'opera e bassissime rendite fondiari), è da un lungo periodo un tema perseguito da tutta la filiera, e per esso sono state approntate politiche di comunicazione, di sostegno e politiche di affiancamento (es. la tracciabilità).

Più difficile appare invece la messa a regime degli interventi aziendali per la fruizione territoriale e ambientale. In questo caso il coinvolgimento degli imprenditori è più intimo e mette in gioco radicalmente le strutture aziendali, come nel caso dell'agriturismo, o richiede l'acquisizione di competenze un tempo distanti dalla preparazione degli addetti (tecniche di rinaturalizzazione, capacità di divulgazione, ecc.).

Nonostante queste difficoltà, il territorio dell'associazione è stato interessato da numerose e ormai consolidate iniziative, che appaiono in costante ampliamento. Il numero di aziende agrituristiche operanti è salito a 13 nel 2005, sempre nel 2005 operano 8 fattorie didattiche e

la superficie interessata da aziende faunistico venatorie ha superato i 6000 ha, con una incidenza di ca. 1/6 sulla superficie totale delle aziende.

Nell'insieme dei comuni di Terre di pianura, i principali fenomeni che si presentano nel territorio rurale e che entrano in relazione anche con il campo di interesse della pianificazione urbanistica, sono così individuabili:

- un tendenziale accorpamento dei fondi coltivati, con cessazione di attività diretta da parte degli originari conduttori (con conseguente riduzione del numero delle aziende e innalzamento della relativa estensione media): frequentemente il fenomeno comporta un più largo ricorso al contoterzismo, con la presenza anche di numerose figure professionali intermedie tra la conduzione pura e il vero e proprio contoterzismo. In questo processo il patrimonio edilizio esistente tende a divenire ulteriormente esuberante, risultando gli edifici dispersi nelle aziende originarie, non funzionali al contoterzismo; il quale, invece, tende a richiedere nel centro aziendale di riferimento un incremento degli spazi di servizio (ricovero macchine, depositi, ecc.) per ottimizzare la propria attività;
- una progressiva uniformazione tendenziale degli assetti colturali, anche a prescindere dalle vocazioni intrinseche dei suoli interessati (conseguente, anche, alle passate forme di sostegno pubblico alle produzioni);
- il sempre maggiore peso che assumono produzioni un tempo elitarie o di nicchia, in particolare le produzioni biologiche ed integrate e le produzioni a marchio territoriale;
- il progressivo affermarsi delle attività, integrative dell'economia aziendale, connesse alla valorizzazione delle produzioni tipiche e delle valenze territoriali, quali le varie forme di agriturismo, di turismo rurale e le fattorie didattiche, e delle forme di utilizzazione alternative del territorio rurale quali le aziende faunistiche venatorie, dove l'attività agricola, se rimane, è completamente subordinata alle esigenze dell'attività principale.
- l'invecchiamento dei conduttori e la crescita del ricorso a manodopera stagionale extracomunitaria, per la quale si pongono problemi diffusi di alloggio temporaneo;
- la grande diffusione di popolazione residente in campagna e non dedita all'agricoltura, derivante dall'attività di recupero e frazionamento degli edifici esistenti verificatasi negli ultimi 10-15 anni, che ha portato ad un incremento significativo della popolazione sparsa;
- un progressivo, anche se lento, processo di incremento della vegetazione non produttiva negli spazi rurali, in parte dovuto a specifiche linee di finanziamento, ed in parte conseguente ad un mutato rapporto con la risorsa suolo, da parte sia dei produttori agricoli, sia dei numerosi non produttori residenti nel territorio rurale; in quest'ultimo caso non sempre il riequipaggiamento vegetazionale è idoneo, dal punto di vista ambientale, fitosanitario e paesaggistico, per le specie e varietà utilizzate.

Gli indirizzi che il PSC deve formulare per il territorio rurale scontano la situazione di incertezza sull'evoluzione futura del settore economico agricolo che scaturisce dagli elementi di analisi raccolti; allo stesso tempo il PSC deve formulare scelte incisive per un settore che, pur con le contrazioni evidenziate, rappresenta pur sempre il fattore dominante di formazione e governo del paesaggio.

Come è noto, ai sensi della legge urbanistica regionale, è il RUE lo strumento per disciplinare tutti gli interventi di modificazione del territorio rurale, e in particolare quelli edilizi. Anche se i Comuni dell'Associazione Terre di pianura non hanno ancora assunto la determinazione di elaborare i RUE in forma unificata o quanto meno omogeneizzata, tuttavia appare con evidenza l'opportunità di arrivare ad una omogeneizzazione della disciplina dei RUE, con particolare riferimento al territorio rurale. Già oggi infatti si avvertono le incongrue diversità di effetti sul territorio causate dalle differenze, a volte vistose, fra le normative per le zone agricole dei PRG vigenti, sia con riguardo alle possibilità di intervento offerte alle aziende agricole per le loro esigenze produttive, sia con riguardo al tema emergente del governo del fenomeno del riuso degli edifici per funzioni non agricole.

Compito del PSC è quindi quello di definire gli obiettivi che i Comuni si pongono per il territorio rurale e dettare delle linee di orientamento condivise su come governare le trasformazioni, linee che troveranno poi nei RUE, e augurabilmente in un RUE omogeneo, la sede per essere sviluppate, approfondite e dettagliate, anche tenendo nel dovuto conto le differenze e articolazioni del territorio: fra i diversi 'ambiti' ai sensi della L.R. 20/2000 (ambiti ad alta vocazione agricola, di rilievo paesaggistico, periurbani...) e ancora di più fra le Unità di paesaggio e le porzioni diversamente infrastrutturate ovvero soggette a pressioni ed evoluzioni differenziate.

Sia le linee di orientamento del PSC associato, sia la loro successiva traduzione e specificazione nei RUE possono essere suddivise in due grandi capitoli:

- le risposte alle esigenze evolutive del settore produttivo agricolo e delle relative imprese;
- il governo delle opportunità e condizioni per l'insediamento nel territorio rurale di funzioni diverse, attraverso il riuso del patrimonio edilizio preesistente.

Le esigenze delle aziende agricole

Per quanto riguarda lo sviluppo delle aziende agricole, l'obiettivo specifico si può riassumere nel rispondere con efficacia e tempestività ad esigenze aziendali mutevoli nel tempo in relazione all'evolvere degli assetti produttivi e delle tipologie di colture, evoluzione difficilmente prevedibile in relazione alle incertezze del mercato globale e comunitario prima accennate. E nel contempo, riuscire a farlo mantenendo la massima attenzione alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni e alla qualità formale dei loro esiti paesaggistici, per non compromettere la valorizzazione di una risorsa da considerarsi ormai strettamente complementare alla produzione agricola in se stessa.

Gli scenari delineati fanno escludere un nuovo periodo di accelerata richiesta di edificazione da parte delle aziende agricole, mentre fanno intravedere la possibilità di interventi prevalentemente orientati alla ristrutturazione del patrimonio edilizio o alla riconversione, anche radicale, dei volumi tecnici di servizio presenti nelle aziende.

Gli interventi di ristrutturazione potrebbero essere richiesti per adeguare spazi aziendali per l'ospitalità agrituristica o per allestire piccoli spazi commerciali per la vendita dei prodotti, o ancora per ospitare temporaneamente lavoratori stagionali.

Dalle aziende faunistico-venatorie potrebbero giungere richieste di edifici da adibire ad ospitalità para-alberghiera, in relazione all'ampio bacino di utenza (sovente extraregionale) che gravita su di esse. Altri interventi di ristrutturazione edilizia, o anche di nuova costruzione in questo caso, potranno essere richiesti per razionalizzare il ricovero dei sempre più grandi macchinari agricoli o per ospitare prodotti di ridotto valore unitario (fieni, paglie).

E' anche probabile che aumentino le richieste per trasformazioni o allevamenti aziendali non tradizionali e non previsti dalle attuali normative edilizie (ad es. allevamenti per specie

ornamentali, per carni alternative, ecc.), richieste originate dal tentativo degli operatori di seguire aree di business innovative e non convenzionali.

Anche le filiere che potremmo definire tradizionali, quali quella orticola e quella frutticola, possono richiedere adattamenti alle strutture edilizie aziendali, connesse allo spostamento in azienda della linea del freddo.

Le stesse tendenze in atto nel settore vivaistico, con l'aumento delle dimensioni delle piante prodotte, fanno intravedere delle possibili richieste di ristrutturazione e semplificazione dei fabbricati di immagazzinamento o imballaggio per la spedizione.

A questo riguardo si indicano le seguenti linee di orientamento da seguire:

- a) Per quanto riguarda le esigenze delle imprese in materia di edifici di servizio alla produzione, sembra opportuno dotarsi di strumenti normativi relativamente semplici, meno dettagliati per tipo di assetto culturale rispetto alla normative urbanistiche del passato. Sviluppando un impianto già sostanzialmente presente nelle normative attuali, si tratta di:
- diversificare, almeno a livello delle procedure, tra gli interventi per lo sviluppo dei centri aziendali esistenti (anche tramite la nuova edificazione) e la realizzazione di nuovi centri aziendali;
 - individuare soglie di dimensione aziendale minima sotto le quali è necessario accompagnare il permesso di costruire con una documentazione integrativa che ne evidenzia le giustificazioni tecniche ed economiche;
 - individuare un livello ordinario di dotazione per ettaro di edifici di servizio entro il quale gli interventi di edificazione sono consentiti con permesso diretto senza alcuna documentazione integrativa, e differenziando tale livello fra ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e di rilievo paesaggistico ed eventualmente tra Unità di paesaggio;
 - prevedere una richiesta di documentazione economica (Piano di investimento)¹ per le esigenze aziendali che esulano dal suddetto livello ordinario di edificazione;
 - adeguare la normativa alle nuove terminologie, in particolare introducendo la figura dell'“Imprenditore agricolo professionale” (IAP) e considerando le possibilità offerte dalla multifunzionalità aziendale prevista dalla legge di orientamento;
 - consentire gli interventi che permettono alle aziende agricole di incrementare i legami di filiera, anche attraverso l'insediamento, nel territorio rurale, di impianti per la conservazione, la lavorazione o la trasformazione dei prodotti agricoli, nel rispetto delle compatibilità ambientali;
 - negli ambiti di rilievo paesaggistico favorire gli interventi e sistemazioni agroambientali sulla base di progetti connessi a misure di finanziamento pubblico (Piano regionale di sviluppo rurale, ecc.);
 - favorire anche negli ambiti ad alta vocazione produttiva e negli ambiti periurbani interventi diffusi di miglioramento paesaggistico e ambientale (schermature verdi degli impianti a maggiore impatto, quinte arboree lungo strada, recupero siepi, conservazione maceri e fossi, fitodepurazione, ecc.)

¹ Si è mantenuta anche la dizione “Piano di investimento” in riferimento ad eventuali finanziamenti e riconoscimenti di validità del piano ottenuti dall'azienda.

Una particolare attenzione dovrà essere dedicata alla realizzazione di serre e tunnel, in particolare escludendone l'ammissibilità negli ambiti connotati da maggiori valenze naturali e/o paesaggistiche, e comunque condizionandone la realizzazione intensiva all'adozione di particolari accorgimenti (es. vasche di laminazione delle acque, barriere verdi per mitigarne la percezione, ecc.); la pianificazione dovrà poi differenziare i tunnel con caratteristiche stagionali da quelli fissi (con estese pavimentazioni e fondazioni) e semi-fissi (che comunque perdurano alcuni anni sino al termine della efficacia del film plastico di copertura).

Per i nuovi allevamenti intensivi, gli impianti di trasformazione dei prodotti agricoli extra aziendali o di grande dimensione produttiva e gli altri Impianti di servizio all'agricoltura (tra i quali potrebbero essere collocati i contoterzisti esclusivi), dovrebbero essere individuati gli ambiti di idoneità di localizzazione e demandare poi a strumenti di dettaglio la loro esatta localizzazione e dimensionamento (per molti di questi impianti sono previsti livelli di controllo extraurbanistici altrettanto validi quali: Valutazioni di impatto ambientale, Autorizzazioni Ambientali Integrate).

b) Per quanto riguarda le esigenze abitative degli imprenditori agricoli, si tratta essenzialmente di consentire gli interventi di miglioramento e adeguamento della funzione abitativa nei centri aziendali esistenti, mentre va considerata del tutto eccezionale l'eventualità di realizzare l'abitazione dell'imprenditore agricolo in azienda sprovvista di fabbricati abitativi. A tale riguardo:

- negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, l'ipotesi di ammissibilità può essere mantenuta soprattutto per casi eventuali di 'giovani agricoltori' a cui sia stato riconosciuto il premio di primo insediamento (vedi indirizzi PRSR) in aziende non derivanti da recenti frazionamenti (10-15 anni)² e prive di fabbricati abitativi;
- negli ambiti di rilievo paesaggistico l'ipotesi va esclusa, concentrando ogni esigenza sul recupero dei fabbricati esistenti.

Anche le istanze, che talora emergono, di 'ricongiunzione familiare allargata', ossia di realizzazione nel centro aziendale di distinte abitazioni per nuclei famigliari entro il secondo grado di parentela dell'imprenditore agricolo a titolo principale, può trovare risposta:

- nelle corti rurali tutelate in quanto di interesse storico-testimoniale, attraverso le ampie possibilità di riuso abitativo e frazionamento in più alloggi (vedi al punto seguente);
- nei centri aziendali privi di edifici tutelati, attraverso la disponibilità normativa a realizzare ampliamenti della superficie abitativa, anche frazionando la quantità ammessa in più alloggi, subordinando gli interventi a convenzione che disciplini la riqualificazione della corte agricola e i tempi a cui assoggettare gli impegni in essa previsti.

c) Per quanto riguarda le esigenze di alloggiamento dei lavoratori stagionali, le soluzioni vanno trovate nel quadro del riuso del patrimonio edilizio aziendale, consentendo di realizzare allo scopo non mini-alloggi, ma una foresteria ad uso privato, ossia un'unica ampia unità immobiliare configurata allo scopo, da considerare come pertinenza del centro aziendale. Tale possibilità dovrebbe essere limitata alle aziende di rilevante estensione e/o a profilo produttivo richiedente alta densità di manodopera, e sulla base di

² Appare corretto il riferimento alla data di promulgazione della LR 6/95 che pone dei vincoli di inedificabilità per terreni sottoposti a frazionamento delle corti coloniche e/o cambio d'uso verso usi extragricoli.

un piano di assetto aziendale/investimento (e connessa convenzione concernente il divieto di vendita separata dall'azienda e il divieto di cambio d'uso).

- d) Infine, anche le esigenze di vani per le attività agrituristiche e per la commercializzazione dei prodotti aziendali vanno risolte nell'ambito del riutilizzo di edifici esistenti, in relazione al rispetto dei vincoli legislativi in proposito. Nelle aziende che praticano l'agriturismo va peraltro consentita e disciplinata la possibilità di dotarsi di opportunità ricettive non edilizie (piazzole attrezzate per tende e camper) e attrezzature complementari (ricoveri per cavalli, piscine, piccole attrezzature sportive).

Il riuso degli edifici esistenti per funzioni non connesse con l'agricoltura

Il fenomeno del recupero e riuso di edifici rurali per ospitare residenze e altre nuove funzioni non più connesse con la coltivazione agricola è stato già piuttosto intenso negli ultimi 10-20 anni, soprattutto nei comuni più vicini a Bologna, ma ci si deve attendere che esso continui intensamente nel prossimo futuro e anzi si incrementi nei comuni più lontani dalla città.

Esso rappresenta il più sostanziale processo di trasformazione del territorio rurale da governare nei prossimi anni, nei suoi aspetti positivi, ma anche nei rischi che può comportare, se non ben disciplinato.

Gli aspetti positivi sono ascrivibili al fatto che un vasto patrimonio edilizio di interesse culturale e paesaggistico può venire sottratto ad un destino di abbandono e di degrado a cui sarebbe condannato dalle modificazioni dell'economia agricola. E inoltre il recupero degli edifici rurali tradizionali costituisce un nuovo particolare segmento di offerta immobiliare, che risponde ad un tipo di domanda presente nel mercato a cui altrimenti sarebbe difficile dare risposte diverse: quello di contenitori extraurbani per la residenza di qualità (case mono o bifamiliari, ampie, e con ampio terreno di pertinenza attorno) e per altre funzioni che ricercano un contesto di pregio.

Peraltro anche gli effetti indesiderati e i rischi si sono rivelati molteplici. La nuova popolazione di provenienza urbana che si insedia nelle case di campagna non vive in simbiosi con il territorio rurale circostante come la precedente famiglia di coltivatori, ma istituisce con esso legami molto deboli, quando non inesistenti; desidera e richiede servizi di tipo urbano che in quei contesti non è plausibile realizzare, genera una elevata mobilità e comporta nuovi costi ambientali.

Infatti una famiglia urbana che va ad abitare in una casa sparsa dà luogo ad un impatto ambientale maggiore che non abitando in un centro abitato dotato di servizi. La popolazione sparsa sovente non è allacciata né allacciabile alla rete fognaria che recapita a un depuratore, è popolazione che usa maggiormente l'automobile per qualsiasi piccola esigenza quotidiana, perché non ha alcun servizio a distanza pedonale e spesso non è ben servibile dal trasporto pubblico; può dare luogo ad aumenti di traffico su una rete di strade di campagna inadatte a reggerlo e che non è possibile potenziare in modo diffuso su territori estesi, infine comporta una maggiore onerosità di determinati servizi pubblici (scuolabus, raccolta rifiuti, ecc.). Complessivamente è una famiglia che consuma più energia, inquina di più e impatta di più, in molti modi, sull'ambiente.

Inoltre i rischi riguardano proprio il patrimonio edilizio di interesse culturale che viene recuperato. Sono purtroppo frequenti i casi in cui il 'recupero', per rendere più 'semplice' l'intervento, o per risparmiare qualcosa sui costi, o ancora per insipienza, avviene di fatto attraverso il sostanziale abbattimento dell'edificio originario e la sua sostituzione, oppure avviene in forme tale da compromettere o addirittura da rendere irriconoscibili i caratteri tipologici e morfologici originali. In questi casi la non appropriatezza dell'intervento fa perdere definitivamente un pezzo di un patrimonio sedimentato e di interesse collettivo. Numerosi

edifici rurali 'recuperati' negli anni scorsi sono di fatto 'persi' come bene culturale e testimoniale.

Tutti questi rischi, sia per il territorio che per l'edificio in sé, sono in genere più elevati qualora ad intervenire sia un'impresa che interviene per frazionare e vendere, poiché essa è interessata ad utilizzare in modo 'intensivo' tutto il volume disponibile, ossia a realizzare un alto numero di piccoli alloggi; ciò, oltre a generare un carico urbanistico elevato sulle reti, tende a comportare anche uno stravolgimento della tipologia originaria, con l'apertura di nuove porte e finestre, la frammentazione dello spazio originariamente aperto e unitario della corte con siepi e recinzioni, ecc.

Viceversa gli stessi rischi sono più contenuti o assenti se chi opera l'intervento di recupero è l'utente finale, ossia chi interviene per realizzare uno o due alloggi per sé e i propri famigliari, perchè in questi casi si genera un carico urbanistico minore, l'immobile e la sua area di pertinenza non vengono frammentati, l'intervento è generalmente più attento ai valori originari, si creano unità immobiliari dotate di ampi spazi accessori, come è opportuno che sia in ambito rurale.

In alcuni comuni sono avvenuti casi di realizzazione di veri e propri condomini di mini-alloggi in contesti non dotati e non dotabili di servizi adeguati, con tutte le problematiche che ciò comporta, e questo rischio è tanto più alto quanto più le tipologie rurali storiche sono costituite da corpi di fabbrica di ampie dimensioni, come sono sovente quelli delle corti coloniche della pianura bolognese.

A questo proposito l'obiettivo da perseguire è quello di favorire il recupero del patrimonio edilizio di interesse culturale ma ne contempo governarne con grande attenzione le condizioni, le modalità e i limiti. La normativa urbanistica deve puntare a contemperare le opportunità di recupero che vanno offerte con l'esigenza di salvaguardare i valori del patrimonio edilizio storico e del paesaggio come risorse collettive e con l'esigenza di non determinare eccessivi incrementi di carico sulle infrastrutture delle zone extraurbane.

I criteri fondamentali che si propone di assumere nel PSC e che andranno poi sviluppati e dettagliati nelle norme del RUE sono i seguenti:

- Il riuso degli edifici ex-agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, va previsto in primo luogo per tutti gli edifici (originariamente abitativi e non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; va consentito inoltre per gli edifici aventi tipologia abitativa anche non tutelati. Viceversa non va consentito per gli edifici non tutelati e non abitativi (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, va consentito il riuso solo per funzioni adatte alle loro caratteristiche costruttive, e non generatrici di altre problematiche: ad es. come magazzini o ricoveri macchine per contoterzisti o eventualmente anche come magazzini per altre attività (es materiali e attrezzature edili), con esclusione di attività di tipo artigianale produttivo.
- Il recupero delle corti di interesse storico-culturale costituite da più corpi di fabbrica può avvenire anche per fasi successive, purché sulla base di un preliminare progetto unitario dell'intera corte, che consideri unitariamente l'assetto degli spazi aperti, le problematiche connesse al carico urbanistico complessivamente atteso, l'allacciamento alle reti, ecc.
- Siepi e recinzioni intorno agli edifici non fanno parte dei connotati paesaggistici tradizionali e anzi ne costituiscono una modifica visivamente rilevante; il recupero delle corti tutelate, in particolare di quelle integre nella loro configurazione originaria,

deve avvenire conservando l'unitarietà e le caratteristiche dello spazio aperto della corte; vanno quindi vietati chiusure e frazionamenti di questo spazio con recinzioni di ogni tipo o siepi; il riuso delle corti tutelate per funzioni non agricole va anche associato alla demolizione di manufatti incongrui (baracche, tettoie...).

- Il recupero degli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale non deve comportare la demolizione di tutto o gran parte dell'edificio; se l'edificio è in condizioni strutturali talmente collabenti da non poter essere recuperato, vuol dire che il bene culturale è perduto e non vi sono più le condizioni che ne giustificano la tutela e il recupero. In tal caso, quindi, non ha più senso ammettere eventuali possibilità di riuso abitativo degli edifici tradizionali per stalla-fienile o di frazionabilità dell'unità abitativa esistente, essendo queste possibilità plausibili solo per incentivare l'effettiva conservazione dei beni esistenti; le possibilità di riuso degli immobili demoliti e ricostruiti dovranno quindi essere ricondotte alla casistica prevista per gli immobili privi di interesse storico-testimoniale. In ogni caso, per esigenze di generale conservazione dei caratteri paesaggistici tipici della campagna, il recupero e riuso, anche tramite demolizione e ricostruzione, deve avvenire conservando e rispettando le principali caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche; in particolare il RUE dovrebbe disciplinare la conservazione dei porticati e delle parti aperte del fienile, ovvero i limiti del loro parziale tamponamento purché resti leggibile la struttura e conformazione originaria.
- Ai sensi della L.R.20/2000, e tenendo conto anche della notevole dimensione volumetrica degli edifici rurali tradizionali, gli interventi di ampliamento della sagoma sono ammissibili solo in relazione ad esigenze delle aziende agricole (e non per gli edifici tutelati), mentre non sono ammissibili quando l'edificio venga riutilizzato per funzioni diverse da quelle agricole. Potrebbero al massimo fare eccezione gli edifici abitativi di più piccola dimensione - es. abitazioni a schiera bracciantili - per i quali potrebbero giustificarsi piccoli ampliamenti in particolare per l'adeguamento igienico.
- Devono essere prescritte limitazioni precise al numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ogni edificio tutelato come bene culturale. Il numero massimo va relazionato in primo luogo alla tipologia,. Per le tipologie più diffuse di corti rurali storiche (sia il tipo a due corpi di fabbrica separati, sia il tipo ad elementi uniti) si indica come congruo un numero massimo di 4 alloggi complessivamente ricavabili, di cui non più di 2 nell'edificio abitativo o porzione abitativa e non più di 2 nel recupero della stalla-fienile. In quest'ultima o, in alternativa, nella casella o negli eventuali altri edifici accessori minori, vanno realizzati adeguati spazi accessori (autorimesse, cantina, ecc.) per tutti gli alloggi realizzati nella corte; le dotazioni prescritte per le autorimesse dovranno essere soddisfatte in soluzione chiusa.
- Per interferire il meno possibile con le falde freatiche solitamente molto superficiali, nonché per evitare l'alterazione percettiva delle corti storiche e le spinte alla demolizione integrale dell'edificio, è opportuno escludere la realizzazione di rimesse interrato; in mancanza di alternative è preferibile autorizzare la realizzazione di rimesse esterne in strutture leggere (es. legno).
- Negli interventi sugli edifici abitativi non tutelati va evitato ogni incremento di unità immobiliari, in particolare nelle aree più distanti dai centri abitati e meno infrastrutturate (e fatte salve naturalmente le esigenze abitative dell'impresa agricola).
- Tutti gli interventi di recupero in senso residenziale ed in genere per usi extragricoli sono subordinati all'esecuzione di interventi di qualificazione ecologico-ambientale del contesto di riferimento.

- Gli interventi di recupero per funzioni diverse da quelle agricole va condizionato all'esistenza ovvero alla realizzazione di determinate condizioni minime di urbanizzazione (ad es. allacciamento alla rete idrica ed elettrica, allacciamento alla rete fognaria o, in assenza, sistema di depurazione dei reflui adeguato alle prescrizioni igieniche, viabilità locale adeguata.....).
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili nel recupero degli edifici ex-agricoli, per agevolare il recupero, soprattutto negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, può essere ammesso di norma, oltre alla residenza, un ampio ventaglio di altre funzioni compatibili con la tipologia: pubblici esercizi, attività ricettive uffici privati e attività terziarie in genere, attività sociali e assistenziali, case di riposo, attività culturali, formative e ricreative. Spesso queste funzioni si prestano anche della residenza alla valorizzazione architettonica di questi immobili, fatte salve le verifiche che occorrono e le limitazioni che derivano dalle condizioni di infrastrutturazione. In particolare le attività che richiamino pubblico come quelle ricettive o ristorative o ricreative, vanno condizionate all'esistenza di condizioni di infrastrutturazione adeguate all'utenza prevedibile o all'impegno dell'interessato ad adeguarle.
- Vanno escluse le attività produttive (se non connesse in maniera esplicita ed acclarata alla multifunzionalità dell'imprenditore agricolo), anche artigianali, sia in relazione ai possibili impatti negativi sul contesto ambientale (es. disordinati depositi di merci all'aperto), sia in quanto, se si consolidano, finiscono prima o poi per aver bisogno di ampliamenti, che in relazione al contesto non possono poi essere ammessi, e diventano quindi fonte di difficoltà e di contrasto con il Comune.

I sopra-elencati indirizzi si ritengono grossomodo validi e applicabili sia per quanto riguarda gli ambiti ad alta produttività agricola che gli ambiti di rilievo paesaggistico; tuttavia sarà opportuno che siano precisati e articolati nel RUE in relazione ai diversi ambiti, alle diverse condizioni di infrastrutturazione.

In particolare negli ambiti di rilievo paesaggistico sono da favorire le utilizzazioni per attività sinergiche alla fruizione ambientale, didattica e ricreativa del territorio³: agriturismo, fattorie didattiche, pubblici esercizi, parchi ricreativi pubblici e privati per attività all'aperto (equitazione, pesca sportiva, attività ricreative e sportive in genere all'aria aperta, con esclusione di interventi di estesa artificializzazione del suolo). In questi ambiti, per queste funzioni, e ferma restando l'esistenza di dotazioni adeguate di infrastrutture e servizi, possono essere ammissibili anche interventi di "ampliamento, purché modesto, della sagoma degli edifici" (vedi art. art. 11.6 comma 6 del PTCP).

Il recupero paesaggistico attraverso la demolizione di edifici incongrui

Possono darsi situazioni in cui la presenza di grandi edifici ex-agricoli in disuso e privi di interesse storico-testimoniale, per la loro collocazione in contesti di particolare valore paesaggistico o in vicinanza di complessi di pregio storico-culturale, comporti una dequalificazione del contesto stesso. In tali particolari situazioni il PTCP consente di mettere in campo, con specifiche procedure, incentivi in forma di diritti edificatori da trasferire altrove,

³ Va ricordato a questo proposito che il co. 6 dell'art. 11.6 del PTCP prevede: "Possibilità di adeguamento, anche con ampliamento, purché modesto, della sagoma degli edifici, possono essere consentite per immobili ospitanti attività che forniscono servizi coerenti con la valorizzazione del territorio rurale quali pubblici esercizi, attività ristorative e ricettive, attività ricreative, culturali, sociali, assistenziali, religiose, ferma restando la tutela degli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale. Tali interventi sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinente in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e per la mobilità;

volti a ottenere la demolizione dei manufatti e il ripristino dei valori paesaggistici compromessi dalla loro presenza.

Sarà compito del PSC individuare espressamente queste eventuali situazioni, i valori paesaggistici da recuperare, e i criteri di massima di applicazione degli incentivi, in modo da aprire la strada ad accordi applicativi con i soggetti privati coinvolti, da recepire nella pianificazione operativa.

Gli ambiti agricoli periurbani

Si ritengono applicabili negli ambiti agricoli periurbani criteri analoghi a quelli previsti per gli ambiti di rilievo paesaggistico, con l'ulteriore possibilità di realizzare interventi e sistemazioni per dotazioni ecologiche urbane (quali bacini di laminazione, imboschimenti), ed escludendo interventi di nuova edificazione.

Gli ambiti periurbani sono articolati in relazione alle loro caratteristiche peculiari nel modo illustrato al punto 2.5, e le possibilità più specifiche d'intervento al loro interno sono descritte al punto 4 in relazione alle singole località.

3.7 - CRITERI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R.20, comprendono:

- le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;
- le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo (quelli che erano gli "standard" secondo la terminologia della precedente legge urbanistica);
- le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti

Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità, le principali determinazioni del Documento Preliminare aventi un rilievo sovracomunale sono illustrate nel precedente punto 2.2 ed evidenziate nella specifica tavola dello Schema Direttore Intercomunale; inoltre negli schemi inseriti al punto 4 sono evidenziate le principali scelte di assetto della mobilità negli ambiti urbani, ossia i principali assi stradali che, a partire dalla viabilità extraurbana, svolgono la funzione di penetrazione e distribuzione nel tessuto urbano.

3.7.1 –DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Pur non avendo il PSC il compito di individuare nello specifico il sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi – né tanto meno quello di delimitare le nuove aree da destinare a tali spazi e attrezzature collettive, in quanto non può porre vincoli preordinati all'esproprio -, il PSC ha però il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi.

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, l'art. 10.5 del PTCP definisce i seguenti valori.

Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale – spazi aperti attrezzati a verde per il tempo libero e le attività sportive, scuole fino al ciclo dell'obbligo, attrezzature varie di interesse comune, parcheggi pubblici –è fissata in almeno 30 mq. di aree per ogni abitante esistente e previsto.

Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali, ai fini del raggiungimento del suddetto valore-obiettivo, non si dovrà tenere conto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;

- dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
- delle aree che, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale 9.10.2001 n. 2053 – Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio – siano da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000 e della Delibera della Giunta regionale n.197/2001 contenente le direttive applicative, e successive modificazioni, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerare fra le dotazioni ecologiche.

La dotazione parametrica riferita alla popolazione esistente e prevista dovrà essere soddisfatta sia a livello comunale generale che nell'ambito di ciascun centro urbano con popolazione esistente e prevista superiore o uguale a 1500 abitanti. Per i centri con popolazione esistente e prevista inferiore a tale soglia non si ritiene necessario definire un generale standard-obiettivo: la dotazione da assicurare andrà in tal caso commisurata, caso per caso, alle dotazioni già in essere e alle esigenze specifiche riscontrabili localmente.

Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, siano essi compresi all'interno di insediamenti urbani o di ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari ai 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.

Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di aree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 20/2000.

Il RUE fisserà gli eventuali criteri di monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi entro gli ambiti di sua competenza regolamentativa, ovvero centri storici, ambiti consolidati, ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale e ambiti rurali.

Per quanto concerne le dotazioni quantitative, va osservato che le dotazioni raggiunte nei sei Comuni dell'Associazione – comprendendo anche quelle in corso di realizzazione entro comparti per nuovi insediamenti già convenzionati - si presentano in generale prossime e a volte già superiori ai suddetti parametri. Si può quindi plausibilmente affermare che per tutti e sei i comuni il raggiungimento della dotazione di legge non è più un problema, o, in altri parole, che il tema delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi non si pone più, in nessun comune, in termini prevalentemente quantitativi, ma si pone piuttosto in termini qualitativi. Infatti il raggiungimento e superamento degli obiettivi di tipo quantitativo non garantisce di per sé anche della qualità complessiva del sistema dei servizi, né della qualità di ciascun servizio offerto.

Ciò è del resto in linea con quanto si sta verificando in buona parte della regione: i Comuni si sono dati autonomamente obiettivi di qualità che vanno oltre il raggiungimento dello standard e gli aspetti rilevanti delle politiche per i servizi e le attrezzature collettive oggi attengono alla qualità dell'offerta, alla messa a sistema delle aree pubbliche per dare luogo ad effetti di rete anche in sinergia con il sistema dei servizi privati, agli aspetti gestionali.

Da questo punto di vista, al di là delle dotazioni quantitative raggiunte, si ritiene che le residue aree libere entro il contesto urbanizzato siano da impegnare prioritariamente per il riequilibrio distributivo dei servizi - specie per quanto attiene a servizi di base come il verde pubblico e i parcheggi -, assumendo quindi come metro di valutazione il rapporto di prossimità all'utenza che determinati servizi devono avere per essere realmente fruiti. In questa stessa ottica, si ritiene altresì che anche la distribuzione degli spazi collettivi da prevedersi entro i nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare dovrà di norma tendere a sanare gli eventuali deficit presenti nell'intorno urbano esistente. A tal fine, il POC fisserà le dotazioni da assicurare in ciascuno specifico comparto di attuazione per nuovi insediamenti urbani e produttivi o di riqualificazione in misura anche superiore a quella parametrica generale, ove opportuno; mentre, in particolare, le previsioni relative al verde pubblico dovranno tendere alla massima integrazione con le aree a verde già esistenti, a costituzione o rafforzamento di una rete fruitiva continua che possa assumere anche connotati di rete ecologica urbana.

Per quanto riguarda la possibile articolazione della dotazione generale in rapporto alla diversa tipologia dei servizi di rilievo comunale, il PSC di ciascun Comune, sulla base della valutazione quantitativa, qualitativa e della distribuzione nel territorio delle dotazioni in essere e in corso di attuazione, assumerà come riferimento la seguente articolazione:

- attrezzature per l'istruzione fino all'obbligo: 3 mq/abitante;
- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose: 4 mq/abitante;
- parcheggi: 5 mq/abitante;
- aree sistemate a verde e aree attrezzate con impianti sportivi e ricreativi: 18 mq/abitante.

Nel caso di Baricella e Minerbio, che in base ad accordi di ottimizzazione funzionale delle rispettive attrezzature scolastiche di base cogestiscono le stesse in forma di sistema unitario intercomunale, la dotazione indicata per l'istruzione si intende verificabile nella somma delle dotazioni dei due Comuni.

Il PSC definirà inoltre:

- un'armatura dei servizi per ciascuno dei maggiori centri abitati, ossia uno schema di connessione fra i principali poli o complessi di offerta di servizi pubblici e privati, in modo da sviluppare le reciproche sinergie e agevolarne la fruizione. Gli schemi inseriti al punto 4 rappresentano una prima anticipazione di tali indicazioni per alcuni centri;
- la stima delle dotazioni che potranno essere realizzate direttamente dai soggetti attuatori nel corso dell'attuazione delle previsioni del PSC;
- la stima delle eventuali ulteriori dotazioni, che dovranno essere realizzate direttamente da parte del Comune, qualora gli obiettivi di qualità che il Comune si pone lo richiedano.

3.8 - CRITERI PER LA SICUREZZA E CONOSCENZA IDROGEOLOGICA

Come già evidenziato, il tema della sicurezza idraulica rientra fra quelli di carattere strategico per il territorio dell'Associazione. La Relazione geologica allegata al Quadro Conoscitivo evidenzia le criticità che al riguardo si presentano, e delinea anche un quadro di politiche e indirizzi verso cui orientare gli approcci della pianificazione territoriale e urbanistica per far sì che anche da questa possano derivare contributi nella direzione auspicata.

Di seguito si riprendono in sintesi tali indirizzi, da svilupparsi in sede di PSC, POC, e RUE, rimandando al testo della Relazione geologica allegata al Quadro Conoscitivo per una loro più estesa descrizione e motivazione.

1 – Aree a pericolosità di allagamento

Oltre alle aree “ad alta probabilità di inondazione” e quelle passibili di esondazione in riferimento a eventi di pioggia con tempi di ritorno di 100-200 anni, direttamente previste dal PTCP e dal PAI – casse di espansione e aree limitrofe ai principali corsi d’acqua -, la Relazione geologica evidenzia le aree che, con differente grado di ricorrenza, hanno subito fenomeni di allagamento, riconducibili in tal caso alla scarsa officiosità del reticolo idrografico minore, e desunte da dati in possesso della Protezione Civile.

Entro le aree a rischio direttamente individuate dal PTCP e dal PAI è esclusa la possibilità di previsioni edificatorie.

Nelle ulteriori aree indicate dalla Relazione geologica la previsione di intervento edificatorio è subordinata alle condizioni specificate nella medesima Relazione, ovvero devono verificare:

a) le perimetrazioni indicate dalla Protezione Civile, gli anni di accadimento e le cause che hanno determinato l’evento;

b) se le cause degli eventi siano state già rimosse. In caso affermativo non si pongono particolari condizioni agli interventi, se non nelle aree interne a bacini a scolo alternato con prevalenza di meccanico e in quelle a scolo alternato con pre-sollevamento meccanico, nelle quali è da escludere la realizzazione di vani interrati e l’edificazione va rilevata di qualche decina di centimetri dal piano di campagna. Qualora le cause degli eventi siano ancora presenti, le aree devono sottostare a preventiva indagine di coerenza idraulica (simulazioni), approvata dall’autorità competente, da cui dipenderà la possibilità o meno di procedere a interventi di edificazione.

Naturalmente tutte le aree interessate da interventi urbanistico-edilizi dovranno rispettare le disposizioni in materia di invarianza dell’originario carico idraulico sulla rete di scolo in caso di pioggia (vasche di laminazione o altri sistemi), previste dal PAI proprio come misura preventiva dei fenomeni di esondazione.

Un ulteriore accorgimento che gli strumenti urbanistici comunali sono tenuti a considerare con attenzione, è quello della massima conservazione della permeabilità del suolo entro i contesti edificati .

2 – Salvaguardia delle acque sotterranee

Il miglioramento qualitativo e quantitativo delle acque sotterranee rappresenta un obiettivo di assoluta valenza strategica delle politiche ambientali, poiché da esso dipende anche la qualità delle acque più profonde destinate agli usi potabili. Esso è perseguibile con diversi strumenti e modalità.

Nella sfera di competenza comunale rientrano varie possibilità di incentivazione del risparmio idrico: sia tramite un'opera di informazione e divulgazione, sia attraverso specifiche normative.

Da quest'ultimo punto di vista va sottolineata l'importanza di incentivare l'uso dei riduttori di portata per gli usi civili, il riuso delle acque pluviali e di riciclo, l'utilizzo dei pozzi freatici esistenti, e anche la formazione di nuovi pozzi, per estrarre acqua per usi non potabili, con la duplice finalità di "lavare" lo scheletro solido dell'acquifero freatico – migliorando così la qualità della falda attraverso il suo ricambio - e di riservare l'acqua potabile ai consumi che realmente ne necessitano.

Ad una scala di pianificazione di livello almeno provinciale, è poi da valutare la possibilità di realizzazione di veri e propri "campi di ricarica" della falda freatica superficiale, concentrando la raccolta delle acque pluviali – debitamente selezionate - nelle zone geologicamente appropriate alle tecniche di sub-irrigazione.

Un ulteriore provvedimento che concorre in modo rilevante alla tutela della risorsa idrica è rappresentato dal controllo degli scarichi nel suolo, nonché dalla buona officiosità delle reti di collettamento e dalla formazione di reti duali.

Nel contempo, appare auspicabile il costante monitoraggio idrochimico degli acquiferi superficiali; in particolare, date le caratteristiche dei suoli, nell'ambito di Budrio sud-Prunaro, prossimo alla zona di maggiore richiamo in profondità della falda, e nelle aree a insediamento denso poste immediatamente a nord di Bologna entro la zona in cui la falda freatica ha maggiore importanza (Granarolo, Minerbio, Budrio).

3 - Analisi geomeccanica del sottosuolo

Per l'analisi geotecnica del sottosuolo delle aree di cui sarà prevista l'edificabilità, occorrerà procedere a prove in sito realizzate con standard europei, estese fino ad almeno 30 metri di profondità, valutando anche le caratteristiche degli intervalli sabbiosi saturi che potrebbero dare origine a fenomeni di liquefazione/densificazione in caso di evento sismico.

3.9– RUOLO E CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC contiene, per gli ambiti da riqualificare e per i nuovi insediamenti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Sulla base degli indirizzi di politica urbanistica di cui ai punti precedenti, e in particolare dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica, il Piano Operativo Comunale rappresenta la sede:

- per definire la programmazione degli interventi in materia di servizi e di attrezzature e spazi collettivi, sulla base dell'individuazione delle eventuali carenze quali-quantitative presenti in ciascun abitato o porzione urbana, dell'individuazione delle aree che possono essere acquisite a titolo gratuito e delle opere che possono essere attuate da soggetti diversi dal Comune con l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana o di nuovo impianto urbano, e della individuazione delle eventuali ulteriori aree che dovranno essere acquisite o opere che dovranno essere realizzate nel quadro della programmazione delle opere pubbliche;
- per definire le modalità e condizioni di utilizzo dei diritti edificatori, attraverso la perimetrazione di comparti, l'individuazione delle aree ove trasferire e concentrare l'edificazione, la definizione del concorso necessario di ciascun intervento alle dotazioni territoriali interne ed esterne al comparto, e in particolare l'individuazione delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili, come specificato al punto 3.7;
- per definire la cessione gratuita al Comune delle restanti aree che hanno maturato, attraverso trasferimento, i rispettivi diritti edificatori e le modalità della loro utilizzazione, in relazione alle esigenze che si ritengono prioritarie, o direttamente da parte del Comune, o con assegnazione ad altri soggetti attraverso bandi;
- per la programmazione degli eventuali interventi a favore del diritto alla casa, anche attraverso la negoziazione e gli accordi con soggetti attuatori privati per la realizzazione di quote di edificazione aggiuntive ai diritti edificatori, sulla base di convenzioni che ne assicurino una duratura e significativa finalità sociale.

Al fine di assicurare il migliore coordinamento dell'attuazione delle previsioni insediative, si ritiene opportuno che i POC vengano elaborati sulla base di una programmazione concertata fra i diversi Comuni dell'Associazione che stabilisca le priorità di evoluzione del sistema insediativo, in coerenza con gli obiettivi e le strategie fissati dal PSC associato, con i

contenuti degli Accordi Territoriali per le aree produttive, con le dinamiche della domanda sociale di abitazioni e servizi e con le esigenze di preventiva o contestuale infrastrutturazione urbana e territoriale indotte o presupposte dai nuovi insediamenti.

In tutti i casi, le previsioni dei POC, di durata quinquennale, dovranno essere dimensionate con la necessaria ponderazione dell'ampio arco temporale di riferimento assunto dal PSC per la propria pianificazione, e quindi della gradualità con cui le previsioni di quest'ultimo è opportuno vadano attuate, anche in relazione alla capacità di assorbimento del mercato edilizio.

