



ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE RENO GALLIERA

Comuni di

*Argelato, Bentivoglio, Castello d'Argile, Castel Maggiore, Galliera,
Pieve di Cento, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale*

**PIANO STRUTTURALE
IN FORMA ASSOCIATA**

DOCUMENTO PRELIMINARE

ADP.0

maggio 2006

GRUPPO DI LAVORO

UFFICIO DI PIANO:

- Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile
- Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl)
- Matteo Asioli
- Franco Lodi (Studio SIA)
- Andrea Bassi
- Monica Matteotti

Consulenza Generale per la prima parte del lavoro (estate 2004)
Prof. Giuseppe Campos Venuti

Per l'analisi del SFM:

- Filippo Boschi

Per gli aspetti geologici ed idrogeologici:

- Giovanni Viel

Si ringrazia l'arch. Franco Tinti per la fattiva collaborazione prestata sul piano metodologico

Hanno inoltre fornito contributi:

Responsabile del Servizio Monitoraggio del Sistema Insediativo della R.E.R:

- Maurizio Sani

Coordinamento operativo (Provincia di Bologna)

- Elettra Malossi

Per gli Accordi Territoriali (Provincia di Bologna)

- Donatella Bartoli
- Michele Sacchetti

Per gli aspetti paesaggistici e ambientali (Provincia di Bologna)

- Paola Altobelli
- Giuseppe De Togni

Per l'Analisi territoriale ambientale – progetto di rete ecologica (comuni di Galliera e San Pietro in Casale)

- Centro Agricoltura Ambiente

Si ringrazia i gestori delle reti (HERA, SNAM, Enel, Terna), ATO5 ed i servizi tecnici della Bonifica Renana per l'assistenza fornita.

Si ringrazia infine per la fattiva e amichevole collaborazione i Responsabili degli uffici Tecnici Comunali

INDICE

GLOSSARIO	9
0 - INTRODUZIONE	13
0.1 - LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA PER LA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE	13
1 – PIANO STRUTTURALE D’AREA	14
1.1 - IL DOCUMENTO POLITICO DEI SINDACI	14
1.2 - UNA NUOVA STAGIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	22
1.3 – IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA	24
1.4 - IL TAVOLO INTERISTITUZIONALE	25
1.5 - LO SCENARIO SOCIO-DEMOGRAFICO	28
2 – LE OPZIONI DI ASSETTO STRUTTURALE DELL’AREA	32
2.1 - IL SISTEMA AMBIENTALE E DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI	32
2.1.1 – <i>TUTELA E VALORIZZAZIONE</i>	32
2.1.1.1 – Il paesaggio della bonifica e della pianura centrale	33
2.1.1.2 – La rete ecologica	34
2.1.1.3 – La aree archeologiche.....	35
2.2 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ.....	36
2.3 - IL SISTEMA URBANO	40
2.3.1 - <i>LE POTENZIALITA’ INSEDIATIVE RESIDENZIALI</i>	40
2.3.1.1 – La quantificazione delle potenzialità	40
2.3.1.2 – Le potenzialità per l’edilizia sociale	45
Per quanto riguarda questo tema si riportano alcuni starlci del testo per ora definito, sulla problematica della così detta dell’edilizia sociale non convenzionale:.....	45
2.3.1.3 - Criteri di localizzazione delle potenzialità insediative nel sistema urbano	46
2.3.1.4 – Le alternative di localizzazione delle potenzialità insediative nel medesimo centro urbano	48
2.4 – GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	49
2.4.1 - <i>GLI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI</i>	49
2.4.1.1 – Distribuzione e connotazione degli ambiti	49
2.4.1.2 – Quantificazione delle potenzialità insediative	50
2.4.1.3 - Criteri di localizzazione negli ambiti di rilievo sovracomunale	51
2.4.1.4 – La perequazione territoriale	51
2.4.2 - <i>GLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE</i>	54
2.5 – I POLI FUNZIONALI.....	55
2.5.1 – <i>LE ATTIVITA’ COMMERCIALI</i>	57
2.6 - IL TERRITORIO RURALE	58
2.6.1 – <i>LE AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE</i>	59
2.6.2 - <i>AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO</i>	60
2.6.3 - <i>AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA</i>	62
2.6.4 - <i>AMBITI AGRICOLI PERIURBANI</i>	63
3 – CRITERI OMOGENEI DI PIANIFICAZIONE DA PARTE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI	65
3.1 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	65
3.1.1 – <i>CASISTICA DEI DIRITTI EDIFICATORI</i>	66
3.1.1.1 – Indirizzi per le aree di trasformazione per funzioni urbane integrate (residenza, servizi, terziario compatibile)	67
3.1.1.2 – Indirizzi per le aree di trasformazione per insediamenti specializzati per attività produttive artigianali-industriali	69
3.2 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEI CENTRI STORICI.....	70
3.3 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI	71
3.4 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE.....	76
3.5 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI.....	78

3.6 - CRITERI PER LA PREVISIONE DI FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA NEGLI AMBITI CONSOLIDATI E PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI	80
3.7 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEL TERRITORIO RURALE	81
3.8 - CRITERI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI	89
3.8.1 –DOTAZIONI DI ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	89
3.9 – RUOLO E CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC	91
4 - LE PRINCIPALI OPZIONI NEI SINGOLI TERRITORI COMUNALI	94
4.1 - COMUNE DI ARGELATO.....	95
4.1.1 – <i>Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale</i>	95
4.1.2 – <i>LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</i>	98
4.1.3 – <i>L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI</i>	99
4.1.3.1 – Il Capoluogo	99
4.1.3.2 – Funo	102
4.1.3.3 – I centri frazionali minori	108
4.1.3.4 – Le aree interessate dal corridoio infrastrutturale del Passante Nord	108
4.1.3.5 – I Poli funzionali	109
LEGENDA SCHEMA INFRASTRUTTURALE	110
SCHEMA INFRASTRUTTURALE ARGELATO	111
SCHEMA INFRASTRUTTURALE FUNO.....	112
4.2 - COMUNE DI BENTIVOGLIO.....	113
4.2.1 – <i>Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale</i>	113
4.2.2 – <i>LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</i>	117
4.2.3 – <i>L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI</i>	118
4.2.3.1 – Il Capoluogo	118
4.2.3.2 – Le frazioni	122
San Marino di Bentivoglio.....	122
Santa Maria in Duno.....	123
Castagnolo Minore	124
Saletto	124
4.2.3.3 – Le aree interessate dal corridoio infrastrutturale del Passante Nord	124
LEGENDA SCHEMA INFRASTRUTTURALE	126
SCHEMA INFRASTRUTTURALE BENTIVOGLIO	127
SCHEMA INFRASTRUTTURALE SAN MARINO DI BENTIVOGLIO	128
4.3 - COMUNE DI CASTELLO D’ARGILE	129
4.3.1 – <i>Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale</i>	129
4.3.2 – <i>LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</i>	132
4.3.3 – <i>L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI</i>	133
4.3.3.1 – Il Capoluogo	133
4.3.3.2 – La Frazione Venezzano	137
LEGENDA SCHEMA INFRASTRUTTURALE	140
SCHEMA INFRASTRUTTURALE CASTELLO D’ARGILE.....	141
SCHEMA INFRASTRUTTURALE VENEZZANO	142
4.4 - COMUNE DI CASTEL MAGGIORE.....	143
4.4.1 – <i>Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale</i>	143
4.4.2 – <i>LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</i>	147
4.4.3 – <i>L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI</i>	148
4.4.3.1 – Il Capoluogo	148
4.4.3.2 – La Frazione Trebbo di Reno	153
4.4.3.3 – I nuclei minori	154
LEGENDA SCHEMA INFRASTRUTTURALE	156
SCHEMA INFRASTRUTTURALE CASTEL MAGGIORE	157
SCHEMA INFRASTRUTTURALE I° MAGGIO	158
SCHEMA INFRASTRUTTURALE TREBBO DI RENO	159
4.5 - COMUNE DI GALLIERA.....	160
4.5.1 – <i>Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale</i>	160
4.5.2 – <i>LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</i>	162
4.5.3 – <i>L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI</i>	164
4.5.3.1 – Il Capoluogo	164
4.5.3.2 – La Frazione Galliera	167

LEGENDA SCHEMA INFRASTRUTTURALE	169
SCHEMA INFRASTRUTTURALE SAN VINCENZO – SAN VENANZIO	170
SCHEMA INFRASTRUTTURALE GALLIERA	171
4.6 - COMUNE DI PIEVE DI CENTO.....	172
4.6.1 – <i>Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale</i>	172
4.6.2 – <i>LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</i>	174
4.6.3 – <i>L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI</i>	175
4.6.3.1 – Pieve di Cento Capoluogo	175
LEGENDA SCHEMA INFRASTRUTTURALE	181
SCHEMA INFRASTRUTTURALE PIEVE DI CENTO	182
4.7 - COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO.....	183
4.7.1 – <i>Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale</i>	183
4.7.2 – <i>LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</i>	186
4.7.3 – <i>L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI</i>	187
4.7.3.1 – Il Capoluogo	187
4.7.3.2 – Le Frazioni	193
4.7.4 – <i>I SETTORI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE</i>	193
LEGENDA SCHEMA INFRASTRUTTURALE	195
SCHEMA INFRASTRUTTURALE SAN GIORGIO DI PIANO.....	196
4.8 - COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE	197
4.8.1 – <i>Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale</i>	197
4.8.2 – <i>LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE</i>	200
4.8.3 – <i>L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI</i>	202
4.8.3.1 – Il Capoluogo	202
4.8.4.2 – Le Frazioni ed i centri minori	206
4.8.4 – <i>I SETTORI PRODUTTIVI CONSOLIDATI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE</i>	206
LEGENDA SCHEMA INFRASTRUTTURALE	208
SCHEMA INFRASTRUTTURALE SAN PIETRO IN CASALE	209

GLOSSARIO

Alloggio: unità immobiliare ad uso residenziale; i Comuni definiscono la superficie media di riferimento dell'alloggio convenzionale in termini di SC (Superficie complessiva) ovvero di Su (Superficie utile) e Sac (Superficie accessoria o anche Snr) sulla base dei dati statistici riguardo alle caratteristiche del patrimonio edilizio e dell'attività edilizia nel comune stesso.

Carico antropico: è la misura della presenza umana in una determinata area, o immobile, o esposta a una determinata situazione, ed è data convenzionalmente dal numero di persone potenzialmente presenti e dalla durata presunta della loro permanenza in relazione alla funzione svolta.

Carico urbanistico: il carico urbanistico di un insediamento è l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina. Si considerano l'entità delle dotazioni necessarie di infrastrutture per l'urbanizzazione, delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché delle dotazioni di parcheggi pertinenziali, in base alle dimensioni ed agli usi presenti o previsti nell'insediamento.

Densità edilizia territoriale o fondiaria: è il rapporto fra l'entità della superficie edificata o edificabile in una determinata area e l'estensione della sua superficie territoriale o fondiaria; è data dal rapporto SC/ST (densità territoriale) ovvero dal rapporto SC/SF (densità fondiaria).

Diritti edificatori: è l'entità di edificazione potenziale che uno strumento urbanistico comunale riconosce e attribuisce di diritto ai soggetti proprietari di una determinata area o immobile o insieme di aree o immobili; non necessariamente coincide con la densità edilizia territoriale. L'entità dei diritti edificatori è misurata in termini di Superficie complessiva SC o in termini di Superficie utile e Superficie accessoria, in rapporto alla superficie dell'area.

Documento Preliminare: elaborato nel quale sono individuate le linee portanti del piano, costituite dagli obiettivi generali, dalle scelte strategiche di assetto del territorio attraverso le quali si intende realizzare tali obiettivi e dai limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio, di cui si dovrà tenere conto nel corso della specificazione dei contenuti del piano.

Fascia di ambientazione di un'infrastruttura o di un impianto: fascia di larghezza variabile in relazione alle esigenze ed al conteso, da sistemare con idonei impianti vegetali, destinata a mitigare l'impatto visivo della nuova realizzazione dai principali punti di vista esterni ad essa, ed eventualmente, nei casi previsti, a costituire un corridoio ecologico quale elemento funzionale della rete ecologica; la larghezza della fascia di ambientazione va definita in sede di progettazione.

Fascia di rispetto stradale e ferroviaria: fascia di terreno sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni o all'impianto di alberi o siepi; per le strade, ai sensi del Codice della Strada, si misura dal confine della sede stradale; per le ferrovie si misura dal piede della scarpata ferroviaria.

Infrastruttura: sono infrastrutture quelle costruzioni diverse dagli edifici, che hanno rilevanza spaziale prevalentemente lineare e caratteri funzionali di connessione fra due punti del territorio. Sono infrastrutture:

- le infrastrutture per la mobilità: ad esempio strade, percorsi pedonali e ciclabili, piste aeroportuali, ferrovie e altri sistemi per la mobilità di persone o merci, quali metropolitane, tramvie, teleferiche, seggiovie, sciovie e simili;
- le infrastrutture tecnologiche per il trasporto di energia, di combustibili, di liquidi e per la comunicazione di informazioni tramite condutture, ad esempio: acquedotti, fognature, canalizzazioni, elettrodotti, gasdotti, condutture elettriche, telefoniche, ottiche e simili.

Interventi di recupero: si intendono gli interventi di manutenzione e restauro, nonché gli interventi di ripristino tipologico, di ristrutturazione edilizia, di recupero e risanamento delle aree libere, come definiti dalla LR 31/2002.

Interventi strutturali: tutte le opere previste dagli strumenti di pianificazione di bacino necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di tali strumenti e descritte nei rispettivi elaborati; nel caso di interventi riguardanti il rischio idraulico, l'intervento strutturale si intende realizzato alla data entro la quale viene dato l'esito positivo del collaudo funzionale o della regolare esecuzione delle opere.

Opere (edilizie) non diversamente localizzabili: si intende la realizzazione di opere edilizie che, per rispondere efficacemente al tipo di esigenza da cui sono motivate, non possono essere realizzate se non interessando una determinata area o località. Possono ad esempio essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, la realizzazione di infrastrutture, di impianti o di manufatti diversi per rispondere ad esigenze specifiche di una determinata località o territorio; per quanto riguarda gli edifici, possono essere considerate opere non diversamente localizzabili, in relazione alle circostanze, gli interventi anche di nuova costruzione per attività di pubblica utilità al servizio di una determinata località o territorio, o gli interventi necessari per l'ampliamento e lo sviluppo di attività economiche già insediate in loco. Non possono comunque essere considerate opere non diversamente localizzabili la realizzazione di nuovi edifici residenziali o di nuovi edifici per attività produttive non ancora insediate in loco.

Piattaforma ecologica: impianto di stoccaggio e trattamento dei materiali della raccolta differenziata utilizzato dai servizi di raccolta: da tali piattaforme escono dei materiali per essere avviati al riciclaggio, al recupero energetico, ovvero, limitatamente alle frazioni di scarto, allo stoccaggio definitivo (leggasi smaltimento).

PIAE: Piano infraregionale delle attività estrattive.

PGTU: Piano generale del traffico urbano.

POC: Piano Operativo Comunale.

PPGR: Piano provinciale di gestione dei rifiuti.

PRG: Piano Regolatore Generale comunale.

PRSR: Piano regionale di sviluppo rurale.

PSAI: Piano-Stralcio di Assetto Idrogeologico

PSC: Piano Strutturale Comunale.

PTPR: Piano territoriale paesistico regionale.

PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (la Provincia ha approvato lo strumento urbanistico con delibera del Consiglio Provinciale n° 19 del 30.03.2004).

PUA: Piano urbanistico attuativo.

Quadro conoscitivo: l'organica rappresentazione e valutazione del territorio oggetto della pianificazione. Tutte le tematiche che devono essere affrontate dal quadro conoscitivo sono delineate all'art. 4 della l.r. 20/2000.

Rete ecologica: sistema polivalente di nodi - rappresentati da elementi ecosistemici tendenzialmente areali dotati di dimensioni e struttura ecologica tali da svolgere il ruolo di "serbatoi di biodiversità" e, possibilmente, di produzione di risorse eco-compatibili in genere – e corridoi – rappresentati da elementi ecosistemici sostanzialmente lineari di collegamento tra i nodi, che svolgono funzioni di rifugio, sostentamento, via di transito ed elemento captatore di nuove specie – che, innervando il territorio, favorisce la tutela, la conservazione e possibilmente l'incremento della biodiversità floro-faunistica legata alla presenza-sopravvivenza di ecosistemi naturali e semi-naturali. Gli elementi funzionali che compongono la rete ecologica sono definiti come segue:

Nodi ecologici semplici: sono costituiti da unità areali naturali e semi-naturali che, seppur di valenza ecologica riconosciuta, si caratterizzano per minor complessità, ridotte dimensioni e maggiore isolamento rispetto ai nodi ecologici complessi. I nodi semplici sono costituiti esclusivamente dal biotopo, non comprendendo aree a diversa destinazione;

Nodi ecologici complessi: sono costituiti da unità areali naturali e semi-naturali di specifica valenza ecologica o che offrono prospettive di evoluzione in tal senso; hanno la funzione di capisaldi della rete. Il nodo complesso può ricomprendere più nodi semplici e anche corridoi o tratti di questi. Nel territorio di pianura i nodi ecologici complessi, oltre che dai pSIC, sono costituiti da biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi di terra e acquatici.

Zone di rispetto dei nodi ecologici: sono costituite dalle zone, di solito agricole, circostanti o inframmezzate i nodi ecologici; svolgono una funzione di protezione degli spazi naturali o semi-naturali in esse contenuti e individuano ambiti sui quali concentrare eventuali ulteriori interventi di rinaturazione.

Corridoi ecologici: sono costituiti da elementi ecologici lineari, terrestri e/o acquatici, naturali e seminaturali, con andamento ed ampiezza variabili, in grado di svolgere, eventualmente con idonee azioni di riqualificazione, la funzione di collegamento tra i nodi, garantendo la continuità della rete ecologica. I corridoi esistenti coincidono prevalentemente con i principali corsi d'acqua superficiali e le relative fasce di tutela e pertinenza e con il reticolo idrografico principale di bonifica. Tali unità assumono le funzioni delle aree di cui alla lettera p, art. 2 del DPR 8/9/1997, n. 357 e s.m.;

Reticolo idrografico: l'insieme degli alvei attivi. Esso comprende:

- il reticolo idrografico principale
- il reticolo idrografico secondario
- il reticolo idrografico minore
- il reticolo idrografico minuto

RUE: Regolamento Urbanistico-Edilizio.

SFM: Servizio ferroviario metropolitano.

Siti di Importanza Comunitaria (pSIC): individuati in prima istanza dalla Regione, ai sensi della direttiva 92/43/CEE del 21 maggio 1992, relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali nonché della flora e della fauna selvatica e quindi proposti, dal Ministero dell'Ambiente, alla Commissione europea per il riconoscimento come "Zone Speciali di Conservazione (ZSC)". Ai sensi della sopra citata direttiva la protezione di queste zone non è perseguita attraverso vincoli tradizionali, ma attraverso un sistema dinamico di valutazioni e monitoraggio dello stato di conservazione degli habitat e delle specie minacciati, attento anche alle condizioni sociali ed economiche dei siti stessi.

Strumenti urbanistici generali (o Piani urbanistici generali): si intendono il PSC, il POC, il RUE o, qualora non siano ancora stati approvati i nuovi strumenti urbanistici previsti dalla LR 20/2000, il PRG.

UdP: Unità di Paesaggio.

VALSAT: valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale degli effetti complessivi che derivano dall'attuazione delle scelte indicate nel documento preliminare, in considerazione delle caratteristiche del territorio evidenziate nel quadro conoscitivo.

ZSC: Zone speciali di conservazione, ai sensi della Direttiva 92/43/CEE del 21/05/1992.

ZPS: Zone di protezione speciale, ai sensi della Direttiva 79/409/CEE del 2/04/1979 concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

0 - INTRODUZIONE

0.1 - LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA PER LA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

I Sindaci dell'Associazione Reno Galliera hanno aderito in modo convinto all'invito della Provincia di Bologna di procedere con la redazione di un PSC in forma Associata sulla base delle possibilità offerte dalla l.r. 20/20000, dove all'art. 15 si prevede che.....” *I Comuni possono altresì stipulare accordi territoriali per lo svolgimento in collaborazione di tutte o parte delle funzioni di pianificazione urbanistica, nonché per l'elaborazione in forma associata degli strumenti urbanistici e la costituzione di un apposito ufficio di piano o di altre strutture per la redazione e gestione degli stessi.....”*

I comuni hanno quindi stipulato fra loro una convenzione per la costituzione e gestione dell'Ufficio di Piano (Rep n° 2455 del 9.1.2003 depositata presso il Comune di Argelato quale comune capofila) e contestualmente approvato un Accordo Territoriale con la Provincia di Bologna (sottoscritto definitivamente il 11 agosto 2003), ed avviato le procedure per usufruire di finanziamenti regionali per *“l'elaborazione dei nuovi strumenti di pianificazione urbanistica”*.

La Regione con atto pubblicato sul BUR del 17 settembre 2003 ha concesso all'Associazione un finanziamento per l'elaborazione del PSC in forma Associata; definitivamente la procedura si è conclusa con la stipula di una convenzione tra la Regione Emilia Romagna ed il comune capofila di Argelato, avvenuta in data 12 gennaio 2004.

Nel frattempo l'Ufficio di Piano, attraverso il suo Responsabile, ha sottoscritto con la Regione Emilia Romagna e la Provincia di Bologna, un *“Programma di lavoro per la sperimentazione dei contenuti innovativi della l.r. 20/2000 nell'elaborazione dei nuovi PSC”*.

Da tutta questa sequenza di atti amministrativi, si deduce che l'elaborazione del PSC in forma Associata ha assunto un ruolo di *“sperimentazione”*, che si è espressa attraverso l'organizzazione di una serie di incontri organizzati presso la sede Provinciale, tra i progettisti dei PSC in forma Associata, i tecnici provinciali che hanno elaborato il PTCP ed il responsabile regionale della sperimentazione.

Il risultato della procedura sperimentale sopradescritta, è costituito dalla presente documentazione, dove sono riportati *“Indirizzi, politiche e scelte progettuali di rilievo sovraordinati – assunti dall'Assemblea dei Sindaci dell'Associazione”*, nonché scelte di *“indirizzi e di politiche di livello comunale”* che ogni singola Amministrazione ha redatto in coerenza con le scelte di rilievo sovracomunale.

La documentazione del PSC in forma Associata quindi è costituita da due gruppi di elaborati:

- 1) il primo gruppo di elaborati comprende il Documento Preliminare esteso, in una sua parte, a tutto il territorio dell'Associazione dove vengono trattate le tematiche di rilievo sovracomunale, mentre in una altra parte vengono sviluppati gli indirizzi e le politiche di livello comunale;
- 2) il secondo gruppo di elaborati riguarda il Quadro Conoscitivo e la Valsat preliminare del territorio complessivo dell'Associazione.