Per assicurare la propria efficacia, ovvero per garantire che le sue previsioni vengano realmente attuate nell'arco quinquennale di riferimento, il POC deve assumere un carattere il più possibile cogente anche nei confronti degli operatori privati coinvolti nelle attuazioni. A tal fine si ritiene opportuno che l'inserimento nel POC di una determinata area per nuovi insediamenti di attuazione privata venga subordinato alla sottoscrizione da parte dell'attuatore di un atto d'obbligo o altra forma di impegno formale, come ad esempio l'Accordo con i privati ex art. 18 LR 20, che - ferma restando per gli aspetti di sua competenza la convenzione urbanistica del PUA del comparto -, sancisca preliminarmente i tempi e le quantità di attuazione anche degli interventi nelle aree private. Importante sarà poi inserire in questo atto precise forme di garanzia degli obblighi assunti nei confronti del Comune: ad esempio, una specifica garanzia fidejussoria, da incamerare in caso di inadempienza allo scadere del POC, o la subordinazione del reinserimento nel successivo POC della previsione non attuata all'incremento dei benefici pubblici (edilizia sociale, dotazioni territoriali) associati a tale previsione, o entrambe le ipotesi.

Sotto questo profilo, peraltro, va sottolineato come, secondo l'approccio metodologico indicato al precedente punto 2.3.3, l'inserimento di una previsione nel POC sarà di norma l'esito di una selezione anche mediante bandi di evidenza pubblica, che si concluderanno con la sottoscrizione di specifici atti di impegno che potranno come tali assumere anche gli obblighi suddetti fra i propri contenuti.

Dal punto di vista metodologico l'elaborazione del POC dovrà essere accompagnata:

- dall'aggiornamento del Quadro Conoscitivo per quanto attiene allo stato di attuazione del PSC;
- dalla valutazione dei fabbisogni stimabili in rapporto alle dinamiche insediative e socio-economiche in atto e prevedibili;
- dalle valutazioni di sostenibilità delle previsioni introdotte rispetto al sistema ambientale e infrastrutturale e dall'individuazione delle misure di mitigazione eventualmente necessarie;
- dalla quantificazione del costo economico di massima delle opere pubbliche e private previste, e delle correlazioni della spesa pubblica prevista con il bilancio comunale pluriennale.

4 - LE PRINCIPALI OPZIONI NEI SINGOLI TERRITORI COMUNALI

Le opzioni strategiche definite alla scala dell'intero territorio dell'Associazione si declinano alla scala dei singoli Comuni in rapporto alle specificità dei singoli territori, e si integrano nel contempo con quelle che per loro natura appartengono alla sfera valutativa e decisionale di ottica tipicamente comunale.

Le sezioni seguenti del Documento Preliminare sono dedicate al sistema di obiettivi e alle ipotesi di assetto strutturale concernenti i singoli territori comunali.

La descrizione è svolta tramite una specifica scheda per ciascun Comune, che affronta in modo sistematico le principali indicazioni strutturali per il territorio comunale, la proposta di dimensionamento insediativo, l'assetto strutturale dei centri urbani.

Le tavole "Documento Preliminare / Schema di assetto strutturale", in scala 1:10000, relative a ciascun Comune, assieme ai cartogrammi inseriti nel testo ("Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità urbana"), costituiscono il principale apparato cartografico di riferimento.

Lo Schema di assetto strutturale contiene una serie di indicazioni di varia natura, alcune già riferite alle tipologie di classificazione urbanistica proprie del PSC, altre di carattere ancora più programmatico, propedeutiche a tale classificazione. Le une e le altre hanno nel presente Documento Preliminare un valore di prima individuazione, che sarà compito del PSC, nella sua compiuta formulazione, nonché, per quanto di competenza, del POC e del RUE, provvedere a completare e precisare e rendere completamente coerenti con il dettato di legge.

4.1 - COMUNE DI BARICELLA

4.1.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

L'armatura urbana

Il comune di Baricella si sviluppa a cavallo della SP5 San Donato, lungo il cui tracciato si concentrano oltre i tre quarti della popolazione residente sull'intero territorio comunale.

Il capoluogo, che ospita oltre la metà dei circa 6.000 residenti complessivi, si sviluppa storicamente ai bordi della San Donato, in corrispondenza dell'intersezione con la viabilità provinciale per Altedo (SP47).

Oltre al capoluogo, demograficamente significativo risulta anche il sistema insediativo lineare imperniato sui centri abitati di San Gabriele e Mondo Nuovo.

Avulsi dal sistema della San Donato, invece, si ritrovano il centro abitato di Boschi ed il piccolo centro di Passo Segni.

Il capoluogo rappresenta chiaramente il principale polo del sistema insediativo residenziale, ma registra anche la presenza di una ambito produttivo, di rilievo comunale, che rappresenta la principale area produttiva dell'intero territorio.

Il rango primario del capoluogo appare storicamente consolidato e trova conferma nella presenza, al suo interno, della gamma completa dei servizi di rilievo comunale, nonché di alcuni servizi di rilievo sovracomunale, in particolare in campo sociosanitario e culturale (cinema e teatro).

In tale contesto, e in relazione all'impostazione programmatica del PTCP relativa all'evoluzione del sistema urbano provinciale, le opzioni strategiche del DP sono tese a valorizzare le potenzialità del capoluogo di Baricella, il cui livello di qualità insediativa appare chiaramente differenziarsi rispetto al restante territorio comunale.

Le nuove previsioni di sviluppo residenziale verranno, pertanto, indirizzate principalmente nel capoluogo. Una minore potenzialità viene ipotizzata nel centro abitato di San Gabriele, finalizzata soprattutto all'acquisizione, in un'ottica perequativa, di un'area a servizi, già prevista dal PRG vigente e non ancora acquisita dall'Amministrazione comunale.

Un'ulteriore potenzialità di sviluppo dei centri minori, in particolare di San Gabriele, Mondo Nuovo e Boschi, discende comunque dalla persistenza di non trascurabili previsioni non ancora attuate del Piano Regolatore vigente, di recente approvazione (2001), che garantisce anche in tali ambiti un significativo residuo di edificabilità.

L'accessibilità territoriale

L'accessibilità al territorio di Baricella è principalmente garantita dalla SP5 San Donato, che costituisce l'asse portante dell'intero sistema insediativo, oltreché un pesante elemento di frattura urbana per i territori attraversati.

Un elemento di raccordo comunque non secondario, che versa in stato di completa inadeguatezza, è inoltre rappresentato dalla SP47 Baricella-Altedo, che costituisce un fondamentale elemento di raccordo anche con i Comuni dell'Associazione Reno-Galliera.

Per quanto concerne l'accessibilità pubblica, il Comune di Baricella, come l'intera direttrice San Donato, risulta non servita dal SFM. Nel quadro del sistema di trasporto pubblico viene garantito, in particolare, un collegamento con il capoluogo provinciale attraverso un servizio di autobus che, tuttavia, risulta limitato, ad eccezione di poche corse, al solo capoluogo comunale.

Le principali criticità connesse al sistema infrastrutturale sono rappresentate dagli impatti della viabilità sul sistema insediativo, in particolare del capoluogo.

A tal fine, l'Amministrazione ha da tempo avviato la realizzazione di un by pass ad est del centro abitato, su cui deviare i flussi di attraversamento che altrimenti inciderebbero direttamente sul centro storico. Il DP conferma tale soluzione progettuale.

In relazione alla SP47, si recepisce favorevolmente la scelta del PTCP, che indica il superamento dell'attuale tracciato della strada provinciale – che presenta evidenti limiti ad un possibile potenziamento – e il trasferimento della funzione ora da questa assolta alla strada comunale Altedo, posta a nord del capoluogo.

Tale scelta, che deriva da questioni intrinseche legate alle caratteristiche dei due percorsi, appare comunque utile a limitare fortemente l'impatto dell'infrastruttura sul centro di Baricella.

La realizzazione di tale collegamento, congiuntamente alla realizzazione di soluzioni migliorative per l'attraversamento del centro abitato di Altedo, permetterà di rafforzare nettamente le relazioni tra le due Associazioni e, in particolare, il collegamento con il comune di San Pietro in Casale (sede di stazione ferroviaria e SFM)

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, il PTCP non individua, sull'intero territorio comunale, alcun ambito produttivo classificabile come "ambito produttivo di rilievo sovracomunale". Tra gli ambiti produttivi di rilievo comunale, tuttavia, non si può non evidenziare la specificità del polo produttivo di Baricella, pur essendo presente un'area anche a S. Gabriele, simile nelle dimensioni.

L'ambito del capoluogo si localizza a suddell'abitato, in adiacenza alla nuova circonvallazione, di cui è prevista la realizzazione già nel PRG vigente.

Il DP prevede per tale ambito di integrare le minime potenzialità di espansione residue (vincolate peraltro a destinazioni d'uso specifiche e specialistiche), con nuove previsioni (Ambito 1, di ca. 6 ettari), destinate a fornire una risposta locale, di completamento al polo esistente.

L'areale individuato è in adiacenza al polo esistente, nell'area ricompresa tra il comparto già previsto dal PRG vigente ed il tessuto consolidato urbano.

L'attuazione dei nuovi insediamenti dovrà contribuire al completamento del sistema infrastrutturale perimetrale all'abitato.

Oltre a tale ambito, il territorio di Baricella contiene vari insediamenti produttivi minori (comprendenti anche due piccole aree residue non attuate, già previste dal PRG: Ambiti 2 e 3), sempre di rilievo prettamente locale, tutti ubicati lungo il tracciato della San Donato.

Coerentemente con la loro natura di aree produttive di rilievo comunale, le attività insediabili dovranno essere di tipo prevalentemente artigianale, compreso l'artigianato dei servizi, e legate alle esigenze emergenti a livello locale.

Il territorio rurale

Per quanto concerne il territorio rurale, il DP definisce una prima articolazione fra ambiti altamente produttivi – largamente predominanti, e caratterizzati da un cospicuo sistema insediativo sparso anche di remota formazione -, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, ambiti agricoli periurbani e aree di valore naturale ambientale, come definiti dalla LR 20. Gli ambiti di rilievo paesaggistico costituiscono una componente del più vasto e organico sistema di grande valenza ambientale individuato dallo Schema Direttore entro l'intero territorio dell'Associazione, orientato anche allo sviluppo delle opportune forme di valorizzazione e fruizione compatibile.

Il territorio di Baricella vede la compresenza di estesi ambiti ad alta produttività (soprattutto nella porzione meridionale del territorio comunale), e di ampie porzioni di territorio classificabili di interesse paesaggistico (soprattutto nel settore settentrionale, il cui limite superiore è rappresentato dal Fiume Reno). All'interno di queste ultime, ricadono le principali risorse ambientali, che si sviluppano soprattutto attorno ai più significativi corsi d'acqua e spazi umidi. Tale ambito coincide di fatto con l'Unità di Paesaggio intercomunale delle Valli e delle Bonifiche (v. punto 2.1 e Quadro Conoscitivo).

Relativamente al territorio di Baricella il DP non individua nello specifico ambiti periurbani, evidenziando come l'intero sistema insediativo sia caratterizzato da un costante contatto tra ambiti urbani e ambiti agricoli ancora pienamente efficienti nel loro assetto.

4.1.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITÀ RESIDENZIALI

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.2, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Baricella risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e dai maggiori interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente (sia entro 'ambiti per nuovi insediamenti' che entro 'ambiti da riqualificare', come precisato nei punti seguenti).

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP, come integrati nei termini illustrati al punto 2.3; tali criteri fra l'altro stabiliscono, per determinati comuni, fra cui Baricella, una soglia massima di potenzialità aggiuntiva riferita alle previsioni su aree libere, ma non agli interventi di riqualificazione urbana.

Assumendo come parametro medio un alloggio di 128 mq di superficie complessiva (SC) – superficie corrispondente a quella registrata nell'attività edilizia locale nel corso dell'ultimo decennio -, il numero di alloggi realizzabili per trasformazione di aree libere, in base all'applicazione dei sopraccitati criteri, è costituito da:

- circa 150 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 260 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali

potenziali per nuovi insediamenti dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC);

- circa 210 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 470 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 620 alloggi.

Le potenzialità derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana ammontano a:

- ca. 10 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- ca. 150 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali potenziali per nuovi insediamenti o aree da riqualificare dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC);
- ca. 10 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale da interventi di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana, esclusi i residui di PRG già approvati: ca. 160 alloggi;
- totale da interventi di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana, compresi i residui di PRG già approvati: ca. 170 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – considerando anche i residui non approvati dei PRG vigenti, che come tali rientrano nel campo dei nuovi criteri di disciplina urbanistica del PSC, ed escludendo invece i residui approvati - è di 630 alloggi. La potenzialità complessiva considerando anche i residui di PRG già approvati è di 790 alloggi.

In relazione alle previsioni di massima di cui al seguente punto 4.5.3, si può individuare in prima ipotesi la seguente ripartizione sommaria fra le diverse località abitate del monte alloggi totale come sopra ipotizzato; sarà compito del PSC verificare e precisare tale ripartizione:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Capoluogo: | 580 alloggi |
| - S. Gabriele/Mondo Nuovo: | 165 alloggi |
| - Altri centri minori: | 45 alloggi |

Per quanto concerne la componente di potenzialità insediativa derivante dal recupero e riuso entro gli ambiti urbani consolidati, si ritiene difficilmente quantificabile, e comunque trascurabile alla luce dei criteri di intervento definiti al punto 4.1.3, la potenzialità connessa agli interventi di piccolo ampliamento e adeguamento tipologico del costruito. La componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 20 alloggi.

Le potenzialità di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale nei prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.6 e 2.3.2 – si stimano in 50 alloggi; ed è

ancora di 50 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.2.1.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a 910 alloggi.

4.1.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.1.3.1 – Il Capoluogo

Il Centro Storico, strutturato a cavallo del tracciato della San Donato, costituisce per Baricella la principale centralità urbana del capoluogo. Al suo interno, in particolare all'interno della porzione meridionale, si ritrovano concentrati i principali servizi amministrativi, culturali, religiosi e commerciali, nonché le polarità dei servizi scolastici di base e del verde pubblico.

Esterna al centro storico risulta solamente la polarità dei servizi sportivi, posta anch'essa nella porzione meridionale del capoluogo, in adiacenza al nuovo percorso di circonvallazione.

Lo sviluppo moderno di Baricella è avvenuto per espansione di questo nucleo storico su entrambi i fronti della San Donato. Il quadrante orientale, caratterizzato da un'espansione in parte più recente, accompagnato da una maggiore disponibilità di dotazioni infrastrutturali, beneficia anche della diretta contiguità delle principali polarità dei servizi. Il quadrante occidentale, costituito da tessuti di impianto in gran parte precedente, è invece caratterizzato da una certa carenza di dotazioni, in particolare di aree a verde pubblico.

Come già anticipato, la pianificazione ha da tempo individuato la problematica non ancora risolta dell'attraversamento urbano della San Donato, che incide direttamente anche nel cuore del centro storico di Baricella, ed ha proposto, a tal fine, la realizzazione di una circonvallazione a sud del capoluogo.

a) Orientamenti per il sistema della mobilità urbana e dei servizi

Il DP conferma il disegno viario che l'Amministrazione sta da tempo perseguendo.

L'allegato 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana' descrive - in forma orientativa, e come tale da riprendere e approfondire nei successivi passaggi di pianificazione – la possibile articolazione del sistema primario della viabilità urbana che si può individuare per il centro di Baricella.

Nello schema previsto il DP prospetta quindi il completamento della circonvallazione meridionale – connessa a nord con il nuovo tracciato della SP 47 Baricella-Altedo – e di una maglia di distribuzione interna basata in gran parte su adeguamenti locali alla viabilità esistente.

Un particolare impegno andrà riservato alla costituzione di un'adeguata rete ciclabile, da estendere anche al territorio agricolo adiacente per completare il processo già positivamente avviato di collegamento tra i diversi centri abitati.

Per quanto concerne il tema delle dotazioni territoriali, il capoluogo di Baricella dispone, nel complesso, di un sistema adeguato di servizi, che risulta, tuttavia, concentrato soprattutto nella porzione meridionale del centro abitato. Appaiono evidenti, in determinati settori urbani, situazioni deficitarie relativamente, in particolare, al verde pubblico e ai parcheggi.

Il DP, recependo indicazioni già evidenziate anche all'interno del PRG vigente, propone pertanto la realizzazione di un nuovo polo del verde pubblico, nella porzione occidentale dell'abitato. Tale intervento permetterà di garantire la presenza di un ampio parco, che potrà costituire un nuovo polmone ambientale per i residenti in questo contesto, attualmente caratterizzata dall'assenza di spazi verdi di dimensioni significative, ma anche una risorsa più generale per l'intero centro abitato.

Si conferma, altresì, la realizzazione di un'altra polarità del verde pubblico all'interno delle aree di sviluppo già previste nella porzione orientale del capoluogo.

Nello schema ideogrammatico richiamato, come si è visto, rientrano all'interno del centro storico diversi areali: l'areale 1 – polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali –, l'areale 2 – polarità dei servizi scolastici di base – che comprende le scuole materne, elementari e medie e l'areale 4 – polarità del verde pubblico – costituito dal parco storico di Villa Baracca. Esterno al centro storico, nella porzione più meridionale del centro abitato si individua, infine, l'areale 3 – polarità dei servizi sportivi – che risulta in fase di ulteriore ampliamento.

Il sistema scolastico denota un parziale deficit per quanto concerne il dimensionamento delle aree di pertinenza delle diverse strutture, accompagnato, in alcuni casi, anche da una carenza della superficie utile dei singoli edifici.

Rispetto a tale situazione, tuttavia, l'Amministrazione Comunale ha recentemente avviato una variante al PRG, accompagnata da un accordo ai sensi dell'art.18 L.R.20/2000, finalizzata alla realizzazione di una nuova scuola materna, nel quadro di una complessiva trasformazione dell'area attualmente industriale (area da riqualificare R1) posta a ridosso della scuola media esistente.

Tale intervento, unito alla possibilità di procedere ad un ampliamento della stessa scuola media, ipotizzabile attraverso il trasferimento delle attrezzature comunali attualmente localizzate in contiguità all'attrezzatura scolastica, portano ad una valutazione di sostanziale adeguatezza, in prospettiva, del sistema scolastico.

b) Una prima classificazione del territorio urbano

Lo Schema di assetto strutturale del DP propone una prima individuazione e articolazione del territorio urbano in diverse tipologie di aree e ambiti, al fine di offrire alla Conferenza di Pianificazione un quadro di riferimento generale, ma non generico, per i successivi sviluppi e approfondimenti che porteranno alla definitiva e compiuta elaborazione del PSC.

Le note seguenti illustrano le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

L'individuazione proposta dallo Schema ricalca fedelmente la perimetrazione della zona A definita dal vigente PRG, integrata con le aree destinate a servizi ad essa adiacenti o in essa ricomprese.

La conservazione e la qualificazione del centro storico, che rappresenta il cuore della vita comunitaria di Baricella, deve costituire un obiettivo di fondo degli sviluppi di pianificazione cui sono chiamati sia il PSC che il RUE. Occorre in tal senso proseguire gli interventi di recupero degli edifici e di sistemazione degli spazi pubblici.

Ambiti urbani consolidati

La quasi totalità del tessuto urbano esistente si ritiene collocabile entro la categoria degli ambiti urbani consolidati a funzioni integrate. Si tratta infatti di tessuti moderni, formati in momenti diversi con le caratteristiche tipologiche e di urbanizzazione proprie della specifica fase temporale; a volte deficitari in taluni requisiti funzionali o dotazioni territoriali, ma tali comunque da non dovere essere classificati, a una prima lettura, come veri e propri Ambiti di riqualificazione urbana.

La facoltà di riportare anche brani di tali tessuti entro la classificazione della riqualificazione urbana rimane comunque affidata ai successivi approfondimenti che porteranno alla definitiva stesura del PSC.

A questi successivi approfondimenti è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento più appropriata per eventuali specifici settori, come previsto al precedente punto 3.3.

In relazione alla casistica definita a tale medesimo punto 3.3, lo Schema di assetto strutturale individua già una prima articolazione di massima:

a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (ambiti tipo A).

Comprendono sostanzialmente la gran parte del tessuto urbano di Baricella di formazione più recente, composto ormai in discreta misura da brani insediativi realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Peep, piani particolareggiati), e quindi provvisti di adeguate dotazioni di servizi e infrastrutture, o anche in altre forme comunque già rispettose di determinati requisiti urbanizzativi.

In tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuati al richiamato punto 3.3 per gli ambiti di tipo A.

b) Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica (ambiti tipo B)

Sono classificati all'interno di tale categoria due settori: un ampio ambito posto nella porzione settentrionale del paese ed un piccolo ambito, posizionato a sud del centro storico, che risulta tuttavia ricadente nel territorio del Comune di Minerbio.

Il settore classificato di tipo B del capoluogo, è costituito dall'espansione settentrionale urbana di Baricella, a carattere in parte anche relativamente intensivo, e caratterizzata da una maglia viaria spesso di ampiezza ridotta, non accompagnata da adeguati spazi per la sosta e con standard carenti in relazione al sistema del verde pubblico, ma sostanzialmente non recuperabili localmente.

Per tali ambiti appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e i criteri d'intervento fissati al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

c) Ambiti delle frange urbane (ambiti di tipo D)

Vengono classificati all'interno di questa tipologie le frange urbane che si sviluppano dal capoluogo verso sud e verso nord, lungo il tracciato della San Donato.

L'ambito più settentrionale, in particolare, è costituito da uno sviluppo lineare misto, produttivo e residenziale, che risulta particolarmente impattato dal sistema infrastrutturale esistente e di previsione. Al suo interno andrà prevista la realizzazione di una rotatoria per il raccordo tra la SP5 San Donato e la nuova SP47 Baricella-Altedo.

Per tali ambiti appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e le politiche d'intervento previsti al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

Ambiti da riqualificare

E' individuato come specifico Ambito da riqualificare di tipo R1 – v. punto 3.3 – un'area attualmente utilizzata a fini produttivi, adiacente al centro storico ed al polo scolastico.

L'introduzione di tale ambito è già stata anticipata da una recente variante al PRG, accompagnata da un accordo ai sensi dell'art.18 L.R.20/2000.

Si tratta di un'area di oltre 2 ettari, localizzata in una posizione strategica, adiacente ai principali poli di servizi e nel contempo facilmente accessibile dall'intero territorio comunale.

Il tipo di attività in essere, connessa ad una significativa movimentazione di mezzi pesanti, genera ormai fenomeni di scarsa compatibilità con il tessuto, principalmente residenziale, all'interno del quale l'area risulta attualmente inserita. Il trasferimento dell'attività e l'attivazione della riqualificazione, permetterà di superare le criticità ambientali da essa derivanti, e di garantire benefici importanti sull'intorno urbano e sull'intero capoluogo. In base all'accordo con i privati, infatti, si prevede all'interno di tale ambito la realizzazione di una nuova scuola materna, avviando così una complessiva ristrutturazione e qualificazione del sistema scolastico di Baricella.

Su questi presupposti, si ritiene che l'area presenti le caratteristiche e le potenzialità per essere individuata come un ambito da riqualificare di tipo R1.

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

Il DP conferma, nella sostanza, la principale scelta proposta in materia dalla pianificazione vigente, costituita dalla previsione di un ambito di sviluppo ad est del capoluogo, all'interno del tracciato della nuova circonvallazione.

Per tale ambito si propone un modesto ampliamento, fino a ricomprendere l'adiacente tracciato della nuova viabilità (da realizzarsi preliminarmente o contestualmente all'intervento).

La presenza di altre differenti potenzialità alternative, denotate ovviamente da una maggiore o minore propensione alla nuova edificazione, è emersa dall'analisi delle suscettività insediative, condotta relativamente ai settori periurbani all'interno del Quadro Conoscitivo.

Da tali valutazioni è apparsa chiaramente, soprattutto, l'inopportunità di valicare con lo sviluppo urbano il nuovo limite costituito dalla futura circonvallazione, che viene pertanto preso quale criterio guida nella scelta delle possibili alternative localizzative.

Specularmente all'intervento sul lato orientale, nella porzione settentrionale dell'abitato si individuano alcune potenziali localizzazioni che si ritengono compatibili con la realizzazione di nuovi insediamenti e all'interno delle quali dovrà essere reperita la nuova polarità del verde pubblico, finalizzata, come detto, a fornire un adeguata risposta all'intera porzione occidentale del capoluogo.

Vengono infine previsti due altri ambiti, sempre derivanti da aree libere, di dimensioni modeste e ricomprese entro il perimetro urbano, riguardanti aree non ancora edificate. Si tratta di un comparto adiacente il centro storico, già previsto dal PRG vigente, e di un altro piccolo ambito di nuova introduzione, posto nella parte meridionale dell'abitato, in adiacenza al polo sportivo in fase di ampliamento.

Su queste aree si orientano dunque le opzioni dello Schema di assetto strutturale relative alle localizzazioni per nuovi potenziali insediamenti urbani. Considerando la sostanziale omogeneità delle condizioni intrinseche delle stesse aree e dei requisiti infrastrutturali necessari per la loro utilizzazione a fini insediativi, tutte le aree vengono tenute in gioco come nuove potenziali localizzazioni, demandando alle successive fasi di pianificazione, e in particolare alle procedure anche di tipo concorsuale proprie del POC (v. punto 2.3.3) la selezione effettiva degli ambiti che dovranno trovare concreta attuazione.

La massima potenzialità insediativa teorica che in prima ipotesi, con riferimento a carichi insediativi unitari non elevati e alle condizioni peculiari di alcune aree, si stima localizzabile entro gli areali complessivamente individuati, è di ca. 550 alloggi. Considerando che, come previsto al punto 2.3.2.2, nel centro abitato di Baricella le potenzialità insediate entro ambiti per nuovi insediamenti sono quantificate in ca. 400 alloggi, ne deriva l'esistenza di un discreto margine per la migliore selezione degli effettivi ambiti da attuare secondo le procedure concorsuali e per le finalità illustrate al precedente punto 2.3.3.

Si prevedono, infine, tre ambiti per nuovi insediamenti derivanti da trasformazione di aree già edificate.

Si tratta di tre ambiti, di dimensioni più modeste e costituenti fino ad ora frange dell'abitato, posti lungo la San Donato, nella porzione settentrionale dell'abitato. Essi sono attualmente caratterizzati da un tessuto produttivo di scarsa qualità. La pianificazione recente, adottando la scelta di valorizzare la direttrice orientale di sviluppo, ha reso particolarmente auspicabile una conversione di tali ambiti a favore di funzioni integrate e residenziali.

Come evidenziato, lo Schema di assetto strutturale del DP articola l'insieme delle previsioni in più areali specifici, sia su aree edificate, sia su aree libere, per i quali di seguito si definisce un primo quadro di indirizzi e requisiti da assumere nei successivi sviluppi di pianificazione ad opera del PSC e del POC.

Oltre a quanto successivamente specificato per ogni singolo areale, l'attuazione di tutti gli ambiti andrà subordinata al precedente o contestuale adeguamento del sistema di smaltimento e depurazione dei reflui.

a) Previsioni su aree edificate

Ambito 1

Si tratta di piccola area edificata per attività produttive, posta sul lato orientale della San Donato, adiacente il centro storico, la cui trasformazione è già prevista in base al PRG vigente.

Ambito 2

Si tratta di piccola area edificata per attività produttive, posta anch'essa sul lato orientale della San Donato e adiacente i nuovi ambiti di sviluppo previsti dal PRG, la cui trasformazione è già prevista in base alla pianificazione vigente.

Ambito 3

Si tratta di piccola area edificata per attività produttive, posta sul lato occidentale della San Donato, la cui trasformazione è già prevista in base al PRG vigente.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

Comprende al suo interno le aree di sviluppo poste nell'ambito orientale del capoluogo, già previste dal vigente PRG, che il PSC intende confermare.

L'areale risulta caratterizzato da un buon livello di accessibilità e da una discreta prossimità al centro storico e al sistema dei servizi.

Rispetto alla vigente previsione di PRG, si propone un parziale ampliamento dell'area interessata, fino a ricomprendere la nuova circonvallazione da realizzarsi.

All'interno dell'areale dovrà prevedersi la realizzazione di una nuova polarità del verde pubblico, mentre sul margine perimetrale andrà allestita un'adeguata fascia di mitigazione (dotazione ecologica) per la schermatura del comparto nei confronti della nuova circonvallazione.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla realizzazione di tale circonvallazione.

Areale 2

Si tratta di un areale di ampie dimensioni, comprendente aree poste a nord ovest del capoluogo, al cui interno ricade anche un'ampia area destinata a verde pubblico dal PRG vigente, ma mai acquisita dall'Amministrazione comunale.

L'attivazione di tale areale dovrà pertanto essere prioritariamente finalizzato alla realizzazione di tale previsione e, più in generale, al superamento dei deficit riscontrabili nei settori occidentali del capoluogo.

Per le caratteristiche intrinseche e localizzative, l'area appare candidabile per uno sviluppo mediamente intensivo.

Areale 3

Si tratta di un modesto areale, situato sempre nel settore occidentale del capoluogo.

L'area risulta compresa tra un comparto di espansione ora in fase di attuazione e la fascia completamente edificata che costeggia il tratto urbano della SP47.

Per tali ragioni, l'areale non può che costituire, di fatto, un ampliamento del comparto in fase di attuazione; da ciò deriva l'esigenza di limitare il carico urbanistico realizzabile al suo interno.

Areale 4

Si tratta di un piccolo areale, posto in stretta aderenza al tessuto consolidato, ove si ritiene possibile localizzare solo minime potenzialità edificatorie di carattere non intensivo, salvaguardando la visuale verso il vicino complesso rurale di interesse storico.

Areale 5

Come nel caso precedente, anche l'areale 5 costituisce una opzione minore, per la localizzazione di modeste potenzialità di carattere estensivo.

In caso di attivazione di tale areale occorrerà evitare ogni impatto o interferenza con il nuovo tracciato previsto per la SP47.

Areale 6

Si tratta di un piccolo areale residuale, posto a diretto contatto con il centro storico ed intercluso fra il tessuto consolidato.

L'areale recepisce previsioni già presenti nel PRG vigente, confermate integralmente dal DP.

Areale 7

Si tratta di un modesto areale che, a seguito di recenti varianti finalizzate all'ampliamento del polo sportivo esistente, risulta ormai anch'esso intercluso all'interno del tessuto consolidato.

Il DP ne ipotizza pertanto l'utilizzo, con la possibilità di localizzare al suo interno potenzialità di carattere non intensivo.

BARICELLA

Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità

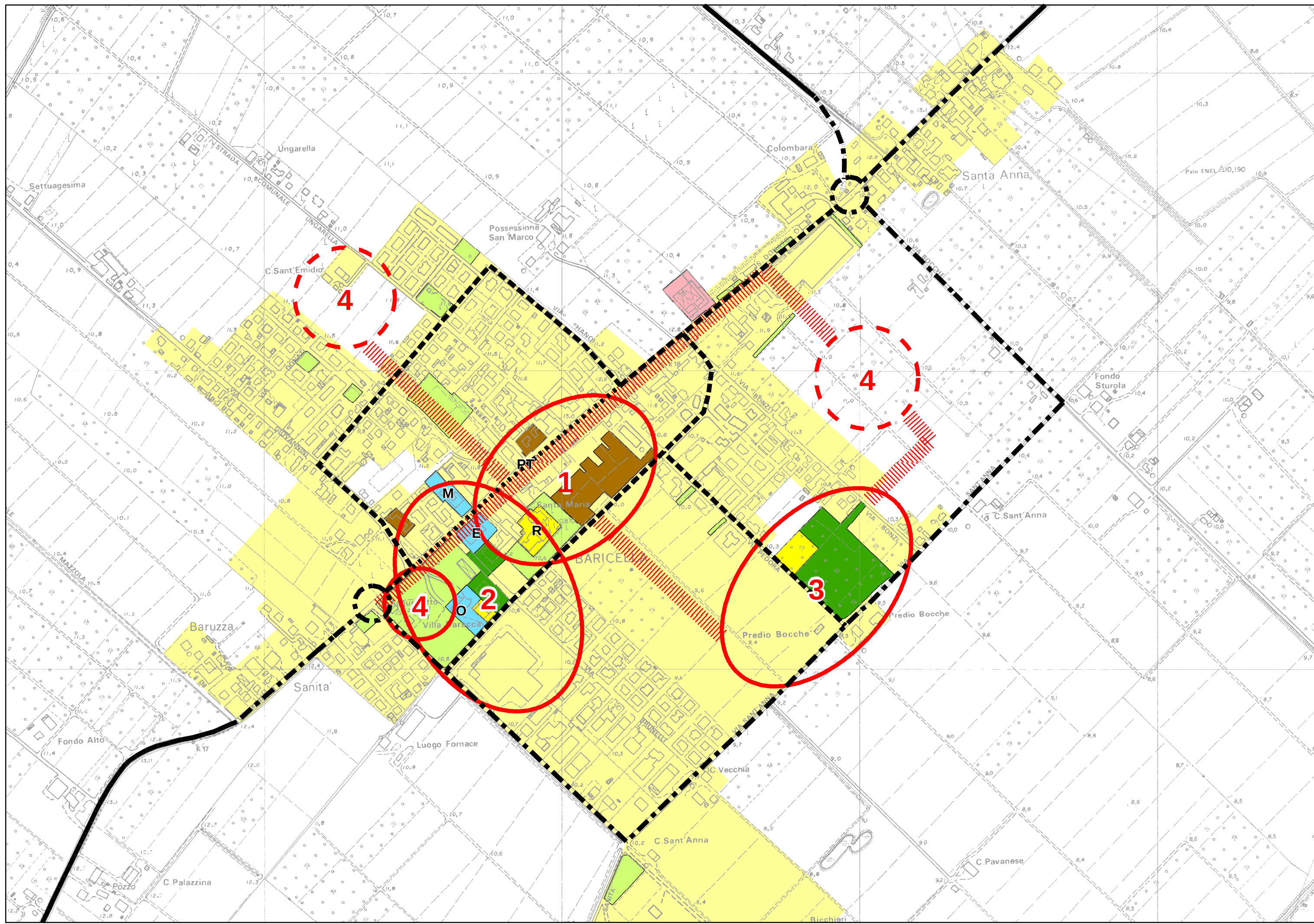
-  Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
-  Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
-  Polarità dei servizi scolastici di base
-  Polarità dei servizi sportivi
-  Polarità del verde pubblico
-  Polarità del verde pubblico di nuova previsione
-  Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
-  Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-  Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
-  Viabilità di attraversamento urbano
-  Viabilità extraurbana di rilievo sovralocale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Attrezzature collettive (R=religiose)
-  Scuole (N=nido, M=materna, E=elementare, O=obbligo, SI=s.integrativi)
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico sportivo

Servizi di interesse generale attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Parchi pubblici urbani ed extraurbani
-  Scuole superiori pubbliche
-  Strutture sanitarie ospedaliere pubbliche
-  Attrezzature sportive pubbliche
-  Cimiteri
-  Zone militari
-  Attrezzature sportive private
-  Aviosuperficie
-  Altri servizi urbani e territoriali (SS=servizi sanitari-SA=servizi amministrativi-UNI=università PT=uffici postali-CC=carabinieri-VF=vigili del fuoco-CAN=canile)
-  Medie e grandi strutture commerciali al dettaglio



4.1.3.2 – San Gabriele / Mondonuovo

I centri abitati di San Gabriele e Mondo Nuovo, risultano fortemente segnati dall'attraversamento della San Donato, che pur non presenta già in questo tratto carichi particolarmente elevati.

Entrambi i centri si sviluppano principalmente sul fronte meridionale della strada, ove è possibile identificare alcuni settori urbani classificabili quali *ambiti urbani consolidati* di tipo A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa), in considerazione principalmente della tipologia insediativa e della dotazione di standard, che determinano nel complesso una adeguata qualità dell'insediamento.

Vengono classificate di tipo D (Ambiti delle frange urbane), in particolare, le porzioni sorte lungo il tracciato della San Donato, che vedono anche la compresenza di funzioni residenziali e produttive (caratterizzate quest'ultime anche da una modesta potenzialità di ampliamento residuo, in base alla pianificazione vigente che il DP conferma).

Si classificano, invece, di tipo B (Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) alcune porzioni di territorio che, in particolare a causa della propria localizzazione a ridosso e al di là della frattura costituita dalla Strada Provinciale, non possono ambire ad una classificazione ottimale del loro livello di qualità urbana,

Per quanto riguarda i potenziali *ambiti per nuovi insediamenti* incidenti su aree non edificate, in coerenza con gli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano del comune, illustrati al precedente punto 4.1.1, le previsioni confermano, in tutto o in parte, le aree già previste dal vigente PRG (previsioni ricomprese negli ambiti 8 e 11), e introducono una duplice potenzialità aggiuntiva. L'una rappresentata dall'ambito 9), finalizzata all'acquisizione, in un'ottica perequativa, di un'area a servizi, già prevista dal PRG vigente e mai acquisita dall'Amministrazione comunale; l'altra, rappresentata dall'ambito 10, corrispondente a un'area già prevista dal vigente PRG per insediamenti produttivi.

In continuità con l'ambito 10, viene altresì introdotto un piccolo ambito per nuovi insediamenti derivante da trasformazione di un'area già attualmente edificata (Ambito di trasformazione 4).

4.1.3.3 – I centri frazionali minori

I tessuti edificati dei centri abitati di Boschi e Passo Segni vengono interamente classificati come ambiti consolidati di tipo E (Ambiti dei centri frazionali minori), per i quali valgono i criteri d'intervento definiti al punto 3.3.

In tali centri si ritengono confermabili le previsioni dei vigenti PRG relativamente ai potenziali *ambiti per nuovi insediamenti*; esse riguardano il centro di Boschi con l'areale 12 (aree libere) e l'ambito di trasformazione 5 (aree già edificate).

Sempre in località Boschi si prevede, altresì, un nuovo areale (areale 13) non generatore di nuove potenzialità edificatorie, ma destinato unicamente ad ospitare, eventualmente, parte della potenzialità edificatoria prevista per l'ambito 12, nel caso in cui, in sede di definizione del POC, l'Amministrazione ritenesse opportuno procedere ad un'edificazione meno intensiva rispetto a quella prevista dal PRG vigente.

Coerentemente con il PTCP, si è infine proceduto all'individuazione del *centro storico* per il centro abitato di Passo Segni, integrando le aree classificate all'interno della Zona A dal PRG vigente, con le pertinenze ad esse connesse e recependo e le aree assoggettate a vincolo da parte della Sovrintendenza.

4.2 - COMUNE DI BUDRIO

4.2.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

L'armatura urbana

Con oltre 16.000 abitanti, Budrio rappresenta il principale comune dell'Associazione, ospitando oltre un quarto dei cittadini in essa residenti. Di questi, meno della metà risiedono all'interno del capoluogo, posto nella parte più meridionale del territorio comunale, mentre circa un terzo risiede in nuclei abitati e in case sparse. La restante parte popolazione risiede negli altri centri abitati, fra i quali spiccano per consistenza demografica e rango funzionale i centri di Mezzolara e Vedrana, posti nella porzione nord del territorio.

La componente principale del sistema insediativo è evidentemente costituita dalla tendenziale conurbazione fra il capoluogo e la frazione di Cento, tra cui si interpone la zona industriale (individuata dal PTCP come "ambito produttivo di rilievo sovracomunale").

Il rango primario e di rilievo sovracomunale del capoluogo appare storicamente consolidato e trova riscontro nei numerosi qualificati servizi presenti al suo interno: oltre alla gamma completa dei servizi di base, di particolare importanza appare la presenza di un'importante struttura ospedaliera, della radicata e riconosciuta istituzione teatrale e di un attrattivo polo scolastico secondario.

In tale contesto, e in relazione all'impostazione programmatica del PTCP relativa all'evoluzione del sistema urbano provinciale, appare naturale che le opzioni strategiche del DP siano finalizzate a valorizzare le potenzialità del capoluogo di Budrio, sfruttandone le favorevoli caratteristiche localizzative ed esaltandone il solido rango funzionale.

Le nuove previsioni di sviluppo residenziale verranno, pertanto, indirizzate esclusivamente nel capoluogo, privilegiandone la concentrazione all'interno di un raggio di facile accessibilità alle due stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano qui presenti.

Lo sviluppo degli altri centri, in particolare delle frazioni principali di Mezzolara (dotata anche di una stazione del SFM) e Vedrana, legittimate dal PTCP ad ospitare nuove previsioni insediative, appare comunque assicurato dalla persistenza di significative previsioni non ancora attuate del Piano Regolatore vigente che, seppure approvato nel 1997, garantisce complessivamente, anche a seguito di diverse varianti specifiche, un significativo residuo di edificabilità su tutto il territorio comunale. Residuo che peraltro, con entità variabili, si ritrova anche in altri centri frazionali minori.

L'accessibilità territoriale

Il territorio del Comune di Budrio, ed in particolare il suo capoluogo, si pone in una posizione strategica della maglia stradale disegnata dalla pianificazione sovracomunale, a ridosso di importanti assi stradali quali la Trasversale di Pianura e la SP6 Zenzalino, che dovrà costituire un importante elemento di raccordo anche con la futura direttrice "Adriatica" e "Cispadana".

Tale maglia risulta, in questa porzione di territorio, in avanzata fase di progettazione e realizzazione. A nord di Budrio sta procedendo il potenziamento della Trasversale di Pianura, che costituisce un elemento importante della "Grande rete regionale e nazionale", mentre a est si è recentemente completata la variante alla S.P.6 Zenzalino, classificata in

questo tratto come “Viabilità extraurbana secondaria provinciale ed interprovinciale” e, nella porzione più settentrionale, come “Rete regionale di base”.

A seguito della realizzazione del Passante autostradale nord, inoltre, l'accessibilità del territorio budriese presenterà un ulteriore notevole incremento, grazie alla realizzazione di un nuovo casello autostradale all'intersezione della Zenzalino con la S. Vitale, a sud dell'abitato di Cento, nella porzione più meridionale del territorio comunale, e della vicinanza del casello di Granarolo, ad ovest di Bagnarola, poco distante dal confine comunale.

Significativo appare nel contempo il livello di accessibilità con trasporto pubblico, grazie alla presenza di due stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano nel capoluogo e di una stazione a Mezzolara, poste sulla linea SFM Bologna-Portomaggiore; oltretutto di servizi del TPL.

In direzione dell'ulteriore rafforzamento del ruolo del SFM, si prevede inoltre la salvaguardia di un corridoio territoriale per il ripristino della linea ferroviaria Budrio-Massalombarda, nonché la realizzazione di una nuova fermata sulla linea Bologna-Portomaggiore, in corrispondenza del Polo Produttivo sovracomunale di Cento, con funzione di attestamento e di interscambio con i flussi automobilistici provenienti dalle vicine frazioni (Cento, Prunaro, Selva Malvezzi), ma soprattutto dalla direttrice San Vitale.

La realizzazione degli importanti interventi di adeguamento e potenziamento del sistema viario sta determinando, oltre al già segnalato notevole incremento del livello di accessibilità dell'area, un apprezzabile effetto di riduzione degli impatti sul territorio urbanizzato, in particolare sul capoluogo, che risultava precedentemente attraversato da rilevanti flussi veicolari.

Oltre a confermare l'urgente necessità di completare tale disegno stradale, il DP evidenzia in primo luogo la necessità strategica di proseguire nell'opera di potenziamento della SP 6 Zenzalino, sia a nord che a sud dell'abitato di Budrio. Tali ipotesi vengono indicate nelle tavole BuP.1.

A Sud di Budrio, occorre, come già indicato nel PTCP, individuare soluzioni per garantire il collegamento della SP6 con lo svincolo della Complanare e con il centro di Ozzano. Si propone a tal fine l'utilizzo di un corridoio adiacente quello previsto per la realizzazione del Passante Nord, minimizzando in tal modo gli effetti sul territorio e le interferenze derivanti dall'accessibilità al nuovo Casello autostradale sui centri urbani limitrofi.

A nord del capoluogo si ritiene indispensabile procedere ad un esteso adeguamento del tracciato esistente della Zenzalino, che riveste in quel tratto un ruolo di primaria importanza, pur apparendo strutturalmente inadeguata a rispondere ai traffici già oggi presenti.

Tale inadeguatezza è testimoniata dalla presenza di importanti flussi veicolari insistenti, nelle ore di punta, sulla viabilità rurale minore. Flussi così elevati, rilevabili in particolare sulla SC Riccardina, con valori molto simili a quelli presenti sulla viabilità provinciale, derivano soprattutto da traffici pendolari di lunga e media distanza, che utilizzano impropriamente la viabilità minore non ritenendo adeguato il tracciato tortuoso della Zenzalino.

Un intervento di potenziamento, da estendersi ovviamente al territorio di Molinella, appare pertanto indispensabile per garantire il corretto funzionamento della maglia regionale e per ridurre gli impatti oggi elevati, in termini di inquinamento ed incidentalità, sui centri abitati attraversati da una viabilità locale impropriamente utilizzata.

In attesa di tali interventi di maggiore rilevanza, occorre procedere alla messa in sicurezza della viabilità di attraversamento di Vedrana e Mezzolara, per mezzo di interventi di moderazione del traffico e di miglioramento degli innesti della viabilità minore.

Anche in direzione est-ovest, tuttavia, il territorio comunale appare attualmente interessato da flussi veicolari impropri, che utilizzano una viabilità inadeguata di carattere locale, evidenti in particolare nell'attraversamento del centro di Mezzolara e dell'adiacente Valle Benni, contesto di pregevole valore ambientale. Tale fenomeno deriva, evidentemente, dall'assenza di adeguati collegamenti trasversali nella fascia territoriale compresa tra la San Donato e la Trasversale di Pianura.

Da questo punto di vista, al fine non solo di rendere più agevole ed efficace il collegamento tra i due assi primari della San Donato e della Zenzalino e con le altre realtà comunali della pianura, ma anche di consentire misure di allontanamento del traffico di attraversamento dai centri abitati e da altri contesti sensibili, lo Schema Direttore Intercomunale del PSC associato ipotizza la realizzazione di un percorso di carattere intercomunale, come asse integrativo per rispondere alle relazioni locali in crescita. A tal fine, viene individuato un apposito 'corridoio infrastrutturale', che utilizza principalmente viabilità già oggi esistenti, integrabili con modesti interventi di nuova realizzazione.

Uno di questi interventi andrà previsto in corrispondenza del centro abitato di Dugliolo, nelle cui vicinanze è previsto il passaggio della nuova viabilità locale intercomunale, per permettere il completamento di tale disegno in piena compatibilità con il centro abitato esistente.

Un intervento di carattere più locale, anch'esso riportato nella tavola BuP.1, viene, infine, previsto nella porzione sud-ovest del capoluogo per collegare il vecchio tracciato della Zenzalino, all'altezza dell'ambito produttivo sovracomunale, con la via Edera. Si viene in tal modo a completare un percorso urbano, ad ovest e a sud del capoluogo, che insieme alla viabilità di rango superiore sul lato est e nord del capoluogo, permette il completo alleggerimento della vecchia viabilità provinciale interna al centro abitato, favorendone il suo riutilizzo per funzioni residenziali e commerciali.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, Budrio si caratterizza principalmente per la presenza di un importante ambito produttivo di rilievo sovracomunale, classificato dal PTCP fra quelli suscettibili di sviluppo.

Il polo presenta, soprattutto nella prospettiva di realizzazione del Passante autostradale nord, un elevatissimo livello di accessibilità.

Lo Schema di assetto strutturale individua come areali di potenziale localizzazione delle nuove quote insediative le aree poste sulla semicorona meridionale degli attuali insediamenti produttivi, nelle porzioni che risultano, o risulteranno, intercluse tra infrastrutture esistenti e di futura realizzazione, ed escludendo la fascia nord, ove si ritiene più confacente la conservazione di un'adeguata fascia di separazione morfologica e ambientale dal centro abitato.

Sarà in tal modo possibile, anche a seguito della futura delocalizzazione degli impianti di trasmissione radio presenti nel settore a ovest, giungere ad un'organica e compatta conformazione del polo, a cavallo della vecchia viabilità provinciale.

L'accessibilità al polo dovrà essere garantita in primo luogo da est, dalla nuova SP6 Zenzalino, mentre il nuovo tratto urbano di collegamento con la via Edera, in direzione della Trasversale di Pianura, dovrà costituire un semplice elemento di supporto su cui disincentivare il transito dei mezzi pesanti.

Il dimensionamento aggiuntivo previsto (v. capitolo 2.4) e le condizioni di sostenibilità ad essa connesse, in particolare le condizioni di realizzabilità dei nuovi interventi in presenza o in attesa del nuovo percorso autostradale, saranno materia dello specifico Accordo Territoriale.

All'attuazione dei nuovi insediamenti dovrà essere associato, in particolare, il completamento di un coerente sistema infrastrutturale che permetta di garantire la complessiva sostenibilità dell'ambito.

Assieme all'ambito produttivo di rilievo sovracomunale, il territorio budriese contiene vari insediamenti produttivi minori di solo rilievo comunale ubicati nel contesto urbano del capoluogo, ma anche nei centri frazionali di Mezzolara, Prunaro, Canaletti, Vedrana, che configurano un quadro territoriale di insediamenti produttivi piuttosto articolato.

In generale, per le varie aree sono confermabili le attività in essere. Coerentemente con la loro natura di aree produttive di solo rilievo comunale, le attività insediabili dovranno essere di tipo prevalentemente artigianale, compreso l'artigianato dei servizi, e legate alle esigenze emergenti a livello locale.

Una particolare esigenza di riqualificazione si presenta nel caso dell'area di Canaletti, prospiciente la SP S. Vitale, ove si evidenziano alcuni episodi di dismissione e degrado di insediamenti esistenti.

Un insediamento del tutto particolare, con funzioni anche produttive, oltretutto di servizio di eccellenza di importanza nazionale, è rappresentato dalla sede INAIL, le cui eventuali esigenze di consolidamento funzionale andranno debitamente affrontate anche con riferimento alle attività integrative e di supporto necessarie.

Il territorio rurale

Per quanto concerne il territorio rurale, il DP definisce una prima articolazione fra ambiti altamente produttivi – largamente predominanti, e caratterizzati da un cospicuo sistema insediativo sparso anche di remota formazione -, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico e ambiti periurbani. Gli ambiti di rilievo paesaggistico costituiscono una componente del più vasto e organico sistema di grande valenza ambientale individuato dallo Schema Direttore entro l'intero territorio dell'Associazione, orientato anche allo sviluppo delle opportune forme di valorizzazione e fruizione compatibile.

Il territorio budriese, in particolare, vede la compresenza delle due differenti tipologie di valorizzazione individuata dallo Schema Direttore per gli ambiti di grande valenza ambientale: quello più eminentemente ambientale e quello più legato alla valorizzazione delle risorse storiche e testimoniali. In particolare, in relazione a questa seconda tipologia, Budrio ricopre, necessariamente, un ruolo di primo piano, per la rilevante presenza di testimonianze sia archeologiche, evidenziate dalle chiare emergenze della struttura centuriata, sia storico-architettoniche, rappresentate in primis dal ruolo centrale e non ancora sufficientemente valorizzato del complesso di Bagnarola.

Per quanto riguarda gli ambiti periurbani, lo Schema di assetto strutturale individua due specifiche tipologie.

La prima tipologia riguarda il settore a nord e a ovest del capoluogo. Si tratta di un ampio ambito, di forte correlazione con l'abitato e di particolare qualità ambientale-paesaggistica, che si ritiene anche valorizzabile per una fruizione ambientale e ricreativa compatibile. Al suo interno, occorrerà valorizzare pertanto le potenzialità di fruizione pubblica, pedonale e ciclabile, che in esso potrebbero essere individuabili (percorsi esistenti, punti di sosta, ecc.).

Al suo interno, il settore '1A', in particolare, costituisce una rilevante forma di integrazione paesaggistica, ad alta rilevanza testimoniale dello storico rapporto città/campagna, ed assume una nuova valenza di qualificato ambito visuale dal nuovo tracciato della 'Trasversale di Pianura'. In tale settore vanno praticate politiche di tutela e riqualificazione degli assetti esistenti. Andrà pertanto esclusa ogni possibilità di nuova edificazione ed avviata, anzi, una politica di riqualificazione e delocalizzazione di eventuali volumi incongrui inutilizzati che possano arrecare danno paesaggistico. Tutti gli interventi andranno quindi finalizzati a meglio definire quella che dovrebbe rappresentare la principale "visione" di Budrio da un punto di vista privilegiato qual è il nuovo asse stradale.

Il settore 1B, costituisce invece un ambito di relazione tra l'abitato e l'asta fluviale, non caratterizzato da un diretto contatto con la città storica. Si ritiene comunque che, anche in questo caso, occorra adottare politiche di esclusione di nuova edificazione, anche ad uso agricolo, almeno per la fascia adiacente la via Dritto, salvaguardandone le pregevoli visuali che ancora oggi persistono sulla campagna circostante.

Al fine di favorire funzioni ambientali e ricreative, all'interno dell'intero ambito 1 si può ipotizzare una più libera possibilità di riuso dei fabbricati esistenti anche verso attività quali i pubblici esercizi e le attività ricreative.

La seconda tipologia riguarda invece un più modesto ambito posto a sud del capoluogo. Si tratta di un ambito periurbano marginale, che risulta ormai pressoché intercluso tra lo sviluppo residenziale a nord, quello produttivo a sud e le infrastrutture viarie, pregiudicandone di conseguenza un realistico recupero in termini di alta produttività. Per tale ambito si può ipotizzare un ruolo di particolare supporto al contesto urbano e produttivo limitrofo nella realizzazione di dotazioni ecologiche, quali fasce boscate di compensazione e filtro ambientale fra le zone urbane e quelle produttive, o settori di laminazione per le acque di superficie smaltite dagli insediamenti esistenti e previsti.

4.2.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITÀ RESIDENZIALI

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.2, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Budrio risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e dai maggiori interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente (sia entro 'ambiti per nuovi insediamenti' che entro 'ambiti da riqualificare', come precisato nei punti seguenti).

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP, come integrati nei termini illustrati al punto 2.3.

Assumendo come parametro medio un alloggio di 95 mq di superficie complessiva (SC) – superficie corrispondente a quella registrata nell'attività edilizia locale nel corso dell'ultimo decennio -, il numero di alloggi realizzabili per trasformazione di aree libere, in base all'applicazione dei sopraccitati criteri, è costituito da:

- ca. 685 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- ca. 1.085 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali

potenziali per nuovi insediamenti dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC);

- ca. 970 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: ca. 2.055 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: ca. 2.740 alloggi.

Le potenzialità derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana ammontano a:

- ca. 45 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- ca. 110 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali potenziali per nuovi insediamenti o aree da riqualificare dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC);
- ca. 100 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale da interventi di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana, esclusi i residui di PRG già approvati: ca. 210 alloggi;
- totale da interventi di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana, compresi i residui di PRG già approvati: ca. 255 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – considerando anche i residui non approvati dei PRG vigenti, che come tali rientrano nel campo dei nuovi criteri di disciplina urbanistica del PSC, ed escludendo invece i residui approvati - è di ca. 2265 alloggi. La potenzialità complessiva considerando anche i residui di PRG già approvati è di 2995 alloggi.

In relazione alle previsioni di massima di cui al seguente punto 4.2.3, si può individuare in prima ipotesi la seguente ripartizione sommaria fra le diverse località abitate del monte alloggi totale come sopra ipotizzato; sarà compito del PSC verificare e precisare tale ripartizione:

- Capoluogo: 2570 alloggi
- Mezzolara: 270 alloggi
- Vedrana: 65 alloggi
- Altri centri minori: 90 alloggi

Per quanto concerne la componente di potenzialità insediativa derivante dal recupero e riuso entro gli ambiti urbani consolidati, si ritiene difficilmente quantificabile, e comunque trascurabile alla luce dei criteri di intervento definiti al punto 4.2.3, la potenzialità connessa agli interventi di piccolo ampliamento e adeguamento tipologico del costruito. La componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 40 alloggi.

Le potenzialità di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale nei prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.6 e 2.3.2 – si stimano in 110 alloggi; mentre è di 100 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.2.1.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a ca. 3245 alloggi.

4.2.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.2.3.1 – Il Capoluogo

Il Centro Storico – che rappresenta, per qualità e consistenza, un'emergenza primaria nel contesto della pianura bolognese – costituisce per Budrio il cuore dello sviluppo urbano, in cui si ritrovano concentrati i principali servizi amministrativi, culturali, religiosi e commerciali. Tale ambito risulta storicamente solcato da importanti viabilità, che hanno costituito nel contempo una risorsa e successivamente un pesante impatto sul sistema insediativo.

Il successivo sviluppo residenziale si è strutturato a ridosso di questo nucleo, accompagnato dalla realizzazione di un'ampia gamma di servizi comunali e sovracomunali, che hanno portato alla costituzione di una corona in cui si concentrano le principali polarità dei servizi scolastici di base, dei servizi sportivi, del verde pubblico, nonché alle più significative funzioni di rango superiore, quali l'ospedale ed il polo scolastico secondario.

Da tale sviluppo è stata esclusa la sola direttrice nord, che, come già evidenziato, risulta ancora oggi caratterizzata da un pregevole rapporto di contiguità tra tessuto storico ed ambito agricolo di pregio storico-paesaggistico.

A sud, fino agli anni più recenti, la ferrovia ha costituito un elemento di margine, rappresentando nella sostanza il limite allo sviluppo dell'abitato, scavalcato esclusivamente da funzioni non strettamente connesse all'abitato (funzioni produttive o militari).

Solo recentemente, a seguito di precise scelte urbanistiche, si è impostato e si sta conducendo un cambiamento radicale di tale fisionomia, caratterizzato in particolare dall'allontanamento della viabilità di attraversamento e dall'interiorizzazione del tracciato ferroviario nel tessuto urbano.

Lo sviluppo della nuova porzione sud-orientale di Budrio, resa possibile dall'allontanamento dei traffici di attraversamento nord-sud grazie alla realizzazione della variante alla SP Zenzalino, si basa infatti sul superamento del limite un tempo rappresentato dalla ferrovia e sulla riappropriazione delle stazioni come elementi di centralità urbana attorno ai quali organizzare gli insediamenti.

a) Orientamenti per il sistema della mobilità urbana e dei servizi

La viabilità di attraversamento ha quindi rappresentato per Budrio un'importante occasione di sviluppo, prima di costituire successivamente un insostenibile elemento di impatto, generatore di inquinamento e insicurezza stradale fin nel cuore più profondo del tessuto insediativo storico.

Gli importanti interventi infrastrutturali sulla viabilità sovracomunale previsti e già in gran parte realizzati hanno portato alla risoluzione di tale problematicità.

Accanto al tema della riqualificazione dei fronti della vecchia viabilità sovracomunale verso usi residenziali e commerciali, resta quindi come obiettivo fondamentale il completamento della maglia della viabilità urbana principale, oggi in più parti mancante o inadeguata.

L'allegato 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana' descrive - in forma orientativa, e come tale da riprendere e approfondire nei successivi passaggi di pianificazione – la possibile articolazione del sistema primario della viabilità urbana che si può individuare per il centro di Budrio.

Nello schema previsto – da approfondire, naturalmente, in sede di formazione del PSC – il DP prospetta il completamento di un anello urbano, basato sull'utilizzo della via Edera (che costituisce l'ossatura dello sviluppo residenziale avvenuto sul lato nord-occidentale e si collega direttamente, a nord, con la Trasversale di Pianura) e sulla via Martella (in fase di realizzazione, contestualmente ai nuovi insediamenti, sul lato sud-orientale e connessa alla nuova Zenzalino).

Le due arterie andranno collegate, a sud, attraverso un intervento di ricucitura per cui risulta necessaria la realizzazione del nuovo cavalcavia, già previsto nel PRG vigente in corrispondenza di via Moro-via Edera. L'intervento permetterà anche il proseguimento verso la strada comunale Rabuina, in direzione Vigorso (sede dell'INAIL), senza interferenze con il tessuto residenziale esistente

Tale intervento consentirà, di per sé, l'eliminazione di un passaggio a livello esistente; altri interventi in questa direzione appaiono indispensabili nei rimanenti punti di interferenza tra la viabilità esistente e ferrovia, per garantire la massima efficienza di entrambe le modalità di trasporto.

A seguito di tali realizzazioni Budrio disporrà di una maglia urbana razionale, che assicurerà un'adeguata risposta ai collegamenti interni al centro abitato e all'accesso alla viabilità extraurbana principale, ormai esterna all'abitato, in maniera sostenibile ed efficiente.

Un particolare impegno andrà riservato al rafforzamento della rete ciclabile, assumendo come fondamentali punti di convergenza le stazioni del SFM, ma ricercando anche il collegamento fra il tessuto consolidato e le aree di nuovo insediamento e con il centro abitato di Cento e il relativo polo produttivo.

Accanto alla rete ciclabile in sede propria, saranno da valorizzare e potenziare sia i collegamenti in sicurezza verso le principali frazioni, sia gli itinerari a carattere turistico-ricreativo diffusi nel territorio, all'interno di una più ampia rete che garantisca collegamenti anche a scala sovracomunale e con la rete dei percorsi ambientali previsti, o da prevedersi, entro gli ambiti rurali di valorizzazione storico-paesaggistica.

Per quanto concerne il tema delle dotazioni territoriali, il capoluogo di Budrio dispone di un sistema abbastanza esteso e diffuso di servizi di base, che si affianca ad un robusto sistema di servizi di interesse generale, di importanza comunale e sovracomunale

Tale sistema appare oggi fornire un'adeguata risposta non solo al nucleo storico, ma anche ai tessuti più densamente edificati sviluppatisi successivamente, in parte in assenza di un'adeguata politica degli standard di servizi.

Non si denotano significative carenze, ad eccezione di una carenze nel sistema della sosta in alcuni settori soprattutto adiacenti al centro storico e in corrispondenza dei principali servizi di rango superiore (ospedale e scuole secondarie).

Nello schema ideogrammatico richiamato, l'areale 1 – polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali – coincide, come si è visto, con il Centro Storico. Con l'areale 3 – polarità dei servizi sportivi – si è indicata l'area di concentrazione delle principali attrezzature sportive di interesse generale, mentre con l'areale di tipo 4 – polarità del verde pubblico – si sono indicate le principali concentrazioni di aree a verde pubblico che costituiscono una risposta sufficientemente diffusa al tessuto urbano esistente. All'interno dell'areale 5 – polarità dei servizi di rango sovracomunale – si localizzano l'Ospedale ed il polo scolastico secondario.

Una situazione di insufficienza caratterizza il sistema scolastico, che risulta diffuso nel centro abitato (in particolare all'interno delle aree indicate come areale 2 – polarità dei servizi scolastici di base), ma inadeguato sia per quanto riguarda il dimensionamento delle strutture, sia per quanto riguarda le aree ad esse connesse. Una prima risposta a tale problematica giungerà dalla realizzazione, connessa ai nuovi insediamenti residenziali, di un asilo nido nel nuovo quadrante di sviluppo a sud-est dell'abitato.

Tale nuovo ambito di sviluppo, oltre a dovere essere dotato di tutta la gamma completa di servizi di base atti a rendere autonomi i nuovi insediamenti e a rispondere all'eventuale richiesta pregressa, dovrà anche essere in generale un'occasione per il potenziamento di importanti servizi di rango superiore.

Nella parte che conclude a sud il nuovo ambito di sviluppo, il DP prevede la localizzazione di una nuova polarità dei servizi sportivi, destinata ad integrare e supportare quella già presente nel quadrante nord dell'abitato.

Sempre all'interno dell'ambito di sviluppo sud, si prevede poi la localizzazione di un'area adeguata per l'ampliamento e l'eventuale parziale trasferimento del polo scolastico secondario esistente. Tale funzione risulta oggi localizzata in un'area dimensionalmente inadeguata ad una sua futura espansione, che appare molto probabile in considerazione della dinamicità ed attrattività dimostrata in questi anni dalle scuole secondarie in esso insediate.

Le aree in tal modo eventualmente dismesse dall'uso scolastico, in prossimità dell'ospedale, potrebbero così essere riutilizzate per possibili ampliamenti delle strutture ospedaliere, o per un potenziamento del sistema dei servizi, fra cui anche l'eventuale potenziamento del sistema della sosta.

b) Una prima classificazione del territorio urbano

Lo Schema di assetto strutturale del DP propone una prima individuazione e articolazione del territorio urbano in diverse tipologie di aree e ambiti, al fine di offrire alla Conferenza di Pianificazione un quadro di riferimento generale, ma non generico, per i successivi sviluppi e approfondimenti che porteranno alla definitiva e compiuta elaborazione del PSC.

Le note seguenti illustrano le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

L'individuazione proposta dallo Schema ricalca fedelmente quella definita dal vigente PRG.

La conservazione e la qualificazione del centro storico deve costituire l'obiettivo di fondo degli sviluppi di pianificazione cui sono chiamati sia il PSC che il RUE. Il centro storico costituisce infatti il cuore della vita comunitaria di Budrio, per la forte concentrazione di servizi amministrativi, commerciali, culturali che vi si ritrova.

Occorre quindi proseguire in tali politiche, già positivamente avviate negli ultimi anni, cogliendo in particolare le eccezionali potenzialità derivanti dall'allontanamento dei traffici di attraversamento fino ad oggi impattanti sul tessuto storico.

Un elemento peculiare è rappresentato, come già anticipato, dal particolare rapporto esistente tra tessuto storico ed ambito agricolo di pregio storico-paesaggistico, che risultano ancora a diretto contatto sul lato settentrionale dell'abitato.

Da tale contatto deriva un rapporto visuale e paesaggistico raro e di grande valore, che determina un peculiare contesto unitario di alto valore paesaggistico e documentale, e che attraverso la disciplina del RUE si ritiene debba essere attentamente salvaguardato, ed eventualmente anche valorizzato per forme di fruizione pubblica compatibili (con percorsi, punti sosta, ecc., in un'ottica di 'campagna-parco').

All'interno del centro storico si dovrà invece proseguire la politica recentemente avviata di valorizzazione degli spazi pubblici (interventi di riqualificazione ed arredo urbano). Un'opportunità potrà, inoltre, essere rappresentata dall'avvio di progetti specifici finalizzati ad interventi di riqualificazione architettonica, mirati in particolare al recupero dell'immagine di specifiche aree oggi non adeguate al contesto complessivo (si pensi, in particolare, alla riqualificazione complessiva delle facciate poste sulla piazza comunale).

Ambiti urbani consolidati

La quasi totalità del tessuto urbano esistente si ritiene collocabile entro la categoria degli ambiti urbani consolidati a funzioni integrate. Si tratta infatti di tessuti moderni, formati in momenti diversi con le caratteristiche tipologiche e di urbanizzazione proprie della specifica fase temporale; a volte deficitarli in taluni requisiti funzionali o dotazioni territoriali, ma tali comunque da non dovere essere classificati, a una prima lettura, come veri e propri Ambiti di riqualificazione urbana.

La facoltà di riportare anche brani di tali tessuti entro la classificazione della riqualificazione urbana rimane comunque affidata ai successivi approfondimenti che porteranno alla definitiva stesura del PSC.

A questi successivi approfondimenti è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento più appropriata per eventuali specifici settori, come previsto al precedente punto 3.3.

In relazione alla casistica definita a tale medesimo punto 3.3, lo Schema di assetto strutturale individua già una prima articolazione di massima:

a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (ambiti tipo A).

Comprendono sostanzialmente la gran parte del tessuto urbano di Budrio di formazione più recente, composto ormai in buona misura da brani insediativi realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Peep, piani particolareggiati), e quindi provvisti di adeguate dotazioni di servizi e infrastrutture, o anche in altre forme comunque già rispettose di determinati requisiti urbanizzativi.

In tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuati al richiamato punto 3.3 per gli ambiti di tipo A.

Il settore A/1, risulta caratterizzato da una spiccata commistione di funzioni residenziali e produttive/artigianali compatibili, che si ritiene opportuno confermare e salvaguardare. Non andranno pertanto previsti, al suo interno, cambi di destinazioni d'uso che implicino una riduzione di tale polifunzionalità, né si dovrà procedere ad un'eventuale incremento delle superfici destinate a residenza, vista la vicinanza con il nuovo tracciato della Trasversale di Pianura.

Il settore A/2 è oggi interamente destinato ad ospitare funzioni religiose, sportive e ricreative. Tale destinazione dovrà essere confermata, risultando strategica anche in funzione della fruibilità dell'ambito periurbano ad esso adiacente.

b) Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica (ambiti tipo B)

Sono identificati come tali alcuni settori, posti in particolare in adiacenza al centro storico. Si tratta generalmente di episodi della prima espansione moderna di Budrio, che evidenziano oggi talune carenze proprie degli impianti urbani di quella fase storica: caratterizzati, in particolare, da tipologie stradali di modesto calibro e scarsità di spazi per la sosta, uniti a una densità insediativa spesso di tipo medio-alto.

Un altro ambito è costituito dallo sviluppo avvenuto ad est della ferrovia, a nord e lungo il tracciato della Trasversale di Pianura. Si tratta di un ambito sino ad ora pesantemente investito dalla viabilità sovracomunale e sostanzialmente isolato dal resto del tessuto urbano. Su esso agisce, inoltre, l'impatto derivante dall'area produttiva adiacente di cui si prevede il trasferimento (vedasi il successivo approfondimento all'interno degli *ambiti da riqualificare*)

Per tali ambiti appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e i criteri d'intervento fissati al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

c) Ambiti di centralità urbana (ambiti tipo C)

Si individuano due settori attigui al centro storico, che ne costituiscono, nella sostanza, altrettanti estensioni funzionali.

Il primo, posto a ovest, accoglie la polarità dei servizi sportivi ed una delle principali polarità dei servizi scolastici di base (scuola elementare e dell'obbligo). Il secondo, posto a sud, ospita una scuola materna, le strutture ospedaliere, ed il polo scolastico secondario.

Nello scenario di PSC, il loro assetto andrà definirsi secondo i criteri stabiliti al punto 3.3 per gli ambiti di tipo C.

d) Ambiti delle frange urbane (ambiti di tipo D)

Budrio si caratterizza per la ridotta presenza di ambiti classificabili all'interno di questa categoria.

L'unico ambito di fatto individuabile come frangia urbana è quello costituito dalla piccola propaggine residenziale posta lungo il tracciato della vecchia Zenzalino, a nord del polo produttivo sovracomunale.

Per esso appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e le politiche d'intervento previsti al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

Ambiti da riqualificare

E' individuato come specifico Ambito da riqualificare di tipo R1/1 – v. punto 3.3 - quello corrispondente all'industria agro-alimentare Pizzoli, posta nel settore nord-ovest del capoluogo.

Si tratta di un'area di ca. 3 ettari, posizionata a stretto contatto con il tessuto residenziale consolidato, esistente e in fase di attuazione, non lontana dal centro storico e compresa tra la vecchia e la nuova Zenzalino, all'intersezione con il vecchio tracciato della Trasversale di Pianura.

L'area costituisce, quindi, un elemento marginale del tessuto urbano, che non si presta di conseguenza, come altre aree di riqualificazione, ad assolvere funzioni strategiche a livello cittadino.

Il tipo di attività in atto (generatore di impattanti emissioni in atmosfera, particolarmente fastidiose a livello olfattivo), tuttavia, rende tale episodio insediativo ormai incompatibile con le particolari residenziali posizionate nell'intorno.

Il trasferimento dell'attività e l'attivazione dell'ambito di riqualificazione, permette di superare tali criticità, fornendo nel contempo una risposta locale al contesto residenziale adiacente, rappresentato da un tessuto di non recente edificazione, privo di adeguate dotazioni di verde o di parcheggi.

Su questi presupposti, si ritiene che l'area presenti le caratteristiche e le potenzialità per essere individuata come un ambito da riqualificare di tipo R1. Nel contempo, le aree residenziali adiacenti appaiono classificabili come ambito da riqualificare di tipo R2 – v. punto 3.3 -, in quanto ambito più coinvolto, seppure indirettamente, nel processo di riqualificazione innescato dal trasferimento dell'attività impattante.

Il tipo di funzioni verso cui orientare il riuso dell'area R1/1 sono quelle della residenza e delle altre funzioni terziarie compatibili, così da restituire un assetto coerente con quello degli ambiti consolidati in cui l'area è inserita.

Le ipotesi di sistemazione dell'ambito – che spetterà al POC definire – dovranno contemplare la realizzazione anche di una fascia di mitigazione ambientale sul fronte orientale, nell'area posta più a ridosso del nuovo tracciato della Zenzalino.

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

Il DP, in piena consonanza con gli indirizzi del PTCP, conferma le scelte strategiche impostate dal PRG vigente, basate in primo luogo sullo scavalco del limite ferroviario e sulla valorizzazione degli intorni delle stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano.

A tal fine, si confermano le potenzialità insediative già introdotte nell'ambito sud-orientale di Budrio, integrandole con nuove ulteriori quote, al fine di completare un disegno organico di crescita in tale direzione.

A tale direttrice, che rappresenta la principale opzione strategica di sviluppo, si aggiungono più modeste previsioni per l'insediamento di nuove funzioni residenziali nei settori settentrionale e occidentale. Si tratta, in entrambi i casi, di porzioni territoriali già oggi interessate, seppure in forme differenti, da previsioni insediative.

A nord del capoluogo, si riafferma in particolare la scelta di non alterare l'area agricola posta a nord dell'abitato, in contiguità con il tessuto insediativo della città storica. Tale ambito, infatti, costituisce – si veda l'analisi delle suscettività insediative condotta relativamente ai settori periurbani all'interno del Quadro Conoscitivo - un elemento di grande interesse e peculiarità, che si ritiene strategico salvaguardare e valorizzare, anche attraverso politiche attive di riutilizzazione e riqualificazione del territorio agricolo periurbano.

Le nuove, modeste, potenzialità residenziali settentrionali, vengono pertanto previste nel quadrante compreso tra la ferrovia (a ovest), i nuovi tracciati della Trasversale di Pianura e della Zenzalino (a nord e a est) ed il vecchio asse stradale della Trasversale (a sud).

Si tratta di un modesto ampliamento di una previsione residenziale già in essere e non ancora attuata. L'intervento è finalizzato, insieme all'inserimento dei comparti di riqualificazione R1/1 e R2, a conseguire il ridisegno di una porzione di territorio fino ad ora marginale ed attraversata da viabilità particolarmente impattanti, per la quale è adesso possibile strutturare un nuovo più armonico assetto, anche in considerazione della vicinanza della fermata del SFM.

Sul fronte occidentale del capoluogo, il DP individua altre possibili localizzazioni di nuove potenzialità insediative. Si tratta innanzitutto di un settore a ovest della via Albareda, che può come tale integrarsi con l'espansione urbana moderna realizzata su questo lato dell'abitato, assumendo però come vincolo un appropriato inserimento nel contesto ambientale presente,

da realizzarsi innanzitutto con un'edificazione di tipo particolarmente estensivo, con la formazione di un parco lineare lungo il tracciato storico della via Albareda e con una qualificata integrazione nel contesto periurbano. L'intervento, fra l'altro, va ad assorbire una previsione non residenziale ivi localizzata dal vigente PRG.

Nella porzione più adiacente la via Edera, invece, si prevede una potenziale estensione di un ambito residenziale già introdotto con il PRG vigente, non ancora avviato. Per tale contesto, anche in considerazione della vicinanza del SFM, appare inoltre possibile ipotizzare una modesta intensificazione delle previsioni edificatorie previste, che indicavano per quest'ambito uno sviluppo residenziale relativamente estensivo.

L'insieme di tali previsioni, elaborato a partire dall'analisi delle previsioni già introdotte dal PRG vigente e dalla lettura delle suscettività insediative condotta relativamente ai settori periurbani all'interno del Quadro Conoscitivo, nel rispetto dei non pochi condizionamenti e vincoli presenti sul territorio, pone il capoluogo budriese nelle condizioni di rispondere adeguatamente alle funzioni e al rango ad esso attribuito dalla pianificazione sovraordinata.

La massima potenzialità insediativa teorica che in prima ipotesi, con riferimento a carichi insediativi unitari non elevati e alle condizioni peculiari di alcune aree, si stima localizzabile entro gli areali complessivamente individuati, è di ca. 1.940 alloggi.

Lo Schema di assetto strutturale del DP articola l'insieme delle previsioni in più areali specifici, per i quali di seguito si definisce un primo quadro di indirizzi e requisiti da assumere nei successivi sviluppi di pianificazione ad opera del PSC e del POC.

Oltre a quanto successivamente specificato per ogni singolo areale, l'attuazione di tutti gli ambiti andrà subordinata al precedente o contestuale adeguamento del sistema di smaltimento e depurazione dei reflui.

a) Previsioni su aree edificate

Ambito 1

Si tratta di un'area edificata per attività produttive-artigianali, la cui trasformazione è già prevista dal PRG vigente.

La trasformazione dell'ambito, che risulta posto in stretta vicinanza con la principale stazione SFM del capoluogo, appare coerente ed auspicabile, e dovrà avvenire contestualmente all'adeguamento della viabilità perimetrale, che costituisce una delle maglie urbane della principale rete interna di distribuzione dell'abitato.

Ambito 2

Si tratta di una piccola area edificata per attività produttive-artigianali, posta in adiacenza alla stazione SFM Budrio-centro, per cui si conferma la possibilità di trasformazione, già prevista dal PRG vigente.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

Comprende le aree di sviluppo poste nell'ambito sud-orientale del capoluogo, già in gran parte previste dal vigente PRG.

L'areale è dotato di un buon livello di accessibilità, sia in relazione al trasporto collettivo sia a quello individuale, e costituisce un'integrazione ad un disegno urbano recente già in fase di realizzazione.

All'interno dell'areale dovranno individuarsi ambiti dimensionalmente e localizzativamente adatti ad ospitare strutture scolastiche in grado di colmare deficit riguardanti, più estesamente, l'intero territorio urbano. Si prevede, in particolare, la realizzazione di una struttura scolastica atta ad ospitare l'ampliamento e, successivamente, l'eventuale trasferimento del polo scolastico provinciale. Tale area dovrà, ovviamente, essere caratterizzata da un'ottimale accessibilità al SFM.

Occorrerà inoltre prevedere la realizzazione di un polo scolastico di base (scuola materna ed elementare), per fornire un'adeguata risposta alla porzione orientale del capoluogo e ridurre, nel contempo, il livello di domanda sulle strutture scolastiche esistenti, che risultano prossime alla saturazione.

Contestualmente all'intervento andrà realizzata un'adeguata fascia di mitigazione rispetto al tracciato adiacente della nuova Zenzalino, nonché l'adeguato completamento della maglia di viabilità urbana.

L'areale è attraversato del corridoio infrastrutturale per il ripristino della ferrovia Massa Lombarda – Budrio, previsto dal PTCP in raccordo con le previsioni della Provincia di Ravenna. L'attuazione delle previsioni localizzabili al suo interno è quindi subordinata alla definizione dell'effettivo tracciato di tale infrastruttura, oltre che alla realizzazione delle opportune opere di mitigazione dell'impatto di questa.

Areale 2

Comprende le aree più meridionali, anch'esse in parte ricadenti nell'area di massima accessibilità al SFM (raggio di accessibilità inferiore ai 600 metri).

La sua localizzazione si ritiene particolarmente confacente alla realizzazione di un nuovo polo sportivo comunale, ad integrazione dell'offerta già garantita dal polo esistente nel settore nord-occidentale del capoluogo. L'areale risulta infatti attiguo all'ambito periurbano destinato a fungere da fascia di mitigazione e separazione morfologica fra l'abitato e il vicino polo produttivo sovracomunale di Cento; con le sistemazioni a cielo aperto che caratterizzano un centro sportivo e con le opportune misure di ambientazione, anch'esso può di fatto aggiungersi all'ambito agricolo periurbano residuo nel definire una più esteso 'spazio aperto' di separazione morfologica e paesaggistica fra l'abitato e il polo produttivo.

Areale 3

L'ambito, che ricade interamente nel raggio di massima accessibilità al SFM, recepisce ed amplia previsioni già introdotte dal PIRG vigente e costituisce l'occasione per completare lo sviluppo a nord del capoluogo, nel settore compreso tra la ferrovia e i nuovi assi viari (Trasversale di Pianura e Zenzalino).

La realizzazione dell'intervento, dovrà avvenire in coordinamento con l'attuazione dei comparti di riqualificazione R1/1 e R2 e prevedere adeguate fasce di mitigazione rispetto alle infrastrutture adiacenti.

Areale 4

L'ambito è destinato ad accogliere una edificazione di tipo estensivo, a coronamento del fronte occidentale del capoluogo, in armonia con il contesto periurbano adiacente.

L'intervento dovrà in particolare prevedere la realizzazione di un'ampia fascia di parco lineare lungo il tracciato della Strada Albareda, in continuazione con il tratto della via Rabuina in destra che sarà possibile dismettere o depotenziare a seguito dell'attuazione dell'adiacente ambito 5.

Areale 5

L'areale 5 comprende ed amplia una previsione già presente nel PRG vigente ed è caratterizzato da un'elevata accessibilità al SFM.

L'intervento dovrà farsi carico della realizzazione, da rendere armonicamente compatibile con il nuovo insediamento, del nuovo tracciato del tratto urbano della strada Rabuina in destra, che serve da relazione tra il capoluogo e la frazione di Vigorso.

Areale 6

L'areale 6 è costituito dalla riconferma di una previsione già presente nella pianificazione, riguardante una piccola area inedificata posta a sud della stazione principale, che risulta pressoché interclusa all'interno del territorio urbanizzato.

BUDRIO

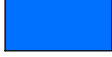
Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità

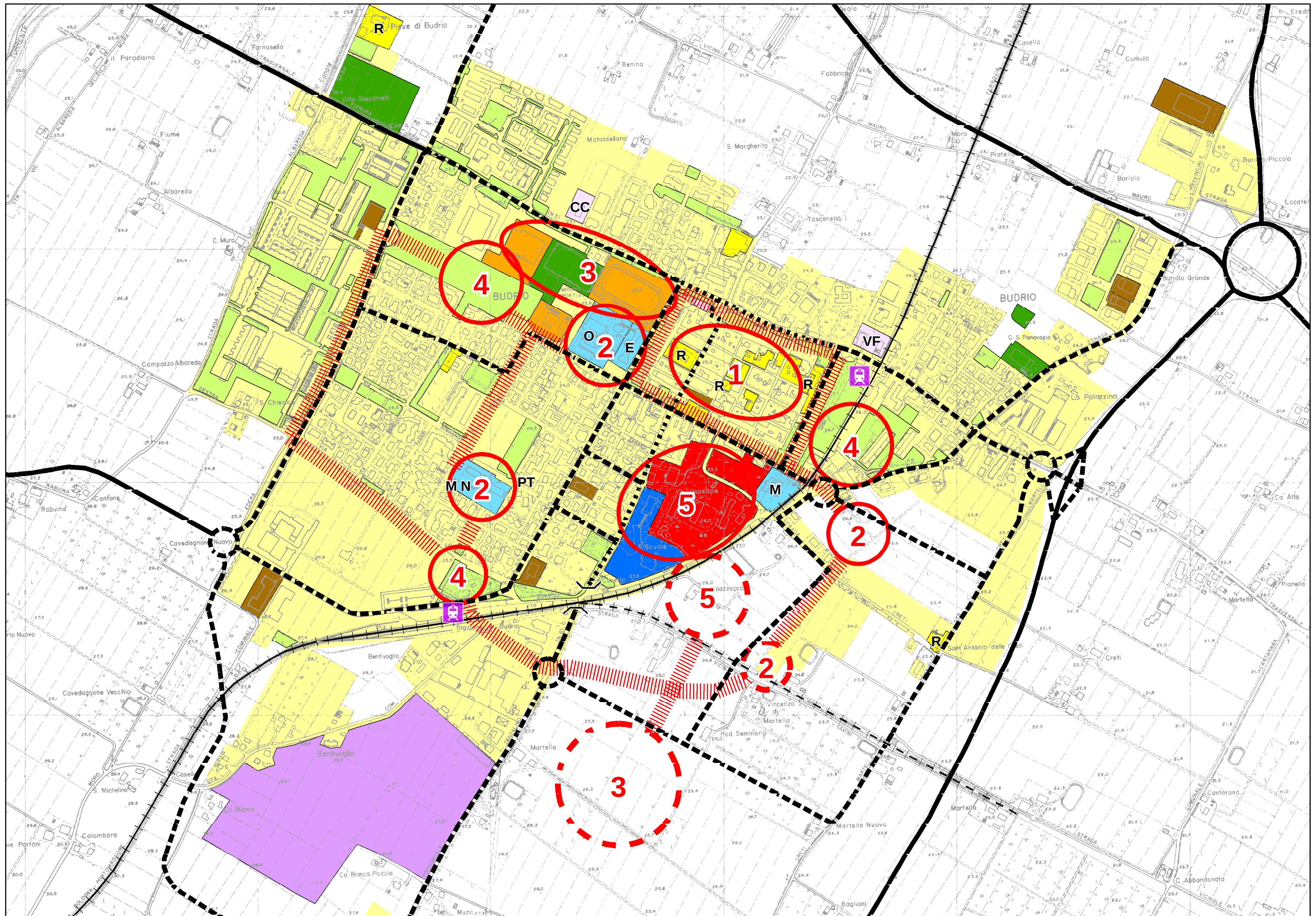
-  Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
-  Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
-  Polarità dei servizi scolastici di base
-  Polarità dei servizi scolastici di base di nuova previsione
-  Polarità dei servizi sportivi
-  Polarità dei servizi sportivi di nuova previsione
-  Polarità del verde pubblico
-  Polarità dei servizi di rango sovracomunale
-  Polarità dei servizi scolastici di livello superiore di nuova previsione
-  Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
-  Stazione SFM
-  Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-  Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
-  Viabilità extraurbana di rilievo sovralocale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Attrezzature collettive (R=religiose)
-  Scuole (N=nido,M=materna,E=elementare,O=obbligo,SI=s.integrativi)
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico sportivo

Servizi di interesse generale attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Parchi pubblici urbani ed extraurbani
-  Scuole superiori pubbliche
-  Strutture sanitarie ospedaliere pubbliche
-  Attrezzature sportive pubbliche
-  Cimiteri
-  Zone militari
-  Attrezzature sportive private
-  Aviosuperficie
-  Altri servizi urbani e territoriali (SS=servizi sanitari-SA=servizi amministrativi-UNI=università PT=uffici postali-CC=carabinieri-VF=vigili del fuoco-CAN=canile)
-  Medie e grandi strutture commerciali al dettaglio



4.2.3.2 – Mezzolara

Per il centro abitato di Mezzolara, il DP conferma l'individuazione del *centro storico*, già operata precedentemente con l'individuazione della zona A in sede di PRG, a cui vengono aggregate le aree destinate ad attrezzature religiose e a servizi ad essa adiacenti. Per il piccolo centro si evidenzia l'esigenza di perseguire nell'opera di riqualificazione, sia degli spazi pubblici che privati.

L'intero *ambito urbano consolidato* viene classificato quale ambito di tipo A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa), in considerazione principalmente della tipologia insediativa e della dotazione di servizi, che determinano nel complesso un buona qualità dell'insediamento. Viene classificata di tipo D (Ambiti delle frange urbane), la sola porzione di territorio consolidato posta ad ovest dell'abitato, a nord della strada comunale.

Per quanto riguarda i potenziali *ambiti per nuovi insediamenti* incidenti su aree non edificate, in coerenza con gli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano budriese, illustrati al precedente punto 4.2.1, le previsioni si limitano alla conferma delle sole aree già previste dal vigente PRG (previsioni ricomprese negli ambiti 8 e 9).

Un obiettivo strategico individuato dal DP per il centro abitato di Mezzolara è rappresentato dall'allontanamento di traffici di attraversamento impropri che incidono oggi significativamente sul livello di vivibilità e di sicurezza stradale degli abitanti. Tale obiettivo dovrà essere perseguito con l'adeguamento, o la realizzazione, della viabilità atta ad accogliere tali flussi (interventi già descritti sulla SP6 Zenzalino e per la realizzazione di un collegamento est-ovest di carattere intercomunale tra la stessa Zenzalino e la San Donato). Va peraltro sottolineato che l'attuazione dell'ambito 9, permetterà la realizzazione di una strada alternativa all'attuale tracciato della Riccardina, nel tratto di attraversamento urbano, alleggerendo del traffico esistente la parte centrale del paese, pur non limitandone l'accessibilità.