1 – PIANO STRUTTURALE D'AREA

GLI OBIETTIVI E LE LINEE STRATEGICHE

1.1 - IL DOCUMENTO POLITICO DEI SINDACI

I Sindaci dei comuni dell'Associazione Reno Galliera che hanno dato avvio alla nuova stagione della pianificazione in forma associata, hanno elaborato e presentato pubblicamente in data 5 aprile 2004 "un documento politico" a conclusione di una prima e parziale fase di lavoro; successivamente le nuove Giunte elette nelle elezioni amministrative del 2004, hanno assunto tale documento per estenderlo poi fino alla elaborazione finale del Documento Preliminare in forma Associata del PSC. Tale documento viene allegato al Documento preliminare nella sua forma completa.

Di seguito ne vengono riassunte le tematiche e gli indirizzi principali (nota bene: alcune considerazioni sono state fatte sulla base dei dati ISTAT censimento 2001 provvisori, mentre successivamente alla pubblicazione dei dati ISTAT definitivi sui censimenti del 2001, le considerazioni sono state aggiornate ed inserite nei documenti del Quadro Conoscitivo).

DALLA PROVINCIA ALLA CITTA' GRANDE E POLICENTRICA

L'analisi della struttura socioeconomica del territorio provinciale degli ultimi 40 anni (61-01) evidenzia le rilevanti trasformazioni socio – produttive da cui è stato attraversato e che hanno portato a Bologna città una riduzione di 70.000 abitanti (-15%) a favore della Provincia che cresce in maniera corrispondente e con l'Associazione Reno Galliera che cresce di 21.076 (+51%) abitanti e la Associazione Terre di Pianura di 8.249 (+16%).

Trasformazioni che hanno profondamente inciso sulla morfologia del territorio basti pensare che se le abitazioni a Bologna nel suo complesso, sempre nei 40 anni di riferimento (61-01), sono cresciute di 50.000 unità (37%), mentre nell'ambito provinciale senza il comune capoluogo sono più che raddoppiate (+140.000, + 122%) così come nell'associazione Reno Galliera (+ 15.000, +143%) ed in misura minore in Terre di Pianura (+11.000, +78%).

Ancor più forti paiono i mutamenti della struttura economica: a fronte di una progressiva terziarizzazione della struttura economica bolognese, che porta la struttura industriale in termini di addetti al 33% sul resto dell'economia, Bologna città riduce ulteriormente il suo peso sul manifatturiero al 16%, contro il 46% del resto della Provincia, il 44% della Reno Galliera ed il 51% di Terre di Pianura.

Emerge un nuovo 'dualismo' "l'industria in campagna e terziario in città" che naturalmente si riflette sulla composizione dei residenti (purtroppo i dati si riferiscono solo al 91) che vedono gli addetti dell'industria residenti in città ridursi di 35569 (-42%) e lasciare il primato degli addetti ad altri servizi, mentre nei comuni delle due Associazioni che nel 61 vedono ancora il primato degli addetti alla agricoltura, nel 91 vediamo consolidarsi il primato del settore industriale.

Va detto che in attesa degli ultimi dati del censimento molti segnali sembrano indicare una crescita ulteriore del terziario nei comuni della cintura bolognese, con l'industria che resiste come prima fonte di occupazione solo nei comuni della seconda cintura. Questo processo ha trasformato in modo preoccupante l'assetto socio-produttivo della provincia di Bologna che mezzo secolo fa vedeva al centro una struttura egemone per la cultura, l'industria e il terziario.

rio, intorno alla quale c'era in pratica soltanto la campagna. Oggi però, allo squilibrio di ieri si è sostituito un nuovo e altrettanto forte squilibrio socio-produttivo, fra Bologna e la galassia dei centri provinciali. Al centro il Comune di Bologna, ormai esclusivamente terziarizzato, che tra le criticità più evidenti presenta il congestionamento del traffico, i livelli alti di inquinamento, lo spopolamento e l'invecchiamento, ma con un reddito pro-capite fra i più alti d'Italia. Intorno i centri della provincia che fruiscono oggi di una vita tranquilla, in un ambiente certamente meno congestionato con un articolato sistema di insediamenti produttivi e un reddito pro-capite largamente superiore a quello medio nazionale, con una buona rete di servizi primari, ma che da soli fanno sempre più fatica a sostenere le ulteriori richieste di qualità del vivere, dell'abitare, dell'esistere.....

Dualismo e squilibrio che seppur hanno consentito per l'insieme del territorio provinciale livelli di vita e di reddito che stanno sempre da alcuni anni ai vertici delle graduatorie nazionali (lo standard dei servizi realizzati nella Provincia di Bologna è ai massimi nazionali con 30 mq/abitanti, con Bologna città che contribuisce con 24 mq/servizi, record nazionale per una grande città, ma con i comuni della Provincia che arrivano a 35 mq per abitante) oggi cominciano a mostrare diversi aspetti di criticità, in particolare legati alla congestione del traffico e all'inquinamento che ne deriva, il degrado di parti urbane con perdita di relazioni sociali e di vita significative, pressione elevata sull'insieme dell'Ambiente e sulle risorse naturali, perdita di peso del settore manifatturiero con forte crescita del terziario in città ai limiti della congestione.

La Fiera, 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 scostate dal centro storico quaranta anni fa e oggi si trovano in posizione centrale per la grande espansione del sistema urbano bolognese.

Questo doppio fenomeno di polarizzazione delle attività terziarie e di decentramento di altre funzioni (residenziali, manifatturiero.....) è un fenomeno che può avere diverse chiavi di lettura.

Intanto non si può dimenticare che i Comuni del territorio provinciale – eccezione fatta per Imola, caratterizzata da una sua forte autonomia e da uno sviluppo socio-produttivo del tutto indipendente da Bologna – hanno per decenni “utilizzato” il decentramento delle funzioni povere del capoluogo, spesso contendendoselo. Funzioni povere, certamente per gli interessi immobiliari, le industrie e le residenze dei meno abbienti, che a Bologna erano sostituiti dagli uffici e dalle abitazioni di maggior costo e che nei Comuni agricoli della Pianura sostituivano le ancor più povere funzioni del settore primario. Dal punto di vista sociale la condizione di bracciante e/o di piccolo proprietario contadino era sostituita dalla condizione di operaio industriale considerata allora un gradino più alto nella scala sociale.

Va comunque osservato che la principale tendenza urbana del XX secolo è stato il decentramento di persone, di lavoro e di servizi di cui usufruiscono che è avvenuto dai centri della città ad alta densità verso i sobborghi a densità inferiore e da città grandi a città piccole. Tendenza ormai consolidata nei paesi a più alto sviluppo ma che si sta manifestando anche nei paesi in via di sviluppo dell'America Latina e dell'Asia.

Decentramento che è avvenuto seguendo le caratteristiche sociali e culturali del territorio in maniera alquanto differente *'In alcuni paesi, specialmente in quelli di tradizione anglosassone, ma anche in America Latina, il risultato del decentramento è rappresentato dai sobborghi a medio-bassa densità con case unifamiliari con giardino, spesso lontane dal sistema dei trasporti pubblici. In altri paesi, soprattutto nell'Europa continentale, il decentramento ha spesso assunto la forma di città satelliti progettate vicino alle nuove linee rapide di trasporto,*

con densità a 'piramide': più alta vicino alle stazioni, dove si concentrano negozi e servizi, più bassa lontano dalle stazioni. Inoltre nella tradizione anglosassone le tendenze del mercato e la pianificazione si sono spesso combinate per favorire un decentramento "a lunga distanza" dalle grandi città alle cittadine localizzate nella loro orbita di pendolarità, come è avvenuto intorno a New York, Los Angeles e Londra, mentre in altri paesi come in Francia tutti i processi sono stati di fatto inglobati direttamente nell'espansione delle città stesse. (Hall, L'uomo e la città)

Quindi tendenza al decentramento, dualismo territoriale, squilibri sociali, inefficienza della mobilità, vincoli alla crescita, hanno giustamente imposto un forte ripensamento ai modelli di trasformazione territoriale, che sta alla base delle proposte condivise dal PCTP e che vuole caratterizzare gli obiettivi del piano strutturale.

Le parole d'ordine del Piano Strutturale in sintonia appunto con il PTCP diventano POLI-CENTRISMO per attuare nuove funzioni per decongestionare le parti eccessivamente dense del sistema urbano e migliorare la vivibilità del sistema a più bassa densità urbana, INTEGRAZIONE delle attività (vivere, lavorare, studiare, fare acquisti, svolgere attività ricreative...) per migliorare e rendere coese le relazioni comunitarie; ACCESSIBILITA' del territorio imperniata su un efficiente sistema della MOBILITA' su FERROVIA in sede propria con forti livelli di intermodalità che debbono connettere a rete l'insieme del territorio urbanizzato; SOSTENIBILITA' per valorizzare il patrimonio storico naturalistico ed alleggerire la pressione sulle risorse, valorizzando i comportamenti conservativi d'energia, e di sviluppo viceversa delle fonti rinnovabili; SVILUPPO DEL CAPITALE SOCIALE per accrescere la quota di sapere e di innovazione nei prodotti dell'industria e nei servizi.

BOLOGNA CITTÀ METROPOLITANA ED EUROPEA

Dualismi, squilibri, sviluppo sostenibile oggi possono trovare risposte unicamente se affrontate da Bologna come città metropolitana.

L'insieme delle relazioni che legano ormai l'intero territorio provinciale e che dal nostro territorio si diramano lungo gli assi dello sviluppo regionale e nazionale e per accedere con una presenza continuativa e consistente nei paesi UE in particolare ma anche nel resto del Mondo, impedisce a Bologna di essere pensata dentro i confini angusti degli attuali confini amministrativi del capoluogo: la larghissima parte del Sistema Manifatturiero è collocato nella 2^a cintura. Sempre in questa fascia sono collocati punti di eccellenza: l'Interporto, Centergross, gli ospedali di San Giovanni, Bentivoglio e Budrio

Il sistema ambientale dei fiumi, torrenti, canali di bonifica e il sistema di raccolta e dello smaltimento dei rifiuti, il sistema dell'approvvigionamento strategico delle acque, sono tutti ampiamente collocati fuori dai confini del capoluogo. Per cui è impensabile (e quindi ingovernabile) che il Capoluogo possa continuare a produrre scelte unilaterali che producono effetti sull'insieme del territorio.

Analoghe considerazioni si possono svolgere sul sistema della mobilità: non è certo pensabile da un lato accentrare tutte le funzioni d'eccellenza terziarie in città e poi pensare che il governo della mobilità, attraverso il trasporto in sede propria, riguardi soltanto parti, della città.

Il Patto con la Città viceversa rappresenta la necessità, pena il declino, di un Governo Metropolitano che per il nostro territorio in particolare riguarda l'obiettivo di trovare un accordo relativo al:

- Sistema della Mobilità, per renderlo più efficiente attraverso il potenziamento infrastrutturale e del servizio pubblico, che ne rafforzi la intermodalità

- Sistema ambientale, per valorizzare le reti ecologiche, in particolare quelle centrate sui corsi d'acqua, le azioni e le politiche di conservazione delle risorse strategiche e lo sviluppo delle fonti rinnovabili
- Sistema degli insediamenti, per contenere le trasformazioni territoriali e sviluppare ulteriormente le funzioni di eccellenza.

A livello metropolitano, nel Patto con la Città, andranno in particolare definite le grandi scelte strategiche e gli investimenti conseguenti in materia di qualità dell'aria, di approvvigionamento dell'acqua, di produzione e risparmio energetico. Verso quest'ultimo aspetto, confermando le previsioni e i programmi del Piano Energetico Provinciale, occorrerà sostenere il risparmio energetico, la realizzazione di sistemi co generazione, in particolare al servizio dei grandi insediamenti, la diffusione di impianti a fonti rinnovabili.

PER UNA MOBILITÀ EFFICACE E SOSTENIBILE

Il territorio dell'Associazione è attraversato da un'infrastrutturazione viaria consistente: autostrade, strade statali, diverse strade provinciali, in cui è facile però già oggi rilevare il consistente livello di congestione in particolare lungo la Via Galliera nel tratto San Giorgio di Piano - Bologna e lungo la Trasversale di Pianura nel tratto compreso tra il Ponte sul Reno a ovest e l'ingresso sull'autostrada BO-PD a est. I livelli di congestione ed in generale l'alto livello di motorizzazione del territorio nonché gli incrementi degli spostamenti non più solo NORD-SUD ma sempre più EST-OVEST hanno intensificato l'utilizzo di molte delle vie comunali di ciascun comune caricandole di funzioni improprie, peggiorando il livello di sicurezza in particolare nell'attraversamento degli agglomerati urbani. Non di rado inoltre il congestionamento di autostrada e/o tangenziale finisce per determinare ulteriore congestionamento sull'insieme della viabilità dei comuni dell'Associazione.

Pertanto nel breve-medio periodo si ritiene che siano prioritari due nuovi interventi infrastrutturali:

- a) Una variante alla SP Galliera in sede propria
- b) Il Passante Nord Autostradale

a cui è necessario affiancare il potenziamento e la riqualificazione della viabilità provinciale a sostegno dell'intermodalità (verso le stazioni) e per migliorare la fluidità e la sicurezza, sostenendo l'aggiramento degli agglomerati urbani.

Per la Nuova Galliera, si ritiene che ci siano le condizioni dell'Accordo territoriale di Programma per arrivare ad una intesa operativa tra gli enti locali (Comuni, Provincia, Regione) al fine di realizzare una strada di rango provinciale, a stretto servizio di insediamenti residenziali e produttivi del territorio.

Per il Passante Nord ci troviamo di fronte ad una infrastruttura di carattere strategico per l'insieme dell'area metropolitana sia per le risposte che in termini di efficienza della mobilità viaria in accesso e in attraversamento della provincia che per sostenere i nuovi livelli di sviluppo policentrico. Come il servizio ferroviario metropolitano, anche il Passante autostradale Nord è un'infrastruttura che non risponde soltanto ad un problema di mobilità. Perché, come già la Tangenziale quaranta anni fa, inquadra la questione dei trasporti in una nuova strategia urbanistica che in sostanza è quella di contribuire a spostare il baricentro dell'area metropolitana bolognese spostandone il baricentro viabilistico. Perché con il Passante da un lato il capoluogo sarà alleggerito dal traffico di attraversamento autostradale che non lo riguarda, ormai intollerabile; ma dall'altro nella pianura si apriranno quattro nuovi caselli autostradali che offriranno occasioni di grande accessibilità al sistema produttivo esistente.

E' opportuno in ogni caso ribadire una precisa condizione sulla qualità dell'intervento che l'Amministrazione Provinciale ha fatto propria e inserito nel Piano Territoriale di Coordinamento e sostenuta dai comuni del PSIC

Questa condizione qualitativa riguarda la progettazione ambientale dell'infrastruttura, curata in via preliminare dalla Provincia di Bologna, che dovrà essere garantita nel progetto esecutivo e realizzata integralmente nella costruzione. Un'infrastruttura autostradale progettata ed eseguita secondo criteri ambientali, del tutto nuova in Italia. Il Passante non sarà una striscia di 40 chilometri di cemento e asfalto la cui sezione costante è soltanto quella necessaria a rispettare il Nuovo Codice della Strada, ma dovrà configurarsi come un intervento di riordinamento della pianura attraversata in termini di paesaggio oltre che di funzioni.

Queste condizioni di ambientalizzazione del Passante, sono condizioni irrinunciabili per la realizzabilità dell'opera, che debbono essere realizzate contemporaneamente alla realizzazione dell'infrastruttura.

I comuni condizioneranno il loro assenso a quegli aspetti progettuali nonché alla definizione di equi indennizzi e alla realizzazione di interventi di compensazione, là dove il Passante produce fratture consistenti all'insieme delle trame consolidate del nostro territorio

In questo quadro, che disegna un modello insediativo già fortemente consolidato, che verrà ulteriormente confermato ed esaltato dalle proposte "forti" del PTCP, l'SFM e il Passante Nord, si inserisce la proposta formulata dal Comune di Bologna ai Comuni confinanti, denominata "Gronda Industriale", che consiste in una proposta di concertazione sul tracciato e sulla funzione dell'asse di connessione degli attuali insediamenti industriali di corona, la cosiddetta "Intermedia di Pianura".

Va a proposito chiarito, da un lato, il carattere esclusivamente funzionale, di connessione dell'esistente, del ruolo da attribuire all'Intermedia, nella corretta accezione ad essa attribuita dal PTCP, dall'altro la impropria prospettiva di relazionare la realizzazione dell'infrastruttura con nuovi "pesi" insediativi, che deriverebbero dall'utilizzo di una quota di presunto "fabbisogno" residenziale e produttivo del Comune capoluogo. Senza dunque declinare l'invito del Comune di Bologna a discutere dell'argomento, si sottolinea la duplice esigenza, da un lato di coinvolgere direttamente le Associazioni Comunali interessate al tema, impegnate come si è detto nella redazione dei Piani Strutturali in forma associata e non solamente i Comuni confinanti con il capoluogo, dall'altro di escludere in modo categorico la prospettiva di innescare, con la razionalizzazione della infrastruttura in questione, il potenziamento e l'ampliamento degli insediamenti industriali e residenziali di prima cintura, che rappresenterebbe una forte contraddizione con la filosofia e gli obiettivi del PTCP.

Alla luce delle indicazioni dei nuovi Poli Funzionali l'area individuata compresa tra il tracciato individuato dalla Provincia, l'Interporto, Centergross fa emergere la necessità di una progettazione territoriale specifica per le molteplici esigenze che finisce per esigere:

1. L'ambientalizzazione del passante
2. Il ripensamento funzionale dell'attraversamento della trasversale a beneficio degli agglomerati residenziali
3. Il ridare nuovo senso a un territorio su cui insistono molteplici funzioni: residenziali (mobilità, logistica, commercio) con l'obiettivo di migliorarne la vivibilità
4. La localizzazione di funzioni terziarie di eccellenza in prossimità della Stazione di Funo in particolare legate allo sport, Cultura e tempo libero.

Più in generale il Nodo di Funo come intersezione di diverse modalità di spostamento (autostradale, stradale, ferroviario, automobilistico, ciclabile) ha le caratteristiche per diventare un punto di accesso anche per le relazioni extra area Associazione, in tal modo candidandosi ad ospitare servizi a supporto della mobilità, dell'interscambio della mobilità.

Il sistema viario della mobilità comunale, 'liberato' dai flussi impropri di traffico di attraversamento, potrà essere dedicato oltre che agli spostamenti residenziali a sostenere il servizio pubblico su gomma anche con corsie separate alla realizzazione di una rete capillare di piste ciclabili. L'obiettivo da perseguire sarà quello di rendere più fluida e più sicura la mobilità disciplinando i flussi di traffico, rallentando la velocità accentuando i controlli anche con postazioni fisse.

L'attenzione alla creazione (attraverso la connessione dei vari Km di piste ciclabili già realizzate o in via di realizzazione in ciascun comune) di una rete di piste ciclo-pedonali, connesse con i servizi primari, i punti di accesso dei servizi della mobilità, deve essere considerata prioritaria: sia perché con queste quote di mobilità sottratte all'auto si produce più salute e più ambiente, sia perché questi tracciati possono valorizzare strade e percorsi storici e paesaggistici del territorio in sede propria e/o in strade esistenti, con priorità, regolamentata, per le biciclette.

La presenza di forti attrattori di traffico (Poli industriali e scolastici, Interporto, Centergross, Ospedale) rendono necessario anche un esame specifico delle origini e delle destinazioni, da affidare ad un progetto sperimentale di Mobility Manager associato, al fine di tentare anche di razionalizzare, raccordare, innovare, in materia di orari, accessi a posti di lavoro ecc. Sul versante 'governance' del traffico da inserire nel Patto con la città va realizzato un piano-programma per la gestione del traffico delle merci su gomma in particolare per le forniture al sistema commerciale e di approvvigionamento dell'area metropolitana che passano da Interporto e Centergross.

Già oggi, in coincidenza con il suo avvio, occorre lavorare per il successo del Servizio Ferroviario Metropolitano a cui i comuni dell'Associazione sono interessati attraverso la linea BO-FE e che prevede 4 stazioni: Castel Maggiore, Argelato, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale, più la fermata ferroviaria di San Venanzio di Galliera (che si candida per divenire la porta del SFM provinciale). E' proprio questo servizio pubblico che i Comuni dell'Associazione Reno Galliera ritengono strategico per il miglioramento strutturale della mobilità soprattutto in direzione NORD-SUD e del suo impatto sul territorio. La collocazione della rete ferroviaria in relazione alla configurazione del territorio degli otto Comuni sufficientemente centrale ne consente una facile accessibilità trasversale, che dovrà essere utilizzata per riorganizzare in tale forma il servizio pubblico su gomma e per far diventare i singoli accessi, nuove intersezioni per la intermodalità prevedendo nuovi servizi e nuove connessioni di reti.

Non solo occorrerà potenziare capacità ed accoglienza, valutando anche la possibilità di nuove fermate al servizio delle concentrazioni insediative più forti (come ad esempio la proposta di prevedere una ulteriore fermata del SFM in corrispondenza dell'Interporto e del Polo produttivo di sviluppo di Funo – Bentivoglio - San Giorgio di Piano.

AGRICOLTURA, PAESAGGIO E RETI ECOLOGICHE

La connotazione rurale dei nostri territori rimane largamente prevalente: ne attribuisce il valore e il senso, in particolare ambientale. E' pertanto da tutelare e preservare da un lato, e dall'altro vanno sostenute quelle trasformazioni del sistema agricolo che si muovono verso la rinaturalizzazione del territorio, le colture tipiche e/o a minor impatto ambientale ed un utilizzo turistico-ricreativo delle strutture insediative. La trasformazione degli usi agricoli potrà avvenire solo in presenza di documentati significati storico-architettonici dell'insediamento edilizio e nel rispetto di rigorosi parametri di sostenibilità.

Il territorio dei comuni che concorrono al Piano Strutturale associato è caratterizzato da più unità di Paesaggio che andranno interpretate per esaltare con la pianificazione l'identità dei

luoghi. A cominciare dalla più settentrionale, la pianura delle bonifiche, con le sue depressioni morfologiche alternate al sistema degli insediamenti storici collocati sui dossi, entrambi da valorizzare; un'area dove è già in corso un positivo processo di naturalizzazione e perfino di riallagamento, che va appoggiato e sostenuto dalla pianificazione integrata. Mentre le Unità della pianura centrale e orientale sono quelle dove vanno privilegiati i valori produttivi che comportano maggiore attenzione al paesaggio, ma dove spesso i segni della morfologia storica territoriale hanno una valenza prevalente come nel caso dell'area centuriata, dove il piano tenderà sempre a conservare l'impronta dei millenni nell'opera dell'uomo. Per finire con l'Unità della pianura bolognese, ai margini meridionali del territorio dell'Associazione, dove la difesa delle residue presenze agricolo - ambientali ha anche una funzione di difesa urbanistica contro la congestione della Città centrale dell'Area Metropolitana.