Si segnala, infine, come l'abitato di Mezzolara, in considerazione della sua localizzazione, del suo livello di accessibilità (stazione del SFM) e della presenza di significativi contenitori edilizi di pregio, di proprietà pubblica (villa Rusconi) e privata (complesso storico-testimoniale dell'Azienda Benni), appare adatto ad ospitare funzioni di eccellenza, in particolare nel campo dell'istruzione e della formazione. In tale direzione il complesso dell'Azienda Benni viene individuato come ambito da riqualificare (R1/2), ma mediante recupero dei volumi esistenti con modalità di carattere conservativo, e integrabile con piccole quote anche di carattere residenziale.

4.2.3.3 – Vedrana

Il centro abitato di Vedrana è costituito da un *ambito urbano consolidato*, classificato quasi interamente di tipo A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa). Lo sviluppo più recente del paese appare, infatti, dotato di un sufficiente livello di servizi e di una caratterizzazione tali da determinare una buona qualità insediativa.

Viene invece classificata di tipo D (Ambiti delle frange urbane) la frangia posta lungo la SP 6-Zenzalino, che risulta anche quella maggiormente impattata dall'attraversamento della viabilità, relativamente alla quale il DP prevede un intervento di adeguamento-rettifica che ne aumenti l'efficienza, riducendone l'impatto sull'abitato.

Viene infine classificata di tipo E (Ambiti dei centri frazionali minori), la porzione di tessuto consolidato posta a nord, in località "Il Casino", per la quale appaiono auspicabili interventi di recupero diffuso.

Per quanto concerne i potenziali *ambiti per nuovi insediamenti*, il DP si limita, anche in questo caso, a confermare previsioni già in essere, corrispondenti agli ambiti 11 (in località "Il Casino") e 12 (nella porzione est di Vedrana).

Come già evidenziato, in attesa degli interventi più risolutivi sulla provinciale Zenzalino, appaiono necessari interventi per la messa in sicurezza delle intersezioni fra la medesima Zenzalino e la viabilità locale.

4.2.3.4 – I centri frazionali minori

Vengono interamente classificati ambiti consolidati di tipo E (Ambiti dei centri frazionali minori) i centri abitati di: Armarolo, Bagnarola, Cento, Dugliolo, Maddalena di Cazzano, Prunaro, Riccardina e Vigorso, nonché i nuclei di Casoni e Villa Loup.

Relativamente ai potenziali *ambiti per nuovi insediamenti*, si confermano le previsioni presenti nel PRG vigente, riguardanti i centri di: Dugliolo (Ambito 7), Maddalena di Cazzano (Ambito 10) e Prunaro (Ambiti 13 e 14).

L'ambito 14 di Prunaro garantisce la realizzazione di una nuova viabilità, a sud dell'abitato, che permette di liberare il centro della frazione dal traffico di attraversamento diretto verso gli Stradelli Guelfi, in attesa delle soluzioni viarie di più ampio respiro indicate al punto 2.2.

Coerentemente con il PTCP, si è infine proceduto all'individuazione del *centro storico* per i centri abitati di Prunaro (già presente in PRG e, in tale forma, recepito integralmente) e di Bagnarola. In quest'ultimo caso, la perimetrazione proposta comprende i singoli elementi e le porzioni territoriali ad essa pertinenti o visualmente strettamente connessi, inclusi gli ambiti soggetti a vincolo da parte della Sovrintendenza.

Sempre relativamente a Bagnarola si segnala l'esigenza del recupero e della valorizzazione dell'identità storica e paesaggistica del luogo, che con la realizzazione dell'ultimo lotto della Trasversale di Pianura, riacquisterà un migliore vivibilità e si indica la necessità di procedere allo spostamento di un elettrodotto che, oltre ad un significativo impatto estetico sul complesso delle ville, genera un pesante impatto ambientale sull'insediamento residenziale ad esso adiacente.

4.3 - COMUNE DI GRANAROLO DELL'EMILIA

4.3.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

L'armatura urbana

Il Comune di Granarolo dell'Emilia rappresenta nei confronti dell'Associazione Terre di Pianura, il punto di cerniera con la città di Bologna e da questa posizione ne assume condizionamenti e vantaggi.

La forma urbana del capoluogo Granarolo deriva principalmente dall'attuazione degli strumenti urbanistici degli ultimi 15-20 anni, e si è organizzata in relazione all'asse della strada provinciale San Donato, sul quale si è sviluppato il centro urbano ad est ed a ovest. L'ambito ovest si presenta più sviluppato ed è ormai collegato senza soluzione di continuità alla località di Viadagola.

L'asse principale della via San Donato si configura come centralità urbana dell'insieme del sistema insediativo. Rispetto ad esso si collocano quasi tutti i principali servizi e le attività commerciali.

Lo sviluppo verso est è stato limitato nel tempo, in quanto la previsione dell'infrastruttura stradale "Nuova San Donato" ha, di fatto, ridotto enormemente ogni possibile sviluppo verso est. Il tracciato era presente fin dai tempi del Piano Intercomunale Bolognese con la denominazione di asse "Lungosavena". Tale piano infatti, prevedeva un tracciato infrastrutturale parallelo alla strada provinciale con direzione nord-sud. Inoltre prevedeva, con medesima direzione sul settore occidentale della pianura ad ovest degli insediamenti di Castel Maggiore e Funo di Argelato, una infrastruttura denominata "Lungoreno". Ortogonali a tali assi il piano indicava la S.P. 3, l'attuale Trasversale di Pianura, quale "gronda Nord" mentre l'Intermedia di Pianura quale "gronda Sud". Il tracciato dell'Intermedia di Pianura, non ancora compiutamente realizzato interessava il territorio del comune di Granarolo e le sue frazioni più importanti: Quarto Inferiore e Cadriano.

Oggi è presente un tracciato definitivo della Nuova San Donato (Lungosavena) finanziato nella quasi totalità, che si pone, rispetto il centro urbano di Granarolo Capoluogo, ad est ad una distanza di circa 700 metri dal tessuto urbano esistente.

Il posizionamento definitivo di tale tracciato consente di indirizzare quote di sviluppo urbano anche in questo settore del Capoluogo.

Le opportunità strategiche del DP per il capoluogo quindi, con il posizionamento definitivo di questa importante infrastruttura, sono indirizzate a prevedere alcune quote di sviluppo urbano nel settore est, pur mantenendo un'ampia fascia di salvaguardia (non inferiore ad almeno 450 metri) di territorio agricolo periurbano, in grado di mitigare l'impatto della nuova infrastruttura nei confronti del centro abitato; contestualmente, attraverso altre più modeste opportunità insediative di tipo urbano, si potrà completare la previsione urbanistica, già da tempo intrapresa dalla Amministrazione Comunale, per la centrale realizzazione del "Parco della Centuriazione", con lo scopo di mettere in relazione il centro urbano con Viadagola.

nell'area centrale del capoluogo sono collocati in particolare i servizi anche di rilievo sovracomunale quali: campo sportivo, palazzetto dello sport, piscina, biblioteca, poliambulatori e strutture socio sanitarie per anziani).

Particolare attenzione sarà posta in fase di PSC alle questioni carattere idraulico al fine di ridurre il pericolo d'allagamento in caso di violenti nubifragi. In tale ottica si perseguirà la deviazione dello Scolo Foggia, sulla base di un progetto del consorzio della Bonifica Renana, nel tratto che attraversa il capoluogo; conseguentemente sarà adeguata la rete fognaria non idonea.

Nella frazione Quarto Inferiore sono presenti, con organizzazioni analoghe a quelle del capoluogo in relazione all'asse della attuale via San Donato, servizi socio sanitari e scolastici e attività commerciali.

Sul confine a Sud con il Comune di Bologna e ad Est della frazione di Quarto Inferiore, è localizzato l'impianto di termovalorizzazione FEA, conformemente al Piano Provinciale Gestione Rifiuti. Rispetto a tale importante struttura, sono in corso accordi, tesi alla concentrazione in loco d'attività operative che probabilmente si trasferiranno dal centro del Comune di Bologna, e che interesseranno prevalentemente territori limitrofi ed immediatamente adiacenti posti nel Comune di Castenaso. In generale, l'intero quadrante Sud Est di Quarto Inferiore, dovrà essere visto all'interno d'accordi con i comuni limitrofi in funzione delle eventuali previsioni di margine interessanti indirettamente la frazione.

L'accessibilità territoriale

Il territorio comunale è interessato del nuovo tracciato autostradale denominato "Passante Nord", il cui corridoio si sviluppa in senso Est-Ovest ed in alcuni tratti in modo complanare alla S.P. 3 Trasversale di Pianura, con la previsione di un nuovo casello collegato e integrato con la nuova San Donato.

Inoltre, il territorio comunale è attraversato da infrastrutture stradali di rilievo provinciale e interprovinciale, sia esistenti (la SP 3 Trasversale di Pianura, la SP 5 San Donato, la SP 46 Via Roma e, marginalmente, la Statale 64 Porrettana), che di previsione (la nuova San Donato – o Lungosavena - e l'Intermedia di Pianura).

Il territorio non è attraversato da linee ferroviarie.

All'interno di tale rete infrastrutturale, si sviluppa al servizio del territorio comunale, un reticolo a grandi maglie ortogonali, rappresentato dalle antiche sedi stradali e d'organizzazione agraria romana, la così detta "Centuriazione".

Mediante la maglia principale il territorio verrà connesso con la rete autostradale ed il sistema tangenziale di Bologna, attraverso modalità e tracciati che potranno cambiare in relazione alla realizzazione del Passante Nord, mentre dovrà essere salvaguardata e mantenuta la rete dei collegamenti secondari di livello comunale.

Tali importanti arterie di comunicazione presentano, tuttavia, alcune criticità dal punto di vista dell'impatto acustico e della salvaguardia della qualità dell'aria, quando le stesse si trovano, evidentemente, ad attraversare o anche solo lambire i centri urbani.

Nei confronti di tale situazione di criticità, la risposta principale viene data con la nuova San Donato, che duplicando il tracciato della vecchia – oggi esistente - San Donato, sposterà il traffico verso est, liberando i centri urbani da tutti gli effetti negativi dovuti all'attraversamento del traffico.

Oltre a quanto sopradescritto, rispetto all'accessibilità e al miglioramento dei flussi in prossimità dell'incrocio tra la SP 5 San Donato e la SP 46 via Roma, è stata prevista già nel PRG Vigente una bretella stradale denominata "Variante via Passerotta" che crea un by pass

a sud del centro ed a margine della zona artigianale. Una volta raggiunta la vecchia sede della San Donato, attraverso un opportuno collegamento sulla "Via Foggia Nuova", strada comunale da ristrutturare ed ampliare, tale bretella si collegherà direttamente alla nuova San Donato con uno svincolo a livelli differenziati. Il centro urbano del Capoluogo, con tali infrastrutture realizzate, potrà, in determinate situazioni ed occasioni, essere facilmente pedonalizzato garantendo livelli di circolazione strettamente locali e di servizio.

Con il sistema di circolazione urbana sopradescritto, gli altri assi stradali di penetrazione urbana, che nascono e dipendono funzionalmente sempre dalla San Donato (sede attuale), dalla via Roma e dalla via Tartarini a nord, potranno sicuramente svolgere più compiutamente la loro funzione di servizio e di distribuzione dei flussi verso gli ambiti residenziali e commerciali presenti e futuri con l'obiettivo di migliorare il clima acustico complessivo e di migliorare la qualità dell'aria; in più come valore aggiunto vi sarà la possibilità di programmare interventi di riqualificazione urbana in modo opportuno, intervenendo anche sul tessuto urbano più antico posizionato proprio lungo la strada.

Analogamente, anche la frazione di Quarto Inferiore avrà beneficio in termini di qualità ambientale dalla realizzazione della nuova San Donato, poiché il tracciato lambirà i margini del comune rimanendo nel territorio di Castenaso.

Per quanto riguarda invece la frazione di Cadriano sarà importante la definizione del corridoio infrastrutturale della Intermedia di Pianura, in relazione alla posizione che verrà individuata nel comune di Castel maggiore, che potrà lambire, attraversare o tagliare fuori il tessuto edificato, comunque quasi esclusivamente produttivo.

A nord ed a sud della frazione di Cadriano (ambito produttivo) sono presenti due criticità di notevole importanza in quanto rappresentano i due nodi di collegamento della viabilità comunale (via Roma a nord e via Matteotti a sud) con la statale Porrettana; cioè due nodi di cui ci si serve per l'accesso alla zona industriale ed al centro urbano del capoluogo e della frazione. L'accessibilità è fortemente condizionata dall'assoluta carenza strutturale del nodo, sia dal punto di vista degli spazi che della funzionalità; saranno due punti su cui il DP dovrà promuovere politiche ed accordi di concertazione Territoriale con l'ANAS, con il comune di Castel Maggiore, con l'Autorità di Bacino, con la Provincia e la Sovrintendenza ambientale e paesaggistica per arrivare a definire soluzioni condivise in grado di risolvere brillantemente tale criticità.

Sarà infine compito del PSC evidenziare e indirizzare l'uso della viabilità minore e storica mediante un approfondimento volto a definire usi e funzioni, in particolare per quella parte della maglia viaria minore che ancor oggi si identifica con la "Quadra della Centuriazione"

Gli insediamenti produttivi

Il PTCP ha individuato per il Comune di Granarolo solamente due "ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati" per funzioni manifatturiere: uno è rappresentato dall'ambito produttivo di Cadriano e l'altro dall'ambito produttivo di Quarto Inferiore. Attraverso l'Accordo Territoriale che deve essere sottoscritto tra l'Associazione Terre di Pianura e la Provincia di Bologna, la zona produttiva di Cadriano sarà suscettibile di nuove potenzialità insediative di tipo produttivo, da destinare all'ampliamento o al trasferimento d'aziende già insediate localmente o nel territorio dell'Associazione, al fine di consentire livelli congruenti con la necessità d'adeguamento e consolidamento delle attività produttive presenti. Tale possibilità è rappresentata nel DP, da due areali (intesi come alternativi) di potenziale localizzazione di tali quote.

In relazione alla definitiva scelta del corridoio infrastrutturale dell'Intermedia di Pianura anche a Quarto Inferiore sarà possibile individuare un areale di potenziale localizzazione di quote insediative, con una più spiccata presenza di attività terziarie e ricettive

All'attuazione dei nuovi insediamenti dovranno essere associati, per quanto possibile, interventi di miglioramento della accessibilità e della qualità infrastrutturale locale.

Per l'ambito produttivo di rilievo comunale di Granarolo – zona artigianale posta a sud del capoluogo – viene dato un indirizzo finalizzato al consolidamento dell'ambito esistente, senza prevedere nuove quote di sviluppo, peraltro non previste dal PTCP. Il PSC stabilirà politiche e regole per programmare nel tempo, la possibilità di trasformare le funzioni produttive, in funzioni artigianali solamente di servizio, attività terziarie e commerciali, attività direzionali, in modo tale da rendere questo ambito territoriale più sostenibile rispetto il centro urbano che si presenta ai margini dell'ambito produttivo a prevalente funzione residenziale.

Il territorio rurale

, Il DP definisce, per il territorio rurale, una prima articolazione fra ambiti altamente produttivi – largamente predominanti, e caratterizzati da un cospicuo sistema insediativo sparso anche di remota formazione - ambiti periurbani e aree di interesse naturale e ambientale, come definiti dalla LR 20/00.

Gli ambiti di interesse paesaggistico costituiscono una componente del più vasto e organico sistema di grande valenza ambientale individuato dallo Schema Direttore entro l'intero territorio dell'Associazione, orientato anche allo sviluppo delle opportune forme di valorizzazione e fruizione compatibile. Il territorio del Comune di Granarolo è ricompreso per quasi i 2/3 (a Sud) all'interno del sistema della centuriazione. Tale sistema fa parte, del più ampio "ambito rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse storico insediative" che lo Schema Direttore Intercomunale ha individuato.

Il Torrente Savena Abbandonato e lo Scolo Zenetta si configurano come i due collettori principali del sistema di rete ecologica che prende avvio a nord, dal fiume Reno sul confine provinciale e che poi si ricollega a monte, con il territorio bolognese.

Il sistema ambientale delle tutele del PTCP è assorbito sotto una unica individuazione "aree di valore naturale ed ambientale" di cui all'art. A-17 della LR 20.

Lo Schema d'assetto strutturale individua per gli ambiti periurbani del Comune di Granarolo due specifiche tipologie: la prima tipologia riguarda il settore a Sud del territorio comunale, verso Bologna, identificato come "*ambito periurbano di interesse paesaggistico e fruitivo*" per la quale Il PSC dovrà dettare obiettivi e criteri d'intervento, mentre spetta al POC ed al RUE disciplinare l'attuazione degli interventi integrativi volti a dare maggiore rilevanza all'attività agricola.

La seconda tipologia è quella individuata come "*ambito periurbano marginale*" individuato sul margine est del capoluogo come separazione e fascia ambientale di compensazione nei confronti del tracciato della nuova San Donato.

Anche in questo caso la rete dei percorsi di campagna esistenti può rappresentare in determinate condizioni anche un'occasione per porre in essere e promuovere meccanismi di fruizione pubblica dell'ambiente rurale.

Gli insediamenti e le attività con funzioni e tipologia non rurale localizzati nel territorio extraurbano, vengono indicati nel Documento Preliminare, ma dovranno essere meglio caratterizzati ed indirizzati in sede di redazione del PSC comunale. Il Documento Preliminare

detta indirizzi: prevedere una riqualificazione volta ad esprimere ed a valorizzare le caratteristiche principali di questi insediamenti, attraverso il recupero ed il restauro dei fabbricati storici, il riuso e la trasformazione degli altri insediamenti, ognuno con la propria peculiarità ed in coerenza con gli ambiti in cui sono inseriti. Questi insediamenti sono perimetricamente individuati, mentre per altri, su cui il PRG Vigente detta norme specifiche di intervento, essendo di tipo puntuale e non perimetrati, si rimanda al PSC comunale per una più congeniale identificazione. Le discipline di intervento e di cambio d'uso in relazione alle opportunità di riqualificazione ambientale da mettere in atto per ciascuno di essi, dovranno essere esaminate e fissate in fase di redazione del RUE.

Nell'ambito periurbano marginale, identificabile in parte nella UdP della Pianura orientale bolognese di transizione, ricade anche un'ampia area (di circa 68 ettari) di proprietà dell'Università di Bologna. Per tale area, che viene identificata con un perimetro ed un simbolo di triangolo cerchiato, si potranno attivare forme di concertazione con l'Università di Bologna, attraverso *accordi di programma* specifici, per l'utilizzo di tale bene per funzioni volte al potenziamento ed alla realizzazione di strutture e attrezzature universitarie, con centri di ricerca, sperimentazione didattica, ecc. Gli indirizzi comprendono in primo luogo, l'utilizzo di tutto il patrimonio edilizio esistente, a cui si potranno aggiungere di volta in volta (secondo i specifici accordi di cui sopra) anche nuove costruzioni finalizzate all'uso specifico.

4.3.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITÀ RESIDENZIALI

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.2, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Granarolo risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e dai maggiori interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente (sia entro “ambiti per nuovi insediamenti” che entro “ambiti da riqualificare”, come precisato nei punti seguenti).

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP, come integrati nei termini illustrati al punto 2.3; tali criteri fra l'altro stabiliscono, per determinati comuni, fra cui Granarolo, una soglia massima di potenzialità aggiuntiva riferita alle previsioni su aree libere, ma non agli interventi di riqualificazione urbana.

Assumendo come parametro medio un alloggio di 116 mq di superficie complessiva (SC) – superficie corrispondente a quella registrata nell'attività edilizia locale nel corso dell'ultimo decennio, convertendo e rapportando i parametri di “volume” e di Superficie accessoria (limitata a circa il 60% della Su come previsto per gli altri comuni) utilizzati nel comune -, il numero di alloggi realizzabili per trasformazione di aree libere, in base all'applicazione dei sopracitati criteri, è costituito da:

- circa 105 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 115 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali potenziali per nuovi insediamenti dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC);
- circa 450 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;

- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 565 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 670 alloggi.

Va sottolineato che entro tale potenziale complessivo realizzabile su aree libere è compresa anche la potenzialità di circa 127 alloggi introdotta con una recente Variante Specifica al PRG (Comparto C2.4 Via Roma – via San Donato), come intervento anticipatore del PSC.

Le potenzialità aggiuntive derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana ammontano a loro volta a:

- circa 30 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 180 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale su aree edificate, esclusi i residui di PRG già approvati: 180 alloggi;
- totale su aree edificate, compresi i residui di PRG già approvati: 210 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – considerando anche i residui non approvati dei PRG vigenti, che come tali rientrano nel campo dei nuovi criteri di disciplina urbanistica del PSC, ed escludendo invece i residui approvati è di 745 alloggi. La potenzialità complessiva considerando anche i residui di PRG già approvati è di 880 alloggi.

In relazione alle previsioni di massima di cui al seguente punto 4.5.3, si può individuare in prima ipotesi la seguente ripartizione sommaria fra le diverse località abitate del monte alloggi totale come sopra ipotizzato (comprendendo quindi potenzialità insediativa su aree libere e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana):

- Capoluogo: 610 alloggi
- Quarto Inferiore: 170 alloggi
- Cadriano: 30 alloggi
- Lovoletto: 70 alloggi

Per quanto concerne la componente di potenzialità insediativa derivante dal recupero e riuso entro gli ambiti urbani consolidati, si ritiene difficilmente quantificabile, e comunque trascurabile alla luce dei criteri di intervento definiti al punto 4.5.3, la potenzialità connessa agli interventi di piccolo ampliamento e adeguamento tipologico del costruito. La componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 50 alloggi (compresi i lotti introdotti con recente Variante al PRG).

Le potenzialità di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale nei prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.6 e 2.3.2 – si stimano in 70 alloggi; mentre è di 70 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.2.2.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a 1070 alloggi.

4.3.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.3.3.1 – Il Capoluogo Granarolo

Complessivamente nel Capoluogo si evidenziano zone diversificate sia per funzioni che per morfologia; tale diversificazione è maggiormente presente nella parte centrale con zone a funzione mista (residenziale-direzionale-commerciale) alternate a zone per funzioni esclusivamente residenziali, con densità edilizia varia, compresa fra medio-bassa e medioalta.

Allontanandosi dall'asse centrale, verso ovest in particolare, lungo il secondo asse di sviluppo rappresentato dalla Via Roma, la morfologia e la densità edilizia dei tessuti tende sempre più ad omogeneizzarsi (prevalentemente a media e bassa densità, salvo episodi specifici) più che altro dovuta ai più recenti interventi attuati mediante strumento attuativo preventivo.

a) Orientamenti per il sistema della mobilità urbana e dei servizi

Coerentemente con i presupposti degli strumenti urbanistici programmati nel passato e attualmente vigenti si è creato un "Asse forte di servizi" che si sviluppa dal centro verso ovest, parallelamente alla via Roma. Questo disegno urbano della rete (formato da ambiti per attrezzature collettive, scolastiche, verde di vicinato, verde sportivo, aree per la sosta degli autoveicoli, delle bici e delle moto, piste ciclabili, dove il sistema del verde pubblico rappresenta il tessuto connettivo omogeneamente distribuito ed integrato a livello di vicinato ed adeguatamente fruibile ed accessibile), viene messo in connessione con il grande parco urbano, già in fase di formazione (il comune ha già acquisito alcune porzioni di area per la sua realizzazione) e che, attraverso la perequazione urbanistica del PSC, potrà congiungersi con Viadagola lambendo il cimitero (vedi l'allegato "Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana").

Si tratta quindi di perseguire e rafforzare l'armatura urbana "del sistema dei servizi e del verde" applicando alle nuove potenzialità insediative, le forme perequative adeguate a tendere al raggiungimento di tale ambizioso obiettivo.

Un particolare elemento di criticità può essere rappresentato dalla carenza di parcheggi, in particolare nei settori retrostanti le aree più centrali a ridosso della San Donato, Tali infrastrutture sono maggiormente concentrate in prossimità dei servizi amministrativi, postali e dei fronti commerciali. La possibilità offerta dal previsto spostamento della strada provinciale che allontanerà un traffico improprio dalle zone edificate più centrali, dovrà essere utilizzata per rafforzare, nel senso di ordinare, gerarchizzare, la maglia stradale di penetrazione e distribuzione urbana, aprendo quindi possibili nuove potenzialità di risposta anche in direzione delle esigenze della sosta veicolare. Così come si continuerà a perseguire lo sviluppo dei percorsi pedonali e ciclabili, per i quali i successivi strumenti di pianificazione dovranno definire a completamento la rete più appropriata.

b) Una prima classificazione del territorio urbano

Lo Schema di assetto strutturale del DP propone una prima individuazione e articolazione del territorio urbano in diverse tipologie di aree e ambiti, al fine di offrire alla Conferenza di Pianificazione un quadro di riferimento generale, ma non generico, per i successivi sviluppi e approfondimenti che porteranno alla definitiva e compiuta elaborazione del PSC.

Le note seguenti illustrano le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Nel Documento Preliminare non s'individua un'area perimetrata, non avendo il capoluogo di Granarolo un centro storico organizzato, ma solamente frammenti di tessuto storico testimoniale riconoscibile in edifici autonomi che sono assorbiti all'interno dell'area individuata come centralità urbana; vengono definite per tali singoli edifici, le politiche di conservazione edilizia, di tutela delle funzioni residenziali, di tutela e rafforzamento delle funzioni commerciali di vicinato e artigianali di servizio. Le modalità di intervento che saranno indicate nel RUE devono essere coerenti al raggiungimento delle politiche sopradefinite.

Ambiti urbani consolidati

Nel Documento Preliminare si determina il perimetro dell'ambito urbano consolidato del Capoluogo; esso è caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio totalmente o parzialmente edificato con continuità, con un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Nell'ambito sono ricompresi i tessuti edilizi esistenti, i comparti in fase di attuazione sulla base del PRG Vigente, la rete viaria e gli spazi per servizi pubblici: si può quindi definire un "ambito urbano consolidato a funzioni integrate". Spetterà poi al PSC approfondire l'analisi dei tessuti articolando ulteriormente, se opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio definire la disciplina d'intervento più appropriata, anche per eventuali specifici settori, così come previsto al precedente punto 3.3.

In relazione alla casistica definita a tale medesimo punto 3.3, lo Schema di assetto strutturale individua già una prima articolazione di massima:

1 - Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (ambiti tipo A): comprendono prevalentemente la gran parte del tessuto urbano del capoluogo di formazione più recente, composto ormai in buona misura da tessuti insediativi realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Peep, piani particolareggiati) e quindi provvisti di adeguate dotazioni di servizi e infrastrutture

In tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuate al richiamato punto 3.3 per gli ambiti di tipo A.

2 – Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica (ambiti tipo B)

Vengono individuati in tale ambito frammenti di tessuto edilizio marginale e residuo a quelli individuati dall'ambito precedente dove comunque la qualità urbana pur adeguata, evidenzia alcune carenze strutturali.

Per tale ambito appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e i criteri d'intervento fissati al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

3 – Ambiti di centralità urbana (ambiti tipo C)

L'ambito della centralità urbana è rappresentato da tutto l'insieme dell'edificato gravitante sull'asse della San Donato. Nello scenario di PSC, l'assetto – da definirsi secondo i criteri stabiliti al punto 3.3 per gli ambiti di tipo C – potrà giovare come punto qualificante della riduzione del carico di traffico oggi sopportato in assenza della circonvallazione.

Ambiti da riqualificare

Nel Capoluogo sono individuati due Ambiti da riqualificare di tipo R2 – v. punto 3.3 - localizzati sul fronte ovest della strada provinciale San Donato; rappresentano porzioni di tessuti edificati, all'interno dei quali è necessario preordinare degli interventi di

riqualificazione sia edilizia che urbanistica, coinvolgendo anche le opere di urbanizzazione. Le politiche da applicare a tali tessuti potranno anche portare ad una sostituzione edilizia, comunque prioritariamente finalizzata a recuperare aree per la sosta pubblica ed il verde, servizi che nella parte più centrale del centro urbano sono maggiormente carenti.

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

La sintesi del quadro conoscitivo per quanto riguarda l'individuazione delle "suscettività insediative dei contesti periurbani", ha portato all'individuazione di una serie di areali per nuovi insediamenti posti ai margini del centro edificato; per ognuno di essi, nel processo metodologico proposto, vengono evidenziati gli aspetti positivi o negativi in funzione della loro sostenibilità urbanistica, ambientale, infrastrutturale. Tale indicazione viene ripresa per completare il ragionamento ed operare la scelta degli ambiti per nuovi insediamenti da indicare nel Documento Preliminare.

Da queste valutazioni emerge infatti un quadro chiaro delle aree in cui escludere ipotesi localizzative di nuovi insediamenti urbani:

- le fasce territoriali a ovest ed a sud della zona artigianale del capoluogo, a margine della prevista infrastruttura di circonvallazione (via Passerotta) in quanto pare poco funzionale e coerente investire con nuovi insediamenti di tipo residenziale in quei settori;

Vengono parzialmente escluse dai processi insediativi ma vengono tenute in gioco (con il metodo della perequazione urbanistica) per la loro funzione specifica che dovranno svolgere, le seguenti fasce:

- la fascia territoriale a sud della via Roma per la quale si ritiene necessario mantenere i pochi "varchi di valore paesaggistico" con visuali verso la collina bolognese ancora esistenti;
- le fasce a nord di via Tartarini che dovranno invece svolgere una funzione di cuscinetto ecologico-ambientale nei confronti dell'impatto negativo che potrà avere il passaggio del "Passante Autostradale" a nord di Granarolo ed essere adibite a funzioni di servizio alla mobilità (Parcheggi scambiatori, ecc. ecc);
- le fasce a ovest di Viadagola finalizzati a dare un margine compiuto alla frazione e recuperare aree per standard.

Gli ambiti potenziali per nuovi insediamenti, previsti per il Capoluogo, saranno a prevalente matrice funzionale residenziale, accompagnata da quote per attività complementari (commerciali, direzionali, artigianali di servizio) con un limite percentuale cogente, sulla potenzialità complessiva prevista, compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 30%, che sarà poi meglio definita in sede di PSC prima e di POC poi.

Su queste aree si orientano dunque le opzioni dello Schema d'assetto strutturale relative alle localizzazioni per nuovi potenziali insediamenti urbani. Considerando la sostanziale omogeneità delle condizioni intrinseche delle stesse aree e dei requisiti infrastrutturali necessari per la loro utilizzazione a fini insediativi, tutte le aree vengono tenute in gioco come nuove potenziali localizzazioni, demandando alle successive fasi di pianificazione, e in particolare alle procedure anche di tipo concorsuale proprie del POC (v. punto 3.8) la selezione effettiva degli ambiti che dovranno trovare concreta attuazione.

La massima potenzialità insediativa teorica che in prima ipotesi, con riferimento a carichi insediativi unitari non elevati e alle condizioni peculiari di alcune aree, si stima localizzabile entro gli areali complessivamente individuati, è di ca. 400/450 alloggi. Considerando che, come previsto al punto 4.3.2, nel centro abitato di Granarolo le potenzialità insediative entro ambiti per nuovi insediamenti sono quantificate in ca. 323 alloggi, ne deriva l'esistenza di un

discreto margine per la migliore selezione degli effettivi ambiti da attuare secondo le procedure concorsuali e per le finalità illustrate al precedente punto 2.3.3.

Lo Schema di assetto strutturale del DP articola l'insieme delle previsioni in più areali specifici, per i quali di seguito si definisce un primo quadro di indirizzi e requisiti da assumere nei successivi sviluppi di pianificazione ad opera del PSC e del POC.

a) Previsioni su aree edificate

Ambiti 1, 2, 3 e 4

Si tratta di aree di modesta dimensione in cui sono presenti manufatti edilizi per funzioni produttive; il numero 1 e 2 sono poste sul margine sud della via Roma, dalla cui trasformazione dovranno derivare interventi coerenti e perequati con quelli previsti nell'areale 5 nel quale sono inserite. Il numero 3 è localizzato a margine dell'area artigianale del capoluogo tra l'ambito produttivo e l'ambito consolidato: la sostanziale trasformazione con sostituzione edilizia permetterà di completare la fascia verde di distacco tra i due ambiti, solo in parte prevista anche se non ancora realizzata. Il quarto ambito – n. 4 – è posto a nord del centro abitato ed il cambio d'uso proposto, è finalizzato a sostituire una attività artigianale ormai incongrua con il centro abitato, che presenta all'intorno, funzioni prevalentemente residenziali.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

Areale posto sul margine nord del tessuto urbano consolidato, che deve svolgere una funzione di filtro ecologico-ambientale (fascia boscata, verde ecologico, supporto all'agricoltura) tra la campagna ed il centro edificato, particolarmente importante in quella posizione per la presenza poco più a nord del tracciato del "passante autostradale".

L'areale è scarsamente edificabile per la presenza della fascia di rispetto del depuratore; le aree interessate possono diventare totalmente pubbliche, solo in parte o rimanere private.

L'attuazione avviene mediante perequazione urbanistica da concertare con altri areali previsti sul territorio comunale.

Areale 2

Areale posto sul margine nord – nord-est del tessuto urbano consolidato, vocato a ricevere quote di nuove potenzialità insediative solamente nel settore più a est, mentre il settore nord deve svolgere una funzione simile a quella descritta per l'areale 1; la potenzialità insediativa deve essere sviluppata al di fuori della fascia di tutela che il Comune ha posto a salvaguardia del centro abitato nei confronti della variante stradale San Donato. L'areale è dotato di buona accessibilità dalla viabilità di distribuzione urbana già esistente.

L'attuazione avviene mediante perequazione urbanistica da concertare con altri areali previsti sul territorio comunale.

Areale 3

Areale posto sul margine est del tessuto urbano consolidato, vocato a ricevere quote di nuove potenzialità insediative; esse dovranno essere sviluppate al di fuori della fascia di

tutela che il Comune ha posto a salvaguardia del centro abitato nei confronti della variante stradale San Donato.

L'areale è dotato di una ottima accessibilità dalla viabilità di distribuzione urbana già esistente; essendo previsto a margine di aree urbane edificate mediante strumenti attuativi preventivi già discretamente dotate di infrastrutture e servizi di vicinato (verde e parcheggi), questo areale non è condizionato da prescrizioni particolari.

L'attuazione avviene mediante perequazione urbanistica da concertare con altri areali previsti sul territorio comunale.

Areale 4

Areale posto sul margine est / sud-est del tessuto urbano consolidato, vocato a ricevere quote di nuove potenzialità insediative; esse dovranno essere sviluppate al di fuori della fascia di tutela che il Comune ha posto a salvaguardia del centro abitato nei confronti della variante stradale San Donato.

Particolare attenzione va posta nel prevedere un'accurata ricerca di permeabilità funzionale con i processi insediativi limitrofi in corso di realizzazione.

All'interno di tale areale è compresa una previsione urbanistica recentemente approvata dalla Provincia in variante al PRG ma non ancora convenzionata; essa viene confermata anche se inglobata nell'areale più ampio individuato senza però essere sottoposta alle valutazioni di tipo perequativo né di tipo depurativo sottoelencati.

L'attuazione avviene mediante perequazione urbanistica da concertare con altri areali previsti sul territorio comunale.

Areale 5

Areale posto sul margine sud del tessuto urbano consolidato, individuato per mantenere delle visuali libere di valore paesaggistico tra il centro edificato, la campagna e più a lunga distanza, il profilo collinare; non è consentita l'edificazione nelle aree libere intercluse del fronte su via Roma. L'areale quindi è parzialmente inedificabile e le aree interessate possono diventare totalmente pubbliche, solo in parte o rimanere private.

Una minima edificabilità può essere prevista sul fronte interno retrostante a edifici già presenti in prima linea.

Deve essere attivato un adeguato coordinamento progettuale, in sede di POC, al fine di concertare gli interventi previsti per gli ambiti 1, di sostituzione edilizia, ricompresi all'interno dell'areale.

L'attuazione avviene mediante perequazione urbanistica da concertare con altri areali previsti sul territorio comunale.

Areale 6

Areale posto sul margine ovest del tessuto urbano consolidato più esterno della località Viadagola. Esso comprenderà modeste quote insediative, da prevedere esclusivamente in continuità con l'edificato esistente con funzioni prevalentemente di ricucitura urbana e da dimensionare in funzione dei processi perequativi attivati con i soggetti attuatori dell'areale o di altri areali previsti nel territorio comunale.

Areale 7

Areale posto sul margine ovest del tessuto urbano consolidato più esterno della località Viadagola. Esso comprenderà modeste quote insediative, da prevedere esclusivamente in continuità con l'edificato esistente con funzioni prevalentemente di ricucitura urbana e da dimensionare in funzione dei processi perequativi attivati con i soggetti attuatori dell'areale o di altri areali previsti nel territorio comunale.

Areale 8

Areale posto sul margine ovest del tessuto urbano consolidato più prossimo alla località Viadagola, da mantenere prevalentemente libero da nuova edificazione in quanto vocato, assieme all'areale 9 limitrofo, alla formazione di un parco pubblico a valenza urbana (oltre ad avere un parziale vincolo di inedificabilità per la quota parte ricompresa all'interno della fascia di rispetto del cimitero). Esso potrà comprendere modeste quote insediative, da prevedere esclusivamente sul fronte sud ai margini del tessuto edilizio esistente e da dimensionare in funzione dei processi perequativi attivati con i soggetti attuatori dell'areale o di altri areali previsti nel territorio comunale.

Particolare attenzione va posta alla progettazione di tale ambito ricercando una accurata permeabilità funzionale con i processi insediativi limitrofi in corso di realizzazione, in particolare per quanto riguarda la rete delle ciclopiste.

Areale 9

Areale posto tra il cimitero ed il tessuto urbano consolidato da mantenere totalmente libero da nuova edificazione in quanto vocato, assieme all'areale 8 limitrofo, alla formazione di un parco pubblico a valenza urbana (oltre ad avere un parziale vincolo di inedificabilità per la quota parte ricompresa all'interno della fascia di rispetto del cimitero).

L'attuazione avviene mediante perequazione urbanistica da concertare con altri areali previsti sul territorio comunale.

Particolare attenzione va posta alla progettazione di tale areale ricercando un'accurata permeabilità funzionale con i processi insediativi limitrofi in corso di realizzazione, in particolare per quanto riguarda la rete delle ciclopiste.

Areale 10

Areale posto tra il cimitero e la zona a parco pubblico prevista ed il tessuto urbano consolidato; tale areale corrisponde ad una previsione urbanistica di potenziale nuovo insediamento urbano, adottata in variante al PRG e non ancora approvata. Lo schema di assetto strutturale convalida e recepisce tale scelta ritenendola compatibile con l'impianto generale del Documento Preliminare.

Per tutti gli areali di nuovo insediamento l'attuazione delle previsioni insediative è da relazionare con il potenziamento del sistema di depurazione intercomunale.

GRANAROLO

Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità

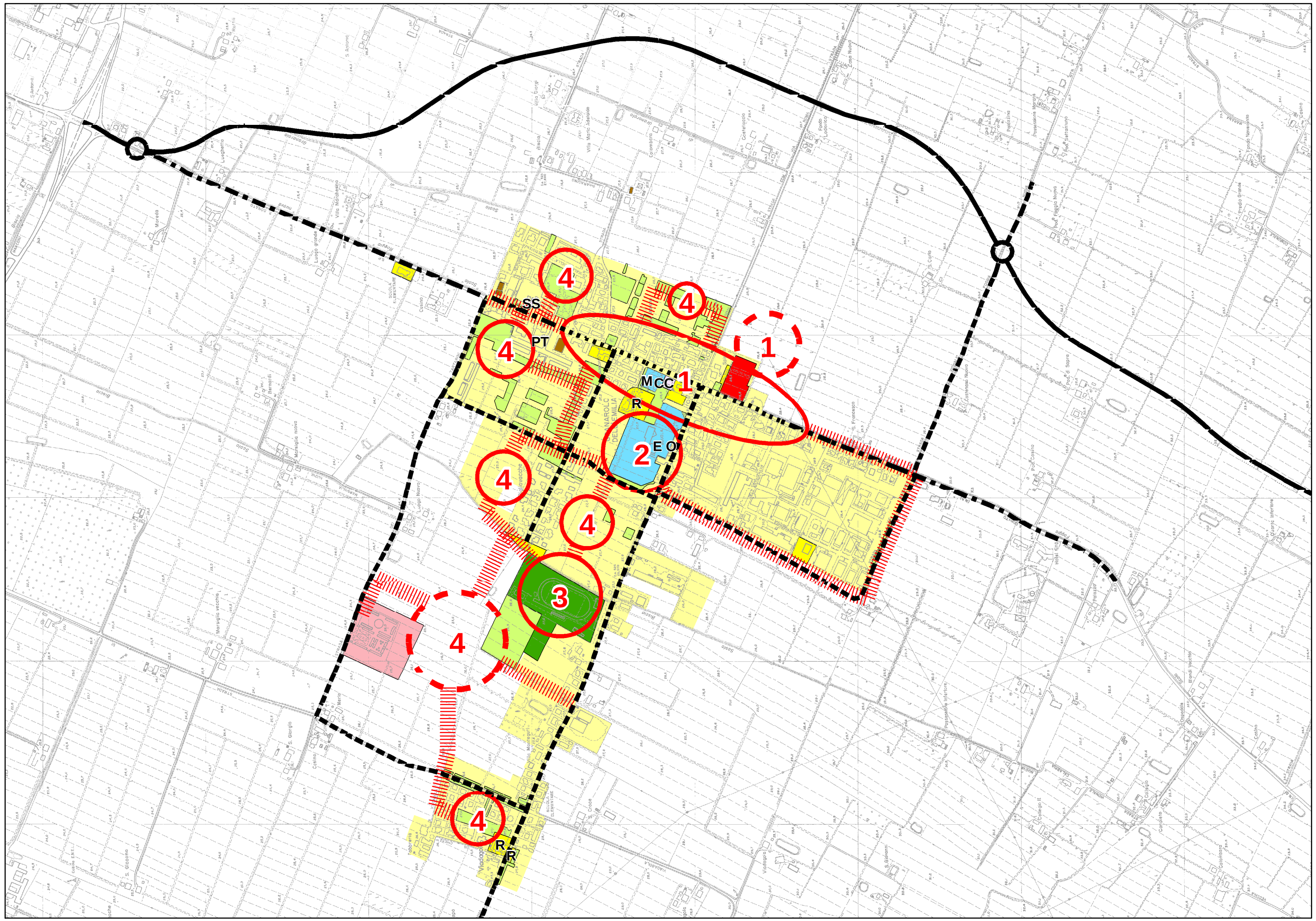
	Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
	Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
	Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana") di previsione
	Polarità dei servizi scolastici di base
	Polarità dei servizi sportivi
	Polarità del verde pubblico
	Polarità del verde pubblico di previsione
	Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
	Stazione SFM
	Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
	Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
	Viabilità di attraversamento urbano
	Viabilità extraurbana di rilievo sovralocale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Attrezzature collettive (R=religiose)
	Scuole (N=nido,M=materna,E=elementare,O=obbligo,SI=s.integrativi)
	Verde pubblico
	Verde pubblico sportivo

Servizi di interesse generale attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Parchi pubblici urbani ed extraurbani
	Scuole superiori pubbliche
	Strutture sanitarie ospedaliere pubbliche
	Attrezzature sportive pubbliche
	Cimiteri
	Zone militari
	Attrezzature sportive private
	Aviosuperficie
	Altri servizi urbani e territoriali (SS=servizi sanitari-SA=servizi amministrativi-UNI=università PT=uffici postali-CC=carabinieri-VF=vigili del fuoco-CAN=canile)
	Medie e grandi strutture commerciali al dettaglio



4.3.3.2.- Quarto Inferiore

La forma urbana della frazione di Quarto Inferiore così come si è venuta a formare attraverso l'attuazione degli strumenti urbanistici degli ultimi 15-20 anni, è strutturata sull'asse della S.P. San Donato; presenta un tessuto edilizio prevalentemente postbellico, con un incremento delle edificazioni residenziali che hanno portato la frazione nell'ultimo decennio ad incrementare la popolazione residente di circa il 26%.

Con alcune recenti Varianti parziali al PRG sono stati individuati due nuovi comparti nel settore ovest del centro urbano rispetto la SP San Donato, con una potenzialità edificatoria di circa 80 alloggi. Con l'attuazione di tali comparti si realizzerà una ampia fascia verde - attrezzata e naturalistica – che andrà ad integrarsi con il sistema dei servizi sopradescritto, dando così al centro della frazione un'assetto insediativo ed infrastrutturale pressoché definitivo.