Riteniamo che il Piano Strutturale associato debba avere proprio come elementi caratterizzanti il sistema territoriale, le reti ecologiche, quelle particolarmente centrate sulle Aste Fluviali (il Reno, il Riolo, Il Navile) capaci di per sé di integrare diverse funzioni, da quelle primarie di irrigazione e di deflusso delle acque piovane a quelle di carattere estetico-paesaggistiche e ricreative, di biomitigazione. Tali reti, nella nuova forma urbana e grazie anche alla loro dislocazione NORD-SUD con il coinvolgimento del Capoluogo, si prestano ad essere elementi di connessione del territorio metropolitano a cui attribuiscono nuovo senso.

Importante quindi, nel Patto con la Città, definirne queste caratteristiche, i progetti, gli usi nonché il loro efficiente funzionamento nell'ambito del sottosistema idrografico. La questione della subsidenza, che mostra forti segnali di accelerazione anche per la nostra area dovrà trovare puntuale riferimento non solo nelle analisi preliminari ma anche nelle analisi di sostenibilità delle nuove localizzazioni insediative.

Per le aree già oggi fortemente caratterizzati dalle antiche bonifiche, oggetto di interventi di rinaturalizzazione ed interessate dalla localizzazione di SIC (siti di importanza comunitaria) e di ZPS (zone a protezione speciale), occorre predisporre un insieme di azioni di salvaguardia e di valorizzazione comuni (la creazione di un Parco Agricolo di Pianura) per un territorio che dalla provincia di Bologna potrebbe arrivare fino al mare.

RIEQUILIBRIO RESIDENZIALE E NUOVE FUNZIONI INSEDIATIVE

Con 61.791 abitanti su un territorio di 296 kmq il sistema degli insediamenti nel suo insieme sul versante residenziale si presenta di buona qualità e con elevati standard di servizi. Il territorio pianificato è di 12 ml. di mq, circa il 4% del territorio complessivo, di cui 8 ml di mq. già urbanizzato.

Complessivamente, la pianificazione dei Comuni prevede la realizzazione di circa 6000 alloggi teorici, per 15148 abitanti teorici.

L'esame delle potenzialità edificatore all'interno di un raggio di 600 metri dalle fermate del SFM trova una previsione di 1905 alloggi (4758 Abitanti teorici); se l'esame si sposta ad una fascia di 600 m. da entrambi i lati della ferrovia troviamo 3173 alloggi teorici (7921 ab. equivalenti). Infine, se la profondità di entrambe le fasce si sposta a 1000 metri, gli alloggi teorici previsti diventano 4165 (10411 ab. Teorici), raggruppando quindi quasi il 66% della previsione.

Quindi ci pare di poter affermare che l'attuale previsione dei PRG non sia in contrasto nè con gli orientamenti del PTCP nè con lo sforzo di riorganizzare complessivamente il sistema degli insediamenti dell'Area Metropolitana. Dobbiamo tener presente che molti dei PRG vigenti hanno teso, proprio attraverso questa previsione insediativa, a compattare forme urbane ancor più sparse, rivitalizzare piccoli agglomerati, mantenere attraverso nuove destinazioni

d'uso testimonianze storiche delle forme del paesaggio rurale: un insieme di azioni urbanistiche che guardano alla qualità del vivere, sostenendo identità e riattribuzione di senso.

Realisticamente, l'obiettivo del PSC associato per muoversi all'interno di una azione di riequilibrio, pone la necessità che le previsioni legate ai futuri POC privilegino in particolare le azioni di recupero e di riqualificazione dei contesti urbani nonché le localizzazioni più favorevoli agli accessi del trasporto pubblico.

L'ampia previsione del produttivo (influenzato dall'Interporto, dove possono insediarsi esclusivamente attività di logistica e di trasporto) si basa sulle indicazioni contenute nel PTCP e sulle priorità assegnate in termini di sviluppo, alla nostra direttrice. Sono infatti previsti tre ambiti produttivi di rilievo sovracomunale da consolidare (Castel Maggiore, Galliera, San Pietro in Casale) e tre ambiti produttivi sovracomunali, con possibilità di sviluppo strategico (Bentivoglio, Castello d'Argile - Pieve di Cento, Bentivoglio - San Giorgio - Argelato)

Le politiche da attivare da un lato dovranno misurarsi con una perdita di peso che il settore manifatturiero mostra ormai tendenzialmente da alcuni anni e dall'altro sulla necessità di sostenere nuove dinamiche competitive legate ai programmi di innovazione, di ricerca, di formazione continua. Questo necessita di promuovere un confronto i cui caratteri siano ispirati alla concertazione e alla sussidiarietà con i vari attori sociali, per rifunzionalizzare e specializzare gli insediamenti.

In quest'ambito va segnalata l'area dell'ex Zuccherificio di San Pietro che può rappresentare, mediante l'azione di riqualificazione, un'occasione di valorizzazione del territorio, tenuto conto della facile accessibilità e contiguità con il POLO POLIFUNZIONALE previsto da PTCP.

La sintonia con le parole d'ordine del PTCP, Policentrismo, Integrazione, Accessibilità, Sostenibilità, Sviluppo del Capitale Sociale, che non è solo di principio ma parte dal riconoscimento di processi, già oggi, almeno in parte avviati, ci fa ribadire con convinzione e forza la capacità e necessità di accogliere funzioni terziarie privilegiate sui nostri territori. La capacità è sostenuta da territori facilmente accessibili e da una loro migliore sostenibilità. La necessità è sostenuta sia dai livelli di congestione, di densità, di scarsa sostenibilità relativa raggiunti dalla città, ma anche dalle dinamiche della struttura economica, il cui 'core' oggi è tutto centrato sul terziario (o sul quaternario). Un terziario molto caratterizzato, almeno nelle sue tendenze da funzioni e servizi sempre più dematerializzate e ad alto contenuto di informazioni, facilmente distribuibili, non privilegia un luogo in particolare ma la rete. In questo senso le vocazioni già delineate dei nostri comuni, l'elevato livello del benessere e la rilevanza delle strutture economiche presenti, li fanno ottimi candidati per ospitare reti e nodi delle nuove filiere della crescita metropolitana. La nascente azienda per il Marketing Territoriale dovrebbe trovare in questi ambiti le opzioni da offrire agli investitori nazionali ed internazionali.

Va in ogni caso osservato che la localizzazione di funzioni di eccellenza avrà bisogno di una forte sede concertativa che coinvolga l'insieme degli enti locali.

Verificare la decentrabilità (in via del tutto esemplificativa) di Fiera, Università, Servizi Ospedalieri e Giudiziari, di Istituzioni Scientifiche, del Sistema della Grande Distribuzione significa poter interagire con i loro piani strategici e quindi verificarne il potenziale decentramento sorretto dal nuovo servizio ferroviario metropolitano.

Ci pare possibile, intanto, individuare alcuni ambiti da potenziare.

- Quello del presidio ospedaliero di Bentivoglio-Budrio – San Giovanni e della rete di poliambulatori e servizi territoriali
- Quello del sistema scolastico superiore
- Quello delle funzioni ricreative, sportive culturali di rango superiore rispetto ai servizi di base diffusi.

Le trasformazioni del sistema della Distribuzione Commerciale, avvenute con forti caratteri di accentramento si è polarizzato attorno alle città (Bologna in particolare, ma anche Ferrara) innovando fortemente le modalità di consumo da una lato, dall'altro ponendo problemi di accessibilità e impoverendo di funzioni commerciali di vicinato, il territorio, in particolare quello a più bassa densità abitativa.

Per questo sarà opportuno, attraverso un confronto con le Associazioni di Categoria, arrivare alla definizione di piani e programmi che abbiano l'obiettivo, nel sostenere i processi di innovazione della struttura distributiva, di promuovere il commercio di vicinato in un'ottica di strutture a rete decentrate, innovative e facilmente accessibili

1.2 - UNA NUOVA STAGIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

La Legge Regionale del 24 marzo 2000, n. 20 ha profondamente innovato la 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 tra-

sformazione. Essi 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 quindi 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 (bandi), 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; stipula inoltre con gli stessi operatori privati, accordi atti ad assicurare l’attuazione degli interventi previsti entro i cinque anni, pena la perdita dei diritti 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)

1.3 – 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 e convincente 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 molti altri 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 molto importante, 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.

1.4 - IL TAVOLO INTERISTITUZIONALE

Per quanto riguarda i nuovi scenari di riferimento territoriale occorre rilevare l'importanza dell'istituzione, con il concorso delle Amministrazioni elette nelle elezioni amministrative del 2004, di un "Comitato Interistituzionale di indirizzo per la elaborazione dei PSC", su iniziativa dell'Assessore Venturi per la Provincia di Bologna e dell'Assessore Merola per il Comune di Bologna ed 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 attuale dei lavori, dal Comitato sono state definite ipotesi relative all'edilizia sociale non convenzionale, alla perequazione urbanistica e territoriale, al sistema del verde urbano ed extraurbano. Per quanto riguarda il tema per "l'insediabilità e realizzabilità di alloggi a canone calmierato nei comuni della Provincia di Bologna", capoluogo compreso, 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 da ricavare nei contesti urbani serviti dal SFM.

Manca fra questi temi (già segnalato peraltro formalmente da questa Associazione nella fase di osservazione al Documento Preliminare del Comune di Bologna) un'approfondimento relativo allo smaltimento delle acque mediante il sistema idrografico esistente.

Si ritiene che la sicurezza idraulica ed il potenziamento e manutenzione della rete scolante principale e minore sia fondamentale per mantenere un giusto equilibrio sia ambientale che economico tra le comunità della pianura e la città capoluogo. Le modalità di smaltimento dei reflui che la città ha adottato in questi anni, sono già oggi causa di serissimi problemi nei territori di pianura attraversati dai canali e dagli scoli collettori (Canale Navile e Savena Abbandonato in primo luogo). Questa situazione è ulteriormente aggravata dal degrado assoluto in cui versano questi corsi d'acqua per mancanza di manutenzione.

La rete idraulica di pianura non appare oggi in grado di sostenere l'ulteriore aumento dei reflui afferenti da nuove urbanizzazioni in città e pertanto senza un piano organico di interventi capace di adeguare la rete scolante allo sviluppo urbano previsto si correrà il rischio di allagare un territorio densamente inurbato. Occorre considerare che i cambiamenti climatici hanno determinato, e determineranno sempre più, un aumento in frequenza ed intensità delle precipitazioni, causa anche recente di tracimazioni e rotture arginali, e dei fenomeni meteorici in genere.

Occorre pertanto una seria riflessione sugli interventi necessari a contrastare questi problemi e di tutto questo si dovrà tenere conto non solo nella pianificazione del territorio dell'associazione ma dell'intera provincia.

A questo proposito è utile segnalare come si è già attivata una collaborazione con il Consorzio della Bonifica Renana fin dalla costruzione del quadro conoscitivo. Infatti si prevede di trasmettere al Consorzio i dati quantitativi (areali di nuova potenziale previsione) relativi alle proposte contenute nel DP; in questo modo si auspica che in sede di conferenza di pianificazione, il Consorzio abbia già potuto valutare le nuove possibili impermeabilizzazioni e quindi cominciare a programmare per tempo gli interventi strutturali da realizzare sul reticolo idrografico. Infatti è stato valutato di non più insistere con le vasche di laminazione puntuali riferite ad ogni intervento di pianificazione (comparti), ma cercare di ragionare su area vasta con interventi realizzati direttamente dal Consorzio (che poi ne ha la manutenzione e secondo modalità che possono anche dal punto di vista progettuale diverse), finanziate dai soggetti attuatori attraverso una monetizzazione dell'onere che avrebbero dovuto sostenere per realizzare vasche di laminazione locali.

1.5 - LO SCENARIO SOCIO-DEMOGRAFICO

1.5.1 - LE PRINCIPALI TRASFORMAZIONI DEMOGRAFICHE

Come già evidenziato nel capitolo relativo agli scenari socio-demografici descritti nel Quadro Conoscitivo, nella provincia di Bologna e quindi conseguentemente nel territorio dell'Associazione Reno Galliera, sono presenti e continuano tuttora a manifestarsi una serie di fenomeni che qui di seguito si riassumono:

- è presente una persistente negatività dei saldi di crescita naturale della popolazione dovuti a una forte contrazione dei tassi di natalità, che solo negli ultimi tempi va evidenziando qualche segnale di ripresa;
- ne consegue un 'invecchiamento' della popolazione; fenomeno anche questo che appare attenuarsi nella fase più recente;
- si afferma un'immigrazione di prevalente provenienza extracomunitaria, che bilancia in qualche misura l'esaurirsi della lunga fase di immigrazione dal sud del paese, e che fornisce il massimo contributo anche alla tendenziale risalita dei tassi di natalità;
- si assiste sempre più a fenomeni di frazionamento delle famiglie e nella conseguente moltiplicazione numerica anche in condizioni di popolazione stabile, come esito di nuovi stili di vita (famiglie mononucleari, singoli) e di una più estesa mobilità nel mercato del lavoro;
- è avvenuta e sta avvenendo una forte redistribuzione territoriale della popolazione a scapito dei grandi centri urbani e a favore dei centri intermedi e minori, ubicati anche a considerevole distanza dal capoluogo dell'area.

1.5.2 – LA PREVISIONE DEMOGRAFICA DELL'ASSOCIAZIONE RENO GALLIERA

Utilizzando i dati riportati nel Quadro Conoscitivo, è stata elaborata quindi una proposta che contiene alcune ipotesi per definire quale evoluzione demografica è possibile prevedere per la popolazione insediata nella Reno Galliera "tarando" la proiezione al 2020.

1. La composizione media familiare

	componenti per famiglia	ARGELATO	BENTIVOGLIO	CASTELLO D'ARGILE	CASTEL MAGGIORE	GALLIERA	PIEVE DI CENTO	S. GIORNIO DI PIANO	S. PIETRO IN CASALE	ASSOCIAZIONE RENO GALLIERA	PROVINCIA DI BOLOGNA
1981	numero componenti	3,03	3,00	2,87	2,79	2,62	3,09	2,88	2,64	2,84	2,70
1991	numero componenti	2,83	2,80	2,78	2,73	2,67	2,79	2,71	2,60	2,73	2,52
2001	numero componenti	2,48	2,49	2,51	2,43	2,50	2,52	2,58	2,33	2,46	2,28
2004	numero componenti	2,37	2,41	2,43	2,33	2,46	2,48	2,38	2,26	2,37	--

La composizione media familiare per i comuni dell'Associazione, come si vede dalla tabella precedente, sono in costante diminuzione, in coerenza con il quadro regionale, provinciale e del comune di Bologna, come prima illustrato: comunque il calo è meno repentino che per le altre realtà sovracomunali. Il valore di riduzione maggiore risulta essere stata negli ultimi 4 anni nel comune di San Giorgio di Piano (dove si passa da 2,58 ab/fam a 2,38), seguito da Argelato (da 2,48 a 2,37 ab/fam) e Castel Maggiore; negli altri comuni la diminuzione presenta valori meno significativi. La media a livello di Associazione passa da 2,46 ab/fam. A 2,37 ab/fam. Con questo trend non è difficile immaginare una ulteriore diminuzione nell'ordine di 2,30 – 2,25 ab/fam.

Del resto il comune di Bologna che ha approfondito maggiormente gli scenari evolutivi, offre al confronto una ipotesi che vede nel 2018 la città capoluogo sotto i 2 abitanti famiglia (1,95), con una ipotesi diversificata tra i comuni della prima cintura (2,18 ab/fam) e del resto del territorio provinciale (2,22 ab/fam).

Questi dati tengono conto sì di un saldo naturale che sempre più si sta assestando negli ultimi anni su valori positivi, ma anche di un saldo migratorio che è sempre positivo dagli anni '90.

Anche per l'Associazione Reno Galliera gli altri indicatori evidenziati negli studi precedenti (più giovani, più persone in età lavorativa, più donne in età feconda, ma anche più anziani), sono presenti e accompagnati dall'ulteriore frammentazione dei nuclei familiari - con nuclei monofamiliari e di due componenti che sono divenute negli ultimi 10 anni la maggioranza (vedi dati Quadro Conoscitivo) - portano a considerare uno scenario futuro che tra le tre soluzioni proposte dagli Enti sovraordinati, vede nello scenario intermedio, e ancor più nello scenario alto, la rispondenza maggiore allo sviluppo ed alla programmazione edilizia sul territorio. Consideriamo inoltre che nel decennio 1981-1991 la popolazione nel suo complesso ha avuto un incremento del 10%, mentre nel decennio successivo (1991-2001) la popolazione dell'Associazione è cresciuta del 12%.

Quindi possiamo formulare due ipotesi: la prima corrisponde all'ipotesi intermedia formulata della provincia di Bologna; la seconda alla ipotesi alta. Si è scelto lo scenario proposto dalla Provincia di Bologna per l'Associazione, in quanto sembra il più confacente alla realtà locale.

Da queste due ipotesi e "tarando il peso percentuale di ogni comune", si è applicata la taratura alla popolazione prevista.

Inoltre per quanto riguarda l'ipotesi di futuro abbassamento anche della composizione media familiare (come abbiamo visto dagli studi sovraordinati destinata ad abbassarsi ulteriormente) si è fatta una ipotesi all'interno della quale per i primi 7 anni l'indice si abbassa a 2,30 abitanti/famiglia, mentre negli 8 successivi (per arrivare ad uno spazio temporale di circa 15 anni, cioè al 2020) si ipotizza un ulteriore abbassamento a 2,25 abitanti/famiglia. Il risultato di tale ipotesi è sottoriportato nelle due tabelle conclusive che illustrano la popolazione totale e le famiglie totali previste.

*Ipotesi di consistenza della popolazione insediabile nei Comuni
e relative variazioni all'anno 2020*

<i>Comune</i>	<i>Scenario intermedio</i>		<i>Scenario alto</i>	
ARGELATO	10.562	+ 1245	11.381	+2064
BENTIVOGLIO	5.207	+ 614	5.611	+1018
CASTELLO D'ARGILE	6.257	+737	6.743	+1223
CASTEL MAGGIORE	18.726	+2207	20.179	+3660
GALLIERA	6.177	+728	6.656	+1207
PIEVE DI CENTO	7.720	+910	8.319	+1509
SAN GIORGIO DI PIANO	7.574	+893	8.161	+1480
SAN PIETRO IN CASALE	12.035	+1418	12.969	+2352
TOTALE	74.258	+8752	80.019	+14513

*Ipotesi di consistenza del numero di famiglie prevedibili nei Comuni
e relative variazioni all'anno 2020*

<i>Comune</i>	<i>Scenario intermedio</i>		<i>Scenario alto</i>	
ARGELATO	4.653	+727	5.014	+1.088
BENTIVOGLIO	2.294	+389	2.472	+567
CASTELLO D'ARGILE	2.756	+480	2.970	+694
CASTEL MAGGIORE	8.249	+1.160	8.889	+1.800
GALLIERA	2.721	+509	2.932	+720
PIEVE DI CENTO	3.401	+654	3.665	+918
SAN GIORGIO DI PIANO	3.337	+524	3.595	+782
SAN PIETRO IN CASALE	5.302	+609	5.713	+1.020
TOTALE	32.713	+5.052	35.251	+7.590

Risulta evidente che basta modificare l'indice del numero di componenti per nucleo familiare, che in entrambi i scenari si ottengono valori completamente diversi.

2. Le potenzialità edificatorie del PSC

Una verifica di quanto appena ipotizzato, può essere svolta in relazione al numero potenziale di alloggi che l'Associazione Reno Galliera ha ipotizzato con il presente Documento Preliminare.

Abbiamo un determinato numero di alloggi residui (alloggi teorici previsti nei Piani particolareggiati approvati e convenzionati ma non ancora attuati, alloggi in corso di attuazione ma non ancora abitati) stimato in circa 3.500; le nuove potenzialità residenziali assommano a circa 3750 alloggi: totale un parco alloggi di circa 7.250.

Possiamo ragionevolmente pensare che lo stok di alloggi residui venga occupato nei prossimi anni da famiglie che già risentono del calo dell'indice comp/famiglia in 2,30; avremo quindi circa 8.050 nuovi abitanti. Se lo stok delle potenzialità invece lo pensiamo spendibile in un tempo più dilatato, avremo applicando l'indice 2,25 comp/famiglia, un numero di nuovi abitanti pari a circa 8430. In totale la popolazione, calcolata sulla base di parametri abbastanza oggettivi, può crescere fino a circa 16.800 abitanti in più. Tale valore corrisponde ad un incremento rispetto la popolazione attuale di circa il 26% con un ipotesi di abitanti pari a circa 82.000.

Questi valori demografici, letti e ponderati attraverso una valutazione sulla produzione edilizia ipotizzata, non sono molto distanti dalle proiezioni demografiche elaborate dagli altri Enti, ma sempre considerando gli scenari più alti, ovvero più ottimistici.

Se è vero che l'Associazione Reno Galliera sceglie questa ipotesi, in sede di PSC locale si dovranno ridosare, programmare e prevedere tutti i servizi alla residenza conseguenti (prima fra tutte una rimodulazione aggiornata delle esigenze di nuove strutture scolastiche, in secondo luogo la necessità di nuovi servizi socio-assistenziali, e così via).

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 AMBIENTALE E DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI

2.1.1 – TUTELA E VALORIZZAZIONE

Come illustrato nel Quadro Conoscitivo, il territorio dell'Associazione contiene un patrimonio complesso di risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali:

- quelle di carattere più naturale costituite dai corsi d'acqua e dalle zone umide
- quelle storico-testimoniali, rappresentate dai centri e nuclei storici, dagli insediamenti sparsi sia di rilievo storico-architettonico che di rilievo minore
- dalla rete dei percorsi minori di connessione di derivazione storica
- da zone di interesse archeologico.

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; nel Quadro Conoscitivo tali elementi sono stati individuati e precisati anche alla luce delle nuove disposizioni sia della l.r. 20/2000 che del PTCP. Spetterà ai successivi livelli di definizione del PSC e soprattutto al RUE, il compito di definire le politiche ed i contenuti operativi per la tutela di questo vasto patrimonio.

Nell'ambito territoriale dell'Associazione viene riconosciuta una matrice fondamentale: quella più strettamente ambientale che si sviluppa nel settore occidentale e settentrionale del territorio, legata al sistema delle acque e al paesaggio della bonifica.