Complessivamente il centro edificato presenta una morfologia varia sia ad alta che a mediobassa densità, caratterizzata da una pluralità di funzioni, residenziali-terziarie, terziariocommerciali, ed anche dalla presenza del nucleo di più vecchia formazione che costituisce l'impianto morfologico storico.

Nel cuore del versante a ovest dell'abitato è da segnalare la presenza di una importante insediamento a funzione artigianale-industriale.

La frazione di Quarto è dotata di strutture scolastiche per nido e materna, con buona accessibilità urbana anche pedonale; la presenza dell'ufficio postale sulla strada provinciale San Donato, appare ben fruibile ed accessibile anche dall'area produttiva ubicata ad ovest del centro abitato. I principali servizi urbani sono distribuiti prevalentemente sia nella parte nord dell'abitato che a sud ovest, coerentemente inserite all'interno delle funzioni prevalentemente residenziali. Il sistema dei parcheggi e del verde pubblico appare distribuito in modo coerente con la presenza dei servizi di base e con il fronte commerciale prospiciente la via San Donato.

La fascia verde di separazione che sarà attuata fra i nuovi insediamenti residenziali già previsti e l'ambito produttivo, si integra con il sistema dei servizi sopradescritto, dando così al centro frazionale un'assetto insediativo ed infrastrutturale pressoché definitivo.

Centro storico

Nel Documento Preliminare non si individua un'area perimetrata, non avendo il centro urbano di Quarto Inferiore un centro storico strutturato, ma solamente frammenti di tessuto storico-testimoniale riconoscibile in edifici autonomi che sono assorbiti all'interno dell'ambito di tipo B di cui al punto 3.3 precedente riconosciuto per una parte del centro urbano; vengono definite per tali singoli edifici, le politiche di conservazione edilizia, di tutela delle funzioni residenziali, di tutela e rafforzamento delle funzioni commerciali di vicinato e artigianali di servizio. Le modalità di intervento che saranno indicate nel RUE devono essere coerenti al raggiungimento delle politiche sopradefinite.

Per quanto concerne l'*ambito urbano consolidato*, viene inserito, come si è detto, in parte nella tipologia B (ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) e in parte nella tipologia A (vedi punto 3.3 precedente) per quanto riguarda i processi edificatori in atto o realizzati mediante strumento attuativo preventivo.

L'ambito urbano consolidato della frazione, è a prevalente matrice funzionale residenziale accompagnata da quote modeste di attività complementari (commerciali, direzionali, artigianali di servizio), e rappresenta un sistema da confermare sia dal punto di vista insediativo che funzionale.

Ambiti urbani consolidati

Per quanto concerne *l'ambito urbano consolidato*, viene inserito, come si è detto, in parte nella tipologia B (ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) e in parte nella tipologia A (vedi punto 3.3 precedente) per quanto riguarda i processi edificatori in atto o realizzati mediante strumento attuativo preventivo.

L'ambito urbano consolidato della frazione, è a prevalente matrice funzionale residenziale accompagnata da quote modeste di attività complementari (commerciali, direzionali, artigianali di servizio), e rappresenta un sistema da confermare sia dal punto di vista insediativo che funzionale.

Ambiti da riqualificare

Nella frazione di Quarto sono individuati Ambiti da riqualificare di tipo R1 ed R2 – v. punto 3.3 - localizzati a margine della strada provinciale San Donato. In questi ambiti sono ricomprese alcune porzioni di tessuto edilizio più antico, aree per servizi, spazi ancora liberi ma destinati dal PRG Vigente ad altre funzioni. L'intervento di riqualificazione sia edilizia che urbanistica, deve coinvolgere anche le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le politiche da applicare a tali tessuti potranno anche portare ad una sostituzione edilizia comunque finalizzata a recuperare aree per la sosta pubblica ed il verde, servizi che nella parte più centrale del centro urbano sono maggiormente carenti.

Uno degli ambiti di riqualificazione individuati è di tipo R1, laddove riguarda un'attività produttiva completamente inserita nel tessuto consolidato a matrice prevalentemente residenziale, e quindi in posizione incongrua; gli altri tre sono di tipo R2.

Aree di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

a) Previsioni su aree edificate

Ambito 5

Si tratta di area la cui trasformazione viene solo programmata in quanto sono presenti attività produttive in funzione, la cui trasformazione potrà concorrere alla riqualificazione del settore urbano in cui è inserito. Si formula quindi un indirizzo di rifunzionalizzazione verso funzioni urbane integrate, con modalità di sostituzione edilizia.

L'attuazione può avvenire anche mediante perequazione urbanistica da concertare eventualmente con altri ambiti per nuovi insediamenti previsti sul territorio comunale.

b) Previsioni su aree libere

Per quanto riguarda i potenziali *ambiti per nuovi insediamenti*, considerando gli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano, nonché le limitazioni dello sviluppo territoriale fissate dal PTCP già illustrati ai precedenti punti, le previsioni si limitano in generale alla conferma delle aree già previste dal vigente PRG (vedi areali 11 e 12).

L'areale 13 viene previsto in un'ottica di attivare accordi territoriali, in relazione all'impianto di termovalorizzazione di FEA ed aree limitrofe presenti, tesi alla concentrazione in loco di attività operative che devono trasferirsi dal centro del Comune di Bologna e che interesseranno prevalentemente territori immediatamente adiacenti posti nel Comune di Castenaso. In generale, per l'intero quadrante Sud Est di Quarto Inferiore, sarà necessario programmare un "master plan" all'interno di accordi con i

comuni limitrofi ed in funzione delle eventuali previsioni che potrebbero interessare indirettamente o direttamente il margine della frazione. In relazione a quanto si potrà concordare con i comuni limitrofi, dovrà essere svolta, nell'ambito dello studio del "master plan", un'analisi approfondita di quali ripercussioni, il centro abitato di Quarto Inferiore subirà dall'esterno del comune, in relazione agli insediamenti anche residenziali che, prevalentemente in Comune di Bologna, sono già stati previsti o si stanno per prevedere (andranno attentamente valutate le ripercussioni sul tema dei servizi residenziali, scolastici, assistenziali. Tale ambito viene identificato con un'asterisco riquadrato.

L'Areale 14 invece ha la finalità di coinvolgere in una operazione di recupero edilizio, attività commerciali, di tipo ristorativo-ricettivo, e con modestissime quote residenziali da recuperare da potenzialità in parte esistenti ma localizzate in modo improprio sull'altro fronte stradale della San Donato; l'intervento dovrà essere attuato mediante compensazione perequativa.

L'Areale 15 viene proposto come nuova potenzialità insediativa per finzioni miste - residenziali, ricettive e direzionali - con la finalità di attivare la realizzazione di un tratto dell'Intermedia di Pianura, attraverso un intervento che dovrà essere attuato mediante compensazione perequativa.

4.3.3.3.- Cadriano

Il sistema urbano della frazione di Cadriano così come si è venuta a formare attraverso l'attuazione degli strumenti urbanistici degli ultimi 10-15 anni, si è sviluppato sull'asse della via di Cadriano, a seguito dello sviluppo industriale avvenuto nell'ambito limitrofo, avvenuto con maggiore forza negli anni '70 - '80 alle porte di Bologna. Il tessuto edilizio a funzioni urbane è quindi moderno, intensivo o estensivo secondo le scelte di PRG del momento, ma con un tentativo in parte riuscito, in parte ancora da attuare, di separare con una "forte fascia ambientale e di servizi", l'ambito per insediamenti produttivi da quello per insediamenti di tipo urbano.

Nel settore ad ovest dell'abitato si sviluppa l'importante insediamento a funzione artigianale - industriale.

I principali servizi urbani sono distribuiti prevalentemente partendo dal settore ovest, con penetrazioni in senso ovest/est verso i tessuti residenziali; la frazione è dotata di scuole per l'infanzia localizzate sulla via di Cadriano, in luogo ben accessibile dagli ambiti residenziali. Il sistema dei parcheggi e del verde pubblico appare distribuito in modo sufficientemente coerente e distribuito in relazione agli insediamenti da servire.

La fascia verde e di servizi che funge da separazione e che sarà attuata fra i nuovi insediamenti produttivi già previsti e l'ambito consolidato per funzioni urbane, si integra con il sistema dei servizi sopradescritto, dando così al centro frazionale un'assetto insediativo ed infrastrutturale pressoché definitivo.

Centro storico

Nel Documento Preliminare non si individua un'area perimetrata, non avendo il centro urbano di Cadriano un centro storico strutturato, ma solamente alcuni frammenti di tessuto storico-testimoniale riconoscibile in edifici autonomi che vengono assorbiti all'interno dell'ambito di tipo B (ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) di cui al punto 3.3 precedente riconosciuto per una parte del centro urbano; vengono definite per tali singoli

edifici, le politiche di conservazione edilizia, di tutela delle funzioni residenziali, di tutela e rafforzamento delle funzioni commerciali di vicinato e artigianali di servizio. Le modalità di intervento che saranno indicate nel RUE devono essere coerenti al raggiungimento delle politiche sopradefinite.

Per quanto concerne l'*ambito urbano consolidato*, viene inserito, come si è detto, in parte nella tipologia B (ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) e in parte nella tipologia A (vedi punto 3.3 precedente) per quanto riguarda i processi edificatori in atto o realizzati mediante strumento attuativo preventivo.

L'ambito urbano consolidato della frazione, è a prevalente matrice funzionale residenziale accompagnata da quote modeste di attività complementari (commerciali, direzionali, artigianali di servizio), e rappresenta un sistema da confermare sia dal punto di vista insediativo che funzionale.

Per questi centri frazionali, non vengono previsti potenziali *ambiti per nuovi insediamenti*, in considerazione degli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano, nonché le limitazioni dello sviluppo territoriale fissate dal PTCP già illustrati ai precedenti punti; vengono confermate le previsioni del vigente PRG, che saranno inserite nella gestione del RUE o nel primo POC in relazione al loro stato attuativo.

Ambiti da riqualificare

Nella frazione di Cadriano è individuato un'Ambito da riqualificare di tipo R2 – v. punto 3.3 - localizzato a margine della strada comunale di Cadriano. In questo ambito sono ricomprese alcune porzioni di tessuto edilizio di meno recente costruzione e aree per servizi. L'intervento di riqualificazione sia edilizia che urbanistica, deve coinvolgere anche le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le politiche da applicare a tali tessuti potranno anche portare ad una sostituzione edilizia comunque finalizzata a recuperare aree per la sosta pubblica ed il verde, servizi che nella parte più centrale del centro urbano sono più necessari carenti.

Ambito urbano consolidato

Nel Documento Preliminare all'interno dell'*ambito urbano consolidato* si individuano due tipologie – ambito di tipo B (ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) di cui al punto 3.3 precedente e ambito di tipo A. All'interno del primo sono presenti solamente alcuni frammenti di tessuto storico-testimoniale riconoscibile in edifici autonomi che vengono assorbiti all'interno dell'ambito riconosciuto per una parte del centro urbano; vengono definite per tali singoli edifici, le politiche di conservazione edilizia, di tutela delle funzioni residenziali, di tutela e rafforzamento delle funzioni commerciali di vicinato e artigianali di servizio. Le modalità di intervento che saranno indicate nel RUE devono essere coerenti al raggiungimento delle politiche sopradefinite.

L'ambito urbano consolidato della frazione, è a prevalente matrice funzionale residenziale accompagnata da quote modeste di attività complementari (commerciali, direzionali, artigianali di servizio), e rappresenta un sistema da confermare sia dal punto di vista insediativo che funzionale.

Per questa frazione, non vengono previsti potenziali areali per nuovi insediamenti, in considerazione degli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano, nonché le limitazioni dello sviluppo territoriale fissate dal PTCP già illustrati ai precedenti punti; vengono confermate le previsioni del vigente PRG, che saranno inserite nella gestione del RUE o nel primo POC in relazione al loro stato attuativo.

Per quanto riguarda *l'ambito produttivo consolidato di rilievo sovracomunale di Cadriano*, viene individuato un'ambito di riqualificazione di tipo R1 che coinvolge e comprende anche opere infrastrutturali e standard al fine di migliorare le dotazioni in termini d'attrezzature tecnologiche a supporto delle aree e delle attività produttive, al fine di conseguire obiettivi di tipo ambientale ed ecologico, al fine di produrre riqualificazione anche attraverso le modifiche d'uso indirizzate maggiormente verso il terziario/direzionale.

Naturalmente, sono fatte salve le possibilità di previsioni insediative di tipo produttivo, in relazione all'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi, finalizzate al consolidamento, adattamento, ampliamento e riallocazione delle aziende insediate.

4.3.3.4 – I centri frazionali minori

Fra i centri minori spicca per una maggiore vivacità sia insediativa che infrastrutturale, il centro di *Lovoletto* posto a margine della statale Porrettana. Esso viene individuato in parte come ambito consolidato di tipo B (ambiti consolidati con limiti di funzionalità urbanistica) relativamente al nucleo centrale meno recente, caratterizzato da una debole maglia infrastrutturale e di servizi, e alle fasce prospicienti la statale Porrettana, in condizioni di maggiore inquinamento acustico e atmosferico; ed in parte come ambito consolidato di tipo A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa) in quanto di più recente costruzione e per alcuni settori ancora in fase di realizzazione.

Attraverso recenti Varianti parziali al PRG è stata modificata una previsione urbanistica con la quale la piccola frazione verrà dotata di una Variante alla Strada Statale Porrettana. Esiste sulla frazione una potenzialità residua di ca. 71 alloggi la cui realizzazione è subordinata alla esecuzione della variante stardale alla ss 64 Porrettana: questa potenzialità residua è in corso di approvazione e quindi al momento viene inserita come "areale di nuova potenzialità edificatoria" ed indicato con il numero 16. Con tale previsione verrà ampliata la dotazione di verde pubblico. E' importante sottolineare i notevoli benefici dal punto di vista ambientale che si otterranno da tale intervento.

Il piccolo nucleo abitato di *Casette di Cadriano* è inserito come nucleo storico all'interno dell'elenco disciplinato dal PTCP. Il DP propone una classificazione come ambito consolidato di tipo E, ricorrendo in esso tutte le particolari condizioni illustrate al punto 3.3 precedente per questo tipo di insediamento; all'interno dell'ambito sono individuati alcuni frammenti di tessuto storico-testimoniale riconoscibile in edifici autonomi. Per tali singoli edifici vengono definite politiche di conservazione edilizia, di tutela delle funzioni residenziali, di tutela e rafforzamento delle funzioni commerciali di vicinato e artigianali di servizio. Le modalità di intervento che saranno indicate nel RUE devono essere coerenti al raggiungimento delle politiche sopradefinite.

Infine, i nuclei abitati di *Osteria del Topo* e *Santa Brigida* sono classificati come ambiti consolidati di tipo E, ricorrendo in essi tutte le particolari condizioni illustrate al punto 3.3 per questo tipo di insediamenti.

Per questi ultimi centri minori, in considerazione degli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano, nonché per le limitazioni dello sviluppo territoriale fissate dal PTCP già illustrati ai precedenti, punti non vengono previsti potenziali *ambiti per nuovi insediamenti*; vengono confermate le previsioni del vigente PRG, che saranno inserite nella gestione del RUE o nel primo POC in relazione al loro stato attuativo.

4.4 - COMUNE DI MALALBERGO

4.4.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

L'armatura urbana

Il Comune di Malalbergo rappresenta nei confronti dell'Associazione Terre di Pianura, il punto di cerniera con la Provincia di Ferrara lungo la direttrice della Strada Statale Porrettana e da questa posizione territoriale ne assume condizionamenti e vantaggi.

La struttura insediativa è rappresentata dal capoluogo Malalbergo situato nel settore nord del territorio, formatosi sull'asse della Strada Statale Porrettana a poche centinaia di metri dal ponte sul Reno e dal territorio ferrarese, mentre scendendo verso sud, sempre sull'asse stradale primario, troviamo prima la frazione di Pegola ed ancora più a sud il centro edificato di Altedo; quasi a confine con il comune di Minerbio è posizionato Casoni, nucleo urbano frazionale di modesta entità territoriale. Infine a confine con il comune di San Pietro in Casale a ovest, vicino alla zona degli zuccherifici, c'è Ponticelli nucleo edificato minore.

Come si è visto quindi quasi tutta la struttura insediativa ha avuto come asse di formazione la statale Porrettana; ciò significa che buona parte del territorio urbanizzato subisce quotidianamente l'impatto negativo di questa infrastruttura in relazione agli aspetti acustici e di qualità dell'aria in primo luogo, ed in secondo luogo di sicurezza nei confronti di una adeguata fruizione della rete dei servizi da parte della collettività ivi insediata.

Non solo le infrastrutture viarie hanno segnato ed in alcuni casi condizionato la crescita e lo sviluppo di questi centri urbani: i corsi d'acqua hanno dato nei secoli forti limitazioni allo sviluppo di alcune parti del territorio, in particolare il Navile, che è stato l'elemento generatore di Malalbergo, ma poi ne è stato l'elemento condizionante dello sviluppo urbanistico. Più a sud il corso arginato del Savena Abbandonato ha molto condizionato lo sviluppo di Altedo verso est.

I principali servizi di interesse pubblico e generale (sia comunali che sovracomunali) sono localizzati ed equamente distribuiti fra Malalbergo ed Altedo (vedi descrizione quadro conoscitivo) e le carenze, dove sono state evidenziate, sono presenti in entrambi i centri; in particolare saranno da programmare con i nuovi strumenti urbanistici, e quindi iniziando dal presente Documento Preliminare del nuovo PSC, due nuovi poli scolastici dell'infanzia (autonomi o in ampliamento a quelli esistenti) ormai necessari, ed in futuro ancor più anche in relazione alla nuova stagione di crescita demografica in atto.

L'accessibilità territoriale

Il territorio comunale è interessato partendo da nord, dalla statale Porrettana (porta aperta verso il ferrarese), che attraversa e divide in due settori di simili dimensioni il capoluogo, e che si sviluppa fino ad Altedo attraversando la frazione di Pegola. Subito dopo Pegola e prima di arrivare ad Altedo è presente una importante infrastruttura provinciale, la SP 20 che ha recapito diretto, non solo verso la strada provinciale Galliera in comune di San Pietro in Casale ed alla stazione ferroviaria dove è presente il Servizio Ferroviario Metropolitano, ma anche accesso diretto al sistema autostradale con il casello di Altedo sulla A13 Bologna-Padova.

Proseguendo verso sud la statale Porrettana dopo aver attraversato Altedo piega verso oriente e si porta sull'argine del Savena Abbandonato e poi più a sud verso Ca Dè Fabbri in comune di Minerbio.

In senso est ovest, detto della SP 20, vi è una rete di viabilità minore che ha rapporto con il territorio di Baricella utilizzando però della viabilità o comunale e provinciale di basso profilo funzionale, come già evidenziato nei capitoli precedenti (vedi capitolo 1.5).

Il territorio non è attraversato da linee ferroviarie.

Gli obiettivi infrastrutturali che il Documento Preliminare del Comune di Malalbergo propone sono di due livelli:

1) Un primo livello, con caratteristiche sovracomunali, è rappresentato dalla previsione di un by pas del centro di Altedo da realizzare con una Variante alla Strada Statale; con questa variante (per altro non programmata dall'Anas né finanziata e quindi con scarse possibilità di essere realizzata nel breve periodo), si vuole raggiungere l'obiettivo di portare il traffico, specialmente quello pesante, al di fuori del centro urbano. Tale variante si localizza sul versante ovest del centro urbano ed interessa anche il vicino comune di Bentivoglio; infatti la nuova infrastruttura potrà essere utilizzata anche a servizio di una nuova possibilità insediativa di tipo produttivo che viene prevista nel comune confinante. In sede di Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi saranno individuate le modalità operative per arrivare a programmare con tempi più certi, questa opera infrastrutturale.

Con l'attuazione del PRG Vigente, si sta intanto realizzando per stralci, una circonvallazione più interna, posizionata in un primo tratto a margine degli insediamenti residenziali, ma successivamente più strettamente connessa agli insediamenti produttivi esistenti e di previsione ancora da realizzare nel settore ovest di Altedo, e che porterà il traffico, come destinazione finale, sulla Strada Provinciale 20, nei pressi del casello autostradale. Con tale infrastruttura, che non è alternativa alla vera circonvallazione che ha un più ampio respiro territoriale, si vuole risolvere il problema dell'attraversamento di Altedo con una fase interlocutoria in attesa della soluzione più completa.

2) Un secondo livello che cerca di porre in essere un migliore rapporto funzionale con i territori confinanti a est e a ovest; viene prevista la riclassificazione di una strada comunale che collega Altedo a Baricella, ad un rango superiore, sostituendo una viabilità provinciale presente più a sud (la SP 47), ma che per ragioni di sezione e di attraversamento di alcuni nuclei edificati, non ha possibilità di essere potenziata; superato il Savena, l'infrastruttura piega verso nord a margine della nuova area di potenziale sviluppo produttivo, per poi collegarsi alla SP 20, in corrispondenza dell'incrocio con la Statale Porrettana.

E' previsto inoltre, in accordo con l'Associazione Reno Galliera, la necessità di potenziamento, ovvero di migliorare il livello di servizio, della SP 20 che conduce a San Pietro; tale infrastruttura è importante per il contributo che può dare al territorio di collegarsi in modo più efficiente con il Servizio ferroviario Metropolitano di San Pietro in Casale. Più a sud inoltre è previsto un collegamento con il territorio di Bentivoglio attraverso l'aggiornamento del tracciato della SP 44 Bassa Bolognese che conduce poi più a ovest a San Giorgio di Piano.

Non è possibile invece proporre modifiche alla Strada Statale Porrettana laddove attraversa Malalbergo, in quanto tutto l'areale territoriale che circonda il capoluogo è fortemente limitato da vincoli ambientali ed idrografici.

Il capoluogo presenta quindi la sua maggiore criticità nell'impatto negativo (acustico e di qualità dell'aria) dovuto alla presenza della Strada Statale, che potrà essere risolto solamente con interventi mitigativi strutturali (rallentatori di velocità, asfalti fonoassorbenti, ecc.).

Criticità sono presenti anche nella frazione di Pegola, che subisce l'impatto negativo dovuto alla presenza della Strada Statale; anche per essa dovranno essere predisposti interventi strutturali di mitigazione (si può comunque riscontrare come attraverso l'attuazione del Vigente PSC, le nuove edificazioni residenziali siano state tenute più distanti dalla sede stradale e lungo la medesima strada è stata portata a termine una pista ciclabile in sede propria che conduce fino ad Altedo, migliorando quindi il livello di vivibilità del centro abitato).

Per la frazione Casoni, nell'impossibilità di prevedere una variante alla Strada Statale, il Documento Preliminare propone di non appesantire ulteriormente il tessuto edilizio con nuove possibilità di incrementi edilizi, ma piuttosto di decentrare alcune funzioni produttive e commerciali ancora presenti, verso l'interno della frazione, alla base dell'argine, sulla via Bassa Superiore.

Sarà infine compito del PSC evidenziare e indirizzare l'uso della viabilità minore e storica mediante un approfondimento volto a definire usi e funzioni in particolare per quella parte della maglia viaria minore che conduce alla fruizione delle aree di valore paesaggistico ambientale delle ex valli.

Gli insediamenti produttivi

Il PTCP ha individuato per il Comune di Malalbergo un "ambito produttivo di rilievo sovracomunale di sviluppo" per funzioni manifatturiere a margine della zona industriale di Altedo.

Con l'Accordo Territoriale per i poli produttivi di sviluppo che deve essere sottoscritto tra l'Associazione Terre di Pianura e la Provincia di Bologna, tale ambito sarà suscettibile di nuove potenzialità insediative di tipo produttivo. Questa possibilità viene rappresentata nel DP da un areale di potenziale localizzazione delle quote aggiuntive orientativamente quantificate in 40-45 ha di superficie territoriale, localizzato a est della Strada Statale Porrettana e che trova un suo limite fisico, nella nuova infrastruttura viaria prevista per migliorare i collegamenti con Baricella e per portare i traffici che da lì pervengono a non gravare sul centro abitato di Altedo.

Tale infrastruttura, da realizzare contestualmente alla attuazione delle nuove quote di sviluppo così come sarà precisato nell'Accordo Territoriale, è funzionale a completare il sistema viario per il superamento del centro abitato di Altedo, da parte del traffico di attraversamento nord-sud ed est-ovest, ed in particolare dei mezzi pesanti.

Viene poi confermata nei pressi di Malalbergo, un'area produttiva consolidata di rilievo comunale che recepisce le quantità territoriali già definite nel PRG Vigente e non ancora attuate.

Il territorio rurale

Per quanto concerne il territorio rurale, il DP definisce una prima articolazione fra ambiti altamente produttivi – largamente predominanti, e caratterizzati da un cospicuo sistema insediativo sparso anche di remota formazione -, ambiti di interesse paesaggistico, ambiti periurbani e aree di interesse naturale e ambientale, come definiti dalla LR 20. Gli ambiti di interesse paesaggistico costituiscono una componente del più vasto e organico sistema di grande valenza ambientale individuato dallo Schema Direttore entro l'intero territorio dell'Associazione, orientato anche allo sviluppo delle opportune forme di valorizzazione e fruizione compatibile.

A questo proposito si vuole dichiarare che per quanto riguarda il sistema delle fasce di tutela fluviale (art. 4.3 del PTCP) relative al Savena abbandonato, il Comune proporrà di

correggere una incongruenza sul vincolo indicato dal PTCP nella parte di territorio in cui il Savena ha un cambio di direzione verso est, nei pressi dell'insediamento di "Villa Scarani". In sostanza la tutela fluviale ha assorbito nel suo interno, una serie di vasche per allevamento riportate nella cartografia CTR, allargando la fascia che affianca il corso d'acqua. Ora ormai da più decenni tali vasche non esistono più; il terreno è stato arato ed ora si coltiva normalmente. Siccome all'interno di tale area sono presenti alcune corti agricole, il loro recupero viene parzialmente compromesso dalla normativa del vincolo fluviale. Si propone quindi di modificare le fasce di tutela fluviale per manifesta insussistenza delle motivazioni che avevano portato all'apposizione del vincolo medesimo (si allega quindi un autonomo documento predisposto per la procedura di modifica del PTCP)

Oltre 1/3 del territorio extraurbano è caratterizzato dall'essere ricompreso all'interno dell'antico sistema delle bonifiche, per il quale lo Schema Direttore ha individuato un'ambito rurale di valorizzazione fruitiva delle risorse ambientali. Il sistema ambientale delle tutele del PTCP, qui riassorbito sotto una unica individuazione "aree di valore naturale ed ambientale" di cui all'art. A-17 della LR 20, per la maggior parte coincide con il perimetro delle bonifiche.

Per quanto riguarda gli ambiti periurbani, lo Schema di assetto strutturale individua due specifiche tipologie. La prima tipologia riguarda il settore a sud del Capoluogo Malalbergo, nel settore "dell'Isola" ambito singolare posto tra due corsi d'acqua, per il quale si prevede un'utilizzo parzialmente strutturale come vasca di laminazione, e una porzione fruitiva con caratteristiche ambientali.

La seconda tipologia è quella individuata come ambito periurbano marginale a Pegola tra gli ambiti consolidati o potenzialmente insediabili posti a ovest della strada Statale e fin contro allo scolo Lorgana; la caratteristica di questa porzione di territorio non ne consente un realistico recupero in termini di alta produttività. Per tale ambito si può ipotizzare un ruolo di particolare supporto al contesto urbano e produttivo limitrofo nella realizzazione di dotazioni ecologiche, quali fasce boscate di compensazione e filtro ambientale fra le zone urbane e quelle produttive, o settori di laminazione per le acque di superficie smaltite dagli insediamenti esistenti e previsti.

Anche in questo caso la rete dei percorsi di campagna esistenti può rappresentare anche un'occasione di fruizione pubblica dell'ambiente rurale.

In relazione anche a queste potenzialità, in entrambe le tipologie d'ambito si può ipotizzare una più libera possibilità di riuso dei fabbricati esistenti anche verso attività quali i pubblici esercizi e le attività ricreative.

Il contesto rurale di Malalbergo si caratterizza poi per la particolare presenza di numerose attività di conservazione/commercializzazione della frutta ed altri prodotti agricoli nonché l'importante insediamento di allevamento cavalli da corsa "La Pradona"; su questi impianti e attività in particolare, andranno sviluppati dal PSC, e correlativamente dal RUE, gli opportuni approfondimenti sui requisiti di compatibilità da soddisfare rispetto ai contesti interessati.

4.4.2 -GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.2, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Malalbergo risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e dai maggiori interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente

sostituzione dell'edificato esistente (sia entro 'ambiti per nuovi insediamenti' che entro 'ambiti da riqualificare', come precisato nei punti seguenti).

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP, come integrati nei termini illustrati al punto 2.3; tali criteri fra l'altro stabiliscono, per determinati comuni, fra cui Malalbergo, una soglia massima di potenzialità aggiuntiva riferita alle previsioni su aree libere, ma non agli interventi di riqualificazione urbana.

Assumendo come parametro medio un alloggio di 96 mq di superficie complessiva (SC) – superficie corrispondente a quella registrata nell'attività edilizia locale nel corso dell'ultimo decennio -, il numero di alloggi realizzabili per trasformazione di aree libere, in base all'applicazione dei sopracitati criteri, è costituito da:

- circa 250 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 285 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali potenziali per nuovi insediamenti dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC);
- circa 340 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 625 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 875 alloggi.

Va sottolineato che entro tale potenziale complessivo realizzabile su aree libere è compresa anche la potenzialità di circa 80 alloggi introdotta con una recente Variante Specifica al PRG, come intervento anticipatore del PSC.

Le potenzialità aggiuntive derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana ammontano a loro volta a:

- circa 80 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali potenziali per nuovi insediamenti dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC);
- circa 120 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale su aree edificate (quota aggiuntiva e potenzialità aggiuntiva non approvata): 200 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – considerando anche i residui non approvati dei PRG vigenti, che come tali rientrano nel campo dei nuovi criteri di disciplina urbanistica del PSC, ed escludendo invece i residui approvati - è di 825 alloggi. La potenzialità complessiva considerando anche i residui di PRG già approvati è di 1075 alloggi.

In relazione alle previsioni di massima di cui al seguente punto 4.5.3, si può individuare in prima ipotesi la seguente ripartizione sommaria fra le diverse località abitate del monte alloggi totale come sopra ipotizzato:

- Capoluogo: 320 alloggi
- Altedo-Pegola: 725 alloggi
- Altri centri minori: 30 alloggi

Per quanto concerne la componente di potenzialità insediativa derivante dal recupero e riuso entro gli ambiti urbani consolidati, si ritiene difficilmente quantificabile, e comunque trascurabile alla luce dei criteri di intervento definiti al punto 4.5.3, la potenzialità connessa agli interventi di piccolo ampliamento e adeguamento tipologico del costruito. La componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 50 alloggi (compresi i lotti introdotti con recente Variante al PRG).

Le potenzialità di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale nei prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.6 e 2.3.2 – si stimano in 60 alloggi; mentre è di 70 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.2.1.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a 1255 alloggi.

4.4.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.4.3.1 – Il Capoluogo Malalbergo

Il centro abitato presenta un tessuto edificato con una morfologia prevalentemente varia a bassa densità edilizia e a funzione prevalentemente residenziale, con alcuni isolati o frange abitate a tipologia omogenea ad alta densità edilizia, ed altri, soprattutto al limite nord e sud dell'abitato, a medio-bassa densità; tali omogeneità corrispondono agli interventi effettuati prevalentemente con piani urbanistici attuativi od edilizia economica popolare in tempi diversi.

L'impianto storico è strettamente connesso al corso (vecchio e nuovo) del Canale Navile; su questo asse si è incentrato tutto lo sviluppo edilizio del centro abitato e dei servizi principali. Nella parte centrale, a ridosso della stessa viabilità si trovano tutte le attività commerciali e terziarie del centro urbano e i principali servizi pubblici, assumendo quindi un ruolo di polarità per servizi amministrativi, culturali religiosi e commerciali.

All'interno del centro urbano sono presenti un insediamento adibito ad una funzione mista residenziale-artigianale ed una artigianale-industriale, che costituiscono le uniche "incompatibilità funzionali" esistenti.

a) Orientamenti per il sistema della mobilità urbana e dei servizi

Il Capoluogo è caratterizzato dall'attraversamento della Strada Statale 64 Porrettana che suddivide nettamente il tessuto urbano, tessuto che ad ovest e a sud è circondato dal corso dello Scolo Riolo e Botte.

Esso si connette a livello territoriale, oltre che con la citata S.S. 64 Porrettana che consente una notevole gravitazione del centro abitato su Bologna e su Ferrara, anche con la strada provinciale 12 Basso Reno, che conduce al territorio del comune di Galliera e la stazione ferroviaria di San Vincenzo.

Il connettivo pedonale è rappresentato da percorsi esistenti prevalentemente adiacenti alla viabilità carrabile, che consentono di relazionare le aree prevalentemente residenziali con le polarità presenti a livello urbano.

Tutto l'ambito urbano è inoltre integrato con spazi per servizi pubblici urbani distribuiti abbastanza omogeneamente, con alcune polarità per servizi di base sia a destinazione scolastica che sportiva.

Si rilevano comunque, per le attrezzature scolastiche, delle carenze di disponibilità di spazi che non sono ritenuti recuperabili nell'ambito delle strutture esistenti. In tal senso lo Schema di assetto strutturale mette in campo la previsione di un nuovo "polo scolastico" dell'infanzia, da collocare (a nord dell'abitato ed a margine del centro sportivo) nell'ambito dei nuovi areali di possibile insediamento e con aree da acquisire mediante forme di perequazione urbanistica.

Si rileva una certa carenza di posti auto a servizio dei tessuti urbani di vecchio impianto o di realizzazione negli anni '50 e '60, ove i recuperi di vecchi contenitori, anche di interesse storico, non hanno consentito il reperimento di idonei parcheggi pubblici.

b) Una prima classificazione del territorio urbano

Lo Schema di assetto strutturale del DP propone una prima individuazione e articolazione del territorio urbano in diverse tipologie di aree e ambiti, al fine di offrire alla Conferenza di Pianificazione un quadro di riferimento generale, ma non generico, per i successivi sviluppi e approfondimenti che porteranno alla definitiva e compiuta elaborazione del PSC.

Le note seguenti illustrano le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Il centro di Malalbergo, classificato dal PTCP come centro storico, non presenta più quella unitarietà e singolarità individuabile ad esempio nel Catasto Pontificio o nel Catasto d'impianto, dovuta alla presenza del Navile che aveva qui una darsena ed attraversava il borgo antico. I bombardamenti della seconda guerra mondiale che miravano al vicino ponte sul Reno prima, il tombamento del Navile poi, ci danno oggi un'immagine del centro antico molto contraddittoria, dove edifici della ricostruzione e degli anni '60, spesso fuori scala dal punto di vista planivolumetrico, si frammistano ad edifici o gruppi di edifici di più antica e rilevabile datazione. Viene proposto quindi di individuare solamente questi residui frammenti di tessuto storico-testimoniale riconoscibile che vengono assorbiti all'interno dell'area individuata come "ambito urbano consolidato di Centralità Urbana di tipo C"; vengono definite per tali singoli edifici, le politiche di conservazione edilizia, di tutela delle funzioni residenziali, di tutela e rafforzamento delle funzioni commerciali di vicinato e artigianali di servizio.

Le modalità di intervento che saranno indicate nel RUE devono essere coerenti al raggiungimento delle politiche sopradefinite

Ambiti urbani consolidati

Nello Schema di assetto strutturale si determina il perimetro dell'ambito urbano consolidato del Capoluogo; esso è caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio totalmente o parzialmente edificato con continuità, con un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.

Nell'ambito sono ricompresi i tessuti edilizi esistenti, i comparti in fase di attuazione sulla base del PRG Vigente, la rete viaria e gli spazi per servizi pubblici: si può quindi definire un "ambito urbano consolidato a funzioni integrate". Spetterà poi al PSC approfondire l'analisi dei tessuti articolando ulteriormente, se opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio definire la disciplina d'intervento più appropriata, anche per eventuali specifici settori, così come previsto al precedente punto 3.3.

In relazione alla casistica definita a tale medesimo punto 3.3, lo Schema di assetto strutturale individua già una prima articolazione di massima:

- 1 - Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (ambiti tipo A): comprendono prevalentemente la gran parte del tessuto urbano del capoluogo di formazione più recente, composto ormai in buona misura da tessuti insediativi realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Peep, piani particolareggiati) e quindi provvisti di adeguate dotazioni di servizi e infrastrutture
In tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuate al richiamato punto 3.3 per gli ambiti di tipo A.

- 2 – Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica (ambiti tipo B)

Vengono individuati in tale ambito frammenti di tessuto edilizio marginale e residuo a quelli individuati dall'ambito precedente dove comunque la qualità urbana pur adeguata, evidenzia alcune carenze strutturali.

Per tale ambito appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e i criteri d'intervento fissati al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

- 3 – Ambiti di centralità urbana (ambiti tipo C)

Non avendo il capoluogo un centro storico strutturato, di fatto l'ambito della centralità urbana è rappresentato da tutto l'insieme dell'edificato gravitante sull'asse della Statale Porrettana. In tale ambito vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuate al richiamato punto 3.3 per gli ambiti di tipo C.

Ambiti da riqualificare

Non sono stati individuati ambiti da riqualificare.

Aree di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

La sintesi del quadro conoscitivo per quanto riguarda l'individuazione delle “susceptività insediative dei contesti periurbani” (vedi Quadro Conoscitivo), ha portato alla individuazione di una serie di areali per nuovi insediamenti posti ai margini del centro edificato; per ognuno di essi, nel processo metodologico proposto, vengono evidenziati gli aspetti positivi o negativi in funzione della loro sostenibilità urbanistica, ambientale, infrastrutturale. Tale indicazione viene ripresa per completare il ragionamento ed operare la scelta degli ambiti per nuovi insediamenti da indicare nel Documento Preliminare.

Da queste valutazioni emerge infatti un quadro chiaro delle aree in cui escludere ipotesi localizzative di nuovi insediamenti urbani:

- tutte le fasce territoriali a sud del sistema dei corpi idrici, per ovvi motivi di interferenza con gli ambiti di tutela ad essi riferiti;
- le fasce a nord-est della Statale Porrettana in quanto troppo marginali;
- le fasce a nord-ovest degli attuali insediamenti in quanto interessate da problematiche di impatto elettromagnetico.

Gli ambiti potenziali per nuovi insediamenti, previsti per il Capoluogo, saranno a prevalente matrice funzionale residenziale, accompagnata da quote per attività complementari (commerciali, direzionali, artigianali di servizio) con un limite percentuale cogente, sulla potenzialità complessiva prevista, compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 30%, che sarà poi meglio definita in sede di PSC prima e di POC poi.

Lo Schema di assetto strutturale del DP articola l'insieme delle previsioni in più areali specifici, per i quali di seguito si definisce un primo quadro di indirizzi e requisiti da assumere nei successivi sviluppi di pianificazione ad opera del PSC e del POC.

a) Previsioni su aree edificate

Ambito 1

Viene individuato come specifico ambito, indicato con il numero 1, un ambito per nuovi insediamenti urbani da sostituzione di aree edificate.

Si tratta di un ambito di modesta dimensione posizionato sul margine nord della Strada Statale, la cui trasformazione potrà concorrere alla riorganizzazione complessiva del settore nord-ovest del centro abitato, trovandosi a margine degli areali di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti; tale potenzialità sarà assoggettata a perequazione urbanistica con altri areali previsti nelle adiacenze.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

Areale posto sul margine nord del tessuto urbano consolidato, vocato a ricevere quote di nuove potenzialità insediative.

L'areale è dotato di una ottima accessibilità dalla viabilità di distribuzione urbana già esistente ed è previsto a margine di aree urbane edificate mediante strumenti attuativi preventivi già discretamente dotate di infrastrutture e servizi di vicinato (verde e parcheggi), anche se deve essere posta particolare attenzione nel prevedere una accurata ricerca di permeabilità funzionale con i processi insediativi limitrofi in corso di realizzazione.

La sostenibilità dell'intervento vede la priorità nel completamento di una viabilità locale già in parte realizzata, fino a collegarsi con la Statale Porrettana; in via secondaria l'areale deve individuare gli spazi necessari alla realizzazione di un nuovo polo scolastico per l'infanzia da localizzare in adiacenza della zona sportiva.

L'attuazione avviene mediante perequazione urbanistica da concertare eventualmente anche con altri areali previsti sul territorio comunale.

L'attuazione delle previsioni insediative è altresì da subordinare all'avvenuto potenziamento del sistema di depurazione intercomunale.

Areale 2

Areale posto sul margine nord-est dell'areale 1, vocato a ricevere quote di nuove potenzialità insediative.

L'areale è dotato di una ottima accessibilità dalla viabilità di distribuzione urbana già esistente ed è previsto a margine di aree urbane edificate mediante strumenti attuativi preventivi già discretamente dotate di infrastrutture e servizi di vicinato (verde e parcheggi), anche se deve essere posta particolare attenzione nel prevedere una accurata ricerca di permeabilità funzionale con i processi insediativi limitrofi in corso di realizzazione.

L'areale è condizionato dalla prioritaria attuazione dell'areale 1, in quanto ne deve utilizzare la viabilità di accesso e di distribuzione; tale precondizione può essere superata se i due areali realizzano una perequazione urbanistica complessiva.

L'attuazione delle previsioni insediative è altresì da subordinare all'avvenuto potenziamento del sistema di depurazione intercomunale.

MALALBERGO

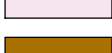
Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità

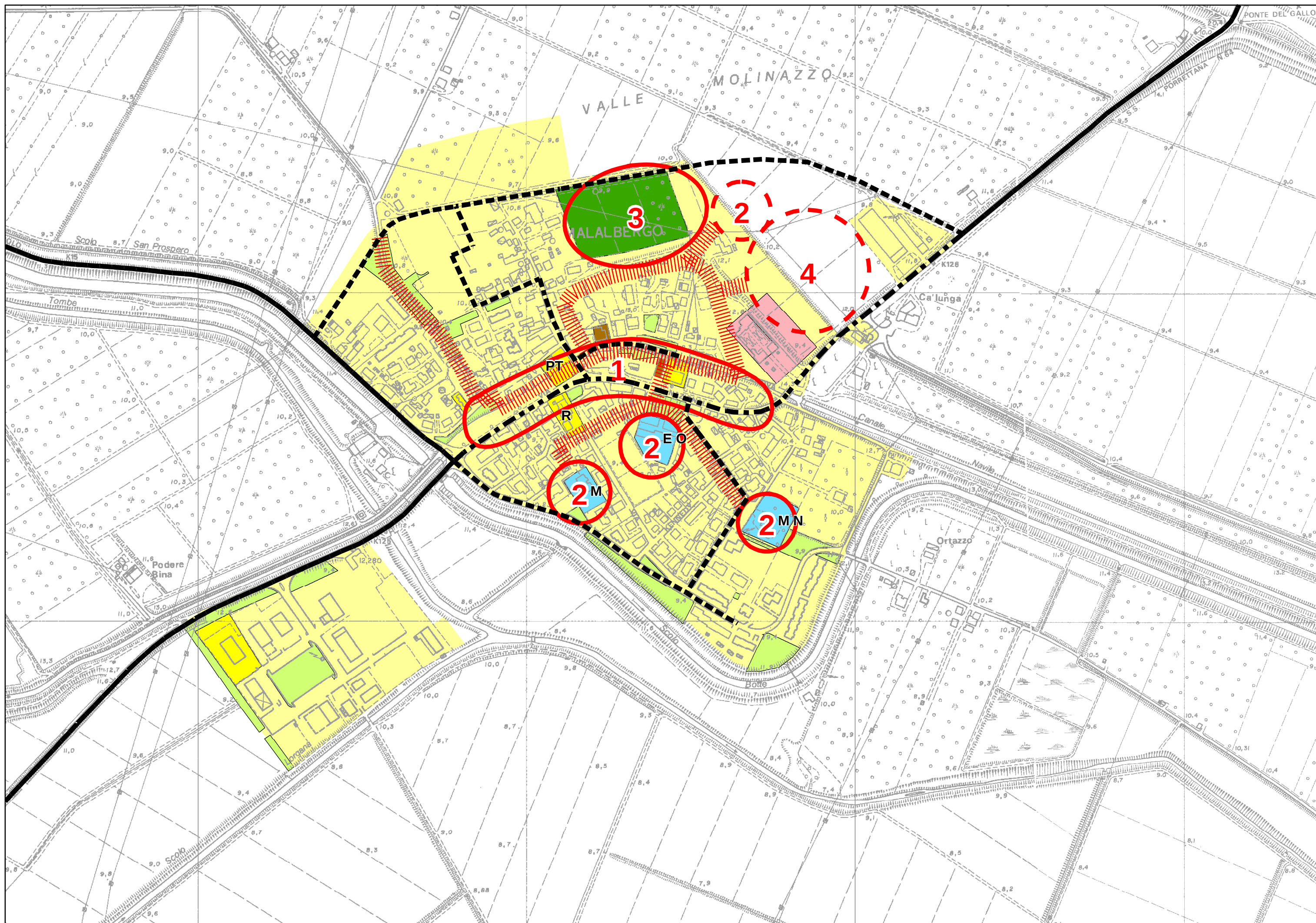
-  Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
-  Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
-  Polarità dei servizi scolastici di base
-  Polarità dei servizi scolastici di base di nuova previsione
-  Polarità dei servizi sportivi
-  Polarità del verde pubblico di nuova previsione
-  Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
-  Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
-  Viabilità di attraversamento urbano
-  Viabilità extraurbana di rilievo sovralocale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Attrezzature collettive (R=religiose)
-  Scuole (N=nido, M=materna, E=elementare, O=obbligo, SI=s.integrativi)
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico sportivo

Servizi di interesse generale attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Parchi pubblici urbani ed extraurbani
-  Scuole superiori pubbliche
-  Strutture sanitarie ospedaliere pubbliche
-  Attrezzature sportive pubbliche
-  Cimiteri
-  Zone militari
-  Attrezzature sportive private
-  Aviosuperficie
-  Altri servizi urbani e territoriali (SS=servizi sanitari-SA=servizi amministrativi-UNI=università PT=uffici postali-CC=carabinieri-VF=vigili del fuoco-CAN=canile)
-  Medie e grandi strutture commerciali al dettaglio



4.4.3.2 – Altedo

Come le altre frazioni anche Altedo è attraversata dalla Strada Statale 64 Porrettana che di fatto suddivide nettamente in due settori la parte centrale dell'abitato su cui si attestano i maggiori esercizi commerciali e la maggioranza dei servizi a livello urbano.