Il territorio dell'Associazione è interessato da diverse Unità di Paesaggio di rilievo intercomunale individuate nel PTCP:

- UDP Pianura delle bonifiche (la n° 1)
- UDP Pianura Centrale (la n° 3)

e più marginalmente per il settore più a est e più meridionale

- UDP Pianura orientale (la n° 4)
- UDP Pianura della conurbazione bolognese (la n° 5)

In relazione agli approfondimenti assegnati dal PTCP, alle elaborazioni successive che sono di competenza dei PSC, è stata svolta uno studio specifico di tipo territoriale che ha preso in considerazione tutti gli aspetti necessari alla verifica. Tale approfondimento è stato allegato al quadro conoscitivo.

I risultati hanno portato all'individuazione di 5 sub unità di paesaggio (chiamate così per non confonderle con quelle del PTCP) che in parte si sovrappongono ed in parte coincidono con

quelle indicate dal Piano Provinciale . Ma proprio perché si è operato un approfondimento che si è giunti, attraverso lo studio specifico di cui sopra, ad una configurazione diversa, sulla base delle seguenti caratteristiche descrittive, che partendo da ovest identificano:

Dosso del Reno: si sviluppa a ridosso del fiume Reno nel tratto Nord Sud; è un'area prevalentemente agricola con significativa presenza di frutteti ed è interessata da numerosi insediamenti sparsi agricoli o ex agricoli di valore storico testimoniale (più rade man mano che ci si avvicina al Reno). Nell'ambito ricadono tre importanti centri: Pieve di Cento, Castello d'Argile ed Argelato.

Conca Morfologica del Riolo: la conca si estende in direzione nord sud lungo lo Scolo Riolo ed è caratterizzato da una forte depressione; sono presenti meno insediamenti rurali o ex rurali. Sono prevalenti le aziende di grande dimensione interessate da colture estensive.

Dosso della Galliera: questa unità si sviluppa sul principale dosso dell'associazione, si presenta fortemente urbanizzata per la presenza dei principali centri insediativi e dalla presenza di significative strutture produttive e di servizio (Centergros ed Interporto), i quali si sono sviluppati a ridosso delle principali arterie di collegamento (Autostrada A13, SP Galliera e Ferrovia).

Conca Morfologica delle Bonifiche Storiche: la conca riguarda la parte più orientale dell'associazione, fra il fiume Reno a nord ed l'abitato di Bentivoglio. L'area presenta le tipiche caratteristiche vallive, con numerosi specchi d'acqua e zone umide, e scarsissimi insediamenti residenziali e fondi agricoli di notevole dimensione e ridotto frazionamento.

Dosso del Savena Abbandonato: l'unità di paesaggio, compresa tra Bentivoglio ed il confine comunale Bolognese, è caratterizzata dalla prevalenza dell'area agricola, interessata da corti coloniche ancora integre ed da un assetto paesaggistico di notevole valore.

2.1.1.1 – Il paesaggio della bonifica e della pianura centrale

I punti di forza di queste sub Unità di Paesaggio sono rappresentati:

- dalle zone umide di Bentivoglio, Galliera e San Pietro in Casale, oltre alle 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 Canale Navile, il Savena Abbandonato, i principali scoli e canali collettori del sistema di bonifica (tra cui i più importanti sia dal punto di vista idraulico e ambientale sono il Riolo ed il Calcarata);
- dai paesaggi di colture estensive e di rada presenza insediativa, in particolare nell'area centrale corrispondente alla depressione individuata tra l'alveo del Reno ed il dosso della Galliera e nelle aree ex vallive di Bentivoglio e San Pietro in Casale.

Senza dimenticare iniziative già in essere più legate all'asta del fiume Reno quali le vasche dell'ex zuccherificio di Argelato e la golena San Vitale del Lippo, a confine con il territorio del comune di Castel Maggiore.

Si viene quindi a determinare uno schema territoriale a pettine, in cui sulla grande dorsale del Reno che accompagna tutto il margine prima occidentale, poi settentrionale dell'Associazione, si diramano in senso nord-sud i sottosistemi ambientali connessi al Riolo,

al Canale Navile, asse portante delle valli di Bentivoglio, San Pietro e Malalbergo della confinante Associazione Terre di Pianura.

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 che si rapporta sul confine nord-ovest dell'Associazione dove è presente il Bosco della Panfilia in comune di Sant'Agostino.

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 di possibili Siti di Interesse Comunitario (pSIC) 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, da sviluppare prevalentemente attraverso la rinaturalizzazione degli alvei e dei perialvei dei principali corsi d'acqua, limitando ove possibile l'intensivo sfruttamento agricolo oggi in alcuni casi presente fino a lambire il corso d'acqua.

Le forme di fruizione compatibile delle risorse, sono da individuare fra quelle a minimo impatto ambientale, e la rete dei percorsi che la sorreggono dovrà quindi essere organizzata per l'uso pedonale, ciclabile, e per equitazione. Assi principali per l'attivazione di tale rete di percorsi sono principalmente il Reno ed il Canale Navile, utilizzando ipotesi e studi di fattibilità già peraltro presenti nella pianificazione/programmazione dei comuni della Reno Galliera: il PSC associato dovrà verificare, correggere ed integrare tali iniziative già in atto.

Una fruizione compatibile può essere inoltre individuata in alcuni tratti di quella viabilità minore (spesso corrispondente alla viabilità storica) ancora presente e da valorizzare/recuperare ad un uso più appropriato, mediante una opportuna gerarchizzazione della rete stradale comunale e sovracomunale da gestire all'interno della pianificazione di settore (piani della mobilità).

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; non sono da trascurare di fatto anche l'iniziativa di altri soggetti economici, non legati al territorio agricolo, che riutilizzando il patrimonio edilizio esistente ex rurale, possono mettere in campo sinergie vocate al tempo libero, alla ricezione e ristorazione.

2.1.1.2 – 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 dal 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 ai precedenti punti; 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, con la collaborazione ed il coordinamento del Servizio paesaggistico ambientale della Provincia di Bologna, le analisi territoriali e naturalistiche necessarie; il medesimo Servizio ha anche elaborato una prima proposta di rete locale a livello di Associazione nel suo complesso che viene inserita nel DP; i successivi PSC Comunali, dovranno precisare, specificare integrare tale progetto.

2.1.1.3 – La aree archeologiche

Come descritto nel Quadro Conoscitivo al punto 3.4.4, si è proceduto in collaborazione con la Sovrintendenza Archeologica di Bologna, con il coordinamento scientifico della Dott.ssa Caterina Cornelio - e la collaborazione dell'Associazione culturale Trebbo 6 Vie (sig.ri Paolo Caligola e Moreno Fiorini), a realizzare un elaborato campione sul Comune di Bentivoglio. In tale elaborato (BeQC.2.1.1) sono stati riportati i temi rappresentativi dei "siti archeologici", nonché alcune prime norme di indirizzo generale, premessa per prevedere nel PSC, normative di comportamento cautelativo nell'affrontare le nuove urbanizzazioni in determinati contesti territoriali.

Se l'esempio verrà ritenuto confacente dalla Conferenza di Pianificazione, occorrerà stabilire alcuni rapporti fra gli Enti interessati, tra cui la previsione di risorse, al fine di estendere lo studio a tutta l'Associazione.

2.2 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Una mobilità efficace e sostenibile è garanzia di un corretto sviluppo del territorio. In particolare, ai nuovi sviluppi insediativi residenziali e produttivi deve essere supportata da una conseguente crescita della capacità di mobilità pubblica.

Il Servizio ferroviario metropolitano (SFM)

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 deve svolgere, anche attraverso nuovi progetti di potenziamento del servizio, un ruolo strategico per la mobilità soprattutto di tipo pendolare da e per Bologna almeno per tutta la fascia centrale 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).

A tal fine risulta necessario rivedere la posizione di Galliera, che possiede una fermata del Servizio Ferroviario nazionale, ma non è stata individuata come fermata del SFM. Quindi il Documento Preliminare dell'Associazione Reno Galliera fa propria la richiesta del Comune di Galliera. Oltre a questa fermata esistente, l'Associazione individua la necessità di una ulteriore fermata del SFM da collocare in una zona mediana dell'Interporto, accessibile dalla SP Galliera e in una posizione tale da essere facilmente raggiungibile, attraverso percorsi ciclo-pedonali dalle frazioni abitate esistenti (Castagnolo Minore e Santa Maria in Duno): tale fermata quindi potrà essere funzionale sia all'Interporto che al servizio alle aree produttive e delle aree residenziali esistenti e di previsione, a cui sarà collegata mediante sottopasso ciclo pedonale.

Per incentivare l'uso del SFM, tutte le forme di mobilità non su ferro (motorizzata privata, ciclabile, pedonale e servizio pubblico su gomma) devono trovare nell'ambito delle fermate, la migliore organizzazione possibile per realizzare un punto di vero interscambio. In particolare il servizio pubblico su gomma, dovrebbe in larga parte ridisegnare le proprie linee trasformando l'attuale impostazione tesa a raggiungere Bologna con collegamenti radiali e convergenti, con linee trasversali di adduzione alle stazioni SFM (integrazione ed interscambio del TPL ferro-gomma).

Le scelte dei comuni con centri abitati serviti dal SFM, dovranno quindi essere orientate alla conferma e al rafforzamento dei parcheggi scambiatori esistenti o di previsione il più possibile prossimi alle 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. Risultano in particolare necessari:

- l'estensione del cadenzamento alla mezz'ora fino a Galliera;
- il miglioramento generale del livello dei servizi e del comfort.
- il rinnovo del materiale rotabile, in generale obsoleto;

In relazione al sistema ferroviario, l'Associazione Reno Galliera propone alla discussione l'ipotesi di una nuova cintura ferroviaria posta a nord parallelamente alla linea Bologna-Milano; essa avrebbe la funzione di realizzare una linea prevalentemente al servizio delle merci per la tratta Bagnoli in Piano (provincia di Reggio Emilia) – Massalombarda. Tale tratta avrebbe una lunghezza complessiva di circa 91 chilometri, e potrebbe utilizzare tratte ferroviarie dimesse (Budrio-Massalombarda e Carpi-Bagnoli in Piano). Le tratte da realizzare ex novo sono quelle tra Carpi – Crevalcore – San Giorgio di Piano, e Interporto di Bologna – Budrio. Nel tratto San Giorgio di Piano – Interporto di Bologna potrebbe essere realizzata in affiancamento alla linea esistente (l'ipotesi di tale cintura viene presentata di seguito in una planimetria a grande scala e con un tracciato assolutamente non ancora verificato).

La nuova infrastruttura offrirebbe un servizio merci che risponde a queste caratteristiche:

1. due intersezioni con le direttrici di traffico internazionale, a Crevalcore con la linea del Brennero (tratta Bologna – Verona) e all'altezza dell'Interporto di Bologna, con la linea Bologna – Padova che consente gli istradamenti verso i valichi di Tarvisio e Villa Opicina.
2. Una trasversale indipendente dal nodo di Bologna che collega gli interporti di Ravenna, Bologna e Verona.

Tale sistema valorizza le infrastrutture intermodali come lo scalo di Mancatale e l'Interporto di Boretto ad ovest e il futuro porto di Comacchio a est.

La nuova infrastruttura offrirebbe rispetto un servizio passeggeri suburbano con l'attivazione di nuovi passeggeri sub urbani per la mobilità rapida di massa, in particolare:

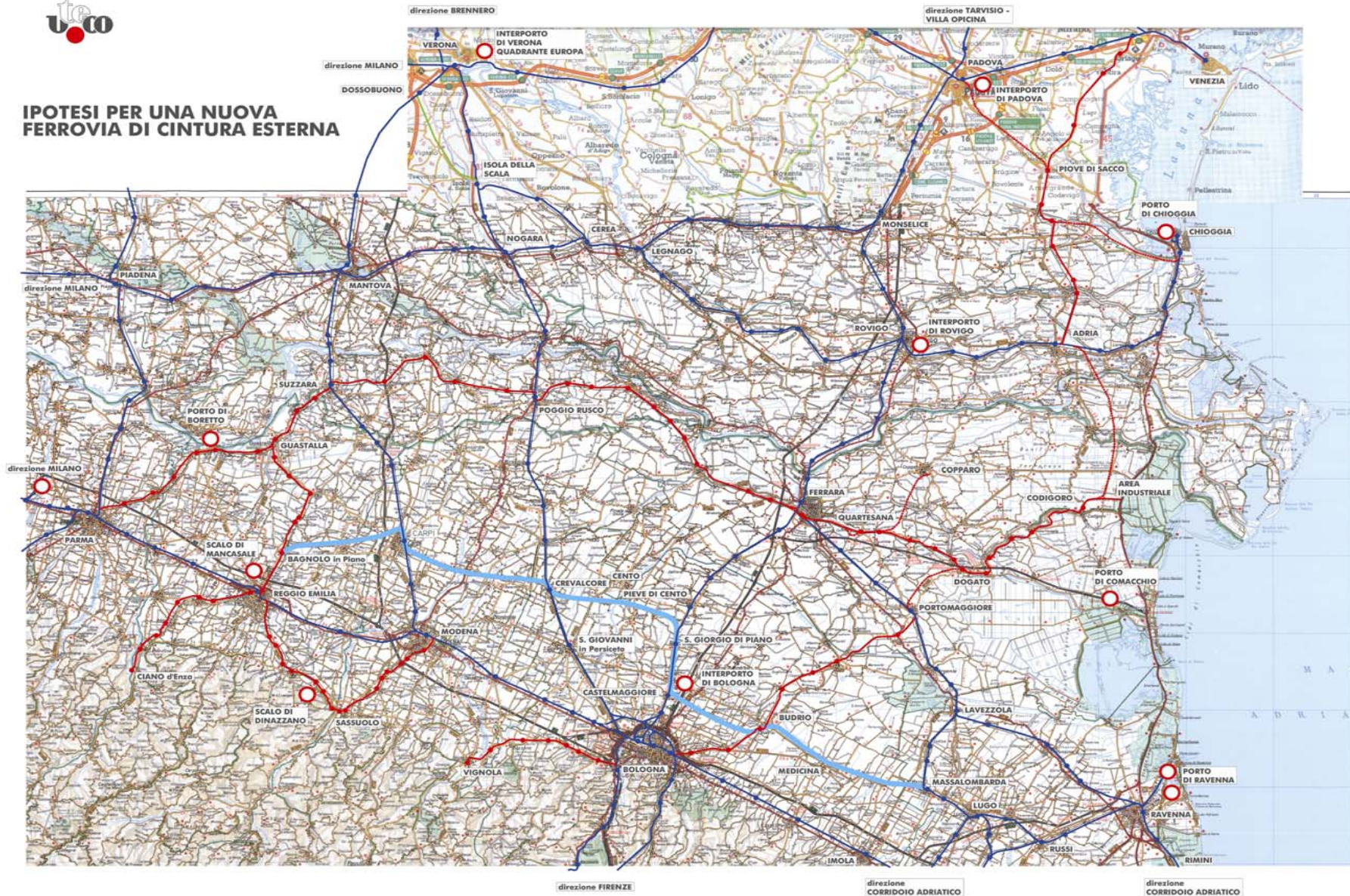
1. Su Bologna, da ovest e da nord, interessando un bacino d'utenza che può comprendere tutti i comuni della Reno Galliera;
2. Su Bologna da Est ripristinando un collegamento diretto col Capoluogo da e per Massalombarda via Medicina e Budrio;
3. Su Reggio Emilia, creando una nuova relazione con Carpi, via Correggio e Bagnoli di Piano.

Si ritiene questa ipotesi una suggestione accattivante, che può trovare tra gli Enti presenti nella Conferenza di Pianificazione, il momento opportuno per una valida discussione ed una verifica di fattibilità.

Il Progetto è stato presentato ai Sindaci dell'Associazione Reno Galliera dalla società UTECO di Ferrara nella persona dell'ing. Roberto Leoni.



IPOTESI PER UNA NUOVA FERROVIA DI CINTURA ESTERNA



La rete infrastrutturale stradale

L'Associazione è dotata di una maglia primaria, consolidata dal PTCP, sia esistente che di progetto.

In senso nord-sud la rete esistente è conformata dalla strada provinciale Centese, dalla Strada Provinciale Galliera, dalla SP Saliceto, dalla autostrada A13, dalla Strada Statale Porrettana; in senso est-ovest dalla Strada Provinciale 11 San Benedetto – SP 20 di Cenacchio, dalla Strada Provinciale 42 Centese – SP 44 Bassa Bolognese, dalla SP 3 Trasversale di Pianura.

La rete di progetto in senso nord-sud prevede una ampia variante alla SP Centese, una complessiva Variante alla SP 4 Galliera, ed in senso est-ovest una variante alla SP 3 nel nodo di Funo e più a sud la conferma dell'intermedia di pianura (in parte esistente ed in parte da realizzare). In senso est-ovest si prevede una variante alla SP Bassa Bolognese per il superamento del centro abitato di Bentivoglio a sud e per una migliore accessibilità al Polo ospedaliero. In tale razionalizzazione dei percorsi est – ovest, si inserisce la previsione, a sud di San Giorgio, di una rotonda per riorganizzare l'attuale incrocio tra la SP Centese, la SP Galliera e la SP Bassa Bolognese.

In sovrapposizione di questa maglia generale, si inserisce, come nuovo grande asse di previsione di rilievo nazionale, il Passante autostradale nord, con un casello che andrà a sostituire quello attuale dell'Interporto in una diversa posizione. Lo studio di fattibilità redatto dalla Provincia di Bologna, prevede collegata alla realizzazione del Passante Nord, tutta una nuova serie di interconnessioni con la viabilità sia primaria che secondaria che porteranno in quel quadrante una generale riorganizzazione della rete.

Per questa rete primaria, da realizzare attraverso un corretto inserimento delle nuove opere nel contesto ambientale, gli elaborati del PSC associato, individuano l'ubicazione delle reti esistenti e l'indicazione mediante dei "corridoi infrastrutturali" per la rete di nuova previsione; saranno quindi così indicati (con corridoi di varie dimensioni secondo la classificazione definita dal PTCP) il Passante autostradale, le Varianti alle strade provinciali già acquisite dagli strumenti urbanistici vigenti o da studi di fattibilità condivisi con la Provincia ed eventuali altri tracciati stradali in variante alla viabilità esistente che si ritiene necessario o opportuno potenziare e/o riqualificare per assolvere al particolare rango assegnato nella gerarchia funzionale della rete.

L'ampiezza dei corridoi individuati (600 mt per il Passante e 150 - 100 mt complessivi per l'altra viabilità) corrisponde a quella minima 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 assicurare un buon inserimento paesaggistico e ambientale nei contesti attraversati: si ritiene che la realizzazione di tali interventi di mitigazione, assieme alla realizzazione dell'opera, non siano più rinviabili e dovranno condizionare ogni nuovo intervento infrastrutturale.

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 riguardanti in molti casi la viabilità Provinciale, che tendono, spesso su sollecitazione dei comuni, a migliorare in efficienza e sicurezza il sistema infrastrutturale e di ridurre nel contempo l'impatto complessivo generato dalla viabilità di attraversamento sui 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.

Infine aumentare la sicurezza della circolazione ciclabile, attraverso la razionalizzazione ed il rafforzamento della rete dei percorsi esistenti, da ottenere in particolare modo anche mediante una progettazione infrastrutturale coordinata fra i vari Enti territoriali.

2.3 - IL SISTEMA URBANO

2.3.1 - LE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE RESIDENZIALI

2.3.1.1 – La quantificazione delle potenzialità

Le potenzialità di sviluppo residenziale che si prospettano vengono fissate, di comune accordo con la provincia di Bologna a un orizzonte temporale di 15 anni, ritenendo tale arco di tempo necessario per un approccio di pianificazione strutturale che per sua natura esige una visione proiettata anche nel medio-lungo termine; tale arco di tempo deve comunque essere realisticamente necessario, anche 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 le altre Associazioni Intercomunali e con il Comune di Bologna.

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 addensamento edilizio per quanto realizzabile entro tessuti consolidati (le cosiddette vecchie zone di completamento) e dalla realizzazione di nuovi insediamenti. Il PTCP fissa criteri precisi e cogenti solamente per quest'ultima voce, in quanto l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente o il riutilizzo di quello dismesso o dismettibile non viene considerato facente parte del dimensionamento.

Per quanto riguarda tutte le voci che compongono l'offerta residenziale, si sono comunque fatte delle stime.

Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione su residue aree libere, complessivamente per i comuni dell'Associazione assumono questi valori:

- comune di Argelato:	30 alloggi
- comune di Bentivoglio:	25 alloggi
- comune di Castello d'Argile:	25 alloggi
- comune di Castel Maggiore:	50 alloggi
- comune di Galliera:	25 alloggi
- comune di Pieve di Cento:	35 alloggi
- comune di San Giorgio di Piano:	25 alloggi
- comune di San Pietro in Casale:	30 alloggi
- Totale Associazione:	245 alloggi

Per quanto riguarda il recupero e riuso a fini residenziali, del patrimonio edilizio esistente nel territorio extraurbano si sono fatte delle valutazioni comparative in relazione a quanto è stato fatto in questi anni, ipotizzando quanto ancora si potrà fare, tenendo conto però che l'Associazione ha la volontà di formulare criteri più restrittivi, in quanto il recupero di tale patrimonio in territorio extraurbano 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 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 Argelato:	70 alloggi
- comune di Bentivoglio:	60 alloggi

- comune di Castello d'Argile:	50 alloggi
- comune di Castel Maggiore:	50 alloggi
- comune di Galliera:	60 alloggi
- comune di Pieve di Cento:	30 alloggi
- comune di San Giorgio di Piano:	60 alloggi
- comune di San Pietro in Casale:	80 alloggi
- Totale Associazione:	460 alloggi

Per quanto riguarda invece il dimensionamento residenziale complessivo le direttive e gli indirizzi del PTCP (art. 10.6 in particolare) operano per una consistente selezione dei centri in cui ammettere ulteriori sviluppi residenziali, e sono riconducibili alla seguente casistica (vedi tab. 2):

- per i centri urbani dotati di tutta la gamma dei servizi e delle fermate dell' 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 predeterminati dal PTCP medesimo;
- per i centri urbani dotati di una gamma più limitata di servizi, ma eventualmente dotati della fermata dell'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.

Il quadro dimensionale complessivo di PSC che deriva da questa impostazione, risulta 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 sviluppare gli indirizzi del PTCP con una maggiore specificazione risultante dai seguenti criteri:

- a) conferma della "potenzialità insediativa residua" comunque localizzata, derivante dalle previsioni dei vigenti PRG nei vari Comuni;
- b) per i centri dotati di tutti i servizi e delle fermate dell'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: previsione di una 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 seguente);
- d) 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 2.3.1.3).

Si tratta di un quadro in parte più esteso e flessibile rispetto a quello deducibile dagli indirizzi del PTCP, ma che 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.

I criteri previsti, non perseguono l'obiettivo di riallineare situazioni così differenti, poiché 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.