La maggior parte dell'ambito urbano consolidato della frazione, presenta funzioni prevalentemente residenziali e solo in casi puntuali, alcuni insediamenti misti residenziali-terziari o residenziali artigianali; la morfologia è prevalentemente a medio-bassa densità edilizia a tipologia varia. Solo in alcune situazioni e prevalentemente sul versante ovest della frazione sono presenti insediamenti a morfologia omogenea, in parte a medio bassa ed in parte ad alta densità edilizia. Anche in questa realtà l'omogeneità della morfologia edilizia è localizzata ove gli interventi sono stati effettuati con piani particolareggiati.

Le uniche incompatibilità funzionali rilevabili sono presenti in via Foscolo angolo via del Borgo (ex cinema) e in via Franchini (funzione artigianale).

a) Orientamenti per il sistema della mobilità urbana e dei servizi

La Frazione di Altedo rappresenta il centro abitato in cui sono maggiormente concentrate le attività commerciali ed i servizi pubblici.

A ridosso del fronte commerciale corrispondente al tratto della S.S. 64 interno all'abitato, si trovano l'ufficio postale, una scuola materna privata, servizi amministrativi comunali, un centro socio-assistenziale per anziani; tali strutture sono centrali rispetto l'ambito urbano e sono accessibili facilmente anche dal punto di vista ciclo-pedonale.

I servizi scolastici sono ubicati in due poli diversi e distanti; scuole elementari, medie e palestra scolastica sono a sud del centro abitato, in condizioni di relativa difficoltà di accesso ciclopedonale mentre fino a poco tempo fa era presente una forte carenza di posti auto direttamente a servizio della struttura; oggi con la realizzazione di un nuovo parcheggio la carenza è di fatto superata.

L'altro polo scolastico è costituito dall'asilo nido comunale e la scuola materna statale ubicati ad est del centro abitato, più a nord del polo precedente e più centrale rispetto al tessuto urbano e quindi abbastanza accessibili anche pedonalmente.

La maggior dotazione di parcheggi è ubicata nella porzione centrale dell'abitato in prossimità dei servizi di maggior fruibilità, ed in parte posizionati lungo l'asse viario principale (S.S. 64); in prossimità degli insediamenti di conservazione e lavorazione della frutta ubicati a nord, sono presenti specifiche dotazioni di parcheggi pubblici che possono essere utilizzati anche dagli insediamenti residenziali più vicini.

Il verde pubblico di rilievo urbano è concentrato a margine della struttura scolastica Nido/Materna e nell'area residenziale di via Ortolani-Gardi.

Il connettivo pedonale è rappresentato da percorsi esistenti quasi tutti adiacenti alla Strada Statale; essi consentono di relazionare le aree prevalentemente residenziali con le polarità presenti a livello urbano.

La Frazione di Altedo, oltre alla citata Strada Statale di attraversamento, è caratterizzata dalla presenza della strada provinciale n° 47 per Baricella di penetrazione urbana, a servizio della parte est dell'abitato. E' questa l'infrastruttura di cui si propone il declassamento (vedi capitolo generale sulle criticità infrastrutturali dell'Associazione), in quanto sembra

migliorativa, la soluzione di potenziare una strada comunale parallela alla strada provinciale e posta più a nord, in corrispondenza di via I° Maggio.

Il sistema portante della sosta nell'ambito urbano, è costituito dai parcheggi presenti in linea lungo la Strada Statale (via Nazionale), dal parcheggio di Piazza XXV Aprile e Piazza della Pace, Via Gramsci e via Franchini.

Rilevata in generale la buona dotazione di infrastrutture primarie e secondarie, si tratta di perseguire e rafforzare l'armatura urbana "del sistema dei servizi e del verde" applicando alle nuove potenzialità insediative, le forme perequative adeguate a raggiungere tale obiettivo.

b) Una prima classificazione del territorio urbano

Lo Schema di assetto strutturale del DP, come già detto per il capoluogo, propone una prima individuazione e articolazione del territorio urbano in diverse tipologie di aree e ambiti; le note seguenti illustrano le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

La frazione Altedo non ha un centro storico: i "borghi" di più vecchio impianto sono ubicati lungo gli assi stradali di collegamento territoriale di più antica formazione come via del Borgo e via del Corso, con l'agglomerato denominato Rivabella, ed alcuni elementi insediativi su via Nazionale (SS. 64 Porrettana).

Viene proposto di individuare solamente questi residui frammenti di tessuto storico-testimoniale riconoscibile all'interno "dell'ambito urbano consolidato di tipo B" per quelli più carenti di servizi, mentre gli altri vengono assorbiti all'interno dell'area individuata come "ambito urbano consolidato di Centralità Urbana di tipo C"; per tali singoli o gruppi di edifici vengono definite le politiche di conservazione edilizia, di tutela delle funzioni residenziali, di tutela e rafforzamento delle funzioni commerciali di vicinato e artigianali di servizio.

Le modalità di intervento che saranno indicate nel RUE devono essere coerenti al raggiungimento delle politiche sopradefinite

Ambiti urbani consolidati

Nello schema di assetto strutturale si determina il perimetro dell'ambito urbano consolidato della frazione Altedo; esso è caratterizzato dalla presenza di un tessuto edilizio totalmente o parzialmente edificato con continuità, con un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. Nell'ambito sono ricompresi i tessuti edilizi esistenti, i comparti in fase di attuazione sulla base del PRG Vigente, la rete viaria e gli spazi per servizi pubblici: si può quindi definire un "ambito urbano consolidato a funzioni integrate". Spetterà poi al PSC approfondire l'analisi dei tessuti articolando ulteriormente, se opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio definire la disciplina d'intervento più appropriata, anche per eventuali specifici settori, così come previsto al precedente punto 3.3. e come già evidenziato nel paragrafo del capoluogo Malalbergo.

In relazione alla casistica definita a tale medesimo punto 3.3, lo Schema di assetto strutturale individua già una prima articolazione di massima:

- 1 - Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (ambiti tipo A): comprendono prevalentemente la gran parte del tessuto urbano di Altedo di formazione più recente, composto ormai in buona misura da tessuti insediativi realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Peep, piani particolareggiati) e quindi provvisti di adeguate dotazioni di servizi e infrastrutture

In tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuate al richiamato punto 3.3 per gli ambiti di tipo A.

2 – Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica (ambiti tipo B)

Vengono individuati in tale ambito frammenti di tessuto edilizio marginale e residuo a quelli individuati dall'ambito precedente dove comunque la qualità urbana pur adeguata, evidenzia alcune carenze strutturali. In particolare sono qui ricompresi una parte dei tessuti edilizi storici di via del Borgo

Per tale ambito appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e i criteri d'intervento fissati al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

3 – Ambiti di centralità urbana (ambiti tipo C)

Non avendo la frazione un centro storico strutturato, di fatto l'ambito della centralità urbana è rappresentato da tutto l'insieme dell'edificato gravitante sull'asse della Statale Porrettana. In tale ambito vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuate al richiamato punto 3.3 per gli ambiti di tipo C.

4 – Ambiti delle frange urbane (ambiti di tipo D)

In tali ambiti sono compresi alcune porzioni di tessuto urbano consolidato: la lunga propaggine edificata lungo la Via Bassa Inferiore, che si estende a sud del tessuto urbano compatto fino a Via di Vittorio (classificato D/1), l'ambito di ponte Rivabella e l'ambito esistente in fondo a via del Borgo sotto l'argine del Savena Abbandonato (classificati D/2). Per essi appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e le politiche d'intervento previsti al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

Nello scenario delineato dal DP relativamente alla gerarchia funzionale della viabilità, a seguito della realizzazione di nuovi assi di penetrazione da est (cioè da Baricella) verso il centro abitato di Altedo, il settore D/2 vedrà ridursi il carico di traffico da cui è attualmente impattato. In questa ipotesi, il settore si può ritenere suscettibile delle politiche proprie degli ambiti di tipo B.

Ambiti da riqualificare

L'analisi condotta con il Quadro Conoscitivo non ha evidenziato ambiti da riqualificare

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

La sintesi del quadro conoscitivo per quanto riguarda l'individuazione delle “suscettività insediative dei contesti periurbani” (vedi Quadro Conoscitivo), ha portato alla individuazione di una serie di areali per nuovi insediamenti posti ai margini del centro edificato; per ognuno di essi, nel processo metodologico proposto, vengono evidenziati gli aspetti positivi o negativi in funzione della loro sostenibilità urbanistica, ambientale, infrastrutturale. Tale indicazione viene ripresa per completare il ragionamento ed operare la scelta degli ambiti per nuovi insediamenti da indicare nel Documento Preliminare.

Da queste valutazioni emerge infatti un quadro chiaro delle aree in cui escludere ipotesi localizzative di nuovi insediamenti urbani:

- tutte le fasce territoriali a est del Savena Abbandonato per ovvi motivi di interferenza con l'ambito di tutela ad esso riferito;
- le fasce a sud e a ovest della prevista strada di circonvallazione interna in quanto troppo marginali e dissociati dal sistema urbano; in alcuni casi le aree sono ricomprese all'interno della fascia di rispetto del cimitero e quindi inedificabili.

Gli ambiti potenziali per nuovi insediamenti, previsti per Altedo, saranno a prevalente matrice funzionale residenziale, accompagnata da quote per attività complementari (commerciali, direzionali, artigianali di servizio) con un limite percentuale cogente sulla potenzialità complessiva prevista, compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 30%, che sarà poi meglio definita in sede di PSC prima e di POC poi.

Lo Schema di assetto strutturale del DP articola l'insieme delle previsioni in più areali specifici, per i quali di seguito si definisce un primo quadro di indirizzi e requisiti da assumere nei successivi sviluppi di pianificazione ad opera del PSC e del POC.

a) Previsioni su aree edificate

Ambiti 4 e 5

Sono individuati due ambiti urbani corrispondenti a due insediamento produttivi posti in via Foscolo ed in via Franchini di cui si propone la sostituzione con nuova costruzione. La trasformazione/sostituzione prevista dovrà concorrere a sanare almeno per quota parte, la criticità più evidente che è quella della insufficiente dotazione di aree per la sosta, oltre a contribuire ad una maggiore riqualificazione di questo settore urbano.

b) Previsioni su aree libere

Areale 3

Areale posto a margine di via Roma in un'area interclusa che deve svolgere la funzione di completare il sistema edificato. Infatti l'areale è dotato di una ottima accessibilità e centralità urbana; per tali condizioni dovrà sviluppare in particolare il tema della connessione del sistema del verde pubblico e dei percorsi ciclopeditoni.

Areale 4

Questo areale si sovrappone ad un ambito urbano consolidato di Tipo A; infatti va ad incidere su un comparto con funzioni miste in fase di attuazione. La nuova potenzialità che si vuole prevedere viene utilizzata per cambiare l'uso di una quota degli usi direzionali già previsti dal Piano Particolareggiato Vigente che dovrà poi essere aggiornato e riapprovato.

Particolare attenzione deve essere posta per progettare e prevedere una accurata permeabilità funzionale con i processi insediativi limitrofi in corso di realizzazione.

In tale areale inoltre è sviluppabile una potenzialità commerciale con la previsione di un "complesso commerciale di vicinato" all'interno del quale collocare esercizi commerciali di vicinato alimentare e non alimentari, attività paracommerciali, pubblici esercizi e una media struttura alimentare con Superficie di Vendita fino a 1500 mq. In relazione a tale previsione devono essere sviluppati tutti i temi di sostenibilità definiti dalla legislazione regionale e nazionale in materia. Dovrà inoltre essere condotta una attenta verifica degli standard.

Areale 5

Areale posto a nord di Via I° Maggio, raggiungibile da via Marconi. Anche questo areale rappresenta il completamento di un tessuto urbano esistente; l'areale non presenta particolari criticità se non quella di realizzare sul fronte ovest una fascia di verde con funzione ecologico-ambientale tale da costituire un filtro verso la vicina area produttiva.

Areale 6

Areale posto Via 1° Maggio e via del Borgo, con buona connessione alla viabilità esistente. Anche questo areale rappresenta il completamento di un tessuto urbano esistente; l'areale non presenta particolari criticità se non quella di mantenere una adeguata distanza dell'edificazione dalla via 1° Maggio; è inoltre a carico dell'areale la realizzazione di una fascia verde con funzioni ecologico ambientali da relazionare alla rete ecologica primaria, rappresentata in questo caso dall'asta fluviale del Savena Abbandonato e dal sistema delle sue tutele.

Areale 7

L'Areale individuato può concludere il processo edificatorio verso est del centro di Altedo, fino ai limiti della pertinenza e tutela fluviale del Savena Abbandonato. Esso risulta facilmente collegabile alla rete infrastrutturale e dei servizi esistenti; l'areale deve individuare gli spazi necessari alla realizzazione di un nuovo polo scolastico per l'infanzia da localizzare in adiacenza a quello esistente. E' inoltre a carico dell'areale la realizzazione di una fascia verde con funzioni ecologico ambientali da relazionare alla rete ecologica primaria, rappresentata in questo caso dall'asta fluviale del Savena Abbandonato e dal sistema delle sue tutele.

Areale 8

Areale già previsto nel PRG Vigente ma non ancora convenzionato. Si ritiene per la sua posizione, per il ruolo che il PRG gli ha assegnato (cessione gratuita di un'area per l'ampliamento del centro sportivo, cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione della nuova viabilità a sud), per la buona collocazione rispetto il sistema dei servizi, possa essere riconfermato. Particolare attenzione va posta nella realizzazione di una adeguata fascia verde di mitigazione nei confronti della nuova viabilità prevista sul margine sud-ovest dell'areale stesso.

Per tutti gli areali di nuovo insediamento l'attuazione delle previsioni insediative è da subordinare all'avvenuta realizzazione del sistema di depurazione intercomunale che si sta realizzando assieme al comune di Baricella.

ALTEDO

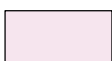
Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità

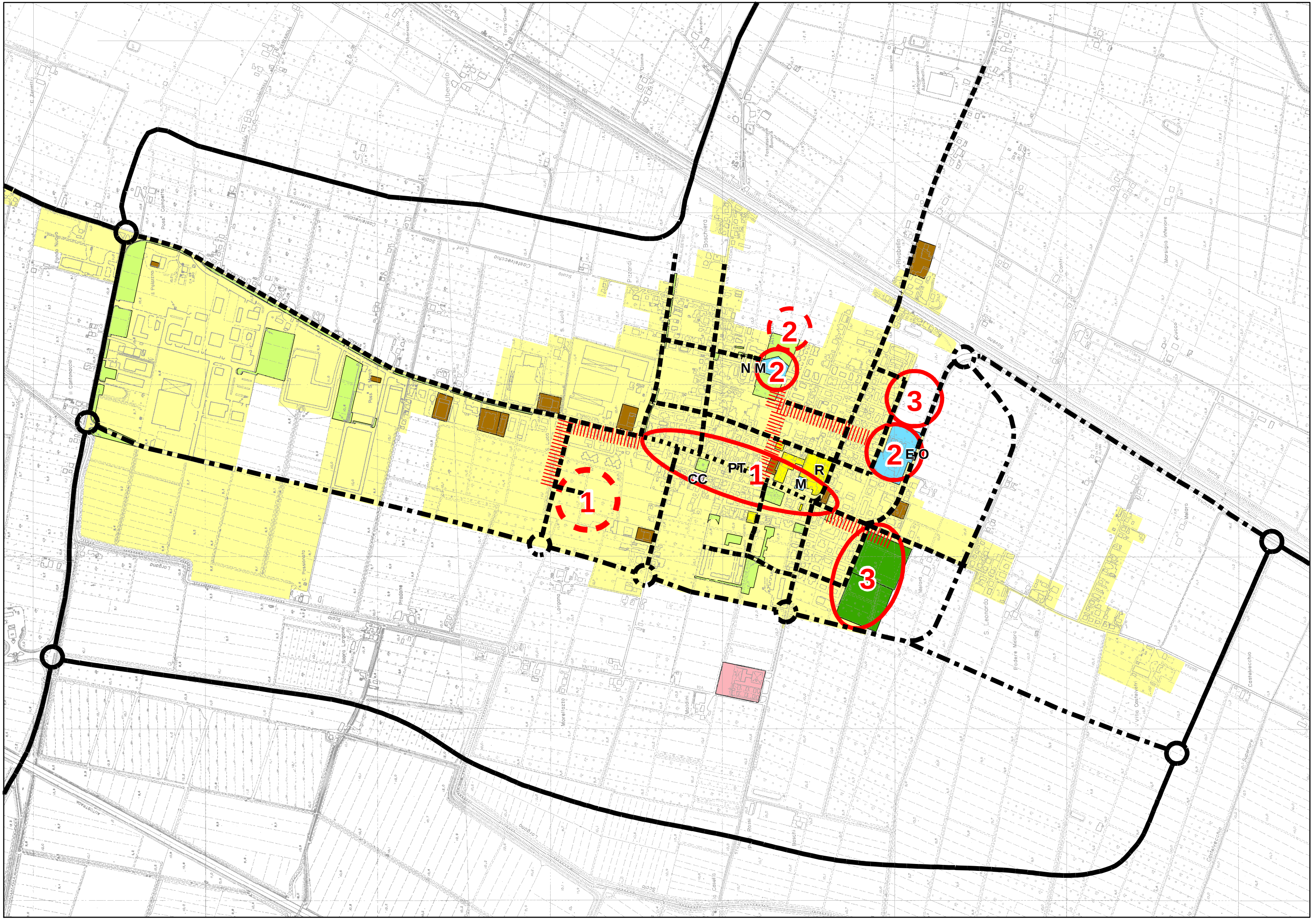
-  Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
-  Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
-  Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana") di previsione
-  Polarità dei servizi scolastici di base
-  Polarità dei servizi scolastici di base di nuova previsione
-  Polarità dei servizi sportivi
-  Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
-  Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-  Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
-  Viabilità di attraversamento urbano
-  Viabilità extraurbana di rilievo sovralocale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Attrezzature collettive (R=religiose)
-  Scuole (N=nido,M=materna,E=elementare,O=obbligo,SI=s.integrativi)
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico sportivo

Servizi di interesse generale attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Parchi pubblici urbani ed extraurbani
-  Scuole superiori pubbliche
-  Strutture sanitarie ospedaliere pubbliche
-  Attrezzature sportive pubbliche
-  Cimiteri
-  Zone militari
-  Attrezzature sportive private
-  Aviosuperficie
-  Altri servizi urbani e territoriali (SS=servizi sanitari-SA=servizi amministrativi-UNI=università
PT=uffici postali-CC=carabinieri-VF=vigili del fuoco-CAN=canile)
-  Medie e grandi strutture commerciali al dettaglio



4.4.3.3 – Pegola

Come si è detto la frazione si è sviluppata lungo la Statale Porrettana, con un trend edilizio che ha riguardato principalmente gli anni '90, mentre sono ancora in corso di edificazione alcune iniziative del PRG Vigente.

Con una recente Variante al PRG è stato avviato il recupero di due aree produttive dismesse (classificato come ambito n. 7, per trasformazione/sostituzione edilizia), poste sul settore occidentale della frazione, tra la Strada Statale e lo scolo Lorgana. Con l'attuazione di questo comparto viene recuperata un'ampia area verde a margine del corso d'acqua e convenzionata con il Comune una potenzialità edificatoria corrispondente a 12 alloggi.

I connotati funzionali del tessuto edilizio mettono in evidenza alcune aree puntuali a destinazione residenziale-commerciale ed altre ad una funzione terziario-commerciale, pur nell'ambito di una generale prevalenza della funzione residenziale. La morfologia edilizia prevalente è a medio-bassa densità edilizia ed in alcune realtà anche la tipologia insediativa appare omogenea in quanto attuata con strumenti urbanistici preventivi. La frazione non è dotata di strutture scolastiche in quanto gravita su Altedo; è dotata invece di impianto di smaltimento reflui.

L'ambito urbano consolidato della frazione, è a prevalente matrice funzionale residenziale accompagnata da quote modeste di attività complementari (commerciali, direzionali, artigianali di servizio), e rappresenta un sistema da confermare sia dal punto di vista insediativo che funzionale. Esso viene identificato nella tipologia B (*ambiti con limiti di funzionalità urbanistica*) e in parte nella tipologia A (*ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa*, vedi punto 3.3 precedente) per quanto riguarda i processi edificatori in atto o realizzati mediante strumento attuativo preventivo.

Sono individuati come specifici ambiti soggetti a trasformazione/riedificazione due insediamenti produttivi situati a margine della Strada Statale. Si tratta di aree la cui trasformazione viene solo programmata in quanto sono attualmente presenti attività in funzione; la trasformazione/ricostruzione concorrerà alla riqualificazione del settore urbano in cui sono inserite, in particolare modo per quanto riguarda il traffico veicolare pesante indotto. Tali ambiti sono identificati con il numero 3 e 4, e per essi si formula un indirizzo di rifunzionalizzazione verso funzioni urbane integrate, con modalità di sostituzione edilizia, con la prescrizione di compensare la scarsità di aree di sosta nella zona.

Per quanto riguarda i potenziali ambiti per nuovi insediamenti, considerando gli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano, nonché le limitazioni dello sviluppo territoriale fissate dal PTCP già illustrati ai precedenti punti, le previsioni si limitano alla conferma delle sole aree già previste dal vigente PRG, che in relazione all'essere o non essere approvati al momento dell'adozione del PSC, saranno inseriti nella gestione del RUE o nel primo POC: quanto detto si riferisce all'areale n. 9.

L'attuazione della previsione insediativa è altresì da subordinare alla verifica di efficienza del sistema di depurazione.

4.4.3.4 – Casoni

E' un centro abitato attraversato dalla strada statale 64 Porrettana e, a livello urbano, dalla strada comunale via Bassa Superiore; sul lato est è lambito dallo Scolo Savena Abbandonato.

Il centro stesso è caratterizzato da una parte insediata sul sistema arginato costituito dalla strada statale e dal Savena Abbandonato, mentre un'altra parte si sviluppa sul piano campagna ad ovest, che costituisce anche la porzione di più recente espansione. Il tessuto edilizio nel suo complesso presenta una morfologia quasi ovunque varia a medio-bassa densità edilizia e solo in minima parte interessata da caratteri di omogeneità. La frazione non è dotata di strutture scolastiche in quanto gravita su Altedo; è dotata invece di impianto di smaltimento reflui.

L'ambito urbano consolidato della frazione, è a prevalente matrice funzionale residenziale e rappresenta un sistema da confermare sia dal punto di vista insediativo che funzionale. Esso viene identificato nella tipologia E (*ambiti dei centri frazionali minori*) e in parte nella tipologia D (*Ambiti delle frange urbane*, vedi punto 3.3 precedente) per quanto riguarda l'edificazione esistente a margine della Strada Statale .

E' individuato come specifico *Ambito da trasformare/ricostruire*, un'area corrispondente a un insediamento produttivo situato all'interno del tessuto edificato. Si tratta di un'area la cui trasformazione viene peraltro solo programmata in quanto è presente un'attività commerciale (refrigerazione e commercializzazione di prodotti ittici) in funzione; la sua trasformazione con modalità di sostituzione edilizia verso la funzione abitativa, potrà comunque concorrere alla riqualificazione del settore urbano in cui è inserita, in particolare modo per quanto riguarda il traffico veicolare pesante indotto e l'inquinamento olfattivo. Tale ambito è identificato con il numero 6. Si formula quindi un indirizzo di rifunzionalizzazione verso funzioni urbane residenziali, con la prescrizione di compensare la scarsità di aree di sosta nella zona.

Per quanto riguarda i *potenziali ambiti per nuovi insediamenti*, le previsioni si limitano alla modifica di una previsione non attuata del PRG Vigente, ovvero la trasformazione di un area di espansione produttiva in un areale per nuove funzioni urbane prevalentemente residenziali. Quanto detto si riferisce all'areale n. 10.

L'attuazione della previsione insediativa è altresì da subordinare alla verifica di efficienza del sistema di depurazione.

4.4.3.5 – Ponticelli

Il piccolo nucleo abitato è posizionato a ovest del territorio comunale, a confine con San Pietro in Casale e delle aree degli zuccherifici, a margine dello Scolo Calcarata.

L'ambito urbano consolidato della frazione, è a prevalente matrice funzionale residenziale e rappresenta un sistema da confermare sia dal punto di vista insediativo che funzionale. Esso viene identificato nella tipologia E (*ambiti dei centri frazionali minori*).

Per quanto riguarda i *potenziali areali per nuovi insediamenti*, viene riconfermata, in quanto destinata a soddisfare una domanda locale e per realizzare una minima dotazione di standard per verde pubblico, una previsione insediativa residenziale distinta in due piccoli areali, contrassegnati dal numero 11 e 12.

L'attuazione della previsione insediativa è altresì da subordinare alla verifica di efficienza del sistema di depurazione.

4.5 - COMUNE DI MINERBIO

4.5.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

L'armatura urbana

L'insediamento urbano a Minerbio si sviluppa storicamente, in maniera relativamente compatta, nella parte centrale del territorio comunale, a cavallo dei due assi stradali che, a breve distanza l'uno dall'altro, solcano la porzione ovest dell'Associazione: la Strada Provinciale San Donato e la Strada Statale Porrettana. E' a ridosso di questi due assi che sorgono, rispettivamente, il capoluogo ed il centro abitato di Ca' de Fabbri (centri nei quali si concentra una quota superiore ai tre quarti della popolazione complessiva del Comune) e la zona industriale (individuata dal PTCP come "ambito produttivo di rilievo sovracomunale"), che si colloca a cerniera fra i due principali centri abitati e va con essi a configurare una sostanziale conurbazione.

Le opzioni strategiche del DP in merito alla struttura complessiva dell'insediamento urbano minerbiese mirano alla conferma di tale impianto. E all'interno di questo puntano, in particolare, a valorizzare il ruolo e le potenzialità di ulteriore crescita del capoluogo.

In tale centro hanno sede tutte le principali funzioni e i servizi urbani per la popolazione e per il sistema economico locale. Fra questi, vari servizi, come il cinema-teatro, altre attrezzature culturali, attrezzature sanitarie e sociosanitarie e – di particolare rilievo – le attrezzature sportive e ricreative, costituiscono per quantità e qualità un riferimento preciso e consolidato per un bacino di utenza di scala anche sovracomunale, e come tali – unitamente alle importanti presenze storiche - profilano l'identità del centro capoluogo e ne portano a un livello significativo il rango urbano.

Il centro frazionale di Ca de' Fabbri, pur rientrando tra quelli legittimati dal PTCP ad ospitare ulteriori, seppure contenuti sviluppi residenziali, presenta condizioni strutturali intrinseche e di contesto territoriale, che ne rendono assai problematiche eventuali ipotesi di ulteriore, significativo sviluppo insediativo. Nella sua estensione prevalente - e in ragione delle condizioni storiche in cui è andato sviluppandosi - il tessuto urbano è servito da una rete infrastrutturale per la mobilità spesso inadeguata e inadeguabile, data l'edificazione al contorno. Il sistema dei servizi sociali di base sta raggiungendo un certo equilibrio, per lo meno a livello quantitativo, con gli ultimi sviluppi insediativi sul versante orientale. L'intero abitato è poi duramente attraversato, proprio in posizione mediana, dall'asse della s.s. Porrettana, che oltre a determinare rilevanti impatti sul contesto urbano, rende difficoltose le comunicazioni fra i due settori del paese (aggravate anche dalla posizione sopraelevata della strada rispetto al territorio immediatamente circostante).

Su questi presupposti, e considerando in questa fase irrealistica ogni ipotesi di delocalizzazione della s.s. Porrettana per l'attraversamento di Ca de' Fabbri, si ritiene che le politiche riferite a questo centro abitato debbano essere orientate al consolidamento e alla qualificazione dello stesso, piuttosto che all'ulteriore espansione. Assicurando e valorizzando nel contempo quegli interventi sul sistema infrastrutturale per la mobilità capaci di rafforzare le possibilità di relazione del centro frazionale con il centro capoluogo, e anche – con il potenziamento della viabilità extraurbana trasversale - di attenuare in qualche misura i flussi di puro attraversamento dell'abitato.

In questa stessa ottica, sono a maggior ragione da escludere ipotesi di espansione insediativa nei centri frazionali e nuclei edificati minori di Tintoria, San Martino in Soverzano, Spettoleria, Capo d'Argine.

Gli ulteriori sviluppi residenziali da prevedersi col PSC andranno quindi concentrati nel capoluogo, laddove gli stessi potranno giovare della massima qualità di ambiente urbano e delle migliori economie di agglomerazione che il sistema insediativo minerbiese è in grado di offrire.

A tale riguardo va evidenziato che il Comune di Minerbio è dotato di un Piano Regolatore Generale non recente, approvato nel 1996, le cui potenzialità risultano ormai pressoché esaurite. Per questo, recentemente, il Comune ha approvato, in attesa dell'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, una Variante tesa ad anticipare alcune previsioni inerenti, in particolare, lo sviluppo residenziale: le quantità insediative previste con tale strumento si intendono come anticipazione di quota parte del dimensionamento che dovrà essere rispettato dal PSC (si veda il punto 2.3.2.2).

L'accessibilità territoriale

L'accessibilità territoriale ha nella ss Porrettana e nella sp S. Donato i propri assi primari in senso nord/sud, che vanno come tali salvaguardati e ove necessario adeguati nei rispettivi tracciati esistenti di carattere extraurbano.

Tali elementi stradali hanno da sempre rappresentato per il territorio di Minerbio gli elementi strutturanti, su cui basare lo sviluppo dell'economia locale, ma anche forti elementi di impatto e cesura per i centri abitati. Un particolare approfondimento è stato perciò sviluppato in sede di Quadro Conoscitivo relativamente al tema dell'attraversamento del centro abitato di Minerbio, e alle conseguenti possibili ipotesi di variante alla S. Donato in circonvallazione dell'abitato.

Sotto quest'ultimo profilo, alla luce della consistenza dei flussi veicolari rilevati e delle origini/destinazioni dei medesimi, l'opzione primaria che si è ritenuto di convalidare è quella – già prevista dal vigente PRG - che individua nel settore a ovest dell'abitato un tracciato alternativo all'attuale S. Donato; un tracciato per grande parte costituito da viabilità esistente, da potenziare opportunamente, e capace anche di servire in modo più diretto il polo produttivo. Le note seguenti relative all'assetto strutturale del centro di Minerbio riprendono e approfondiscono le ragioni di tale scelta.

Accanto a questa opzione, di più facile realizzazione nel breve e medio periodo e dotata di una sua specifica funzionalità per l'intero sistema della mobilità locale, si ipotizza anche un nuovo corridoio infrastrutturale a est dell'abitato, sempre come alternativa di tracciato della S. Donato. Si tratta in tal caso di un corridoio di salvaguardia territoriale previsto per l'eventuale rafforzamento del sistema di attraversamento dell'abitato di Minerbio, nell'ipotesi di una particolare crescita del traffico di attraversamento che potrebbe essere indotto dalla realizzazione del Passante Autostradale; ipotesi che come tale si colloca in una prospettiva temporale di più lungo periodo rispetto alla precedente.

Per un effettivo completamento della maglia di accessibilità generale al territorio comunale, appaiono poi necessari nuovi interventi sul versante della viabilità di tipo trasversale, così da rendere non solo più agevole ed efficace il collegamento fra i due assi primari e con le altre realtà comunali della pianura, ma anche di consentire misure di allontanamento del traffico di puro attraversamento dai centri abitati.

Da quest'ultimo punto di vista nella tavola MiP sono individuati – nella forma di appositi 'corridoi infrastrutturali' - due possibili tronchi di nuova viabilità: l'uno, a nord, con funzione sostitutiva del tronco della sp Bassa Bolognese da tempo completamente riassorbito entro il tessuto urbano di Minerbio (e con innesto difficoltoso sulla S. Donato); l'altro, a sud, con funzione sostitutiva della via Ronchi Inferiore per i collegamenti generali fra la Porrettana e la

S. Donato, considerando che la stessa via Ronchi – a maggior ragione nella prospettiva di potenziamento del polo produttivo proprio in questa direzione – assume un ruolo più di penetrazione e distribuzione generale per l'insediamento produttivo e di collegamento urbano con il centro di Ca de' Fabbri.

Tale nuovo collegamento a sud consente anche di alleggerire in parte il flusso di attraversamento dell'abitato di Ca de' Fabbri, offrendosi come alternativa alla via Ronchi – che interscambia con la Porrettana con difficoltà proprio al centro del paese – per i flussi sulla Porrettana diretti da sud al polo produttivo, e viceversa.

Entrambi i nuovi tronchi sud e nord delle connessioni trasversali costituiscono altrettante componenti del previsto by pass ovest del centro abitato di Minerbio.

La nuova connessione trasversale a nord di Minerbio costituisce anche una componente del più esteso percorso di carattere intercomunale che lo Schema Direttore del PSC associato ipotizza come asse integrativo per le relazioni locali in crescita. Nel suo sviluppo entro il territorio di Minerbio tale asse riprende sostanzialmente – con gli opportuni adattamenti ove necessario - i tracciati della strada comunale Palio e della antica strada S. Donato.

Gli interventi infrastrutturali previsti sono complessivamente numerosi, e appare utile stabilirne un ordine di priorità attuativa, al fine di programmare le risorse necessarie. In prima ipotesi, tale ordine di priorità si ritiene così configurabile: 1 - potenziamento dell'asse via Marzabotto-via Marconi; 2 – variante al tratto urbano di via Canaletto; 3 – variante al tratto extraurbano di via Canaletto (strada provinciale) e potenziamento della sua intersezione con la SS 64; 4 – strada di progetto zona industriale-SS 64; 5 – strada di progetto zona industriale-San Donato; 6 – variante al tratto urbano di via Palio; 7 – raccordo via Sanità-San Donato; 8 – circonvallazione est.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, Minerbio si caratterizza soprattutto per la presenza di un ambito produttivo di rilievo sovracomunale, classificato dal PTCP come "ambito consolidato", ovvero di norma da circoscrivere, quanto a possibilità espansive, a soli modesti adeguamenti dell'esistente. Per tale ambito, tuttavia, lo stesso PTCP ammette ulteriori incrementi, in deroga agli indirizzi generali previsti per gli ambiti consolidati, nel quadro del Piano Associato.

In questa direzione operano le previsioni dello Schema di assetto strutturale individuando due areali di potenziale localizzazione delle quote insediative aggiuntive. Essi sono ubicati a sud dell'attuale polo produttivo, in stretta relazione l'uno con l'altro e con gli insediamenti esistenti, a costituire in ogni caso un'addizione organica e compatta di tali medesimi insediamenti.

In relazione alla loro estensione e al massimo dimensionamento aggiuntivo previsto (v. punto 2.4.1.3), gli areali si propongono come alternativi, in tutto o in parte, fra loro. L'opzione verso l'effettiva localizzazione della nuova previsione sarà materia dello specifico Accordo Territoriale.

All'attuazione dei nuovi insediamenti dovrà essere associato, in particolare, il completamento di un coerente sistema infrastrutturale che permetta di garantire la complessiva sostenibilità dell'ambito, e che nel contempo consenta di completare il sistema di 'circonvallazione' ovest dell'abitato di Minerbio.

Accanto all'ambito di rilievo sovracomunale, si conferma come ambito di rilievo comunale l'area artigianale a sud del capoluogo, prospiciente al SP S. Donato. Si tratta di un'area satura, già utilizzata per attività di interesse prevalentemente locale, coerenti quindi con quelle previste questa tipologia di aree.

Il territorio rurale

Per quanto concerne il territorio rurale, il DP definisce una prima articolazione fra ambiti altamente produttivi – largamente predominanti, e caratterizzati da un cospicuo sistema insediativo sparso anche di remota formazione -, ambiti di interesse paesaggistico, ambiti periurbani e aree di interesse naturale e ambientale, come definiti dalla LR 20.

Gli ambiti di interesse paesaggistico costituiscono una componente del più vasto e organico sistema di grande valenza ambientale individuato dallo Schema Direttore entro l'intero territorio dell'Associazione, orientato anche allo sviluppo delle opportune forme di valorizzazione e fruizione compatibile.

Per quanto riguarda gli ambiti periurbani, lo Schema di assetto strutturale individua due specifiche tipologie. La prima tipologia riguarda il settore a est del centro storico, che di questo va a costituire una particolare forma di integrazione paesaggistica, ad alta rilevanza testimoniale dello storico rapporto città/campagna. In tale settore vanno praticate politiche di tutela e riqualificazione degli assetti esistenti, escludendo le possibilità di nuova edificazione e valutando anche le potenzialità di fruizione pubblica pedonale che in esso potrebbero essere individuabili (valorizzazione percorsi esistenti, punti di sosta, ecc.).

La seconda tipologia è quella individuata come ambito periurbano marginale, in quanto la frammentazione sia del territorio agricolo determinato dai caratteri dello sviluppo urbano che della maglia aziendale, non ne consente un realistico recupero in termini di alta produttività. Per tale ambito, corrispondente alle aree agricole residue a ovest del capoluogo intercluse fra il tessuto urbano del capoluogo, la via Marconi e la zona produttiva, si può ipotizzare un ruolo di particolare supporto al contesto urbano e produttivo limitrofo nella realizzazione di dotazioni ecologiche, quali fasce boscate di compensazione e filtro ambientale fra le zone urbane e quelle produttive, o settori di laminazione per le acque di superficie smaltite dagli insediamenti esistenti e previsti.

Anche in questo caso la rete dei percorsi di campagna esistenti può rappresentare anche un'occasione di fruizione pubblica dell'ambiente rurale.

In relazione anche a queste potenzialità, in entrambe le tipologie d'ambito si può ipotizzare una più libera possibilità di riuso dei fabbricati esistenti anche verso attività quali i pubblici esercizi e le attività ricreative.

Il contesto rurale di Minerbio si caratterizza poi per la particolare presenza di grandi attività e impianti di carattere extragricolo, come lo zuccherificio e gli impianti SNAM per l'immagazzinamento e la distribuzione del gas naturale. Su questi impianti in particolare, andranno sviluppati dal PSC, e correlativamente dal RUE, gli opportuni approfondimenti sui requisiti di compatibilità da soddisfare rispetto ai contesti interessati; ponendosi comunque da subito l'esigenza di appropriate schermature arboree come forme di mitigazione dell'impatto paesaggistico prodotto da tali impianti.

In relazione al possibile potenziamento dello zuccherificio – nel quadro delle strategie generali interessanti questa tipologia di attività – viene confermata anche la previsione del vigente PRG di potenziamento della viabilità di accesso all'impianto dalla sp S. Donato, funzionale anche deviare dall'abitato di Baricella il forte carico di traffico generato dal medesimo impianto.

4.5.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.2, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Minerbio risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e dai maggiori interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente (sia entro 'ambiti per nuovi insediamenti' che entro 'ambiti da riqualificare', come precisato nei punti seguenti).

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP, come integrati nei termini illustrati al punto 2.3; tali criteri fra l'altro stabiliscono, per determinati comuni, fra cui Minerbio, una soglia massima di potenzialità aggiuntiva riferita alle previsioni su aree libere, ma non agli interventi di riqualificazione urbana.

Assumendo come parametro medio un alloggio di 92 mq di superficie complessiva (SC) – superficie corrispondente a quella registrata nell'attività edilizia locale nel corso dell'ultimo decennio -, il numero di alloggi realizzabili per trasformazione di aree libere, in base all'applicazione dei sopracitati criteri, è costituito da:

- circa 80 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 95 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali potenziali per nuovi insediamenti dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC), o traslate da localizzazioni ritenute meno appropriate;
- circa 500 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 595 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 675 alloggi.

Va sottolineato che entro tale potenziale complessivo realizzabile su aree libere è compresa anche la potenzialità di 142 alloggi introdotta con recente Variante Specifica al PRG, come intervento anticipatore del PSC.

Le potenzialità aggiuntive derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana ammontano a loro volta a ca. 70 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – considerando anche i residui non approvati dei PRG vigenti, che come tali rientrano nel campo dei nuovi criteri di disciplina urbanistica del PSC, ed escludendo invece i residui approvati - è di 665 alloggi. La potenzialità complessiva considerando anche i residui di PRG già approvati è di 745 alloggi.

In relazione alle previsioni di massima di cui al seguente punto 4.5.3, si può individuare in prima ipotesi la seguente ripartizione sommaria fra le diverse località abitate del monte alloggi totale come sopra ipotizzato; sarà compito del PSC verificare e precisare tale ripartizione:

- Capoluogo: 580 alloggi
- Ca de' Fabbri: 130 alloggi
- Altri centri minori: 35 alloggi

Per quanto concerne la componente di potenzialità insediativa derivante dal recupero e riuso entro gli ambiti urbani consolidati, si ritiene difficilmente quantificabile, e comunque trascurabile alla luce dei criteri di intervento definiti al punto 4.5.3, la potenzialità connessa agli interventi di piccolo ampliamento e adeguamento tipologico del costruito. La componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 30 alloggi (compresi i lotti introdotti con recente Variante al PRG).

Le potenzialità di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale nei prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.6 e 2.3.2 – si stimano in 50 alloggi; mentre è di 70 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.2.1.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a 895 alloggi.

4.5.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.5.3.1 – Il Capoluogo

La sp S. Donato costituisce l'asse matrice dell'intero centro abitato di Minerbio, che ne risulta attraversato da sud a nord per tutto il suo esteso sviluppo. Al margine di questo asse è avvenuto anche lo sviluppo urbanistico moderno, caratterizzato anche da varie propaggini che si estendono sia a est che ovest dell'asse centrale, determinando una forma urbana non chiaramente definita.

Lo sviluppo residenziale, soprattutto nelle fasi più recenti, è avvenuto nella porzione nord-occidentale del paese, mentre nella parte sud-orientale si sono consolidati – e sono tuttora in fase di rafforzamento – i principali nodi del sistema dei servizi urbani (in particolare la polarità dei servizi scolastici di base e quella dei servizi sportivi).

Il Centro Storico, che costituisce, insieme a quello di Budrio, una delle principali emergenze storiche della pianura bolognese, rappresenta anche il principale attrattore urbano. Al suo interno, e in particolare proprio lungo il percorso della S. Donato, si ritrovano infatti le principali funzioni commerciali diffuse, nonché le più importanti polarità dei servizi amministrativi, culturali e religiosi dell'abitato.

Entro il contesto urbano, l'asse S. Donato rappresenta la spina assolutamente predominante dei servizi pubblici e privati dell'abitato, e quindi un luogo vivace di concentrazione della vita comunitaria. Nel contempo, con il suo attuale ruolo di strada di attraversamento urbano, essa costituisce un elemento di notevole frattura del tessuto urbano; condizione accentuata dalla localizzazione dei principali poli dei servizi nel settore orientale dell'abitato, opposto alle aree di maggiore crescita degli insediamenti residenziali recenti.

a) Orientamenti per il sistema della mobilità urbana e dei servizi

La San Donato rappresenta dunque, nel contempo, il principale asse di centralità urbana e l'unica strada di attraversamento del centro per gli spostamenti in direzione nord-sud. Lo stesso polo produttivo sovracomunale, posizionato tra il capoluogo e la frazione di Ca' de

Fabbri, non presenta un'adeguata viabilità finalizzata ad un'accessibilità all'area senza interferenze con il centro abitato e con il tratto urbano della San Donato.

Come già evidenziato, per risolvere tale criticità si ritiene innanzitutto necessaria la formazione di un percorso tangenziale posto ad ovest dell'abitato, destinato a fornire un'appropriata risposta al traffico dei mezzi pesanti e alla gran parte delle relazioni di attraversamento.

Tale percorso alternativo attuale è incentrato sulla via Marconi, da potenziare debitamente, e da due nuovi raccordi di questa alla S. Donato da realizzare, l'uno immediatamente a nord dell'abitato, l'altro a sud della zona produttiva e delle sue previste espansioni (che vanno a incorporare con un ruolo più urbano dell'attuale la via Ronchi Inferiore).

Questo by pass riveste un'importanza strategica non solo per l'accessibilità all'area produttiva, ma soprattutto per la riqualificazione del centro abitato. La sua realizzazione, infatti, grazie alla significativa riduzione dei flussi di attraversamento che rende possibile lungo l'intero tronco della S. Donato interno all'abitato, consente un netto miglioramento delle condizioni di vivibilità e sicurezza stradale, e quindi permette di specializzare e qualificare questo stesso asse nel suo ruolo di grande spina commerciale e dei servizi.

Il percorso tangenziale ovest risulta adatto, in primo luogo, a rispondere adeguatamente al traffico afferente al polo produttivo, proprio perché il percorso si sviluppa anche all'interno di tale polo, e il traffico qui destinato può accedere per la via più breve, senza interferenze con il centro abitato. Nel contempo, le analisi specifiche condotte sugli attuali flussi di traffico in attraversamento al centro abitato (v. Quadro Conoscitivo), evidenziano come tale tracciato rappresenti oggi la soluzione più appropriata per soddisfare un ampio spettro di relazioni (Altedo/Bologna, Altedo/Ca de' Fabbri, Ca de' Fabbri/Baricella, Ca de' Fabbri/Mezzolara) che appaiono nel complesso più ingenti rispetto al solo attraversamento nord-sud (Baricella-Bologna), e che per l'appunto hanno le proprie principali origini/destinazioni nel quadrante territoriale a ovest dell'abitato di Minerbio.

L'opzione ad ovest del capoluogotrova ulteriori conferme anche sul lungo periodo, nella cui prospettiva il centro abitato ed il polo produttivo di Minerbio si troveranno in posizione pressoché baricentrica tra il casello autostradale di Altedo ed il nuovo casello di Granarolo, posto sul tracciato del "passante nord". All'interno di quel disegno, il percorso previsto dovrà rivestire una funzione strategica per rispondere ai traffici nord-est/sud-ovest che possono derivarne, fornendo un'efficace alternativa per garantire la minima interferenza di tali flussi con i centri abitati di Minerbio e Cà de Fabbri.

Il percorso ovest individuato sconta comunque qualche deficit di funzionalità nell'attraversamento della zona produttiva esistente, dove svolge anche un ruolo di servizio diretto agli insediamenti esistenti, con le inevitabili interferenze fra flussi di scorrimento e movimenti di entrata e uscita dagli insediamenti. Nel contempo, come già evidenziato, esso potrebbe risultare insufficiente nella eventualità di un sensibile incremento di traffico di attraversamento dell'abitato conseguente alla realizzazione del Passante nord e del vicino casello.

Per queste ragioni, si ritiene opportuno salvaguardare anche la possibilità di realizzare un nuovo asse di superamento dell'abitato a est del medesimo, con la previsione di uno specifico corridoio territoriale di riferimento - e nel presupposto che l'onere della sua realizzazione sia fatto rientrare fra gli oneri connessi alla realizzazione della nuova infrastruttura autostradale.

Tale soluzione tiene naturalmente conto delle esigenze di conservazione dei pregevoli valori paesaggistici presenti sul lato orientale del capoluogo. Qui infatti persiste un rapporto di contiguità ancora molto integro fra centro storico e campagna, che va come tale salvaguardato per il particolare valore testimoniale.

La realizzazione del sistema tangenziale occidentale dovrà a sua volta assumere tutti gli accorgimenti di sistemazione necessari per la sicurezza e la fluidità di scorrimento e per la minimizzazione degli impatti ambientali determinati dal nuovo carico di traffico ipotizzabile. Sia nei tratti di nuova realizzazione, sia, ovunque possibile, nel potenziamento di quelli esistenti, andranno quindi realizzate le opportune fasce di ambientazione.

Accanto al tema strategico della diversione dal centro del traffico improprio di attraversamento, il sistema della mobilità urbana richiede interventi anche su altri versanti, che appare utile affrontare già in sede di DP.

L'allegato 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana' descrive - in forma orientativa, e come tale da riprendere e approfondire nei successivi passaggi di pianificazione - la possibile articolazione del sistema primario della viabilità urbana che si può individuare per il centro di Minerbio, nella prospettiva della realizzazione del by pass ovest e alla luce delle nuove potenzialità insediative e di trasformazione urbana indicate nello Schema di assetto strutturale (tav. MiP).

L'esigenza di fondo che anche le ipotesi relative al sistema della viabilità urbana intendono soddisfare, è quella dell'alleggerimento dal traffico dell'intero arco urbano della S. Donato (ovvero via Garibaldi, via Savena Inferiore, via Savena Superiore). Come già evidenziato, questo arco è infatti il fondamentale collettore dei servizi locali - comprese le attrezzature scolastiche, alcune delle quali vi si affacciano direttamente - e della vita di relazione, e per esso si impongono tutte le misure di riduzione e moderazione del traffico e di sostegno alla mobilità pedonale e ciclabile, atte a valorizzarne questo specifico ruolo.

In questa direzione appare opportuno potenziare la maglia della viabilità urbana con nuovi elementi capaci di consentire di selezionare e distribuire i flussi da e per Bologna - quelli assolutamente predominanti -, già all'ingresso dell'abitato, e non al suo interno, come ora si verifica, con vari problemi di impatto sulle funzioni circostanti.

Nello schema previsto - da approfondire, naturalmente, in sede di formazione del PSC - il punto di selezione è ubicato all'intersezione fra la S. Donato, la via Macerivecchia e la via Zena; da esso si dipartono i nuovi assi che assicurano la penetrazione al settore urbano orientale - nel quale insistono attrezzature di forte attrazione dal territorio, come le scuole e il polo sportivo - e al settore occidentale - quello di più recente crescita residenziale. Nel primo caso è da prevedere la congiunzione con la via Della Costituzione, nel secondo con la via Don Minzoni.

Naturalmente questa ipotesi acquista senso compiuto nella prospettiva di potenziale espansione del centro di Minerbio, della quale tali nuove arterie vanno a costituire anche le fondamentali infrastrutture di supporto. E da quest'ultimo punto di vista i corridoi individuati sono da intendersi comprensivi sia di percorsi ciclabili in rete con quelli esistenti - qualora gli stessi non vengano realizzati entro le aree di verde pubblico -, sia delle necessarie fasce di ambientazione della nuova viabilità ai fini della mitigazione degli effetti ambientali del traffico (per la quale, per quanto concerne l'impatto acustico, sono comunque da escludere le difese con pannelli artificiali).

Un particolare elemento di criticità è rappresentato dalla carenza di parcheggi, in particolare nelle aree più centrali a ridosso della San Donato e del centro storico. Il rafforzamento della maglia di penetrazione e distribuzione urbana, alleggerendo il carico gravante su questa arteria, dischiude evidentemente nuove potenzialità di risposta anche in direzione delle

esigenze della sosta veicolare. Così come apre nuove potenzialità allo sviluppo dei percorsi pedonali e ciclabili, per i quali i successivi strumenti di pianificazione dovranno definire la rete più appropriata.

Per quanto concerne il tema delle dotazioni territoriali, si può in primo luogo evidenziare come il significativo più recente sviluppo residenziale che, in particolare, ha interessato la porzione occidentale del centro abitato, abbia permesso la costituzione di un sistema abbastanza esteso e diffuso. Tale sistema appare oggi fornire un'adeguata risposta non solo ai nuovi insediamenti, ma anche al nucleo storico ed ai tessuti più densamente edificati sviluppatisi precedentemente, in assenza di un'adeguata politica degli standard di servizi.

Relativamente alla porzione orientale, invece, le politiche urbanistiche sono state indirizzate in particolare, come già evidenziato, allo sviluppo di altre attrezzature di servizio e di attrezzature destinate soprattutto a funzioni sportive.

L'attuale sistema del verde pubblico appare, nel complesso, sostanzialmente adeguato, evidenziandosi tutt'al più alcune carenze nelle porzioni più settentrionali del paese, che risultano più distanti da aree verdi attrezzate di dimensioni significative.

Un settore dei servizi di base che, alla luce dei trend di crescita della popolazione, evidenzia una situazione di non completa adeguatezza, è quello del sistema dei servizi scolastici, per il quale, pertanto, il PSC dovrà predisporre le necessarie soluzioni.

La conformazione complessivamente prospettabile per il sistema di questi servizi è quella illustrata nello Schema ideogrammatico allegato. Questo in sostanza rispecchia uno stato di fatto e di previsione consolidato dal vigente strumento urbanistico comunale, ma si presta anche a qualche ipotesi integrativa o correttiva di quell'impianto.

L'areale 2 – polarità dei servizi scolastici di base – allude alla concentrazione che qui si ha di tutte le scuole di Minerbio; esso contiene anche impianti produttivi scarsamente compatibili con il contesto urbano che si è venuto a creare. L'opportuna delocalizzazione di tali impianti potrebbe rendere possibile l'ulteriore potenziamento delle attrezzature scolastiche entro le aree da essi liberate, consentendo così di collocare anche le nuove attrezzature in stretta relazione con quelle preesistenti.

L'areale di tipo 4 – polarità del verde pubblico – individuato a est del centro storico, comprende l'ambito che nella vigente pianificazione potrebbe essere orientato anche alla realizzazione di impianti sportivi al coperto, ovvero a strutture di notevole consistenza volumetrica. Si tratta di un'area posta per l'appunto in stretta adiacenza del centro storico, di cui consente una pregevole visuale, e facente parte del più vasto sistema di aree inedificate che costituiscono l'importante sfondo paesaggistico del medesimo centro storico lungo il suo intero lato orientale.

Su questi presupposti – e anche a integrazione delle dotazioni territoriali a servizio dei residenti nello stesso centro storico - si ritiene più opportuno prevedere la sistemazione di tale ambito in forma di semplice verde pubblico, senza forme di edificazione, identificando nel contempo nell'areale 3 l'ubicazione più appropriata per nuovi impianti sportivi a forte concorso di pubblico, che possono qui integrarsi con quelli esistenti ed essere direttamente raggiunti anche dalla nuova viabilità di distribuzione urbana prevista su questo lato del paese.

b) Una prima classificazione del territorio urbano

Lo Schema di assetto strutturale del DP propone una prima individuazione e articolazione del territorio urbano in diverse tipologie di aree e ambiti, al fine di offrire alla Conferenza di

Pianificazione un quadro di riferimento generale, ma non generico, per i successivi sviluppi e approfondimenti che porteranno alla definitiva e compiuta elaborazione del PSC.

Le note seguenti illustrano le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Il centro storico costituisce il cuore pulsante del centro di Minerbio, per la forte concentrazione di servizi amministrativi, commerciali, culturali che vi si ritrova – in particolare nella fascia attraversata dalla S. Donato (via Garibaldi) - , e che ne fanno il quotidiano punto di convergenza della vita comunitaria. La conservazione e la qualificazione di questo carattere deve costituire l'obiettivo di fondo degli sviluppi di pianificazione cui sono chiamati sia il PSC che il RUE.

La stesse proposte del DP relative al sistema della mobilità urbana – vedi prima – individuano un'articolata strategia per la diversione dalla S. Donato del traffico di attraversamento dell'abitato; strategia che ha come primo obiettivo proprio la riduzione dell'impatto di tale arteria sul centro storico e il rafforzamento delle potenzialità di fruizione pedonale e ciclabile all'interno di questo.

Gli interventi effettuati negli ultimi anni sul tessuto del centro storico hanno visto in particolare un generale e qualificato recupero dell'intero borgo attiguo alla Rocca Isolani, che ha così ritrovato una compiuta identità formale e una piena valenza funzionale, solo in qualche misura penalizzata dalla carenza di parcheggi pubblici che si è venuta manifestando a seguito dell'insediamento delle molteplici attività, soprattutto di carattere professionale. L'obiettivo strategico che non da oggi si pone è quello del recupero e riuso della Rocca, un complesso di straordinario valore storico-architettonico e paesaggistico, di proprietà privata, oggi sottoutilizzato e in condizioni di conservazione non ottimali. Il campo delle grandi funzioni culturali, didattiche, direzionali, congressuali e simili, è quello che appare più compatibile per un riuso appropriato dei prestigiosi contenitori.

La particolare qualità e importanza del complesso si giova anche del rapporto visuale e paesaggistico che – assieme al borgo – esso ancora intrattiene con un brano di campagna che conserva molti aspetti dell'assetto tradizionale. Si tratta di un peculiare contesto unitario di alto valore paesaggistico e documentale, che attraverso la disciplina del RUE si ritiene debba essere attentamente salvaguardato, ed eventualmente anche valorizzato per forme di fruizione pubblica compatibili (con percorsi, punti sosta, ecc., in un'ottica di 'campagna-parco').

Ambiti urbani consolidati

La quasi totalità del tessuto urbano esistente si ritiene collocabile entro la categoria degli ambiti urbani consolidati a funzioni integrate. Si tratta infatti di tessuti moderni, formati in momenti diversi con le caratteristiche tipologiche e di urbanizzazione proprie della specifica fase temporale; a volte deficitari in taluni requisiti funzionali o dotazioni territoriali, ma tali comunque da non dovere essere classificati, a una prima lettura, come veri e propri Ambiti di riqualificazione urbana.

La facoltà di riportare anche brani di tali tessuti entro la classificazione della riqualificazione urbana rimane comunque affidata ai successivi approfondimenti che porteranno alla definitiva stesura del PSC.

A questi successivi approfondimenti è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina

d'intervento più appropriata per eventuali specifici settori, come previsto al precedente punto 3.3.

In relazione alla casistica definita a tale medesimo punto 3.3, lo Schema di assetto strutturale individua già una prima articolazione di massima:

a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (ambiti tipo A).

Comprendono sostanzialmente la gran parte del tessuto urbano di Minerbio di formazione più recente, composto ormai in buona misura da brani insediativi realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Peep, piani particolareggiati), e quindi provvisti di adeguate dotazioni di servizi e infrastrutture, o anche in altre forme comunque già rispettose di determinati requisiti urbanizzativi.

In tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuati al richiamato punto 3.3 per gli ambiti di tipo A. Nel settore A/1, considerando il carico di traffico interessante oggi la via Canaletto (SP 44) che lo attraversa, le possibilità di eventuale densificazione edilizia e di cambio d'uso verso la residenza o altre attività più sensibili agli impatti ambientali, è da subordinare all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova arteria sostitutiva della via Canaletto, o all'assunzione di misure di regolazione del traffico che ne riducano l'impatto.

b) Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica (ambiti tipo B)

E' identificato come tale il settore a sud del centro storico compreso fra la S. Donato, il Consorzio Agrario e la scuola media. Esso rappresenta un importante episodio della prima espansione moderna di Minerbio, ed evidenzia oggi talune carenze proprie degli impianti urbani di quella fase storica: in particolare, tipologie stradali di modesto calibro e scarsità di spazi per la sosta, uniti a una densità insediativa di tipo medio-alto.

La stessa classificazione è riservata al piccolo quadrante a ridosso dell'abitato di Baricella (peraltro impattato su due lati dalla viabilità di attraversamento di questo centro).

Per tali ambiti si ritengono del tutto coerenti gli obiettivi e i criteri d'intervento fissati al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

c) Ambiti di centralità urbana (ambiti tipo C)

Sono così individuati due piccoli settori attigui al centro storico, l'uno a sud e l'altro a nord, costituenti di fatto altrettante propaggini funzionali dell'asse commerciale della S. Donato che attraversa tutto il centro storico. Nello scenario di PSC, il loro assetto – da definirsi secondo i criteri stabiliti al punto 3.3 per gli ambiti di tipo C – potrà giovare come punto qualificante della riduzione del carico di traffico oggi sopportato dalla S. Donato.

d) Ambiti delle frange urbane (ambiti di tipo D)

Comprende la lunga propaggine edificata lungo la S. Donato che si estende a sud del tessuto urbano compatto fin quasi a raggiungere il bivio con la via Ronchi Inferiore che porta alla zona industriale. Per essa appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e le politiche d'intervento previsti al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

Nello scenario delineato dal DP relativamente alla gerarchia funzionale della viabilità, a seguito della realizzazione di nuovi assi di penetrazione da sud al centro abitato, il settore D/1 vedrà ridursi il carico di traffico da cui è attualmente impattato. In questa ipotesi, il settore si può ritenere suscettibile delle politiche proprie degli ambiti di tipo A.

Ambiti da riqualificare

E' individuato come specifico Ambito da riqualificare di tipo R1 quello corrispondente alle aree occupate dal Consorzio Agrario, poste nel quadrante sud/est dell'abitato.

Si tratta di un'area di ca. 3 ettari, densamente occupata da magazzini e depositi da tempo sottoutilizzati e in condizioni di degrado. Essa è prospiciente con il lato ovest la S. Donato e confina a sud con attrezzature scolastiche, a est con gli impianti sportivi comunali e a nord con il più esteso settore di prima espansione moderna dell'abitato. L'area è dunque ben compenetrata nel contesto urbano, e con il tipo di attività in atto (comportante movimentazione di mezzi pesanti e materiali di vario genere) o che vi si può svolgere in rapporto alle tipologie esistenti, essa rappresenta un episodio insediativo ormai inconciliabile con le particolari funzioni insediate all'intorno (alcune delle quali particolarmente 'sensibili').

L'area, peraltro, si trova all'interno di un perimetro che vede la presenza a brevissima distanza di tutte le attrezzature scolastiche di cui oggi si compone il polo scolastico del capoluogo; per questa circostanza l'area rappresenta anche una peculiare opportunità per integrare il polo con le ulteriori attrezzature necessarie (scuola elementare).

Su questi presupposti, si ritiene che l'area presenti le caratteristiche e le potenzialità per essere individuata come un ambito da riqualificare.

Il tipo di funzioni verso cui orientare il riuso dell'area sono quelle dei servizi pubblici, della residenza e delle altre funzioni terziarie compatibili, così da restituire un assetto coerente con quello degli ambiti consolidati in cui l'area è inserita.

Le ipotesi di sistemazione dell'ambito – che spetterà al POC definire – dovranno contemplare la realizzazione anche di un percorso ciclo-pedonale di interconnessione fra l'analogo percorso lungo la S. Donato e le attrezzature scolastiche e sportive a est dell'ambito.

Un settore urbano classificato come ambito da riqualificare di tipo R2 (ossia a funzione prevalentemente residenziale confermata) è localizzato all'estremità nord dell'abitato in affaccio alla S. Donato. Esso costituisce di fatto una frangia edilizia già inglobata nello sviluppo urbano successivo, presenta una densità insediativa medio-alta, un certo degrado edilizio complessivo e numerose interferenze con l'asse della S. Donato, mancando di fatto di viabilità interna e di spazi di sosta.

L'azione di riqualificazione dovrà tendere al recupero dell'edificato, anche con eventuali piccoli adeguamenti tipologici degli edifici non tutelati e riordino degli spazi accessori; nel contempo, in relazione anche al nuovo disegno della viabilità locale previsto dal PSC, occorrerà riqualificare il sistema dell'accessibilità e delle relazioni con la S. Donato.

Aree di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

Pur presentando numerosi significativi condizionamenti alle possibili ulteriori opzioni di sviluppo – determinate da limiti fisici, naturali ed infrastrutturali –, il capoluogo di Minerbio non presenta un univoco fronte di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti, come emerge chiaramente dalla lettura delle suscettività insediative condotta relativamente ai settori periurbani all'interno del Quadro Conoscitivo.

Da queste valutazioni emerge infatti un quadro chiaro delle aree in cui escludere ipotesi localizzative di nuovi insediamenti urbani:

- a) la fascia territoriale più direttamente interessata dalla Via Marconi, a ovest dell'abitato, in ragione dell'impatto che vi genererà questo asse una volta destinato a

viabilità di attraversamento urbano alternativa alla S. Donato, nonché in ragione della lontananza delle medesime aree dal sistema principale dei servizi urbani e della presenza di situazioni di rischio (cluster gas);

- b) la fascia territoriale a est del centro storico, per le caratteristiche di alto pregio paesaggistico e documentale del quadro unitario che vede ancora la campagna e il centro storico fondersi fra di loro, così come avveniva lungo l'intero perimetro dell'abitato prima del suo sviluppo moderno.

Nel contempo, dalle stesse valutazioni emergono come più confacenti agli ulteriori sviluppi insediativi le aree a corona dell'intero settore sud dell'abitato, settore costituente una delle prime direttrici dello sviluppo urbano moderno di Minerbio, nel quale insistono importanti servizi pubblici – in particolare tutte le attrezzature scolastiche del capoluogo e il centro sportivo comunale - e commerciali.

Alcune aree di plausibile localizzazione, per modeste potenzialità insediative, sono inoltre individuabili a nord dell'abitato, in aree libere residuali fra le maglie del tessuto consolidato e il Canale Allacciante, lungo il quale è ipotizzabile la realizzazione di un parco urbano perifluviale, a recupero di dotazioni di verde pubblico di cui il settore urbano in questione è carente.

Su queste aree si orientano dunque le opzioni dello Schema di assetto strutturale relative alle localizzazioni per nuovi potenziali insediamenti urbani. Considerando la sostanziale omogeneità delle condizioni intrinseche delle stesse aree e dei requisiti infrastrutturali necessari per la loro utilizzazione a fini insediativi, tutte le aree vengono tenute in gioco come nuove potenziali localizzazioni, demandando alle successive fasi di pianificazione, e in particolare alle eventuali procedure anche di tipo concorsuale proprie del POC (v. punto 2.3.3) la selezione effettiva degli ambiti che dovranno trovare concreta attuazione.

La massima potenzialità insediativa teorica che in prima ipotesi, con riferimento a carichi insediativi unitari non elevati e alle condizioni peculiari di alcune aree, si stima localizzabile entro gli areali complessivamente individuati, è di ca. 900 alloggi. Considerando che, come previsto al punto 2.3.2.2, nel centro abitato di Minerbio le potenzialità insediative entro ambiti per nuovi insediamenti sono quantificate in ca. 600 alloggi, ne deriva l'esistenza di un discreto margine per la migliore selezione degli effettivi ambiti da attuare secondo le procedure concorsuali e per le finalità illustrate al precedente punto 2.3.3.

Lo Schema di assetto strutturale del DP articola l'insieme delle previsioni in più areali specifici, per i quali di seguito si definisce un primo quadro di indirizzi e requisiti da assumere nei successivi sviluppi di pianificazione ad opera del PSC e del POC.

- a) Previsioni su aree edificate

Ambito 1

Si tratta di piccola area edificata per attività produttive, dalla cui trasformazione dovrà derivare il completamento del sistema del verde e dei parcheggi pubblici già realizzato all'intorno nell'ambito del comparto PEEP.

- b) Previsioni su aree libere

Areale 1

Comprende aree relativamente baricentriche all'abitato e limitrofe ai più recenti episodi di espansione di quest'ultimo; fra queste l'area di espansione residenziale introdotta con recente Variante al PRG, che come tale contribuisce al raggiungimento del dimensionamento complessivo previsto per il PSC.

L'areale è dotato di buona accessibilità dalla viabilità di distribuzione urbana già esistente su due dei suoi lati; un suo completo utilizzo insediativo, tuttavia, genererebbe un ulteriore sovraccarico di traffico sul tratto urbano della S. Donato, in assenza degli interventi previsti per decongestionare questa arteria. L'attuazione almeno di parte degli eventuali ambiti localizzati in tale areale è quindi da subordinare all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova viabilità di penetrazione urbana dalla S. Donato (v. 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana').

L'areale comprende marginalmente anche aree interessate da alluvioni, il cui eventuale utilizzo è subordinato alla rimozione delle cause locali che hanno generato quei fenomeni.

Come per gli altri areali, l'attuazione degli ambiti è altresì da subordinare all'avvenuto potenziamento del sistema di depurazione intercomunale.

Areale 2

Comprende le aree che lungo il margine sud/ovest dell'abitato si protendono verso sud per poi attestarsi sulla spina edificata lungo la S. Donato.

In relazione alle condizioni infrastrutturali generali e di quelle esistenti nel contesto specifico, l'attuazione degli ambiti localizzabili in tale areale è da subordinare:

- a) all'avvenuto potenziamento del sistema di depurazione intercomunale;
- b) all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova viabilità di penetrazione urbana dalla S. Donato, da prevedersi in tale settore territoriale (v. 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana');
- c) ove necessario in relazione alle caratteristiche delle condotte di metano che attraversano le aree, alla delocalizzazione delle medesime condotte o al loro rifacimento secondo i requisiti di massima sicurezza previsti dalla normativa in materia.

Areale 3

Comprende le aree che lungo il margine sud/est dell'abitato si protendono verso sud per poi attestarsi sulla spina edificata lungo la S. Donato, in sostanziale simmetria all'areale 2 rispetto all'asse della S. Donato. In tale contesto si ritiene localizzabile anche il nuovo palazzetto dello sport, a integrazione del centro sportivo comunale esistente

In relazione alle condizioni infrastrutturali generali e di quelle esistenti nel contesto specifico, l'attuazione degli ambiti localizzabili in tale areale è da subordinare:

- a) all'avvenuto potenziamento del sistema di depurazione intercomunale;
- b) all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova viabilità di penetrazione urbana dalla S. Donato, da prevedersi in tale settore territoriale (v. 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana');
- c) ove necessario in relazione alle caratteristiche delle condotte di metano che attraversano le aree, alla delocalizzazione delle medesime condotte o al loro rifacimento secondo i requisiti di massima sicurezza previsti dalla normativa in materia.

Areale 4

E' costituito da una piccola area, di proprietà comunale, di fatto interclusa tra il tessuto consolidato e il margine del centro storico.

L'eventuale edificazione non potrà interessare più di un terzo dell'areale complessivo, dovrà essere accorpata all'ambito consolidato posto ad est dell'areale; la parte restante,

adiacente il centro storico dovrà essere per intero sistemata a verde pubblico, con eventuali quote di parcheggi pubblici.

Areali 5 e 6

Si tratta di aree libere residuali entro il tessuto edificato sul margine nord dell'abitato, prospiciente il tratto urbano della SP 44 (via Canaletto). Per le loro caratteristiche e per le ridotte dotazioni territoriali del contesto urbano in cui esse si trovano, la loro eventuale utilizzazione dovrà essere orientata anche all'integrazione dei servizi di base, e il carico insediativo ad esse assegnabile dovrà essere di entità contenuta.

L'ambito 6 comprende una fascia di tutela fluviale da sistemare esclusivamente a verde pubblico. In relazione alle condizioni infrastrutturali generali e di quelle esistenti nel contesto specifico, l'attuazione degli ambiti localizzabili in tale areale è da subordinare all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova viabilità prevista quale alternativa alla SP 44 a nord dell'abitato.

Areale 7

Si tratta di piccola area a ovest della via Marconi, prevista con recente variante al PRG come area per l'insediamento di particolari strutture di ricerca (Istituto Ramazzini). E come tale confermabile.

MINERBIO

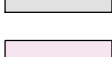
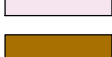
Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità

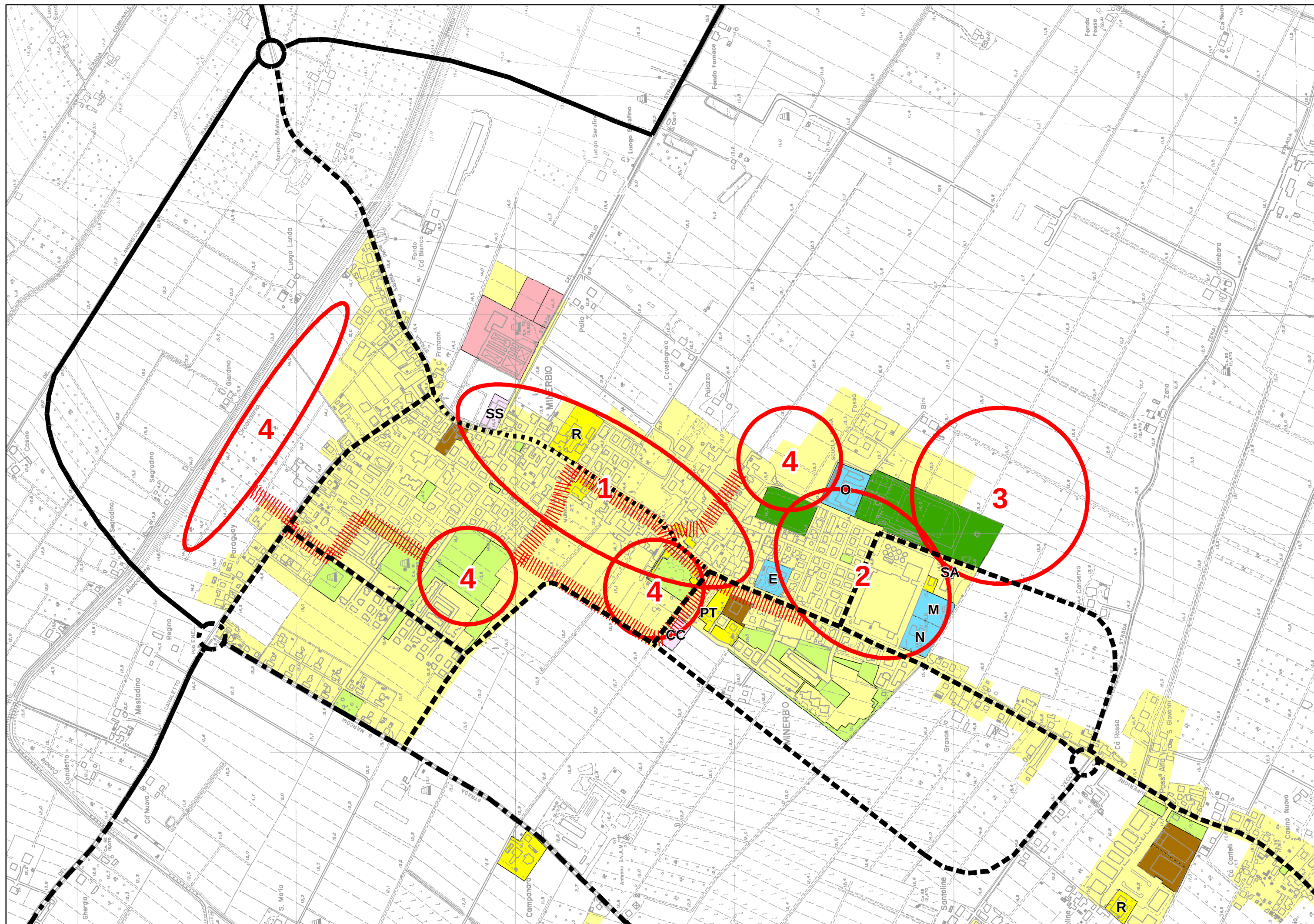
-  Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
-  Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
-  Polarità dei servizi scolastici di base
-  Polarità dei servizi sportivi
-  Polarità del verde pubblico
-  Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
-  Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-  Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
-  Viabilità di attraversamento urbano
-  Viabilità extraurbana di rilievo sovralocale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Attrezzature collettive (R=religiose)
-  Scuole (N=nido,M=materna,E=elementare,O=obbligo,SI=s.integrativi)
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico sportivo

Servizi di interesse generale attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Parchi pubblici urbani ed extraurbani
-  Scuole superiori pubbliche
-  Strutture sanitarie ospedaliere pubbliche
-  Attrezzature sportive pubbliche
-  Cimiteri
-  Zone militari
-  Attrezzature sportive private
-  Aviosuperficie
-  Altri servizi urbani e territoriali (SS=servizi sanitari-SA=servizi amministrativi-UNI=università
PT=uffici postali-CC=carabinieri-VF=vigili del fuoco-CAN=canile)
-  Medie e grandi strutture commerciali al dettaglio



4.5.3.2 - Ca de' Fabbri

Nel centro di Ca de' Fabbri lo Schema di assetto strutturale provvede innanzitutto a una prima individuazione del relativo *centro storico* – individuazione non presente in questa forma normativa nel vigente PRG -, rientrando anche questo nell'elenco dei centri storici formulato dal PTCP. La perimetrazione proposta in questa sede comprende una breve cortina di edifici addossati alla S. Donato e, a est, al corso pensile del Savena Abbandonato, nonché, oltre quest'ultimo, un piccolo gruppo di edifici di fine ottocento/primi novecento che contornano la chiesa. Tale perimetrazione andrà naturalmente verificata ed eventualmente precisata nelle successive fasi di pianificazione.

Per quanto concerne l'*ambito urbano consolidato*, viene inserito nella tipologia B (ambiti con limiti di funzionalità urbanistica), di cui al punto 3.3, sia gran parte del settore a ovest del corridoio Porrettana/Savena Abbandonato, che la porzione a sud del centro storico entro il settore a est di tale corridoio. Si tratta infatti di ambiti con impianto infrastrutturale piuttosto debole, e nel contempo già fortemente sedimentati in un loro assetto che non consente significativi recuperi di funzionalità.

Il restante tessuto urbano si può ritenere collocabile entro la categoria A degli ambiti di maggiore qualità insediativa.

Per quanto riguarda i potenziali *ambiti per nuovi insediamenti*, considerando gli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano minerbiese illustrati al precedente punto 4.5.1, le previsioni si limitano a una sostanziale conferma delle complessive potenzialità insediative già previste dal vigente PRG, ma con parziali modifiche della rispettiva dislocazione. Considerando che il settore est dell'abitato è quello di maggiore consistenza e di maggiore dotazione di infrastrutture e servizi e con più facile accessibilità da e verso il capoluogo, si ritiene opportuno concentrare prevalentemente i nuovi insediamenti in questo settore.

Nella porzione ovest della frazione, si prevede quindi un solo areale (areale 11), che recepisce una previsione insediativa derivante dal PRG vigente, di modesta entità, oggetto di recente modifica per mezzo di variante al PRG.

L'areale 8, posto ad est della strada statale, è invece quello in cui si ipotizza, assieme alla conferma delle previsioni qui già in essere, il trasferimento delle altre potenzialità residue localizzate dal PRG nel settore urbano a est della Porrettana, e anche una parziale redistribuzione delle potenzialità assegnate dal PRG al comparto 9. Sempre nel settore est dell'abitato si introduce un ambito per nuovi insediamenti (ambito 10) non generatore di nuove potenzialità edificatorie, ma destinato unicamente ad ospitare, eventualmente, parte della potenzialità edificatoria prevista dal vigente PRG per gli altri tre ambiti.

4.5.3.3 – I centri frazionali minori

Il piccolo centro di *Tintoria* è individuato come ambito consolidato di tipo E (ambiti consolidati dei centri frazionali minori), di cui al punto 3.3, relativamente al nucleo meno recente, caratterizzato da una debole maglia infrastrutturale e di servizi, e alle fasce prospicienti la S. Donato, in condizioni di maggiore inquinamento acustico e atmosferico. E' individuato come ambito di tipo A quello corrispondente al comparto residenziale di recente realizzazione.

Il piccolo centro di *San Martino in Soverzano* è interamente individuato come centro (nucleo) storico, corrispondendo al solo Castello dei Manzoli, con le sue vaste pertinenze, e al suo piccolo borgo.

Infine, i nuclei abitati di *Spettoleria* e *Capo D'argine* sono classificati come ambiti consolidati di tipo E, ricorrendo in essi tutte le particolari condizioni illustrate al punto 3.3 per questo tipo di insediamenti.

4.6 - COMUNE DI MOLINELLA

4.6.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

L'armatura urbana

Molinella costituisce il più esteso comune dell'Associazione Terre di Pianura (quasi 130 kmq) ed il secondo per numero di abitanti (quasi 15.000 abitanti). Circa il 60% della popolazione risiede all'interno capoluogo, che rappresenta il maggiore centro abitato presente sul territorio di Terre di Pianura, mentre la popolazione residente in nuclei abitati e case sparse rappresenta solo il 12%.

Le principali frazioni, per consistenza demografica e dotazione di servizi presenti, sono San Pietro Capofiume, San Martino in Argine e Marmorta.

A sud del capoluogo, si sviluppa la principale zona industriale, classificata dal PTCP come "ambito produttivo di rilievo sovracomunale".

Il rango di rilievo sovracomunale di Molinella, all'interno del panorama complessivo dell'Associazione, appare storicamente consolidato e trova conferma nella presenza di dotazioni territoriali di livello superiore: oltre alla gamma completa dei servizi di base, infatti, all'interno del capoluogo si registra la presenza di servizi sovracomunali di tipo sanitario (distretto sanitario e consultorio pubblico familiare e pediatrico), destinati al tempo libero e alla cultura (piscina e teatro) e legati all'istruzione (rappresentati, in particolare, da istituti scolastici superiori) ed alla sicurezza (sede della Compagnia dei Carabinieri e Tenenza Guardia di Finanza).

In tale contesto, le opzioni strategiche del DP sono innanzitutto finalizzate a valorizzare tali potenzialità, localizzative ed insediative, confermando la centralità del capoluogo come elemento primario della crescita dell'intero territorio.

Le nuove potenzialità di sviluppo residenziale ipotizzate vengono, pertanto, indirizzate esclusivamente nel capoluogo, favorendo una loro concentrazione all'interno di un raggio di facile accessibilità alla stazioni del Servizio Ferroviario Metropolitano presente nel capoluogo.

Lo sviluppo degli altri centri, in particolare delle frazioni principali, Marmorta, San Martino in Argine e San Pietro Capofiume, legittimate dal PTCP ad ospitare nuove previsioni insediative, appare comunque assicurato dalla persistenza di non trascurabili previsioni non ancora attuate del PRG vigente (la cui approvazione risale all'anno 2000), che garantisce complessivamente, in tali contesti, un significativo residuo di edificabilità.

L'accessibilità territoriale

L'accessibilità al territorio di Molinella è garantita dalla presenza della ferrovia Bologna-Portomaggiore (la cui tratta Bologna-Molinella costituisce un ramo del Servizio Ferroviario Metropolitano bolognese e che, all'interno del territorio molinellese, effettua due fermate: Molinella e Guarda), dalla SP6 Zenzalino e dalla SP5 San Donato.

La Strada Provinciale Zenzalino, viene classificata dalla pianificazione sovraordinata (PRIT e PTCP) come "Rete regionale di base", dovendo costituire, in prospettiva, anche un importante elemento di raccordo con la futura direttrice "Adriatica" e "Cispadana".

La SP6 dovrebbe altresì costituire, oltre alla principale direttrice di accesso al capoluogo provinciale (e di raccordo con la Trasversale di Pianura), il futuro collegamento di Molinella al nuovo sistema autostradale, che sarà assicurato dal casello del Passante Autostradale Nord previsto sulla SP S. Vitale all'altezza di Trebbio di Budrio.

Di rango decisamente inferiore risulta il tratto settentrionale della SP5 San Donato, che lambisce a nord l'abitato di Molinella e costituisce per il territorio un elemento di collegamento più che altro locale o, eventualmente, di rapporto con la direttrice Reno-Galliera (in particolare per gli spostamenti con destinazione San Pietro in Casale-Bentivoglio).

Nella realtà, dai traffici rilevati sui flussi di attraversamento del territorio molinellese, emerge chiaramente come, sia la direttrice di penetrazione dai territori ferraresi verso Bologna, sia quella trasversale, utilizzano significativamente, se non addirittura principalmente, altre viabilità minori di carattere sostanzialmente rurale. Da tali comportamenti derivano importanti impatti, in termini di inquinamento e di sicurezza stradale, su diversi centri abitati, sia in territorio di Molinella, sia in territorio di Budrio.

Al fine di superare tale situazione, il DP propone, in primo luogo, un adeguamento sistematico del tracciato esistente della Zenzalino, che appare nel tratto Budrio-Molinella strutturalmente inadeguata a rispondere ai traffici già oggi presenti. Tale intervento dovrà accompagnarsi alla realizzazione, già prevista dalla pianificazione vigente ed assolutamente prioritaria, del percorso tangenziale ad ovest del capoluogo.

Interventi di rettifica ed adeguamento del tracciato della Zenzalino, ma anche di completa sostituzione con nuovo tracciato ove opportuno, si ritiene infatti che potrebbero risultare risolutivi per fornire un'adeguata risposta a quei traffici pendolari di lunga e media distanza che oggi utilizzano impropriamente la viabilità minore per convergere su Bologna, ritenendo non adeguato il tracciato tortuoso della viabilità provinciale.

Tali interventi di riqualificazione, peraltro, appaiono opportuni anche in relazione al rango elevato assegnato alla strada, e risultano già parzialmente anticipati dal PRG vigente, che prevede un corridoio agricolo di salvaguardia attorno agli abitati di San Martino e Miravalle, finalizzato alla realizzazione di nuovi tracciati di superamento di tali abitati.

L'intervento di potenziamento permetterà di mitigare l'impatto, in termini di inquinamento e di sicurezza stradale, generato entro i tessuti urbani esistenti sia dalla viabilità primaria che di quella secondaria impropriamente utilizzata, oltre a garantire un corretto funzionamento della maglia primaria regionale.

Per quanto concerne le relazioni est-ovest, la presenza di flussi veicolari impropri sulla viabilità minore viene contrastata prevedendo un nuovo collegamento posto nella fascia territoriale compresa tra la San Donato e la Trasversale di Pianura.

Si ipotizza quindi la realizzazione di un percorso di carattere intercomunale, con funzione di asse integrativo finalizzato a rispondere alle relazioni locali in crescita tra i comuni della pianura, a consentire misure di allontanamento del traffico di puro attraversamento dai centri abitati e da determinati contesti sensibili di valore naturale ambientale, e a rendere più agevole ed efficace il collegamento tra i due assi primari della San Donato e della Zenzalino.

A tal fine, viene individuato un apposito 'corridoio infrastrutturale', che utilizza principalmente viabilità già oggi esistenti, adeguandole con modesti interventi di nuova realizzazione. L'innesto di tale percorso sulla Zenzalino, è previsto a sud dell'abitato di San Martino. L'intervento dovrà, in tal contesto, garantire la minimizzazione degli impatti dei nuovi tracciati

sul centro abitato, che risulterà così sgravato dei traffici di attraversamento che oggi lo investono pesantemente.

Gli insediamenti produttivi

La principale zona industriale sul territorio di Molinella è costituita dall'ambito produttivo posto a sud del capoluogo, lungo la via Baratino, classificato dal PTCP come "ambito di sviluppo".