Tab. 1 - Dimensionamento residenziale potenziale

NOTA: Si riportano in *corsivo* le previsioni già inserite nei PRG vigenti ed in **neretto** le previsioni introdotte con il nuovo PSC.

Per "residuo approvato" si intende la potenzialità edificatoria ancora realizzabile entro comparti di PRG con piano attuativo approvato e convenzionato (la presente tabella è relativa alla quota di residui conteggiata sui dati dei comparti **convenzionati entro il 31.12.2004**)

A - Potenzialità derivanti da aree libere

	1	2	3 (1+2)	4	5	6 (3+4)	7 (3+4+5)	6
	Residuo non approvato	Residuo approvato	TOTALE residuo PRG Vigente	Nuove previsioni PSC	Riserva per esigenze non preventivabili	Totale residui + PSC	Totale residui + PSC + riserva	
	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Ripartizione % per comune
Argelato	0	0	0	715	55	715	770	10%
Bentivoglio	470	130	600	175	30	775	805	11%
Castello d'Argile	20	190	210	440	35	650	685	9%
Castel Maggiore	550	780	1330	750	100	2080	2180	29%
Galliera	530	0	530	200	35	730	765	10%
Pieve di Cento	30	70	100	190	40	290	330	4%
S.Giorgio di Piano	230	200	430	620	40	1050	1090	14%
S.Pietro in Casale	40	330	370	625	65	995	1060	14%
TOTALE	1870	1700	3570	3715	400	7285	7685	100%

B - Potenzialità derivanti da ristrutturazione urbanistica

	1	2	3 (1+2)	4	5	6 (3+4)	7 (3+4+5)	6
	Residuo non approvato	Residuo approvato	TOTALE residuo PRG Vigente	Nuove previsioni PSC	Riserva per esigenze non preventivabili	Totale residui + PSC	Totale residui + PSC + riserva	
	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Ripartizione % per comune
Argelato	0	65	65	350	0	415	415	23%
Bentivoglio	10	0	10	60	0	70	70	4%
Castello d'Argile	0	70	70	100	0	170	170	9%
Castel Maggiore	0	130	130	290	0	420	420	23%
Galliera (*)	70	0	70	20	0	90	90	5%
Pieve di Cento	240	10	250	120	0	370	370	21%
S.Giorgio di Piano	65	0	65	35	0	100	100	6%
S.Pietro in Casale	0	40	40	120	0	160	160	9%
TOTALE	385	315	700	1095	0	1795	1795	100%

C - TOTALE (da aree libere e ristrutturazione urbanistica)

	1	2	3 (1+2)	4	5	6 (3+4)	7 (3+4+5)	6
	Residuo non approvato	Residuo approvato	TOTALE residuo PRG Vigente	Nuove previsioni PSC	Riserva per esigenze non preventivabili	Totale residui + PSC	Totale residui + PSC + riserva	
	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Alloggi	Ripartizione % per comune
Argelato	0	65	65	1065	55	1130	1185	12%
Bentivoglio	480	130	610	235	30	845	875	9%
Castello d'Argile	20	260	280	540	35	820	855	9%
Castel Maggiore	550	910	1460	1040	100	2500	2600	28%
Galliera	600	0	600	220	35	820	855	9%
Pieve di Cento	270	80	350	310	40	660	700	7%
S.Giorgio di Piano	295	200	495	655	40	1150	1190	13%
S.Pietro in Casale	40	370	410	745	65	1155	1220	13%
TOTALE	2255	2015	4270	4810	400	9080	9480	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

(*) Il dimensionamento per Galliera non tiene conto del recupero della SIAPA, in quanto si attuerà con Accordo di programma specifico.

TABELLA 2 – Indirizzi per le previsioni residenziali potenziali, applicando i criteri dell'art. 10.6 del PTCP
(sono esclusi gli interventi di riqualificazione urbana)

CENTRO	PRESENZA FERMATA SFM o FERROVIARIA	PRESENZA SERVIZI DI BASE	PRESENZA SERVIZI MINIMI	SENZA SERVIZI MINIMI	PRODUZ EDILIZIA 1995-2004 (STIMATA PER SINGOLO CENTRO) (2)	SOGLIA MASSIMA PTCP	INCREMENTO TEORICO ALLOGGI IN BASE PTCP E SOSTENIBILITA'		RESIDUO PRG (esclusa riqualif.)	ALLOGGIO MEDIO (Sup. SC)
							MIN	MAX		
					n° alloggi	n° alloggi			n° alloggi	mq
Argelato	no	SI	-	-	395	70%		249	0	108
Funo	SI	-	SI	-	713	70%		449	0	
Voltareno	no	-	-	SI	24	minimo		10	0	
Casadio-Malacappa	no	-	-	SI	0	minimo		5	0	
TOTALE ARGELATO					1132			713	0	
Bentivoglio	no	SI	-	-	90	70%	57	142	331	103
S.Marino-S.Marco	no	-	SI	-	44	50%	20	10	96	
S.Maria in Duno	no	-	-	SI	80	minimo	0	10	84	
Castagnolino	no	-	-	SI	11	minimo	0	10	74	
Saletto	no	-	-	SI	20	minimo	0	5	14	
TOTALE BENTIVOGLIO					244		110	177	599	
Castello d'Argile	no	SI	-	-	443	70%		341	102	93
Venezzano	no	-	SI	-	360	50%		100	108	
TOTALE CASTELLO D'ARGILE					803			441	210	
Castel Maggiore - I°Maggio	SI	SI	-	-	776	dimensionamento sostenibile	698	730	1207	99
Sabbiuono	no	-	-	SI	19	minimo	0	10	0	
Trebbo di Reno	no	-	SI	-	76	50%	34	10	123	
Torre Verde	no	-	-	SI	15	minimo	0	5	0	
TOTALE CASTEL MAGGIORE					885		732	755	1330	
S.Vincenzo-S.Venanzio	SI	-	SI	-	295	70%		186	464	100
Galliera	no	-	-	SI	39	minimo		10	71	
TOTALE GALLIERA					334			196	535	
Pieve di Cento	no	SI	-	-	296	70%		186	103	99
TOTALE PIEVE DI CENTO					296			186	103	
S.Giorgio di Piano	SI	SI	-	-	498	dimensionamento sostenibile	448	600	407	108
Stiatico	no	-	-	SI	75	minimo	0	10	0	
Gherghenzano	no	-	-	SI	51	minimo	0	5	6	
Cinquanta	no	-	-	SI	12	minimo	0	5	16	
TOTALE S.GIORGIO DI PIANO					635		448	620	429	
S.Pietro in Casale	SI	SI	-	-	359	dimensionamento sostenibile	323	620	330	100
Rubizzano	no	-	-	SI	59	minimo	0	5	15	
Poggetto	no	-	SI	-	19	50%	10	15	9	
Maccaretolo	no	-	-	SI	113	minimo	0	5	16	
Massumatico	no	-	-	SI	45	minimo	0	5	0	
Sant'Alberto	no	-	-	SI	2	minimo	0	5	0	
San Benedetto	no	-	-	SI	32	minimo	0	5	0	
Gavaseto	no	-	-	SI	58	minimo	0	5	0	
TOTALE S.PIETRO IN CASALE					687		333	665	370	
TOTALE ASSOCIAZIONE					5.016	ALLOGGI N°	1.623	3.754	3.576	

(2) La stima della produzione edilizia è ottenuta riportando la produzione totale rilevata a livello comunale dal 1995-2004 in rapporto all'incremento demografico riscontrato nei singoli centri dal censim. ISTAT nel periodo 1991-2001, aggiornato al 2004.

2.3.1.2 – Le potenzialità per l'edilizia sociale

Per quanto riguarda questo tema si riportano alcuni stralci del testo per ora definito, sulla problematica della così detta dell'edilizia sociale non convenzionale:

Il gruppo di lavoro nell'affrontare le tematiche assegnategli ha prioritariamente concentrato la propria attenzione sulla questione abitativa ed in particolare sulla necessità di localizzare, all'interno dell'area metropolitana, 2.000 nuovi alloggi da mettere a disposizione della domanda abitativa sociale non convenzionale. Tale quantitativo è parte di un ammontare complessivo di 5.000 alloggi che il Comitato Interistituzionale, su proposta del comune di Bologna, individua necessario realizzare entro due mandati amministrativi, per dare risposta ad una domanda di rango metropolitano.

Tale misura può intersecare, incidentalmente, il soddisfacimento di fabbisogni strettamente locali, ma non può essere considerata esaustiva di una politica della casa attenta alle crescenti condizioni di disagio abitativo che investe fasce di popolazione sempre più estese. Un'altra considerazione che deriva dalla delimitazione temporale entro cui l'obiettivo dei 5.000 alloggi destinati alla domanda abitativa sociale non convenzionale - per la quale si è ritenuto opportuno fornire ulteriori precisazioni a partire dalla definizione, utilizzata a partire dai primi documenti del Comitato - deve essere realizzato (entro due mandati amministrativi), è che esso richiede di ragionare non solo sui PSC in formazione, in quanto i loro effetti concreti inizieranno a vedere la luce certamente non prima del 2010-2012, ma anche, laddove possibile, all'interno degli strumenti urbanistici attualmente vigenti.

In effetti prendere in considerazione anche la dimensione temporale del manifestarsi della domanda è importante. Infatti mentre la domanda abitativa espressa da Bologna è motivata prevalentemente dalla situazione di criticità già in essere, oltre che da quella che si genererà nei prossimi anni, per quanto riguarda la cintura le analisi demografiche indicano che essa sarà interessata da una crescita della popolazione residente che conoscerà i valori più elevati nei prossimi 5 anni. Anche la cintura, infatti, secondo l'analisi demografica, verrà investita dal progredire centrifugo dell'ondata di invecchiamento della popolazione autoctona e dalla parallela crescita di lavoratori immigrati già sperimentata dal comune di Bologna, che andranno a sostituire coloro che usciranno dal mondo del lavoro per ragioni anagrafiche.

Sulla base di questi elementi occorre, quindi, individuare soluzioni percorribili in tempi più rapidi in grado, affiancando azioni già in corso (come, ad esempio, la realizzazione da parte di ACER di 1.705 nuovi alloggi per la locazione sociale entro il 2009), di aumentare l'offerta di alloggi in affitto e riequilibrarne complessivamente il valore di mercato, ma anche di garantire la formazione di uno stock significativo di abitazioni economicamente accessibili sia alle fasce sociali "classiche" che a quelle, in aumento, di "disagio latente" o "quasi povertà", per usare due termini che compaiono nell'indagine "Criticità sociali dell'area bolognese" recentemente redatto dal MeDeC in occasione della formazione dei Piani di Zona.

A tale scopo, quindi, accanto al lavoro fin qui condotto volto a localizzare quote abitative nei futuri PSC dell'area metropolitana, il gruppo ha ritenuto necessario sviluppare una proposta di lavoro, che sarà opportuno attivare nei primi mesi del 2006, riguardante la gestione delle quote residue non attuate ancora presenti all'interno degli strumenti urbanistici vigenti e dei margini di manovra che essi ragionevolmente possono ancora offrire. Del resto una riflessione attenta, in un'ottica anche metropolitana, sulle modalità d'uso delle quote residue dei PRG vigenti e dei demani comunali esistenti è richiesta anche dalla sempre più prossima definizione dei criteri di distribuzione delle risorse previste dalla delibera regionale cosiddetta dei "3.000 alloggi in affitto e in proprietà", appuntamento al quale sarebbe sicuramente utile che il territorio metropolitano si presentasse con una proposta unitaria fortemente condivisa.

Certamente il criterio della correttezza localizzativa e quello della tempestività realizzativa possono presentare elementi di conflittualità tra di loro, ma proprio per questo, e perché entrambi sono motivati da un interesse pubblico devono essere integrati tra di loro razionalmente. È necessario, comunque, che tutte le azioni che saranno messe in campo avvengano in modo coordinato su tutto il territorio metropolitano, pena la creazione di involontarie polarizzazioni territoriali.

La dimensione della domanda sociale da soddisfare, dello stock abitativo già disponibile, dell'urgenza di predisporre una risposta, ma anche della scarsità delle risorse pubbliche richiede che le soluzioni siano individuate intervenendo non solo attraverso nuova attività edilizia, ma anche intervenendo su elementi regolativi ed organizzativi in grado di orientare le forme d'uso del patrimonio abitativo esistente (come, ad esempio, la modulazione delle aliquote ICI, la costituzione di un'agenzia per l'affitto, l'istituzione di un fondo immobiliare metropolitano con il concorso delle fondazioni bancarie ed, eventualmente, della Regione, etc.).

A tale scopo, per costruire un quadro conoscitivo completo utile all'avvio di una politica abitativa sociale metropolitana il gruppo ha ritenuto utile raccogliere anche informazioni sulle quote di alloggi in locazione che si renderanno disponibili con il completamento delle trasformazioni urbanistiche già in attuazione (all'interno delle quali, ad esempio, rientrano i 1.700 alloggi ACER) ed ha condotto una analisi su alcuni possibili strumenti attuativi sviluppati nella nostra realtà oltre che aprire un primo ragionamento sulla perequazione urbanistica – funzionale alle riflessioni emerse riguardo l'effettiva implementazione di un programma di realizzazioni - a partire dalle indicazioni che il PTCP fornisce per l'applicazione di questo strumento, consapevoli che lo sviluppo applicativo verrà portato avanti dal gruppo di lavoro che il Comitato Interistituzionale ha già istituito per affrontare il tema della perequazione territoriale.

Sulla base di tali premesse, e considerato che per l'Associazione Reno Galliera i comuni individuati come siti preferenziali per l'allocazione di alloggi destinati alle esigenze sopradescritte, sono i capoluoghi collocati sulle fermate del servizio ferroviario metropolitano: Castel Maggiore, San Giorgio di Piano, San Pietro in Casale.

Al momento la discussione su quale percentuale della potenziale quantità di alloggi prevista dal DP dell'Associazione, possa essere destinata alla tipologia di alloggi di cui si tratta, è ancora aperta (potrebbe aggirarsi tra il 5-10%), e quindi sarà portata alla discussione generale anche con gli altri Enti in sede di Conferenza di pianificazione.

Si può affermare comunque che l'Associazione Reno Galliera è interessata a definire tale politica di sostegno per la casa a canone contenuto, concertando però con la città capoluogo anche altri temi da molto tempo presenti sul tavolo istituzionale, quale ad esempio:

- il decentramento di funzioni di eccellenza nei Poli funzionali che la Provincia, attraverso il PTCP, ha previsto in questo territorio;
- la condivisione di politiche di maggior attenzione sul tema dello smaltimento delle acque superficiali verso la pianura;
- la condivisione e la partecipazione agli investimenti per la programmazione/realizzazione delle infrastrutture necessarie a migliorare la mobilità in entrata ed in uscita dalla città.

2.3.1.3 - Criteri di localizzazione delle potenzialità insediative nel sistema urbano

Nel contesto territoriale dell'Associazione Reno Galliera i centri capoluogo sono in generale i soli a soddisfare 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 e tab. 2 precedente).

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 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.

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 Bentivoglio, Castel Maggiore, S.Vincenzo - S.Venanzio, Pieve di Cento, S.Giorgio di Piano, S.Pietro in Casale. Nel caso dei Comuni di Argelato e Castello d'Argile, le nuove potenzialità potranno essere localizzate sia nel centro capoluogo che nella frazione (rispettivamente di Funo e di Venezzano);
- 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;
- c) entro i centri urbani non ricadenti nella casistica di cui alla lettera a), ferma restando l'eventuale conferma delle capacità insediative di PRG Vigente, potrà essere localizzata una limitata quota parte del dimensionamento riportato per lo specifico Comune nella tab. 2, con la voce "minimo", 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, in aggiunta alla potenzialità edificatoria fissata nella Tab. 2 precedente, sono riservati un "massimo stock di alloggi" per interventi non programmabili in sede di formazione del PSC ed esclusivamente per interventi di minima entità. La relativa localizzazione sarà decisa in sede di POC o RUE, e dovrà interessare prevalentemente le aree interne al territorio urbanizzato, o ad esse strettamente adiacenti. dovranno essere comunque verificate tutte quelle condizioni di sostenibilità come per le altre aree previste in modo puntuale, quali rispetti di infrastrutture, allacciamento a pubblica fognatura e altre reti di urbanizzazione, vincoli di tutela ambientale e paesaggistica, ecc.
Le quantità localizzabili con tali criteri non potranno complessivamente eccedere le seguenti soglie, espresse in numero di alloggi (che corrisponderà per ogni comune ad una SC calcolata sulla base di un parametro medio derivato dall'attività edilizia dell'ultimo quinquennio):

- comune di Argelato:	55 alloggi
- comune di Bentivoglio:	30 alloggi
- comune di Castello d'Argile:	35 alloggi
- comune di Castel Maggiore:	100 alloggi
- comune di Galliera:	35 alloggi
- comune di Pieve di Cento:	40 alloggi
- comune di S.Giorgio di Piano:	40 alloggi
- comune di S.Pietro in Casale:	65 alloggi
totale Associazione	400 alloggi

Proprio per le finalità per le quali sono state previste, questa particolare componente del potenziale dimensionamento residenziale dovrà, di norma, essere attuata in modo equilibrato

nell'arco dei POC in cui si svilupperà l'attuazione del PSC e non comportare assegnazioni puntuali di quote insediative concentrate che richiama il concetto di comparto edificatorio.

2.3.1.4 – Le alternative di localizzazione delle potenzialità insediative nel medesimo centro urbano

L'analisi degli areali condotta ai margini di ogni centro edificato (vedi sintesi interpretativa Quadro Conoscitivo cap. XXX le suscettività periurbane) per i quali sono previsti possibili incrementi edificatori secondo la Tab. 2 precedente, porteranno a considerare nel Documento Preliminare prima, e nel PSC poi, una previsione territoriale per ambiti di nuovo insediamento, più ampia di quella strettamente correlata al dimensionamento sopraccitato; ciò per lasciare più spazio alla fase concertativa che le Amministrazioni condurranno in sede di redazione dei POC, sia in modo diretto che attraverso bandi, per ottimizzare i benefici pubblici che si attendono dalle proposte dei soggetti attuatori privati. Tale previsione più ampia potrà inoltre rispondere alla possibilità di delocalizzare in tali areali doti edificatorie derivanti da zone da riqualificare che non vengano sviluppate nell'area originale.

Un criterio plausibile su cui impostare tale concertazione 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. rispetto i parametri di partenza.

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.

Con questa finalità, sarà possibile che, per rispettare il dimensionamento massimo previsto, alcuni di questi ambiti non potranno essere attuati nell'arco temporale di riferimento del PSC. Ciò implica, sotto il profilo amministrativo, che per tutte le aree di potenziale nuovo insediamento considerate compatibili dal PSC non si proceda, ai sensi della normativa vigente e secondo l'attuale orientamento giurisdizionale, all'applicazione dell'ICI, pena il possibile insorgere di contenziosi con i proprietari che restassero esclusi dalle possibilità attuative.

Se infatti è vero che, ai sensi della legislazione sull'ICI, 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 completamente diverso dal PSC della LR 20, che non ha alcun compito di questa natura, limitandosi esso a prefigurare generali potenzialità di sviluppo "non conformativo"; saranno poi il POC ed il RUE a determinare in modo "conformativo" le aree su cui intervenire e quindi assegnare precisi diritti edificatori.

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 i primi indirizzi di pianificazione e di approfondimento; sarà compito del PSC Comunale e del POC integrare e perfezionare le scelte secondo quanto sarà definito negli Accordi Territoriali.

Gli ambiti individuati sono complessivamente sei:

- 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.
- tre di tipo consolidato, ovvero ambiti per i quali nuove quote di incremento edificatorio (oltre quelle già presenti nei PRG vigenti) vengono concesse prioritariamente in funzione di richieste di ampliamento di aziende già insediate sul territorio dell'ambito medesimo o di altri ambiti collocati sul territorio dell'Associazione o di delocalizzazione da altri ambiti urbani e non, ma sempre con il limite di provenienza sopracitato;

Sempre il PTCP individua e 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.

Il quadro di riferimento degli ambiti previsti per l'Associazione dal PTCP è il seguente:

- l'ambito "Z.I. Interporto-Funo-Stiatico", collocato sull'asse della SP 4 Galliera rispettivamente in comune di Argelato, San Giorgio di Piano e Bentivoglio è individuato come ambito suscettibile di sviluppo per funzioni miste produttive, logistiche e del commercio non alimentare;
- l'ambito "Z.I. Bentivoglio", localizzato dal PTCP nell'area della zona industriale esistente di via Saliceto, ma che il presente DP chiede di congelare, proponendo la localizzazione di un ambito di sviluppo, nell'area di Altedo, dove è individuato dal PTCP un ambito suscettibile di sviluppo per funzioni prevalentemente manifatturiere e logistiche;
- l'ambito "Z.I. Pieve di Cento-Argile" localizzato a margine della SP 42 Centese, è individuato come ambito suscettibile di sviluppo per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere e per funzioni logistiche.

Per quanto riguarda gli ambiti produttivi di carattere sovracomunale consolidati il quadro di riferimento è il seguente:

- l'ambito "Z.I. Castel Maggiore" è individuato come ambito produttivo consolidato per funzioni miste manifatturiere e terziarie;
- l'ambito "Z.I. San Pietro in Casale" è individuato come ambito produttivo consolidato per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere;
- l'ambito Z.I. San Vincenzo" è individuato pure come ambito produttivo consolidato per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere;

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.

Le specializzazioni funzionali generali degli ambiti si ritengono tutte confermabili nel senso indicato dal PTCP. 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.

Come evidenziato nel Quadro Conoscitivo e nelle schede allegate agli Accordi Territoriali, in tutti gli ambiti le concrete possibilità di espansione dei poli sviluppabili e di qualificazione degli ambiti consolidati presuppongono vari interventi, sul versante del sistema infrastrutturale (in particolare per quanto riguarda la filiera dello smaltimento dei rifiuti e la depurazione). Inoltre 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.

La carenza delle infrastrutture necessarie, interna ed esterna agli ambiti, può costituire un fattore limitativo delle possibilità attuative immediate delle nuove previsioni; spetterà agli Accordi Territoriali definire le tempistiche, le priorità e le correlazioni necessarie al superamento dei deficit riscontrati e ai fini dell'attivazione dei nuovi processi edificatori.

All'interno dei tessuti consolidati, sono da perseguire e favorire in via prioritaria, gli interventi di recupero di aree produttive dismesse, da indirizzare coerentemente verso la specializzazione funzionale individuata.

2.4.1.2 – Quantificazione delle potenzialità insediative

Nel corso dell'ultimo decennio (1995-2004) nell'insieme del territorio dell'Associazione sono stati prodotti 397.550 mq di SC per usi artigianali-industriali, ovvero in media circa 40.000 mq di SC per anno (di cui: 9.722 ad Argelato, 12.239 a Bentivoglio, 3.987 a Castello d'Argile, 5.120 a Castel Maggiore, 1.168 a Galliera, 1.340 a Pieve di Cento, 3.522 a S.Giorgio di Piano e 2.657 a S.Pietro in Casale).