L'accessibilità al Polo è garantita soprattutto dalla SP6 Zenzalino e subirà un notevole incremento a seguito della realizzazione del passante autostradale Nord e del connesso casello, posto in località Prunaro, all'intersezione della Zenzalino con la San Vitale, a circa 20 km dal polo produttivo.

In relazione all'ampliamento di tale ambito, lo Schema di assetto strutturale conferma la politica già avviata dalla pianificazione vigente, individuando come ambiti di potenziale localizzazione delle nuove quote insediative gli areali posti ad est e ad ovest della via Baratino, in stretta adiacenza alle aree già urbanizzate o di prossima urbanizzazione.

Un limite oggettivo a tale sviluppo, potrebbe derivare in parte dalla presenza dell'aviosuperficie, posta a sud del polo produttivo. Tale vincolo potrebbe tuttavia risultare superato in caso di trasferimento dell'infrastruttura, opzione che, come si evidenzierà in seguito, potrebbe avvenire attrezzando a tal fine un'altra area del territorio comunale, posta a maggiore distanza dai centri abitati, ottenendo così nel contempo l'effetto di mitigarne gli impatti sulla popolazione.

Sarà così possibile giungere ad un'organica e compatta conformazione del polo produttivo, a cavallo della via Baratino, che dovrà costituire, nel contempo, la spina dorsale dell'ambito e la principale via d'accesso al capoluogo per i flussi veicolari provenienti da sud.

Il DP propone, infatti, di sancire l'attuale consolidato utilizzo della via Barattino, classificando di interesse sovracomunale il percorso costituito dalla via Barattino e dalla futura circonvallazione ovest del capoluogo. Sarebbe così possibile degerarchizzare il tratto terminale della Zenzalino, oggi classificato di interesse provinciale, che risulta caratterizzato, in particolare nel tratto di attraversamento della frangia edilizia ad ovest del capoluogo, da ineliminabili vincoli che ne impediscono, anche in prospettiva, una corretta funzione. La via Barattino risulta, al contrario, caratterizzata, anche nel tratto compreso nell'ambito produttivo, da una sede priva di significative interferenze con la viabilità locale del polo. Tale caratteristica andrà ovviamente salvaguardata negli sviluppi futuri dell'ambito.

Il dimensionamento aggiuntivo previsto (v. capitolo 2.4.1.2) e le condizioni di sostenibilità ad essa connesse, in particolare le condizioni di realizzabilità dei nuovi interventi in presenza o in attesa di un'adeguata sistemazione della via Baratino e SP Zenzalino, saranno materia dello specifico Accordo Territoriale.

All'attuazione dei nuovi insediamenti dovrà essere associato, in particolare, il completamento di un coerente sistema infrastrutturale che permetta di garantire la complessiva sostenibilità dell'ambito, in particolare in relazione al tema dello smaltimento e della depurazione dei reflui (da associare anche ad un intervento di recupero dei deficit pregressi).

Il quadro degli insediamenti produttivi molinellesi è poi integrato da una serie di aree minori, di preminente rilievo solo comunale e di varia dimensione, dislocate sia nel capoluogo che nei principali centri frazionali (S. Pietro Capofiume, Marmorta, S. Martino in Argine, Miravalle), dove in particolare assumono la connotazione di aree di piccolo artigianato di servizi per il contesto locale.

L'ambito principale è quello a sud-est del capoluogo affacciato sulla via Podgora (circonvallazione sud) e attiguo al tessuto residenziale esistente. Si tratta di un'area satura, a utilizzazione mista artigianale-commerciale, e con forte presenza di componente abitativa. La sua evoluzione è quindi da orientare verso usi che ne rafforzino la compatibilità rispetto al contesto residenziale in cui esso si colloca

Fra le aree di rilievo comunale è da segnalare la presenza di residui di PRG non attuati (individuati con apposita simbologia nelle planimetrie), in località San Pietro Capofiume (Ambito 1, del quale si prevede una traslazione sempre in contiguità all'insediamento esistente), Marmorta (Ambito 2) e San Martino in Argine (Ambito 3, rappresentante quello di massima estensione, la cui attuazione è da subordinare alla realizzazione di una nuova viabilità perimetrale a ovest dell'abitato). Come per la generalità delle aree di rilievo comunale, anche l'utilizzazione di queste aree dovrà essere correlata alle specifiche esigenze emergenti a livello locale.

Un caso del tutto particolare di insediamento produttivo è quello dell'ex zuccherificio di Molinella, da tempo completamente dismesso. Si tratta di un'area vasta e in crescente degrado, ubicata in prossimità dell'abitato lungo l'asse della SP S. Donato, per la quale si ritengono prospettabili politiche di riqualificazione ancora orientate al sistema delle attività produttive e terziarie.

Il territorio rurale

Per quanto concerne il territorio rurale, il DP definisce una prima articolazione fra ambiti altamente produttivi, ambiti agricoli di rilievo paesaggistico, ambiti periurbani e aree di valore naturale e ambientale, in conformità all'articolazione definita dalla LR 20. Gli ambiti di rilievo paesaggistico costituiscono una componente del più vasto e organico sistema di grande valenza ambientale individuato dallo Schema Direttore entro l'intero territorio dell'Associazione, orientato anche allo sviluppo delle opportune forme di valorizzazione e fruizione compatibile.

Il territorio di Molinella, che si caratterizza in generale per un livello di antropizzazione nettamente inferiore al resto dell'Associazione, vede la compresenza di estesi ambiti ad alta produttività e di importanti porzioni di territorio classificabili di rilievo paesaggistico. All'interno di queste ultime, ricadono le principali risorse ambientali, che si sviluppano soprattutto attorno ai più significativi corsi d'acqua e spazi umidi. Tale ambito coincide di fatto con l'Unità di Paesaggio intercomunale delle Valli e delle Bonifiche (v. punto 2.1 e Quadro Conoscitivo).

All'interno di uno di questi ambiti, in un'area non soggetta a vincoli di valore paesaggistico-ambientale, viene individuata una possibile localizzazione per il trasferimento dell'aviosuperficie, attualmente localizzata in prossimità del centro abitato e del polo produttivo di Molinella, nonché del pregevole ambito di valore ambientale rappresentato dalla "Vallazza".

Per quanto riguarda gli ambiti periurbani, lo Schema di assetto strutturale individua due specifiche tipologie.

La prima tipologia, denominata 1B, riguarda il settore a sud-est del capoluogo. Si tratta di un ampio ambito di relazione tra l'abitato e le adiacenti aree di alto valore ambientale, finalizzabile in particolare alla valorizzazione delle funzioni ambientali e ricreative compatibili. Al suo interno, occorrerà valorizzare, pertanto, le potenzialità di fruizione pubblica, pedonale e ciclabile, che in esso potrebbero essere individuabili (percorsi esistenti, punti di sosta, ecc), escludendo ogni possibilità di nuova edificazione (come peraltro previsto dal sistema dei vincoli ambientali sovraordinati che interessano il medesimo ambito).

Al fine di favorire funzioni ambientali e ricreative, all'interno dell'intero ambito 1B si può invece ipotizzare una più libera possibilità di riuso dei fabbricati esistenti anche verso attività quali i pubblici esercizi e le attività ricreative.

Il settore 2, posto a nord-est del capoluogo, costituisce un ampio ambito periurbano che risulta ormai pressoché intercluso tra la città consolidata, il futuro sviluppo residenziale e significativi elementi infrastrutturali, principalmente idraulici o viari.

Per tale ambito si può ipotizzare un ruolo di particolare supporto al contesto urbano limitrofo nella realizzazione di dotazioni ecologiche, quali fasce boscate di mediazione fra le zone urbane e le zone rurali circostanti, o settori di laminazione per le acque di superficie smaltite dagli insediamenti esistenti e previsti.

4.6.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.2, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Molinella risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e dai maggiori interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente (sia entro 'ambiti per nuovi insediamenti' che entro 'ambiti da riqualificare', come precisato nei punti seguenti).

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP, come integrati nei termini illustrati al punto 2.3.

Assumendo come parametro medio un alloggio di 105 mq di superficie complessiva (SC) – superficie corrispondente a quella registrata nell'attività edilizia locale nel corso dell'ultimo decennio -, il numero di alloggi realizzabili per trasformazione di aree libere, in base all'applicazione dei sopraccitati criteri, è costituito da:

- ca. 205 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- ca. 715 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali potenziali per nuovi insediamenti dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC);
- ca. 980 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: ca. 1.695 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: ca. 1.900 alloggi.

Le potenzialità derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana ammontano a:

- ca. 50 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo, e considerate confermabili come areali

potenziali per nuovi insediamenti o aree da riqualificare dallo Schema di assetto strutturale (e come tali rientranti nel campo delle nuove determinazioni del PSC e del POC);

- ca. 245 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2;
- totale da interventi di ristrutturazione urbanistica o riqualificazione urbana: ca. 295 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana – considerando anche i residui non approvati dei PRG vigenti, che come tali rientrano nel campo dei nuovi criteri di disciplina urbanistica del PSC - è di ca. 1.990 alloggi. La potenzialità complessiva considerando anche i residui di PRG già approvati è di 2.195 alloggi.

In relazione alle previsioni di massima di cui al seguente punto 4.6.3, si può individuare in prima ipotesi la seguente ripartizione sommaria fra le diverse località abitate del monte alloggi totale come sopra ipotizzato; sarà compito del PSC verificare e precisare tale ripartizione:

- Capoluogo: 1.990 alloggi
- S. Pietro Capofiume: 50 alloggi
- S. Martino in Argine: 90 alloggi
- Marmorta: 55 alloggi
- Altri centri minori: 10 alloggi

Per quanto concerne la componente di potenzialità insediativa derivante dal recupero e riuso entro gli ambiti urbani consolidati, si ritiene difficilmente quantificabile, e comunque trascurabile alla luce dei criteri di intervento definiti al punto 4.6.3, la potenzialità connessa agli interventi di piccolo ampliamento e adeguamento tipologico del costruito. La componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 80 alloggi.

Le potenzialità di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale nei prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.6 e 2.3.2 – si stimano in 90 alloggi; mentre è di 100 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.2.1.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a ca. 2.465 alloggi.

4.6.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.6.3.1 – Il Capoluogo

Il Centro Storico, strutturato lungo il tracciato storico della Zenalino, costituisce per Molinella la principale centralità urbana del capoluogo. Al suo interno si ritrovano concentrati i principali servizi amministrativi, culturali, religiosi e commerciali. In adiacenza ad esso, si sviluppano anche la maggior parte degli altri servizi, sia di rango comunale, sia di rango sovracomunale: polarità dei servizi sportivi, servizi sociosanitari e principali servizi scolastici.

Lo sviluppo di Molinella è avvenuto attorno a questo nucleo, secondo un disegno relativamente compatto, sviluppando in una prima fase soprattutto le porzioni territoriali poste a sud del centro storico. Solo più recentemente si è urbanizzato il settore nord-est, oltre la via Marconi, e si sono introdotte le previsioni a nord-ovest, che superano il limite un tempo rappresentato dalla ferrovia.

Il superamento del limite un tempo rappresentato dalla ferrovia, connesso alla riappropriazione delle stazioni come elementi di centralità urbana attorno ai quali organizzare gli insediamenti, ha costituito la base della più recente pianificazione urbanistica comunale.

La pianificazione ha da tempo, inoltre, individuato la problematica non ancora risolta dell'attraversamento urbano da parte della Zenzalino, che un tempo incideva direttamente nel cuore del centro storico ed oggi impatta significativamente sul tessuto residenziale ad esso immediatamente adiacente, nel quale è stata da lungo tempo assorbita. Si è quindi ipotizzata e si è avviata la realizzazione di un nuovo sistema generale, basato su viabilità esistenti per quanto concerne il fronte orientale e su nuovi tracciati per quanto riguarda il fronte occidentale, per eliminare i traffici di attraversamento dal centro abitato, ricucendo adeguatamente i tratti settentrionali e meridionali della SP6 Zenzalino (percorso tangenziale ovest)

b) Orientamenti per il sistema della mobilità urbana e dei servizi

Il DP conferma il disegno proposto dal PRG vigente, da realizzarsi, per quanto riguarda in particolare la circonvallazione ovest, in sinergia con lo sviluppo delle nuove aree residenziali poste nel settore nord-ovest del capoluogo.

L'allegato 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana' descrive - in forma orientativa, e come tale da riprendere e approfondire nei successivi passaggi di pianificazione – la possibile articolazione del sistema primario della viabilità urbana che si può individuare per il centro di Molinella.

Nello schema previsto il DP prospetta quindi come obiettivo prioritario il completamento dell'anello perimetrale che costituisce un sistema indispensabile al superamento dei traffici di attraversamento oggi incidenti sul capoluogo. La realizzazione della circonvallazione ovest consentirà di riqualificare l'attuale sede urbana della Zenzalino per il solo ruolo di asse di penetrazione e distribuzione urbana, ruolo oggi condiviso con quello di principale asse di attraversamento urbano.

Un particolare impegno andrà poi riservato alla costituzione di un'estesa rete ciclabile, che abbia come fondamentali punti di convergenza le stazioni del SFM.

Per quanto concerne il tema delle dotazioni territoriali, il capoluogo di Molinella dispone di un sistema discretamente adeguato, ma concentrato a ridosso del nucleo storico del paese. Appaiono evidenti, in determinati settori urbani, situazioni deficitarie relativamente, in particolare, al verde pubblico e ai parcheggi.

Il DP, recependo anche parte delle previsioni già introdotte dal PRG vigente, propone la realizzazione di una nuova corona di servizi a completamento delle dotazioni presenti, per fornire un'adeguata risposta non solo ai nuovi insediamenti, ma anche alle esigenze emergenti dalla città consolidata.

Nello schema ideogrammatico richiamato, l'areale 1 – polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali – coincide, come si è visto, con il Centro Storico. A ridosso del centro storico, con l'areale 3 – polarità dei servizi sportivi – si sono indicate le aree di

concentrazione delle principali attrezzature sportive di interesse generale; con l'areale di tipo 2 – polarità dei servizi scolastici di base – si è indicata l'area comprendente la scuola elementare e media; con l'areale 5 – polarità dei servizi di rango sovracomunale – si sono indicati alcuni servizi di rango superiori, di carattere principalmente socio-sanitario.

A nord del capoluogo, in prossimità della stazione SFM, si è segnalata, inoltre, la localizzazione del nuovo polo scolastico secondario, finalizzato alla delocalizzazione delle strutture scolastiche esistenti, attualmente ospitate in edifici spesso inadeguati e non coerentemente localizzati.

Il quadro complessivo delle polarità dei servizi esistente è completato da un polo sportivo posto nella porzione sud del capoluogo (indicato sempre con l'areale 3), dedicato principalmente ad un utilizzo meno intensivo e allo sviluppo di attività fortemente relazionate all'ambiente e all'aria aperta.

Il sistema scolastico, risulta sostanzialmente adeguato alle esigenze della popolazione insediata, richiedendo, eventualmente, un ampliamento delle strutture esistenti, che appare tuttavia possibile in considerazione della disponibilità di superficie fondiaria ad esse connesse.

Il DP prevede comunque, nella porzione di sviluppo a nord-ovest della ferrovia, la localizzazione di una nuova polarità dei servizi di base, atta a fornire un'adeguata risposta ai nuovi insediamenti. ma che potrà portare anche ad alleggerire ulteriormente le strutture scolastiche esistenti.

Una nuova polarità dei servizi sportivi pubblici, viene invece prevista nella porzione est del capoluogo, ad integrazione del polo esistente a ridosso del centro storico, mentre a nord, in adiacenza al polo scolastico secondario, si prevede la realizzazione di una nuova polarità del verde pubblico, anche in risposta ai deficit rilevabili nella città consolidata.

c) Una prima classificazione del territorio urbano

Lo Schema di assetto strutturale del DP propone una prima individuazione e articolazione del territorio urbano in diverse tipologie di aree e ambiti, al fine di offrire alla Conferenza di Pianificazione un quadro di riferimento generale, ma non generico, per i successivi sviluppi e approfondimenti che porteranno alla definitiva e compiuta elaborazione del PSC.

Le note seguenti illustrano le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

L'individuazione proposta dallo Schema ricalca fedelmente quella definita dal vigente PRG.

La conservazione e la qualificazione del centro storico deve costituire l'obiettivo di fondo degli sviluppi di pianificazione cui sono chiamati sia il PSC che il RUE. Il centro storico costituisce infatti il cuore della vita comunitaria di Molinella, per la forte concentrazione di servizi amministrativi, commerciali, culturali che vi si ritrova.

Gli edifici e gli spazi pubblici del centro sono stati assoggettati a vari interventi di recupero e sistemazione che ne hanno determinato una generale riqualificazione. Fra i principali interventi di riqualificazione ancora da attivare, spicca il recupero dell'ex cinema-teatro, che potrà essere integrato in un piano di recupero che si estenda anche agli ambiti limitrofi e consenta l'utilizzo degli immobili di proprietà pubblica qui presenti al fine di consentire l'integrazione delle funzioni di servizio.

Ambiti urbani consolidati

La quasi totalità del tessuto urbano esistente si ritiene collocabile entro la categoria degli ambiti urbani consolidati a funzioni integrate. Si tratta infatti di tessuti moderni, formati in momenti diversi con le caratteristiche tipologiche e di urbanizzazione proprie della specifica fase temporale; a volte deficitari in taluni requisiti funzionali o dotazioni territoriali, ma tali comunque da non dovere essere classificati, a una prima lettura, come veri e propri Ambiti di riqualificazione urbana.

La facoltà di riportare anche brani di tali tessuti entro la classificazione della riqualificazione urbana rimane comunque affidata ai successivi approfondimenti che porteranno alla definitiva stesura del PSC.

A questi successivi approfondimenti è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento più appropriata per eventuali specifici settori, come previsto al precedente punto 3.3.

In relazione alla casistica definita a tale medesimo punto 3.3, lo Schema di assetto strutturale individua già una prima articolazione di massima:

a) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (ambiti tipo A).

Comprendono sostanzialmente la gran parte del tessuto urbano di Molinella di formazione più recente, composto ormai in buona misura da brani insediativi realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Peep, piani particolareggiati), e quindi provvisti di adeguate dotazioni di servizi e infrastrutture, o anche in altre forme comunque già rispettose di determinati requisiti urbanizzativi.

In tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuati al richiamato punto 3.3 per gli ambiti di tipo A.

I settori A/1, in considerazione delle tipologie edilizie a bassa densità che li caratterizzano, appaiono suscettibili di interventi di densificazione, nel rispetto della morfologia e tipologia esistente, nonché della maglia organizzativa interna degli isolati.

Il settore A/2 ospita attualmente impianti sportivi e ricreativi scoperti di tipo leggero, e si ritiene che possa ulteriormente consolidare questa sua peculiare funzione, ma sempre nel campo degli impianti a minimo impatto, in considerazione della sua localizzazione in adiacenza ad ambiti di alto valore ambientale (valle La Vallazza e sua area di integrazione paesaggistica, nodo della rete ecologica provinciale).

b) Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica (ambiti tipo B)

Sono identificati come tali due settori posti in adiacenza al centro storico. Si tratta di episodi della prima espansione moderna di Molinella, che evidenziano oggi talune carenze proprie degli impianti urbani di quella fase storica: in particolare, tipologie stradali di modesto calibro e scarsità di spazi per la sosta, uniti a una densità insediativa di tipo anche medio-alto.

Vengono inoltre individuati due altri settori, facenti parte della semicorona di sviluppo meridionale e caratterizzati da rapporti tra densità insediativa e tessuti urbanistici critici e da carenze nel sistema della sosta e, parzialmente, del verde pubblico.

Per tali ambiti appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e i criteri d'intervento fissati al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

c) Ambiti delle frange urbane (ambiti di tipo D)

Il principale elemento di frangia urbana che caratterizza Molinella è senza dubbio rappresentato dallo sviluppo lineare lungo la Zenzalino (Alfonsoni), ad ovest del capoluogo.

Tale ambito subisce, in particolare, l'impatto di attraversamento della viabilità provinciale. Il DP, come si è detto, propone di superare tale problematica degerarchizzando l'attuale viabilità provinciale ed incentivando l'utilizzo della Barattino, sia per l'accesso al centro abitato, sia per le relazioni con il territorio ferarrese. Indipendentemente da tale necessario intervento l'ambito presenta, comunque, le limitazioni proprie degli ambiti di frangia.

Per l'ambito D/1, posto lungo il tratto settentrionale della Zenzalino, la realizzazione della nuova circonvallazione ovest e l'attuazione delle previsioni per nuovi insediamenti ad esso adiacenti, si ritiene che permetteranno il superamento di tale caratterizzazione e delle limitazioni da essa derivanti; che nel frattempo andranno comunque rispettate.

Per l'ambito D e, fino alla realizzazione della circonvallazione ovest, per l'ambito D/1, appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e le politiche d'intervento previsti al punto 3.3 per questa tipologia di ambiti.

Ambiti da riqualificare

All'interno del capoluogo vengono individuati quattro ambiti da riqualificare di tipo R1 – v. punto 3.3 – di cui uno già introdotto dal PRG vigente – e tre di nuova previsione.

L'ambito R1/1, derivante dal PRG vigente, è costituito da un ambito di modeste dimensioni (inferiori ad un ettaro), attualmente utilizzato per funzioni produttive, posto in prossimità della stazione di Molinella e vicino al centro storico. L'utilizzo produttivo risulta ormai incoerente, se non incompatibile, con le caratteristiche localizzative dell'ambito, che appare ormai ricompreso tra ambiti a funzioni integrate, consolidati e di prossima realizzazione, prevalentemente residenziali.

L'ambito R1/2, posto nel settore più settentrionale del capoluogo, risulta anch'esso largamente ricompreso all'interno dell'area di massima accessibilità alla stazione del SFM e prossima al centro storico.

Si tratta di un'ampia area, di oltre 9 ettari, che, pur non attualmente in stretto contatto con tessuti residenziali, determina già oggi vari impatti, in particolare sul sistema della mobilità, a causa della notevole movimentazione di mezzi connessa alle attività insediate nell'ambito. Tale situazione di incompatibilità potrebbe risultare enfatizzata dalla futura realizzazione del polo scolastico e, ancor più, dalla localizzazione di nuove previsioni insediative di carattere prevalentemente residenziale, che si reputano tuttavia coerenti ed auspicabili in un ambito caratterizzato da un grande accessibilità al SFM.

Il trasferimento delle attività in un ambito caratterizzato da una migliore accessibilità destinata ai mezzi pesanti (come potrebbe essere l'ambito produttivo sovracomunale o l'adiacente area dismessa dello zuccherificio) permetterebbe di superare le criticità esistenti e di giungere ad uno sviluppo coerente ed organico della porzione nord del capoluogo.

Nella sua conversione d'uso, si ritiene che l'ambito dovrà essere riservato per almeno un terzo ad usi non residenziali (terziari in particolare), che potrebbero giovare anch'essi della vicinanza alla stazione ferroviaria.

L'ambito R1/3, posto invece nella parte meridionale del territorio di Molinella, risulta caratterizzato da un tessuto produttivo di impianto non recente e da attività di un certo impatto, che si ritengono difficilmente integrabili nel tessuto residenziale e di servizi sociali in cui sono fortemente compenstrate (a differenza dell'adiacente area produttiva comunale, caratterizzata ormai da funzioni compatibili, che costituiscono un prezioso elemento di polifunzionalità che si intende pertanto confermare).

Si tratta, anche in questo caso, di una ampia area, di oltre 6 ettari la cui riconversione, oltre a ridurre gli impatti oggi ricadenti su i tessuti adiacenti, potrà determinare positive ricadute su un contesto caratterizzato da deficit di dotazioni infrastrutturali (in particolare di aree per la sosta, ma anche di aree per verde pubblico attrezzato).

Anche in questo caso, il tipo di funzioni verso cui orientare il riuso dell'area sono quelle della residenza e delle altre funzioni terziarie compatibili, così da restituire un assetto coerente con quello degli ambiti consolidati in cui l'area è inserita.

L'ambito R1/4 è rappresentato dall'area dell'ex zuccherificio a nord-est dell'abitato, per il quale, data l'ampiezza e l'ubicazione a ridosso di due assi principali della viabilità extraurbana, si ritiene opportuno un riuso in direzione di una gamma potenziale molto vasta di funzioni non residenziali; in particolare, anche funzioni commerciali, espositive, ricreative, terziarie in genere, oltre che verso forme di attività produttive compatibili con la prossimità all'abitato.

Il riuso dell'area è naturalmente soggetto alla bonifica dei siti eventualmente necessaria, nonché alla definizione di un progetto di riqualificazione che consideri anche le esigenze di protezione del sito di interesse naturalistico rappresentato dalle ex vasche dello zuccherificio, ubicate in territorio di Argenta.

Fra gli ambiti da riqualificare è infine compreso, con tipologia R2 (v. punto 3.3), il particolare villaggio residenziale originariamente concepito per le maestranze dello zuccherificio. L'azione di riqualificazione dovrà in tal caso essere rivolta alla conservazione dei fabbricati nel rispetto delle loro singolari tipologie e alla risistemazione delle aree di pertinenza e degli spazi accessori, anche prevedendo, per questi ultimi, ampliamenti organici nel quadro di un piano di recupero che ne assicuri il corretto inserimento ambientale.

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

Il DP conferma il disegno già impostato dalla pianificazione vigente, pienamente coerente con gli indirizzi del PTCP e basato sul superamento, a nord, del limite un tempo costituito dalla ferrovia e sulla introduzione di una circonvallazione ovest all'abitato.

La principale direttrice di sviluppo resta quindi la porzione nord-ovest del capoluogo, caratterizzata dalla massima accessibilità al SFM, relativamente alla quale il PSC ipotizza la localizzazione di ulteriori previsioni rispetto a quelle già presenti nel PRG vigente.

Un'altra direttrice di sviluppo è rappresentata dall'ambito posto a nord-est del capoluogo, anch'esso non distante dal centro storico e dalla stazione del SFM.

Tali opzioni emergono dall'analisi delle suscettività insediative, condotta relativamente ai settori periurbani all'interno del Quadro Conoscitivo, come quelle preferibili rispetto ad altre scelte che avrebbero condotto al superamento di limiti morfologici ormai consolidati (come il settore ad est della circonvallazione orientale) o di particolare impatto (come quello costituito dalla nuova circonvallazione occidentale).

Si riafferma quindi, in sostanza il valore di limite assegnato all'anello di circonvallazione, esistente e di prossima realizzazione, concentrando all'interno tutte le nuove previsioni.

Sempre all'interno di tale limite, nel settore occidentale del capoluogo, insistono altri due modesti areali di potenziale localizzazione di nuovi insediamenti urbani, entrambi già previsti dal PRG vigente.

L'areale più settentrionale viene sostanzialmente confermato, ipotizzandone un eventuale modesto incremento rispetto alla previsione del vigente PRG, al fine di ricomprendere al suo interno anche le aree da cedere per la futura nuova viabilità tangenziale.

L'areale più meridionale, destinato dal vigente PRG a funzioni prevalentemente terziarie, viene anch'esso ampliato, per le medesime ragioni, e se ne prevede una più estesa destinazione residenziale, pur confermandone anche il ruolo terziario, considerando l'ubicazione dell'area all'ingresso dell'abitato e in prossimità dell'importante nodo stradale.

L'insieme di tali previsioni, elaborato a partire dall'analisi delle previsioni già introdotte dal PRG vigente e dalla lettura delle suscettività insediative condotta relativamente ai settori periurbani all'interno del Quadro Conoscitivo, pone Molinella nelle condizioni di rispondere adeguatamente alle funzioni e al rango ad essa attribuiti dalla pianificazione sovraordinata.

La massima potenzialità insediativa teorica che in prima ipotesi, con riferimento a carichi insediativi unitari non elevati e alle condizioni peculiari di alcune aree, si stima localizzabile entro gli areali complessivamente individuati, è di ca. 1.695 alloggi.

Lo Schema di assetto strutturale del DP articola l'insieme delle previsioni in più areali specificiriguardanti, per la quasi totalità, previsioni su aree libere. Per ogni areale si definisce, di seguito, un primo quadro di indirizzi e requisiti da assumere nei successivi sviluppi di pianificazione ad opera del PSC e del POC.

Oltre a quanto successivamente specificato per ogni singolo areale, l'attuazione di tutti gli ambiti andrà subordinata al precedente o contestuale adeguamento del sistema di smaltimento e depurazione dei reflui.

c) Previsioni su aree edificate

Ambito 1

L'ambito corrisponde all'area impegnata dai magazzini comunali, di cui è previsto il trasferimento nella zona produttiva del capoluogo.

Si tratta di un'area interclusa entro l'ambito consolidato, e il suo riuso a fini residenziali appare quello più consono al contesto in cui l'area è inserita.

d) Previsioni su aree libere

Areale 1

Comprende al suo interno le aree di sviluppo poste nell'ambito nord-orientale del capoluogo, a stretto contatto con la stazione del SFM, già previste dal vigente PRG (settore 1A), e che il DP propone di integrare con nuove significative potenzialità (1B). Le aree già previste dal vigente PRG (settore 1A) sono anche oggetto di uno specifico Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20.

L'areale è dotato di un buon livello di accessibilità, sia in relazione al trasporto collettivo sia a quello individuale e viene candidato per un utilizzo relativamente intensivo.

All'interno dell'areale (settore 1B) dovrà individuarsi, in particolare, un ambito dimensionalmente e localizzativamente adatto ad ospitare una nuova polarità dei servizi scolastici di base, fornendo in primo luogo un'adeguata risposta locale ai nuovi residenti.

L'areale comprende gran parte dell'area occorrente per la realizzazione della nuova circonvallazione:

L'attuazione delle previsioni localizzabili al suo interno è subordinata in particolare:

- alla messa in sicurezza dell'area rispetto alle condizioni locali di esondabilità;
- alla realizzazione di adeguate fasce di mitigazione lungo la nuova circonvallazione;
- alla realizzazione di almeno un sottopassaggio o sovrappasso alla ferrovia di tipo ciclopeditone, così da assicurare la migliore integrazione fra il nuovo grande ambito insediativo e il contesto urbano esistente.

Areale 2

Si tratta di un areale di più modeste dimensioni, intercluso all'interno del perimetro urbano ed interno anch'esso al raggio di massima accessibilità al SFM. Per caratteristiche intrinseche e localizzative (in particolare la presenza del cimitero e della relativa area di rispetto), esso è candidabile ad uno sviluppo decisamente più estensivo rispetto al precedente.

La sua attivazione, tuttavia, potrebbe condurre ad un importante ridisegno di una porzione del capoluogo le cui potenzialità (dovute alla prossimità al centro storico e alla stazione del SFM) risultano ad oggi decisamente inesprese.

Areale 3

L'areale ricomprende previsioni del PRG vigente già oggetto di specifico Accordo con i privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20 in connessione con l'areale 1. Al suo interno si prevede la realizzazione di una nuova polarità di servizi pubblici per l'istruzione secondaria (data la vicinanza alla stazione del SFM) e la realizzazione di un'ampia area verde quale nuova dotazione di servizi per il capoluogo. Oltre alla realizzazione di questi servizi, si ritiene possibile l'ampliamento dei servizi scolastici esistenti a margine dell'areale, nonché, in relazione all'Accordo sottoscritto, la realizzazione di un edificio con funzioni di servizio.

L'attuazione di tali servizi comporterà quindi la traslazione all'interno di altri ambiti delle potenzialità edificatorie spettanti a tali aree secondo il meccanismo della perequazione urbanistica.

Areale 4

L'ambito, situato nella porzione nord-orientale del capoluogo, è anch'esso dotato di una discreta accessibilità, sia pubblica che privata, è ancora apprezzabilmente vicino alla stazione SFM, a un centro commerciale e ai nuovi servizi urbani previsti nelle vicinanze; come tale si può anch'esso ritenere confacente a nuovi sviluppi urbani.

.

Areale 5

Per la sua ubicazione e facile accessibilità sia dall'interno che dall'esterno dell'abitato, l'areale si ritiene particolarmente confacente alla realizzazione di una nuova polarità di servizi sportivi pubblici, ad integrazione dell'offerta storicamente garantita dal solo polo adiacente il centro storico.

L'attuazione di tali servizi comporterà quindi una prevalente traslazione all'interno di altri ambiti delle potenzialità edificatorie spettanti a tali aree secondo il meccanismo della perequazione urbanistica.

L'areale potrà altresì interagire positivamente con l'adiacente ambito periurbano; con le sistemazioni prevalentemente a cielo aperto che caratterizzano un centro sportivo e con le opportune misure di ambientazione, anch'esso può di fatto aggiungersi all'ambito

agricolo periurbano residuo nel definire una più esteso 'spazio aperto' di transizione tra l'abitato e l'ambito agricolo tradizionale.

Areale 6

L'areale riassorbe e modifica una previsione già presente nella pianificazione vigente, volta al completamento morfologico del centro abitato a ridosso della futura circonvallazione occidentale, e si estende a ricomprendere anche le aree limitrofe necessarie per la realizzazione di questa arteria .

Data l'ubicazione alle porte dell'abitato e in corrispondenza dell'importante nodo di traffico, l'ambito si ritiene debba conservare una destinazione (almeno per il 30%) a funzioni non residenziali compatibili con il contesto urbano (commercio, uffici, ricettività ecc) e la sua attuazione è subordinata alla realizzazione di adeguate forme di mitigazione.

Areale 7

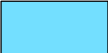
Anche in tal caso l'areale recepisce ed amplia una previsione già presente nella pianificazione volta al completamento morfologico del centro abitato a ridosso della futura circonvallazione occidentale, e la sua attuazione è subordinata alla realizzazione di adeguate forme di mitigazione.

MOLINELLA

Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità

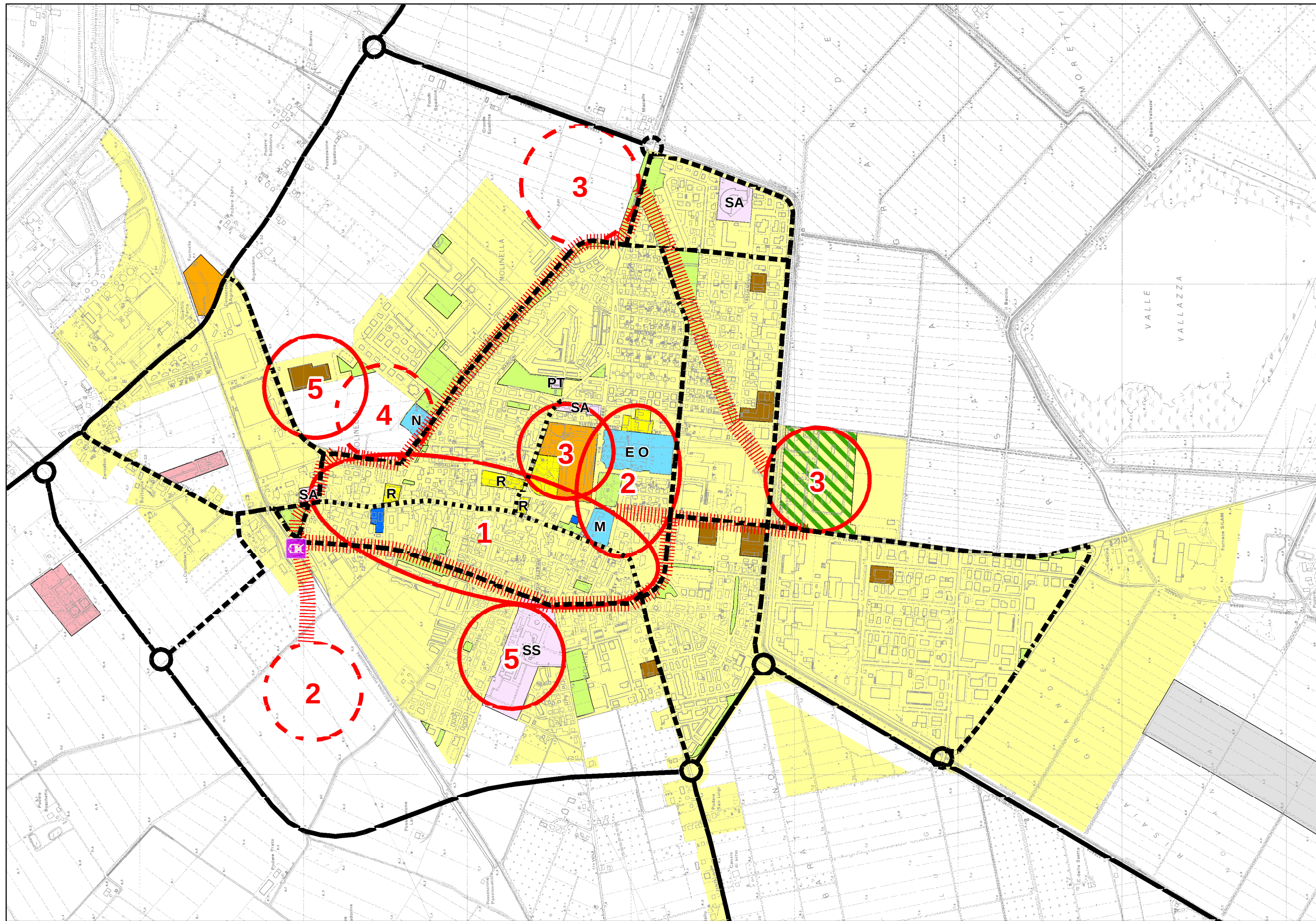
-  Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
-  Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
-  Polarità dei servizi scolastici di base
-  Polarità dei servizi scolastici di base di nuova previsione
-  Polarità dei servizi sportivi
-  Polarità dei servizi sportivi di nuova previsione
-  Polarità del verde pubblico di nuova previsione
-  Polarità dei servizi di rango sovracomunale
-  Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
-  Stazione SFM
-  Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-  Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
-  Viabilità extraurbana di rilievo sovralocale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Attrezzature collettive (R=religiose)
-  Scuole (N=nido,M=materna,E=elementare,O=obbligo,SI=s.integrativi)
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico sportivo

Servizi di interesse generale attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

-  Parchi pubblici urbani ed extraurbani
-  Scuole superiori pubbliche
-  Strutture sanitarie ospedaliere pubbliche
-  Attrezzature sportive pubbliche
-  Cimiteri
-  Zone militari
-  Attrezzature sportive private
-  Aviosuperficie
-  Altri servizi urbani e territoriali (SS=servizi sanitari-SA=servizi amministrativi-UNI=università PT=uffici postali-CC=carabinieri-VF=vigili del fuoco-CAN=canile)
-  Medie e grandi strutture commerciali al dettaglio



4.6.3.2 – San Pietro Capofiume

Per il centro abitato di San Pietro Capofiume, il DP conferma integralmente la perimetrazione del *centro storico*, già operata precedentemente, in sede di PRG, con l'individuazione della zona A. Tale scelta appare opportuna alla luce delle valutazioni riportate nel Quadro Conoscitivo, benché il PTCP non inserisca S. Pietro nell'elenco dei centri abitati per cui occorre obbligatoriamente procedere all'individuazione di tale ambito.

La maggior parte del *ambito urbano consolidato* posto a nord della San Donato, in adiacenza al centro storico viene classificato quale ambito di tipo A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa), in considerazione principalmente della tipologia insediativa e della prossimità al sistema dei servizi, che determinano nel complesso un buona qualità dell'insediamento.

Ai margini di quest'area e a sud della San Donato, lungo il tracciato stradale, vengono invece individuati ambiti urbani classificati di tipo B (Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) che, per loro caratteristiche intrinseche e localizzative, non appaiono garantire un'altrettanto elevata qualità insediativa.

Vengono infine classificati di tipo D (Ambiti delle frange urbane), porzioni significative di territorio, poste in particolare verso est, lungo la San Donato (frangia caratterizzata dalla commistione di funzioni residenziali e produttive, comprendente anche una piccola previsione di PRG per l'ampliamento dell'area produttiva esistente) e verso sud, lungo la via Saverino Ferrari.

A sud di quest'ultima frangia, si trova un'altra piccola porzione di centro abitato, articolata attorno a una piccolo nucleo storico (facente anch'esso parte del *centro storico*) che viene classificata di tipo A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa) per quanto riguarda i più recenti insediamenti ancora in fase di attuazione, e di tipo B (Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) relativamente ai tessuti precedenti, posti a ridosso di un ampio lotto produttivo

A nord, oltre il Fiume Reno, in località Santa Maria Codifiume, sono infine da segnalare due piccoli ambiti, classificati di tipo B e di tipo D, che costituiscono, in pratica, porzioni minori del centro frazionale ferrarese.

Per quanto riguarda i potenziali *ambiti per nuovi insediamenti* incidenti su aree non edificate, in coerenza con gli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano comunale, illustrati al precedente punto 4.6.1, le previsioni si limitano alla conferma dell'unica area prevista dal vigente PRG (ambito 8).

Viene altresì confermato un ambito per nuovi insediamenti derivante da trasformazione di un'area già attualmente edificata (Ambito di trasformazione 1).

4.6.3.3 – Marmorta

Il centro abitato di Marmorta è costituito da un *ambito urbano consolidato*, classificato interamente di tipo A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa). Lo sviluppo del paese appare, infatti, dotato di un sufficiente livello di servizi e di una caratterizzazione tali da determinare una buona qualità insediativa.

All'interno di questo ambito, vengono individuati alcuni settori, denominati settori A/1, che, in considerazione delle tipologie edilizie che li caratterizzano, appaiono assoggettabili anche ad interventi di parziale densificazione, nel rispetto della morfologia e tipologia esistente, nonché della maglia organizzativa interna degli isolati.

In prossimità del centro abitato lungo la San Donato, viene invece classificato di tipo E (Ambiti dei centri frazionali minori), il piccolo sviluppo urbano sito in località "Case Borra".

Per quanto concerne i potenziali *ambiti per nuovi insediamenti*, il DP si limita, anche in questo caso, a confermare previsioni già in essere, corrispondenti agli ambiti 9 e 10,.

4.6.3.4 – S. Martino in Argine

Il centro abitato di San Martino in Argine, e l'adiacente centro abitato di Miravalle, si sviluppano a cavallo della SP6 Zenzalino, che determina un'importante frattura urbana che, come già illustrato, il DP prevede di superare.

La maggior parte del *ambito urbano consolidato* di S. Martino può essere classificato quale ambito di tipo A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa), in considerazione principalmente della tipologia insediativa e della prossimità al sistema dei servizi, che determinano nel complesso un buona qualità dell'insediamento.

Al suo interno, si individuano come ambiti A/1, le porzioni territoriali più direttamente impattate dalla viabilità provinciale, all'interno delle quali la possibilità di eventuale densificazione edilizia e di cambio d'uso verso la residenza o altre attività più sensibili agli impatti ambientali è da subordinare all'avvenuta o contestuale realizzazione del nuovo tracciato della strada provinciale.

Si individuano inoltre, due porzioni territoriali classificate di tipo B (Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) che, per loro caratteristiche intrinseche, non appaiono garantire un'altrettanto elevata qualità insediativa.

Per quanto riguarda i potenziali *ambiti per nuovi insediamenti* incidenti su aree non edificate, in coerenza con gli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano comunale, illustrati al precedente punto 4.6.1, le previsioni si limitano alla conferma delle aree già previste dal vigente PRG (ambiti 11 e 12).

Si prevede, altresì, un nuovo areale (areale 13), quasi interamente intercluso nel territorio urbanizzato, non generatore di nuove potenzialità edificatorie, ma destinato unicamente ad ospitare, eventualmente, parte della potenzialità edificatoria prevista dal vigente PRG per gli altri due ambiti.

4.6.3.5 – I centri frazionali minori

Vengono interamente classificati ambiti consolidati di tipo E (Ambiti dei centri frazionali minori) i centri abitati di Selva Malvezzi, Miravalle, Guarda ed il nucleo sito in località Buriane. Per essi si ritengono pienamente coerenti i criteri di intervento definiti per tale classificazione al punto 3.3.

Relativamente ai potenziali *ambiti per nuovi insediamenti*, si conferma l'unica, modesta, previsione presente nel PRG vigente, riguardante il centro di Selva Malvezzi (corrispondente all'areale 14).

Coerentemente con il PTCP, si è infine proceduto all'individuazione del *centro storico* relativamente all'abitato di Selva Malvezzi, integrando le aree classificate all'interno della Zona A dal PRG vigente con un'area destinata a servizi ad esse connesse.