Proiettando questa dinamica nei prossimi 15 anni, si ricava una potenziale domanda insediativa di circa 600.000 mq di SC. A questa – con indici territoriali correnti nell'ordine di 0,30/0,35 mq/ mq - corrisponde una superficie territoriale ST di ca. 200 ettari.

Considerando che a seguito della selezione delle possibili aree di sviluppo industriale 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), si ritiene plausibile elevare il dimensionamento potenziale di cui sopra di almeno il 20%, portando quindi a ca. 240 ettari l'entità della ST da localizzare complessivamente negli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale di Reno Galliera per i prossimi 15 anni; entro tale dimensione vanno ricompresi i residui relativi a previsioni non convenzionate.

2.4.1.3 - Criteri di localizzazione negli ambiti di rilievo sovracomunale

Per i tre ambiti produttivi di rilievo sovracomunale suscettibili di ampliamento (l'ambito di Bentivoglio – adiacenze A13 –in alternativa il Comune di Bentivoglio propone uno spostamento nei pressi dell'ambito di Altedo -, l'ambito di Funo-S.Giorgio di Piano-Bentivoglio e l'ambito di Castello d'Argile-Pieve di Cento), il PTCP ammette ampliamenti anche consistenti, fatta salva la loro sostenibilità ambientale ed infrastrutturale e la loro trasformazione nel tempo in Aree Ecologicamente Attrezzate (la quota di sviluppo ovviamente deve avere da subito tale caratteristica mentre per la quota parte esistente il processo potrà avvenire nel tempo), il tutto da disciplinare attraverso Accordi Territoriali. La Superficie Territoriale che si stima attribuibile a questi tre ambiti può risultare così distribuita:

- nell'ambito di Bentivoglio – adiacenze A13 o Altedo *indicativamente* circa 45 ettari;
- nell'ambito di Funo-S.Giorgio di Piano-Bentivoglio *indicativamente* circa 52 ettari;
- nell'ambito di Castello d'Argile-Pieve di Cento *indicativamente* circa 26 ettari con una opzione per altri 40 ettari futuri.

Per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale consolidati di Castel Maggiore, San Vincenzo di Galliera e San Pietro in Casale, il PTCP non ammette incrementi ulteriori, se non per ampliamento o trasferimento di aziende già insediate nel Comune o nell'Associazione. La Superficie Territoriale che *si stima attribuibile* a queste eventuali operazioni si prevede localizzabile nei tre ambiti presenti così *indicativamente* distribuita:

- nell'ambito di Castel Maggiore a sud di via di Vittorio o in alternativa a nord dell'insediamento esistente per una potenzialità totale stimata in circa 18 ettari (che rappresenta la potenzialità espressa dagli insediamenti esistenti all'interno del contesto urbano o rurale in luoghi impropri di cui il Documento Preliminare ipotizza uno spostamento con contestuale recupero delle aree dismesse per funzioni insediative residenziali e per servizi);
- nell'ambito di San Vincenzo di Galliera in ampliamento tra la SP Galliera e la Variante alla SP 4 per una potenzialità totale stimata in circa 19 ettari, a cui viene attribuita una parziale compartecipazione per la realizzazione della variante stradale medesima;
- nell'ambito di San Pietro in Casale in ampliamento verso sud dell'ambito produttivo esistente da riservare in parte a richieste di ampliamento-trasferimento di aziende già insediate e all'eventuale trasferimento delle poche aziende esistenti in ambito urbano non compatibile), con una potenzialità totale stimata in circa 20 ettari.

L'attuazione degli ambiti produttivi di sviluppo sarà subordinata alla approvazione e sottoscrizione di un Accordo Territoriale (attualmente ancora in corso di definizione), al cui interno verrà predisposta una programmazione temporale correlata all'esistenza/attuazione di specifiche condizioni di sostenibilità ambientale e infrastrutturale di tipo locale e all'individuazione delle priorità negli interventi che si ritengono realizzabili con i fondi della 'perequazione territoriale'.

2.4.1.4 – 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:

- 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 il PTCP 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;
- il PTCP 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, secondo modalità da stabilire nell'Accordo Territoriale:

- 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;
- 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;
- per la realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse generale sulla base di una scala di priorità stabilita collegialmente dai Comuni;
- ridistribuite ai Comuni aderenti, secondo una ripartizione perequata, non dipendente dall'origine delle risorse stesse (ad es. in base alla popolazione).

In sostanza 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.

Finora sono stati sottoscritti quattro accordi intercomunali. I più recenti, sottoscritti rispettivamente dai Comuni dell'Associazione 'Valle dell'Idice' e dell'Associazione 'Terre d'Acqua' a cui si fa riferimento per un approfondimento metodologico. Approfondimento che può riguardare anche la costituzione del fondo di compensazione, che avverrà con modalità diverse per i due Accordi sopracitati.

In sostanza, anche per l'Associazione Reno Galliera si può prospettare un unico Accordo Territoriale, ossia riguardante l'intera politica di offerta di aree produttive nell'insieme dell'Associazione, ma i cui contenuti urbanistici ed economici sono precisati in più fasi temporali distinte. L'accordo di prima fase, da concordare e stipulare in parallelo alla Conferenza di Pianificazione, potrebbe definire i termini urbanistici ed economici di quelle sole operazioni urbanistiche che siano già maturate e condivise in questa fase.

2.4.2 - GLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE

Gli ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale sono presenti in quasi tutti i comuni dell'Associazione e più precisamente:

- Argelato
- Bentivoglio
- Castello d'Argile
- Castel Maggiore
- San Giorgio di Piano

Per tali ambiti il PTCP definisce interventi di consolidamento ed esaurimento delle aree già pianificate, miglioramento infrastrutturale e delle dotazioni, di fatto il congelamento delle espansioni.

Il PTCP inoltre detta indirizzi per i quali è possibile prevedere mediante puntuale procedura amministrativa, accogliere richieste di aziende insediate nell'ambito, o in altri ambiti del comune, di ampliamento e/o trasferimento, all'intorno dell'ambito medesimo. Non sono quindi da prevedere nuove zone di ampliamento ed espansione se non nei casi sopracitati, fermo restando che ampliamenti importanti per dimensione o ricollocazione di aziende, vanno prioritariamente indirizzate verso le nuove aree previste nei Poli di sviluppo.

Spetta al PSC condurre specifiche schedature di questi ambiti consolidati di rilievo comunale, al fine di dettare gli indirizzi di riqualificazione fissati ed auspicabili dalla normativa del PTCP.

Nei capitoli dedicati ai singoli comuni comunque, il tema è stato territorializzato ed evidenziato con più dettaglio.

2.5 – I POLI FUNZIONALI

Sul territorio dell'Associazione Reno Galliera, il PTCP ha individuato tre Poli funzionali esistenti e due di previsione.

Poli funzionali esistenti:

1. Interporto
2. Centergross
3. Polo Ospedaliero di Bentivoglio

Poli funzionali di previsione:

4. Ambito Interporto-Centergross
5. Ambito di San Pietro in Casale-Altedo

Poli funzionali esistenti

Per i poli funzionali esistenti il PTCP prevede la elaborazione e sottoscrizione tra i Comuni dell'Associazione e la Provincia di Bologna di un Accordo Territoriale che definisca ruolo, possibilità di espansione, accessibilità, sostenibilità di ogni Polo funzionale esistente. Lo schema di assetto strutturale, per ora definisce alcuni indirizzi per ognuno di essi:

1. Interporto

L'insediamento dell'Interporto è disciplinato ormai da quasi 20 anni nella strumentazione urbanistica dei Comuni di Bentivoglio (per i 9/10) e di San Giorgio di Piano (per il rimanente 1/10); la struttura logistica si sta ampliando secondo tre Piani attuativi individuati sin dall'inizio sulla base di un Progetto strategico generale: siamo a tutt'oggi al secondo Piano attuativo. Al di là di alcune modifiche normative-attuarie non sostanziali, il processo edificatorio al suo interno, procede con regolarità; quello che non procede di pari passo sono le opere infrastrutturali di supporto: l'unica vera opera risolutiva di una parte dei problemi di accessibilità all'area (l'incrocio Trasversale di Pianura-SP Saliceto a due livelli è stato solo recentemente inaugurato dopo quasi 5 anni di tormentati lavori). Ora si deve intervenire per migliorare l'accessibilità dal sistema autostradale: a ciò dovrebbe pensare il "passante autostradale a nord di Bologna", progetto complesso che si sta trascinando nel tempo senza avere certezza dei finanziamenti e dei tempi di realizzazione (vedi capitolo 2.2 precedente).

Il DP assume le previsioni dei PRG Vigenti ed individua a livello infrastrutturale il "sistema passante nord e le conseguenti infrastrutture di ricaduta locale", come l'unica possibilità per un ulteriore sviluppo della struttura Interportuale, oltre a quanto già previsto nella pianificazione comunale vigente.

2. Centergross

L'insediamento del Centergross, ricadente sul territorio del comune di Argelato, ha una sua precisa collocazione ed individuazione funzionale e territoriale: una recente Variante al PRG di Argelato, ha indagato 25 anni di storia della struttura destinata al commercio all'ingrosso per l'area di Bologna; ha risposto positivamente ad alcune sollecitazioni degli operatori e quindi ha ormai una sua fisionomia definita. Lo schema di assetto strutturale mette in campo sul lato sud dell'insediamento, quello verso Castel Maggiore, un modesto ampliamento sul lato ferrovia (condizionato per altro allo spostamento/interramento di un elettrodotto AT esistente) ed un possibile ampliamento di tutto il fronte verso sud per alcune decine di metri, in funzione prevalentemente di necessità di spazi di servizio.

In questa parte del territorio di frangia tra i comuni di Argelato e Castel Maggiore, l'ampliamento del Centergross e la previsione di quote insediative per funzioni urbane a Castel Maggiore, potrebbe fare nascere l'esigenza di individuare un nuovo corridoio infrastrutturale (possibilmente utilizzando il corridoio formato dalle fasce di rispetto dell'elettrodotto), per

agevolare l'accessibilità alle due nuove offerte insediative previste dal DP, direttamente dalla strada Provinciale Saliceto.

Per quanto riguarda l'accessibilità dal sistema autostradale si richiama quanto già sottolineato per l'accessibilità all'Interporto.

3. Polo Ospedaliero di Bentivoglio

Il Polo Ospedaliero di Bentivoglio ha una sua definizione territoriale e funzionale nel PRG Vigente del Comune. Le aree sono ampiamente sufficienti ai programmi di sviluppo della struttura; l'Amministrazione Comunale sta intensamente operando, assieme alla Provincia di Bologna, per trovare le risorse necessarie alla realizzazione della tangenziale sud al centro urbano, tangenziale collocata strategicamente in quella posizione, proprio per dare in primo luogo una risposta alle necessità della struttura sanitaria, in secondo luogo per risolvere i problemi della mobilità urbana, in terzo luogo per dare avvio ad un più ampio disegno di mobilità territoriale est-ovest. Infatti un qualsiasi problema di criticità sul ponte del Navile che impedisse il traffico carrabile, costringerebbe i mezzi di soccorso ad interminabili percorsi alternativi: la tangenziale sud del capoluogo, proprio per questi motivi, dovrà avere la massima considerazione nella definizione delle priorità degli interventi a scala sovracomunale.

Bentivoglio si candida inoltre ad ospitare funzioni legate alla ricerca e convegnistica scientifica di livello universitario e industriale vista la presenza sul suo territorio di importanti istituzioni quali: i laboratori della Fondazione B. Ramazzini e l'Hospice M.T. Chiantore Seragnoli con annessa la struttura di formazione per operatori nelle cure palliative. Queste istituzioni sono notevolmente cresciute negli anni e fungono da corollario alla struttura ospedaliera. Pensare ad un "*polo per lo studio e la ricerca sulla cancerogenesi*", non appare fuori luogo anche considerando il fatto che le amministrazioni interessate (Comune e Azienda Ausl) sono proprietari di immobili e terreni localizzati nel comune.

Poli funzionali di previsione

4. Ambito Interporto-Centergross

La possibilità offerta dal PTCP di individuare nell'ambito territoriale posto tra il Centergross e l'Interporto, non viene disconosciuta dal DP dell'Associazione Reno Galliera; non si può comunque disconoscere, che ogni scelta di possibile nuovo insediamento nell'area, deve essere relazionata e subordinata ad un "quadro infrastrutturale certo e definito": definito nelle scelte strategiche di tracciato, definito nelle relazioni tra i vari livelli funzionali di infrastrutture (nuove ed esistenti), definito nei tempi di realizzazione. "Quadro infrastrutturale certo e definito" che sia in grado di valutare gli impatti negativi sul territorio e sul sistema della mobilità locale e conseguentemente sia in grado di proporre soluzioni alternative, efficienti e sostenibili. Ogni scelta che non riconosca in tale quadro di riferimento la sua sostenibilità intrinseca, sarà una scelta velleitaria e non accettabile da parte delle comunità locali.

Il DP però vuole anche definire, assumendo la volontà dei comuni di dare risposte alla collettività ed al territorio, quali siano le funzioni che si potranno eventualmente insediare in quest'ambito, o per lo meno vuole dichiarare da subito cosa non ci potrà stare:

- la funzione residenziale
- la funzione produttiva
- la funzione logistica

Rimane quindi tutto ciò che rientra nel settore terziario commerciale, nel terziario ricettivo, nel terziario ricreativo e di servizio ai cittadini o alle imprese, nel direzionale classico ed avanzato; il tutto da attivare attraverso sinergie pubbliche e private.

5. Ambito di San Pietro in Casale-Altedo-Bentivoglio

Per questo ambito il DP propone già alcune scelte, che in questo momento sono in fase di verifica con la Provincia ed i possibili soggetti attuatori interessati.

Secondo le previsioni già contenute nel PTCP, il Polo Funzionale potrà interessare due ipotesi. La prima da realizzarsi nell'area dell'ex zuccherificio (c.d. ex AIE) potrà svolgere funzioni di alta attrattività con particolare riferimento alla grande distribuzione commerciale non alimentare preferibilmente con connotazione ecologico-ambientale, anche in relazione al recupero dell'area ambientale sita nel comune di Malalbergo; la seconda, posta territorialmente di fronte, in comune di Bentivoglio, indirizzata verso manifestazioni fieristiche a bassa densità edilizia e con ampie dotazioni anche in questo caso ecologico-ambientali.

In questa area le criticità da risolvere sono quelle relative al dimensionamento della SP 20 agli effettivi carichi di traffico indotti da queste nuove funzioni ad alta attrattività, i nodi di interscambio con il casello autostradale, il recupero ambientalmente sostenibile delle vasche dell'ex zuccherificio (poste in comune di Malalbergo).

Su tali iniziative come si diceva è in corso la elaborazione di un Accordo Territoriale di concerto con la Provincia di Bologna (all'interno di tale accordo si è già rivelata necessario procedere con un Masterplan per tutto l'ambito) e ad esso si rimanda per ulteriori considerazioni da fare in merito.

Viene ribadito comunque come le Associazioni Terre di Pianura e Reno-Galliera siano nettamente contrarie all'insediamento in questo ambito di una centrale elettrica così come recentemente proposto.

2.5.1 – LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Il Documento preliminare assume quanto deliberato dalla Conferenza dei Servizi Provinciale del 29 Maggio 2000. In attesa dell'aggiornamento e delle nuove determinazioni avviate dalla Provincia, si evidenziano le principali necessità emerse sul territorio dell'Associazione.

In sostanza non vengono richieste dotazioni per nuove grandi strutture alimentari o non alimentari, se non riferibili agli Accordi Territoriali per i Poli Funzionali ancora da definire. Si evidenzia però la necessità di poter gestire con maggiore elasticità la categoria di strutture di vendita delle "medie superfici alimentari"; si sta verificando infatti che la rete commerciale oggi impostata sulle medio-piccole strutture di vendita (cioè fino a 800 mq di Superficie di vendita per i comuni con popolazione inferiore a 10000 abitanti, e fino a 1500 mq per quelli con popolazione superiore), ha necessità di adeguamenti funzionali e strutturali. Le richieste infatti non sono di arrivare a tutti i costi ai 1500 mq o 2500 mq, bensì di alzare la soglia fra i 1000 ed i 1300 mq. E' necessario quindi lasciare al comune una maggiore discrezionalità ai fini di considerare comunque tali strutture di "rango comunale".

2.6 - IL TERRITORIO RURALE

Il territorio della pianura ricompreso all'interno dell'Associazione Reno Galliera, rispecchia la storia della gente di pianura, dei luoghi che si sono caratterizzati nel tempo, in relazione alle loro capacità di fornire prodotti agricoli, come luoghi in cui insediarsi, vivere strutturare paesi ed insediamenti.

Non è un caso che le porzioni di territorio riconoscibili per la loro caratteristica di terre basse, con difficoltà di scolo, con capacità d'uso non favorevoli, rappresentino oggi le aree a più valenza paesaggistica in quanto le meno antropizzate dall'uomo.

Infatti il susseguirsi delle "valli della pianura alluvionale", con le zone intermedie, con a seguire il sistema dei "dossi della pianura alluvionale", (e così via estendendo questo sistema anche nella vicina e confinante Associazione dei comuni delle Terre di Pianura), ha avuto come riflesso una diversa densità abitativa, un diverso modo di rapportarsi con il territorio.

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

Questo tipico paesaggio, questo ambiente, va salvaguardato e rafforzato attraverso gli interventi e le politiche che anche un Piano Strutturale urbanistico può mettere in campo con le proprie sinergie, finora finalizzate prevalentemente alla gestione del costruito.

Salvaguardare l'ambiente attraverso la pianificazione urbanistica è un ruolo dei nuovi strumenti che le comunità hanno a disposizione, sviluppando principalmente i seguenti temi:

- 1) evidenziare le qualità e le peculiarità dei luoghi, esaltandone i valori mediante un loro recupero e valorizzazione con interventi finalizzati;
- 2) consolidare gli elementi di valore storico e naturalistico attraverso l'attribuzione anche di nuove funzioni, in modo da farli diventare un termine di riferimento per il sistema metropolitano.

Il contributo che un "Piano Strutturale" può dare, può essere quello di incentivare, valorizzare, tutelare tutti gli elementi di rinaturalizzazione del territorio: favorendo i rimboschimenti, utilizzando quei terreni che non sono più convenientemente utilizzabili ai fini agricoli in fasce cuscinetto a protezione dei centri abitati, favorire la creazione anche del verde residenziale.

Inoltre occorrerà prevedere interventi "compensativi" per la messa ed il mantenimento in sicurezza del sistema scolante. Ciò comporterà la necessità di regolamentare in modo molto preciso le trasformazioni d'uso del territorio, in particolare là dove si propone di modificare la sua capacità di trattenimento ed allontanamento delle acque.

I nuovi e vecchi regolamenti (il Regolamento Edilizio, il Regolamento di Polizia Rurale e del Verde), dovranno incentivare il risparmio e la ricostituzione delle risorse ambientali (es: dispositivi e soluzioni per il risparmio idrico, per il ricarica delle falde, per la igienizzazione degli scarichi e per non aumentare il carico di smaltimento delle acque bianche).

Gli enti pubblici (comuni e consorzi di gestione in primo luogo), dovranno prevedere, in modo coordinato e programmato, specifici interventi territoriali (casse di laminazione) al servizio della rete scolante principale. Si individua quindi in questa tematica, una delle priorità principali del DP dell'Associazione Reno Galliera. Sono già stati organizzati incontri tecnici con il Consorzio della Bonifica Renana, con il fine di sensibilizzare e comunicare all'ente gestore le scelte territoriali che si stanno programmando su questa parte del territorio di pianura. L'obiettivo comune è quello di programmare interventi strutturali che siano in grado di ri-

spondere nel tempo alla esigenza primaria dei territori, che è quella della “messa in sicurezza” dei centri abitati, delle infrastrutture e della rete dei servizi. Si dovrà abbandonare la scelta di realizzare tante piccole vasche di laminazione di comparto, ma puntare su interventi strutturali generali, programmabili proprio perché siamo di fronte ad un processo di pianificazione di largo respiro, i cui valori territoriali (espressi in ettari di impermeabilizzazione) seppur ancora necessariamente non definitivi, sono però già di massima precisati. Questi interventi dovranno, dove è possibile, anche assumere valori naturalistici.

Nel territorio agricolo la gestione del patrimonio edilizio potrà avere i seguenti indirizzi:

a) utilizzare in modo completo il patrimonio edilizio esistente, rendendone possibile il recupero, ammettendo anche modifiche di destinazione d'uso, tali da valorizzare tipologie, caratteristiche costruttive, aspetti di rinaturalizzazione del territorio.

Vi sarà un assoluto divieto a realizzare nuove costruzioni residenziali in ogni fondo in cui si siano operati o che si opereranno degli scorpori delle corti rurali esistenti.

b) forte limitazione alla formazione di nuovi edifici abitativi di carattere rurale.

La realizzazione di nuovi interventi edilizi, dovrà avvenire "prevalentemente all'interno delle corti rurali storicamente consolidate"; in ogni caso tali interventi devono essere finalizzati e coerenti (per quantità e qualità), con le funzioni produttive agroalimentare e con la necessità di salvaguardare gli aspetti paesaggistici del territorio, ed in relazione alle Direttive di settore (si ricorda, ai sensi delle normative vigenti, che la nuova edificazione di edifici residenziali funzionali alla gestione aziendale, deve avvenire attraverso la predisposizione di un Piano di Sviluppo Agricolo – PSA).

A salvaguardia di questa norma si dovrà caratterizzare e fissare, a livello comunale, la minima quantità di terreno agricolo funzionale alla formazione di nuovi centri aziendali.

Il Piano di Sviluppo Agricolo (PSA), viene assoggettato ad un regime di controllo e di vincoli finalizzato a valutare "le necessità e le congruità degli interventi proposti in relazione agli assetti produttivi previsti e tecnicamente fattibili" nel caso di fabbricati di servizio e "l'indispensabilità dell'edificio residenziale rispetto alle necessità imposte dagli ordinamenti colturali", in particolare quando ci si dovrà riferire ad attività di tipo nuovo come l'orticoltura e l'allevamento o custodia dei cavalli.

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.

2.6.1 – 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);

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

La valorizzazione di queste aree è da approfondire nel PSC comunale, 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 la didattica ed il tempo libero.

2.6.2 - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

I Territori dell'Associazione abbiamo visto, sono un alternarsi di "Paesaggi di Terre", con ambiti geomorfologici omogenei specifici (i dossi morfologici e le aree depresse), e "Paesaggi di acque" con gli elementi del sistema idrografico derivanti dalle grandi bonifiche idrauliche dell'inizio del secolo.

Queste "antiche trame" del territorio, producono contesti ambientali ancora storicamente evidenti che hanno bisogno non solo di essere mantenuti e valorizzati con normative specifiche ed adeguate, ma che devono essere tenute anche in piena efficienza.

Il "Sistema arginato del Reno" costituisce il principale asse di riferimento:

- per gli aspetti naturalistici
- per gli aspetti ambientali
- per gli aspetti idrologici
- per gli aspetti ricreativi

Assieme al sistema del Navile, altro ambito storico ambientale di grande valore, si deve formare "un percorso", in cui sia possibile leggere la storica evoluzione del rapporto città-campagna o anche i segni più antichi della pianura alluvionale tra dossi e conche, ma che contemporaneamente attivi ed integri anche nuove funzioni d'uso del territorio.

Da questo doppio sistema si dovranno individuare e diramare nuovi "percorsi" capaci di valorizzare tutti gli altri elementi di carattere storico-ambientali presenti: strade storiche, edifici di pregio architettonico (Palazzi e Corti) elementi di valore ambientale (canali di bonifica, maceri, capezzagne); elementi tecnologici (si pensi al sistema delle chiaviche idrauliche per la gestione delle acque), aspetti di valore sociale e culturali: chiesolini ed edicole votive.

Il Navile e la zona dell'ex risaia, che coincide, in larga parte con una conca morfologica collocata a nord dell'abitato di Bentivoglio e a sud est di san Pietro in Casale, tutelati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale prima, e oggi tutelati dal PTCP, rimangono gli ambiti di più grande valore storico-insediativo dell'Associazione.

Il Navile è un'esemplificazione ancora esistente della potenza delle relazioni tra città e campagna (ex via di comunicazione commerciale), del lavoro compiuto dall'uomo per l'organizzazione del territorio agricolo, porta dentro e attorno a sé i segni fittissimi dello sconvolgimento ambientale causato dalla crescita urbana. La sopravvivenza di queste strutture richiede un progetto di recupero integrato, che comprenda il risanamento della sua situazione ambientale (soprattutto la qualità delle acque), la riorganizzazione e valorizzazione della funzione del canale e dei beni di interesse architettonico e storico che lo circondano.

Occorre ribadire innanzitutto un principio: gli equilibri di carattere biologico, di sicurezza idrografica del territorio, si sono profondamente mutati a discapito non solo della qualità della vita ma della stessa efficienza territoriale.

Basti pensare alle continue esondazioni di questi ultimi anni, alla continua perdita di patrimonio arboreo, alla diminuzione delle diversità biologiche.

Il DP proporrà inoltre, la realizzazione di un reticolo per la formazione di una “rete ecologica” territoriale tale da mettere in relazione i principali elementi strutturali esistenti ed individuati nel Quadro Conoscitivo. Tale relazione sarà approfondita in sede di redazione del PSC partendo da quanto di positivo è già stato previsto nei PRG Vigenti di alcuni comuni dell'Associazione.

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 manufatti edilizi o edifici aventi valore storico e architettonico o testimoniale 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 ricreativo 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 recupero edilizio, dovranno essere collegati a questi ultimi anche interventi miranti alla conservazione o alla ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità.

Sono da favorire le utilizzazioni per attività sinergiche alla fruizione ambientale, didattica e ricreativa del territorio: 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 impermeabilizzazione 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).

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, limitando al minimo le infrastrutture di base.

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

La delimitazione degli ambiti agricoli a cui applicare le politiche sopradefinite, sono individuabili nelle 5 sub unità di paesaggio già descritte al punto 2.1.1 precedente; per esse sono definibili, in questa sede, alcuni indirizzi per le politiche da attivare, che dovranno essere maggiormente caratterizzare in sede di PSC comunale.

Dosso del Reno

- non limitare la filiera delle attività agricole già insediate
- agire con indirizzi di qualità sulle eventuali richieste di nuovi contenitori edilizi funzionali alle filiere produttive esistenti
- non disperdere sul territorio i nuovi manufatti richiesti (ovvero tenerli il più possibile accorpati al centro aziendale)

- attuare una verifica attenta e puntuale della compatibilità tra le nuove infrastrutture ed il territorio circostante, assumendo indirizzi di forte ambientazione complementare alle infrastrutture medesime
- incentivare forme di conduzione agricola multi-funzionale proprie degli ambiti periurbani, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa

Conca Morfologica del Riolo e Conca Morfologica delle Bonifiche Storiche

- limitare al minimo indispensabile le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente
- non disperdere sul territorio i nuovi manufatti richiesti (ovvero tenerli il più possibile accorpati al centro aziendale)
- evidenziare e quindi chiedere di risolvere, a fronte di richieste di nuove costruzioni, le problematiche legate alla difficoltà di scolo di questi territori
- incentivare la creazione delle aziende faunistica venatorie (previa verifica della compatibilità con le zone di interesse naturalistico adiacenti) e le relative attività di ricezione/ristorazione sostenibili (prioritariamente mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati all'uso agricolo)
- salvaguardare il paesaggio ex vallivo attraverso politiche di conservazione e valorizzazione
- favorire i processi di rinaturalizzazione incentivando le potenzialità insite nella rete ecologica esistente, attraverso il suo completamento e la sua connessione con i SIC, le zone umide ed altre aree di valenza naturalistica.
- incentivare forme di conduzione agricola multi-funzionale

Dosso della Galliera

- mantenere e valorizzare il più possibile i varchi trasversali con valenza paesaggistica, tra gli insediamenti
- non disperdere sul territorio i nuovi manufatti richiesti (ovvero tenerli il più possibile accorpati al centro aziendale)
- attuare una verifica attenta e puntuale della compatibilità tra le nuove infrastrutture ed il territorio circostante, assumendo indirizzi di forte ambientazione complementare alle infrastrutture medesime

Dosso del Savena Abbandonato

- mantenere e valorizzare i varchi di valore paesaggistico tra gli insediamenti
- sviluppare in modo coerente e conseguente il sistema delle reti ecologiche
- limitare al minimo indispensabile le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente
- non disperdere sul territorio i nuovi manufatti richiesti (ovvero tenerli il più possibile accorpati al centro aziendale)
- incentivare forme di conduzione agricola multi-funzionale proprie degli ambiti periurbani, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa e didattica-culturale sostenibile, propria della città.
- attuare una verifica attenta e puntuale della compatibilità tra le nuove infrastrutture ed il territorio circostante, assumendo indirizzi di forte ambientazione complementare alle infrastrutture medesime

2.6.3 - 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 ritiene di individuare una unica area ad alta produttività con colture preva-

lentamente estensive, con le specifiche riportate nella classificazione dei suoli dal punto di vista "podologico" evidenziate e documentate negli studi di settore a cui si deve fare un preciso riferimento.

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.

Le politiche di modernizzazione debbono rispondere a molteplici obiettivi (aumento della competitività, favorire la crescita della dimensione delle imprese, modifica del sistema dei prelievi, garantire una maggiore e più qualificata presenza in ambito comunitario, incrementare la capacità di innovazione dei prodotti).

Non c'è dubbio che alcuni aspetti delle trasformazioni abbiano comportato meno tutela del territorio, depauperamento delle varietà biologiche presenti con una rarefazione del patrimonio arboreo, modifiche al Paesaggio Storico.

In quest'ambito legate a quei valori di qualità dell'ambiente ed identità dei luoghi, il territorio rurale può differenziare la sua funzione produttiva verso funzioni di carattere ricreativo, culturale e di tutela dell'integrità fisica del suolo, offrendo nuove opportunità di reddito.

Emerge il quadro di una agricoltura in prevalenza despecializzata, che molto si affida al contoterzismo, e che vede ormai una separazione netta tra proprietà del fondo e gestore agricolo.

Un territorio rurale che si abita molto di più ed il cui reddito prodotto da attività agricole, salvo alcune attività specializzate, e salvo alcune aziende medio-grandi, ha una funzione sussidiaria.

2.6.4 - 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, in quanto l'ambito agricolo periurbano bolognese che interessa in particolare tutto il territorio del comune di Castel Maggiore e marginalmente i comuni di Argelato e Bentivoglio e previsto dal PTCP, viene riassorbita all'interno delle 5 sub unità di paesaggio proposti dall'Associazione.

Gli ambiti periurbani individuati possono fare riferimento a due situazioni:

- gli ambiti periurbani marginali soprattutto per effetto della loro frammentazione determinata dagli sviluppi urbani attigui;
- gli ambiti periurbani che assumono un ruolo integrativo all'offerta paesaggistica ed ambientale dei centri con cui si rapportano.

Nei primi, ipotizzando per il ruolo a loro attribuito una contrazione dell'attività agricola ed il prevalere di una sostanziale "attesa di rendita", risulta opportuno limitare le attività agricole che risultino più impattanti in relazione alla vicinanza dei centri abitati; risulta auspicabile invece, anche mediante l'interessamento delle aziende medesime, la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali di tipo ricreativo, la valorizzazione di elementi di naturalità esistenti (maceri, filari, siepi, ecc.).

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; il loro ruolo può spaziare non solo nella realizzazione di dotazioni ecologiche, ma anche per attività ricreative e per il tempo libero,

mantenendo adeguati spazi o cunei di separazione tra le diverse funzioni presenti sul territorio (una fascia boscata di separazione fra un tessuto consolidato urbano ed un tessuto produttivo consolidato o di espansione, una fascia ambientale compensativa a separazione di un abito urbano consolidato o di nuova previsione nei confronti di una prevista infrastruttura, ecc). In tali ambiti vanno limitati i potenziamenti dell'edificazione esistente, e vanno anzi incentivate le operazioni di smantellamento (o mitigazione visuale) dei manufatti edilizi di 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 periurbane 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".

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 sostanziarsi, 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 perimetro urbano prima classificate come agricole, aree esterne al perimetro urbano già in precedenza edificabili, aree non edificate residue interne al perimetro urbano, 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 chiede ai PSC, e conseguentemente ai POC e ai RUE, di assumere ed eventualmente precisare, è quella di seguito elencata.

Per ciascun tipo di aree è ipotizzato un indice 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 assegnato al comparto, rappresenta la potenzialità edificatoria che il Comune riserva alla propria manovra per interventi di interesse pubblico.

Definizioni:

DE = "diritto edificatorio" spettante alla proprietà 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.

(Sulla problematica della definizione di Superficie complessiva, vale la pena di aprire un inciso: sono presenti sul piano tecnico-gestionale locale – per intenderci gli Uffici Tecnici comunali - alcune istanze tese a semplificare da un lato tale definizione e contestualmente dall'altro, prevedere una flessibilità, che sia funzionale per una gestione più certa della norma stessa. Su tale tema si è aperto un tavolo di lavoro tecnico in Provincia: tavolo a cui partecipano i rappresentanti tecnici delle Associazioni, il comune di Bologna, la Provincia e la Regione: l'obiettivo è quello di raggiungere una condivisione, la più ampia possibile, sui temi principali del RUE, definizioni comprese. Sarà quindi in quella sede che sarà possibile approfondire le tematiche suddette, all'interno di un confronto che porti ad atti tecnici il più possibile condivisi).

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 indicativamente si stimano più appropriati per le principali classi di suoli urbanizzabili e urbanizzati nell'ambito territoriale dell'Associazione.

Spetta al PSC Comunale verificare, caratterizzare e definire detti valori.

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 si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree libere periurbane; sono comprese all’interno di questa “categoria di suoli” anche le aree libere in quanto assoggettate a vincoli pubblici residui. 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, se a conferma di indici già assegnati dal PRG ad aree di trasformazione confermate dal PSC;

a.2) con vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE fino a 0,03 mq/mq (da individuarsi in sede di definitiva formazione del PSC in rapporto ad ulteriori caratteri specifici delle aree);

b) Aree libere interne al tessuto urbano

b.1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE da 0,12 a 0,15 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 (assoggettate a vincoli pubblici residui):

- DE fino a 0,12 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 modo 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;

Da questa categoria di suoli possono derivare situazioni diversificate sia per tipologia di insediamento che si vuole sostituire, sia per situazione di fatto dell'insediamento (in attività o dismesso), sia per l'uso finale dell'area di sedime dell'insediamento che si vuole trasformare. In sede di POC, dove saranno inserite le potenziali previsioni di tali trasformazioni/sostituzioni, le Amministrazioni potranno classificare in modo puntuale tali diverse situazioni anche assegnando Diritti Edificatori diversificati, purchè risulti coerentemente omogeneo il risultato finale della trasformazione. In sostanza a fronte di situazioni particolari, le risposte devono essere prevalentemente omogenee fra loro, per mantenere quelle opportunità di oggettività che è uno dei principali elementi della perequazione urbanistica.

- d) SFp_z: 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 generali 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).

Eventuali indirizzi specifici saranno contenuti nell'Accordo Territoriale.

3.2 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEI CENTRI 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 Documento Preliminare ai tessuti di antica formazione delle seguenti località:

Comune di Argelato: *Malacappa*

Comune di Bentivoglio: *Bentivoglio capoluogo*

Comune di Castello d'Argile: *Castello d'Argile capoluogo*

Comune di Castel Maggiore: *Castello*

Comune di Galliera: *San Venanzio, Galliera*

Comune di Pieve di Cento: *Pieve di Cento capoluogo*

Comune di San Giorgio di Piano: *San Giorgio di Piano capoluogo*

Comune di San Pietro in Casale: *San Pietro in Casale capoluogo*.

Questo quadro è in parte difforme da quello definito dal PTCP solamente per quanto riguarda il capoluogo di Argelato, che non viene riproposto come centro storico, non riconoscendo, se non in alcuni modesti frammenti di tessuto edilizio, una consistenza dimensionale tale da classificarlo in questa categoria. 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.

La disciplina di salvaguardia e di intervento per i centri storici è già presente nei PRG Vigenti che hanno assunto la disciplina particolareggiata dalla LR 47/78 applicandola alle zone A; si ritiene quindi di poter assumere quelle perimetrazioni e modalità di intervento già ampiamente sperimentate. Spetterà comunque al PSC una ulteriore fase di verifica; verifica che andrà fatta anche sull'individuazione dei beni di valore storico-architettonico effettuate dal Quadro Conoscitivo e confermabile nel PSC.

Nei centri storici si applicano le seguenti disposizioni di legge:

- è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- vanno limitate rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;

- 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; sono fatte salve strutture pubbliche e di pubblica utilità; inoltre, come previsto dalla l.r. 20/2000, all'art. A-7, in sede di PSC l'Amministrazione Comunale può prevedere, per motivi di interesse pubblico ed in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi in deroga ai principi soprarichiamati.

A questi criteri si dovranno attenere i RUE, per la definizione della disciplina particolareggiata di propria competenza, che peraltro avrà un valido punto di riferimento nelle discipline particolareggiate già definite per i centri storici dai vigenti PRG.

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 derivanti dal PRG Vigente già convenzionati ed in corso di attuazione.

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) con esclusione ovviamente del patrimonio edilizio a vario titolo tutelato.

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; al contempo vanno programmati limiti alla possibilità di accrescere il carico urbanistico in tali aree.
- c) il miglioramento delle relazioni fruibili tra le varie componenti dell'ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire mediante il potenziamento della rete di percorsi ciclopedonali 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 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.

In tali ambiti si ritengono comunque localizzabili piccoli interventi di completamento in attuazione delle particolari potenzialità insediative di cui alla lettera d) del precedente punto 2.3.1.1, nel rispetto di tutte le condizioni ivi stabilite.

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, 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 forte saturazione edilizia.

Per queste ragioni sembra opportuno escludere in tali settori ogni forma di densificazione edilizia (salvo eventuali adeguamenti per dotare le abitazioni di adeguati spazi accessori); per quanto riguarda i cambi d'uso verso attività di carattere attrattivo (attività ricreative, pubblici esercizi, banche, commercio non di vicinato, e simili), vanno escluse tutte quelle circostanze in cui il cambio d'uso non è accompagnato dal conseguente soddisfacimento dello standard di parcheggio pubblico.

Anche in tali ambiti si ritengono comunque localizzabili eventuali piccoli interventi di completamento in attuazione delle particolari potenzialità insediative di cui alla lettera d) del precedente punto 2.3.1.1, 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.

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 si-

stema 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 d) del precedente punto 2.3.1.1, 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 sviluppatesi 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 extraresidenziali 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.

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 rag-

giungere 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 d) del precedente punto 2.3.1.1, 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 riviste in funzione di nuovi obiettivi:

- 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.

La individuazione 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 dimessi, 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, 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 richiama 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 tener 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 maturati su tali aree – secondo il metodo della perequazione urbanistica - saranno trasferiti nelle aree riservate all'edificazione.

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.

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 espansioni dei tessuti edilizi esistenti 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 indivi-

duata 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 PREVISIONE DI FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA NEGLI AMBITI CONSOLIDATI E PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI

Oltre alla individuazione delle potenzialità insediative residenziali descritte al precedente punto 2.3, il DP prevede altre quote di potenzialità insediative per funzioni miste compatibili con la residenza, in una misura percentuale pari circa al 10% rispetto la potenzialità insediativa residenziale di nuova previsione; si stima in circa 40.000 mq di Superficie complessiva, la dotazione di superficie realizzabile, attribuibile all'Associazione nel suo complesso.

Per quanto riguarda gli ambiti da riqualificare, quando la destinazione prevalente prevista dagli interventi di trasformazione è quella residenziale, si ritiene che almeno il 10% della potenzialità edificatoria realizzabile possa 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. Il prevedere questa quota minima percentuale attribuita ad ogni intervento, non deve impedire comunque all'Amministrazione comunale di indirizzare in modo diverso la localizzazione e l'impiego di tali "quote di potenziale edificabilità" attraverso il POC. In tale sede quindi sarà possibile prevedere o impieghi puntuali delle quote terziarie, o, all'interno di una programmazione più generale – ad esempio all'interno di Piani di riqualificazione urbana o di Piani di valorizzazione commerciale - che abbia comunque come obiettivo primario, la salvaguardia della rete commerciale di vicinato esistente, che va assolutamente conservata e rafforzata.

Anche per gli ambiti di nuovo insediamento, va programmato a scala più ampia rispetto quella del comparto attuativo, l'impiego delle quote per funzioni compatibili con la residenza; tali multifunzionalità devono essere garantite, riservando per tali usi (commercio, uffici, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio, ecc.) una quota compatibile con le potenzialità insediative complessivamente previste e riportate al precedente primo punto.

Le quantità definite con tali criteri non potranno complessivamente eccedere le seguenti soglie, espresse in di mq di Superficie complessiva per ogni comune (la stima è stata

fatta in relazione alla Tab. 2, calcolando il 10% della Superficie complessiva ammessa per nuove realizzazioni previste dal PSC):

- comune di Argelato:	7900 mq di Sc
- comune di Bentivoglio:	2000 mq di Sc
- comune di Castello d'Argile:	4900 mq di Sc
- comune di Castel Maggiore:	8500 mq di Sc
- comune di Galliera:	2200 mq di Sc
- comune di Pieve di Cento:	2100 mq di Sc
- comune di S.Giorgio di Piano:	6400 mq di Sc
- comune di S.Pietro in Casale:	6900 mq di SC
totale Associazione:	40900 mq di Sc

Queste superfici che rappresentano una potenzialità concessa dal PSC, potranno essere impiegate per tutte le tipologie di esercizi commerciali, con esclusione degli esercizi di vicinato. Per quanto riguarda le medie, medio-grandi e grandi strutture di vendita, ci si dovrà attenere alle decisioni della Nuova Conferenza dei Servizi Provinciale, che aggiornerà le decisioni espresse con la Conferenza del 2000.

Si precisa comunque fin d'ora, anche ai fini di una segnalazione preventiva verso la Provincia, che le esigenze dei comuni facenti parte dell'Associazione Reno Galliera in tema di "strutture di vendita alimentari", sono prevalentemente concentrate sulle medio-piccole strutture. Ovvero la richiesta delle aziende del settore è quasi sempre quella di poter superare gli 800 mq di SV, per adeguare le proprie strutture ai nuovi indirizzi di specializzazione; quasi mai l'incremento richiesto comunque arriva al limite della categoria, ovvero ai 1500 mq., ma si limita a poche centinaia di metri (si chiede di arrivare ai 1000-1200 mq di SV).

3.7 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEL TERRITORIO RURALE

L'evoluzione del territorio rurale

Si possono riassumere alcuni dati specifici per il settore agricolo, desunti dai dati ufficiali del Censimento del 2000, più dettagliatamente illustrati nel Quadro Conoscitivo.

La superficie territoriale totale dell'Associazione Reno Galliera è di 29.560 ha; il comune che occupa più superficie è San Pietro in Casale con 6.585 ha, pari al 23% della superficie territoriale totale, seguito a distanza da Bentivoglio con il 17% (5.115 ha) e da Galliera con il 13% (3.716 ha).

Se si esamina la Sau (Superficie agricola utilizzata) delle aziende dell'Associazione si nota nuovamente che San Pietro in Casale ha la maggior quantità di Sau (6.205 ha) con una percentuale (29%) più alta di quella della superficie totale, mostrando con ciò di essere un comune altamente agricolo.

Il secondo comune per quantità di Sau è Argelato con il 14% del totale (2.850 ha) e da Bentivoglio, con il 13% (2.649 ha). Gli altri comuni hanno superfici di Sau tutte inferiori che si aggirano sul 10%.

La maggior parte della Sau dell'Associazione è investita a cereali, i quali occupano una superficie di 11.691 ha pari al 56% della Sau. Segue la barbabietola con una quantità molto inferiore: 3.274 ha pari al 16% della Sau. Le foraggere avvicendate interessano soltanto il 9% della Sau con 1.926 ha; seguono le legnose agrarie (7% pari a 1.490 ha dei quali 971 occupati dal pero) e con quantità molto inferiori la soia (3%) le ortive e la patata con l'1% ciascuna.

Praticamente inesistenti i prati permanenti e i pascoli, con 79 ha, e le altre colture con 55 ha. Sorprendente è la quantità dei terreni a riposo che interessano il 7% della Sau con 1.416 ha.

Nell'intera Associazione sono presenti 1.593 aziende con superficie totale delle quali 1.576 con Sau; a queste ultime corrisponde una Sau di 20.917 ha e una Sau media aziendale di 13,11 ha, leggermente superiore alla Sau media delle aziende di pianura della regione che è di 11,2 ha.

Il numero delle aziende è calato di 858 unità rispetto al 1982 (calo del 35%), anche la Sau dell'Associazione è calata, passando da 21.882 ha nel 1982 a 20.917 nel 2000.

La Sau media aziendale è aumentata passando da 8,85 ha per azienda, nell'82, a 13,11 nel 2000, con differenze poco significative tra i comuni.

Delle 1.593 aziende 1.315, pari all'82,5%, sono a conduzione dirette del coltivatore.

L'età media del conduttore è di 61,7 anni, con un incremento notevole rispetto ai 56,81 anni del 1982. L'età media dei conduttori dell'Associazione risulta più alta dell'età media dei conduttori della fascia di pianura della regione che è di 59,7 anni.

Da questi pochi dati complessivi si può dedurre come si sta muovendo, in mezzo a tutte le incertezze, il settore agricolo dell'Associazione:

- esiste una propensione ad aumentare la superficie media aziendale
- c'è un corrispondente calo del numero delle aziende
- esiste ancora una alta percentuale di conduzione diretta, mentre sta aumentando il contoterzismo
- sta aumentando l'età media del conduttore

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. Appare con evidenza l'opportunità di arrivare ad una omogeneizzazione della disciplina dei RUE, anche per il 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 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.

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 e alla qualità formale delle trasformazioni, 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; in tali casi l'insediamento in azienda di nuovi impianti di lavorazione/trasformazione dei prodotti agricoli vanno attentamente valutati in base alle loro potenzialità dichiarate. Non appare escludibile che tali impianti vengano prioritariamente indirizzati verso le zone produttive.

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 colturale 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 (Piano di Sviluppo Agricolo) 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 e con i limiti e gli indirizzi sopradescritti;
- 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.)

Una particolare attenzione dovrà essere dedicata alla realizzazione di serre e tunnel, in particolare limitandone 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 ormai superata e 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 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;

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

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.

- negli ambiti di rilievo paesaggistico l'ipotesi di nuove costruzioni abitative va fortemente condizionata, 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 di figli o genitori dell'imprenditore, 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.
- c) Per quanto riguarda le esigenze di alloggiamento temporaneo 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 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.

Ma è stato dopo l'approvazione della L.R. n. 6/95, che il fenomeno si è accentuato a seguito degli adeguamenti delle normative a tale legge, portando a verificare, dopo circa 10 anni, che quanto previsto ha avuto ricadute non solo positive sul territorio rurale, ma sotto certi aspetti, anche ricadute negative.

Gli aspetti positivi riguardano il fatto che un vasto patrimonio edilizio di interesse culturale e paesaggistico è stato 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 si sono rivelati di vario tipo. La nuova popolazione di provenienza urbana che si insedia nelle case di campagna non vive in sintonia 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 servita dal trasporto pubblico; può dare luogo ad aumenti di traffico su una rete viaria inadatta a reggerlo e che non è possibile potenziare in modo diffuso, 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. 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, perché 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.

A questo proposito l'obiettivo da perseguire è quello di favorire il recupero del patrimonio edilizio di interesse culturale ma nel 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, con esclusione di attività di tipo artigianale produttivo o

di deposito di materiali vari tali da ingenerare una elevata richiesta di mobilità di trasporto.

- 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 “progetto unitario” esteso all’intera corte, che consideri unitariamente l’assetto finale degli edifici da recuperare, la definizione degli spazi aperti, le dotazioni di verde ambientale compensativo da mettere in campo in relazione alle reti ecologiche comunali, le problematiche connesse al carico urbanistico complessivamente atteso, l’allacciamento alle reti, ecc.
- 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; alcune modalità di intervento perimetrale potranno essere previste in relazione al disegno delle reti ecologiche, evitando recinzioni tra gli edifici della stessa corte. Il recupero deve essere anche associato alla demolizione di manufatti incongrui (baracche, tettoie...).
- In generale il recupero degli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale non deve comportare la demolizione di tutto o gran parte dell’edificio. In ogni caso, per esigenze particolari da circostanziare che prevedano la demolizione con fedele ricostruzione, l’intervento deve avvenire conservando e rispettando le principali caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche che dovranno essere sviluppate dal RUE: un esempio per tutti la necessità di conservare i porticati e le parti aperte del fienile, ovvero i limiti del loro parziale tamponamento purché resti leggibile la struttura e conformazione originaria.
- Occorre evitare la proliferazione di piccole unità abitative in contenitori rurali. A tal fine potranno prevedersi alternativamente il meccanismo delle dimensioni minime dell’alloggio in zona agricola (con dimensioni minime di Sc pari a 135-150 mq per unità abitativa)
- Devono essere definite precise limitazioni 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 o contrapposti) si dovrà indicare nel PSC e poi nel RUE, in alternativa al meccanismo della superficie minima di Sc, un numero massimo di alloggi complessivamente ricavabili, da distribuire attraverso il Progetto Unitario negli edifici presenti nella corte; il riuso deve sempre prevedere l’individuazione all’interno degli edifici esistenti degli spazi di servizio ed accessori alla residenza da fissare in quantità fissa o proporzionale alla superficie delle unità abitative ricavate. Casi particolari relativi alla presenza di edifici con superficie complessiva superiore alla norma, potranno essere individuati e circostanziati al fine di consentire con determinate superfici, un incremento del numero di alloggi massimo fissato. Possono essere messi in campo incentivi al recupero senza prevedere la totale demolizione del fabbricato, ad esempio premiando il soggetto attuatore con la possibilità di prevedere un alloggio in più.
- 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 interraste; in mancanza di alternative è preferibile autorizzare la realizzazione di rimesse esterne in strutture leggere (es. legno).

- 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.
- Negli interventi sugli edifici abitativi non tutelati, l'eventuale 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), può essere relazionata allo stesso meccanismo di fissare una superficie minima di Sc pari a 135-150 mq per unità abitativa, così come indicato per le altre tipologie di edifici.
- 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 nuove attività produttive anche in relazione ai possibili impatti negativi sul contesto ambientale (vanno evitati anche i depositi all'aperto).

I sopra-elencati indirizzi si ritengono 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.

Il recupero paesaggistico attraverso la demolizione di edifici incongrui

Possono rivelarsi 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, 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 (vedi Art. A-21, 2° comma, lettera c, della l.r. 20/2000).

Gli ambiti agricoli periurbani

Si ritengono 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), limitando gli interventi di nuova edificazione solamente al servizio dell'imprenditore agricolo non diversamente localizzabile.

Gli ambiti periurbani sono articolati in relazione alle loro caratteristiche peculiari nel modo illustrato al punto 2.5.4, e le possibilità più specifiche d'intervento al loro interno sono descritte al punto 4 in relazione alle singole località.

3.8 - 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.

3.8.1 –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 valori di seguito indicati:

- 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 considerate 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 per la monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi entro gli ambiti di sua competenza ovvero i centri storici, gli ambiti consolidati, gli ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale e gli ambiti rurali.

Per quanto concerne le dotazioni quantitative, va osservato che le dotazioni raggiunte nei Comuni dell'Associazione (vedi Quadro Conoscitivo) sono già superiori a tali parametri; in sostanza il tema che si pone è quello della riqualificazione dei servizi esistenti, della loro messa in rete attraverso collegamenti ciclo-pedonali, ecc.

Da questo punto di vista, al di là delle dotazioni quantitative raggiunte, si ritiene che le residue aree libere entro il contesto urbanizzato siano quindi da impegnare prioritariamente per il riequilibrio distributivo dei servizi, assumendo quindi come metro di valutazione il rapporto di prossimità all'utenza che determinati servizi devono avere per essere realmente fruiti (ciò si rileva specialmente per quanto attiene a servizi di base come il verde pubblico e i parcheggi). 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, sia in misura conforme alla dotazione minima, ove opportuno sia in misura superiore nel caso di necessità di sanare gli eventuali deficit evidenziati; 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.

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 agevolare la fruizione.
- 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.

3.9 – 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 durata 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 attenzione all'ampio arco temporale di riferimento assunto dal PSC 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 l'inserimento di una previsione nel POC sarà di norma l'esito di una selezione da attuarsi tramite contrattazione tra l'Amministrazione ed i soggetti coinvolti; a discrezione dell'Amministrazione, si potrà prevedere una selezione anche mediante bandi di evidenza pubblica, che si concluderanno con la sottoscrizione di specifici atti di impegno (vedi accordi pubblico/privato di cui all'Art. 18 della l.r. 20/2000).

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, 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 ARGELATO

4.1.1 – Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale

L'armatura urbana

La struttura insediativa è rappresentata dai due centri principali di Argelato capoluogo e la frazione Funo; essi sono posizionati e si sono sviluppati lungo due assi viari primari quali la Strada Provinciale Galliera per Funo, e la Strada Provinciale Contese per il capoluogo Argelato.

Il capoluogo, che ospita circa il 27% dei residenti complessivi (oltre 2500 abitanti), è nato sull'asse della Contese, ma fino dal primo PRG del 1973, lo sviluppo ha seguito verso sud lungo la via Canaletta, strada di collegamento con la Trasversale di Pianura, e poi successivamente lungo la via della Costituzione, asse stradale di carattere intercomunale realizzato al tempo della piena attività dello zuccherificio. Il centro urbano sta quindi assumendo una forma semicircolare con al centro Villa Beatrice ed il suo vasto parco (entrambi di proprietà comunale essendo stata acquisita dall'Istituto Giovanni XXIII attraverso concertazione urbanistica sulla base del PRG del 1990).

La frazione Funo, oggi abitata da circa il 55% dei residenti complessivi (oltre 5000 abitanti), era fino dagli anni '60 una modestissima frazione; progressivamente si è ampliata in particolare con il primo PRG dal 1973, fino ad assumere la dimensione attuale (va precisato che una forte spinta all'incremento abitativo è stata data dalla localizzazione sul territorio del Centergross); oggi la frazione ha assunto una sua identità subendo anche in parte le influenze già "bolognesi" della confinante Castel Maggiore.

La struttura insediativa territoriale è completata dalla frazione di Voltareno, a confine con Castello d'Argile lungo la SP Contese, e le due piccole, ma storiche località, di Casadio e Malacappa, unico caso di nucleo edificato (ed individuato come Nucleo Storico) situato entro la golena principale del fiume Reno.

Il capoluogo oltre al sistema insediativo residenziale, ma registra anche la presenza di un ambito produttivo di rilievo comunale anch'esso sviluppatosi lungo la Contese verso est. Mentre la vera zona industriale, individuata dal PTCP assieme alla zona industriale di Stiatico (comune di San Giorgio di Piano) e di via Viganò (comune di Bentivoglio) come polo produttivo suscettibile di sviluppo.

Il dualismo esistente fra il capoluogo e la frazione, ha fatto sì che la struttura dei servizi sia presente in entrambi i centri, ma in nessuno dei due con tutta la gamma completa, con la conseguenza che nessuno dei due centri può assumere ai sensi del PTCP, il ruolo di centro di rango superiore.

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 della frazione Funo in relazione alla presenza della fermata del Servizio Ferroviario Metropolitano, e quelle di Argelato in relazione ad una dotazione di servizi più completa ma non servita dal SFM.

Le nuove previsioni di sviluppo residenziale verranno quindi suddivise fra i due centri principali, assegnando alle frazioni più piccole minimi incrementi funzionali. Deve essere tenuto in conto il fatto che il Comune di Argelato praticamente non possiede residui, avendo il proprio

PRG scaduto dal 2001, ed avendo scelto di aspettare l'elaborazione del PSC in forma Associata assieme agli altri comuni dell'Associazione.

L'accessibilità territoriale

L'accessibilità al territorio del comune di Argelato è assicurata dalla rete provinciale già citata e dal servizio ferroviario. Il territorio è anche attraversato da tutte le linee del servizio pubblico su gomma che da Bologna collegano la pianura a nord della città.

Sempre in senso nord-sud è prevista una variante alla attuale SP Galliera, variante tutta esterna ai centri abitati di Castel Maggiore e di Funo, già presente nei Piani urbanistici degli anni '60 (era denominata Lungo Reno ed aveva la sua contrapposta a est Lungo Savena) ma mai realizzata.

In senso est-ovest la Trasversale di Pianura rappresenta il collettore principale dei collegamenti verso l'area di San Giovanni in Persicelo da una parte e l'area di Budrio dall'altra. A poca distanza da Funo è poi presente il casello sulla A13 dell'Interporto, in comune di Bentivoglio.

Da ultimo la previsione del Passante Autostradale con la conferma/ridefinizione del casello dell'Interporto, completa il complesso quadro delle infrastrutture esistenti e previste nel quadrante di Funo.

Per quanto riguarda Argelato si sta cercando di mettere in programmazione una variante alla SP 42 Centese, che eviti l'attraversamento urbano, e che utilizzi, venendo da ovest, la via Costituzione fino all'attuale incrocio con la via Canaletta, ai margini sud del centro abitato; attraverso sinergie e risorse da ricavare in sede di PSC, tale direttrice potrà svilupparsi in prima istanza fino a via Stiatico, poi successivamente fino alla SP Galliera in corrispondenza della strada di accesso al Mercatone Uno.

Le principali criticità connesse al sistema infrastrutturale sono rappresentate dagli impatti della viabilità sul sistema insediativo di entrambi i centri ed è per questa motivazione che da tempo si richiede alla Provincia di Bologna di intervenire con una programmazione più certa in particolare della Variante alla SP Galliera.

Non tralasciando le richieste del Comune di Argelato (senza dimenticare che tale concertazione ha coinvolto in primo luogo anche i comuni di Bentivoglio e di Castel Maggiore), a fronte dell'accettazione del Passante Nord, che attraversa il territorio comunale in senso ovest-est, dal Reno fino alla SP Galliera (anche se per il tratto più delicato in galleria artificiale), di subordinare tale realizzazione a tutta una serie di modifiche, integrazioni, sistemazioni di infrastrutture sia di rango provinciale che di rango comunale, che gravitano nella zona.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, il PTCP come abbiamo detto individua per il comune di Argelato tre ambiti produttivi:

- il primo consolidato di rilievo comunale rappresentato dalla zona artigianale di Argelato ormai completamente esaurita ed attuata; ad esso viene individuata in completa aderenza sul limite sud, un'ambito di possibile sviluppo (ambito produttivo di rilievo comunale n. 1) per le finalità di cui alle direttive del PTCP, richiamate al punto 2.4.2 precedente. Tale possibilità di sviluppo è condizionata alla realizzazione di un tratto funzionale della circoscrizione sud di Argelato capoluogo, individuato e definito dal PSC e dal POC.

- il secondo ambito di rilievo comunale (l'area dell'ex zuccherificio) che non è ancora attuato (ambito produttivo di rilievo comunale n. 2); già oggi nella normativa del PRG Vigente che il DP assume in toto, è prevista una perequazione territoriale attraverso la quale si produrranno risorse da indirizzare, come quota parte, verso la realizzazione della circonvallazione sud di Argelato capoluogo.
- Il terzo ambito, di sviluppo, posizionato lungo l'asse della SP Galliera, è in compartecipazione con i comuni confinanti di San Giorgio di Piano e di Bentivoglio e le rispettive aree produttive, denominato "Interporto-Funo-Stiatico". La quota parte di questo ambito, ricompreso nel territorio comunale di Argelato, è rappresentato dall'ambito consolidato di rilievo sovracomunale delle "Larghe di Funo", ambito totalmente edificato sul quale sarà necessario prevedere interventi di riqualificazione in particolare per quanto riguarda tutta la fascia che prospetta sulla via Larghe, dove sono concentrate aree libere, vincolate a standard dagli ultimi PRG, ma mai acquisite: sarà necessario in questo caso intervenire in modo esaustivo, inglobando tali aree nel processo della Perequazione Territoriale che coinvolgerà tutto l'ambito.

Sugli ambiti consolidati di rilievo sovracomunale e su quelli di sviluppo si sta elaborando assieme alla Provincia di Bologna un'Accordo Territoriale così come prescritto dal PTCP, e ad esso si rimanda per quanto di competenza e scelte non ancora completamente definite.

Il territorio rurale

Caratteristiche strutturali

Modifiche strutturali tra il 1980 ed il 2000 (censimento dell'agricoltura)

- Superficie totale agricola di 3.225 ha, pari al 92% della superficie totale del Comune (in aumento rispetto alla serie storica)
 - SAU Ha 2.850 (in aumento rispetto alla serie storica)
 - Numero aziende 168
 - SAU media aziendale circa 17 ha (la più alta dell'Associazione)
 - 57% SAU investita a cereali (da 1052 nel 1982 a 1618 del 2000) con priorità frumento tenero
 - granturco in aumento da 69 ha nel '82 a 163 nel 2000
 - aumento notevole altri cereali (da 8 ha nel '90 a 431 nel 2000)
 - 19% barbabietola (543 ha in 97 aziende)
 - 2% soia e colture ortive (soia in calo da 106 ha nel '91 a 41 ha nel 2000)
 - 9% foraggiere avvicendate (coltura con il minor calo, pari a 10 ha, nell'ultimo decennio)
 - 6% terreni a riposo (aumento da 0 a 161 ha)
 - 5% frutteti (equamente distribuiti con il 2,5% fra frutteto e vite)
 - maggior coltura arborea il pero con 44 ha in 24 aziende
 - 70 ha di vite suddivisa in pari misura fra uve DOC e COCG (maggior numero dell'Associazione)
 - aumento del pioppeto (da 2 a 19 ha) e delle fustaie (da 3 a 20 ha)
 - calo di capi bovini suini e avicoli
- età media conduttore 62 (età media di Associazione)

Aspetti ambientali

Relativamente al contesto territoriale a margine del capoluogo Argelato vengono individuati due ambiti periurbani che svolgono la funzione di cuscinetto, assumendo caratteristiche di tipo ecologico-ambientale tra porzioni di tessuto edificato a diverse funzioni (ad esempio tra il centro urbano e la zona artigianale), o tra centri edificati e corsi d'acqua marginali (come ad esempio tra il centro abitato e lo scolo Riolo. In tali ambiti andrebbero praticate politiche di tutela e riqualificazione degli assetti esistenti, escludendo le possibilità di nuova edificazione

e valutando anche una eventuale potenzialità di fruizione pubblica ciclo/pedonale (vedi indirizzi al punto 2.6.4 precedente).

Inoltre il territorio è ricompreso all'interno delle sub unità di paesaggio del *Dosso del Reno*, della *Conca morfologica del Riolo*, del *Dosso della Galliera*, in un susseguirsi di articolazioni morfologiche e dei relativi indirizzi di intervento ((vedi preced. punto 2.6.2).

4.1.2 – LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.1, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Argelato risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e da alcuni interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente come precisato nei punti seguenti.

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP così come illustrati al punto 2.3.

Assumendo per Argelato come parametro medio, un alloggio di 108 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 ad Argelato rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- circa 450 alloggi a Funo rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- circa 15 alloggi nelle frazioni rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree libere: 715 alloggi;

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

- circa 65 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 350 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree edificate, esclusi i residui di PRG già approvati: 350 alloggi;
- totale su aree edificate, compresi i residui di PRG già approvati: 415 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana è di 1130 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: 370 alloggi
- Funo: 745 alloggi
- Altri centri minori: 15 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 componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 30 alloggi – vedi criteri di cui al punto 2.3.1.1.

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 2.3.1.1 – si stimano in 70 alloggi; ed è di 55 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.1.3.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a circa 1285 alloggi.

4.1.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.1.3.1 – Il Capoluogo

Per Argelato non è stato riconosciuto un centro storico strutturato, in quanto pochi sono gli elementi edilizi di pregio esistenti, ancorché segnalati e tutelati, ma tali da non prefigurare una struttura completa da zona storica. Entro tale ambito comunque sono localizzati alcuni dei servizi principali quali il Municipio, il Teatro Comunale, una parte del polo scolastico. Esternamente a tale tessuto consolidato, sono localizzati una parte del polo scolastico con la scuola media e la polarità dei servizi sportivi.

Lo sviluppo moderno di Argelato è avvenuto, come si è già detto, per espansioni successive e consequenziali prima nel settore ovest lungo la Centese, poi nel settore sud-est, lungo via Canaletta e quindi a margine di via Costituzione a sud. Con tale modello insediativo Villa Beatrice e tutti i servizi sportivi, ricreativi e scolastici che vi gravitano attorno, sono rimasti al centro del paese; come ultimo atto, ma che rappresenta il ribaltamento dello sviluppo a ovest di Villa Beatrice, il Comune ha iniziato la realizzazione di un nuovo polo scolastico (con un asilo nido in fase di ultimazione) che si rapporterà direttamente con i futuri potenziali areali di sviluppo insediativo di tipo urbano previsti.

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

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

Come già anticipato, la pianificazione ha da tempo individuato la problematica non ancora risolta dell'attraversamento urbano della Centese, ed ha proposto, a tal fine, una ipotesi di realizzare una circonvallazione a sud. Nello schema previsto nel DP si prospetta quindi un prolungamento della via Costituzione verso est da connettere con la via Stiatico e la SP Galliera.

All'interno quindi di un disegno a "corona circolare" dove il "vuoto centrale" rappresenta tutta la porzione interna all'insediamento residenziale, saranno localizzate le dotazioni territoriali – aree verdi per il completamento del parco urbano a tutela di Villa Beatrice, il completamento del polo scolastico, la realizzazione di attrezzature pubbliche integrate alla residenza e ad attività direzionali/commerciali integrate con la quota potenziale residenziale; un particolare impegno andrà riservato alla costituzione di un'adeguata rete di piste ciclabili, che dal centro del paese si estenda verso il territorio agricolo adiacente, per completare un processo già positivamente avviato di collegamento con le zone ambientali del Reno.

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.

Si illustrano di seguito le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Nel Documento Preliminare non si individua un'area perimetrata, non avendo il capoluogo un centro storico strutturato, 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 e/o terziarie, 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

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.

Ai successivi approfondimenti da affrontare in sede di PSC è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se ritenuto opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento come previsto al precedente punto 3.3.

Lo Schema di assetto strutturale individua già una prima articolazione di massima così articolata:

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

Comprendono sostanzialmente la gran parte del tessuto urbano di Argelato di formazione più recente, comprese le aree per servizi pubblici principali, composto quasi totalmente da porzioni insediative realizzate mediante 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.

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

Sono classificati all'interno di tale categoria i settori compresi tra il settore A più esterno e di più recente realizzazione e l'ambito consolidato della Centralità urbana. In particolare il tessuto posto lungo la Centese verso ovest e quello lungo la via Canaletta verso sud-est. Tale settore è caratterizzato 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, 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. Sono presenti alcuni episodi edilizi non conclusi (lotti interclusi o aree in fase di riqualificazione) che dovranno essere dotati di una minima potenzialità edificatoria da ricavare dalle quote stimate al precedente punto 2.3.1.1.

c) Ambiti consolidati di centralità urbana (ambiti di tipo C)

Viene classificato all'interno di tale categoria l'ampio settore che comprende il nucleo originario sorto a cavaliere della Centese (quello definito non più centro storico), all'interno del quale sono concentrate tutte le attività di servizio pubblico e privato, con la maggiore se non esclusiva localizzazione dei servizi commerciali, dei pubblici esercizi, nonché l'edicola, le banche, la chiesa e l'asilo parrocchiale.

Nello scenario di PSC, l'assetto complessivo di questo ambito, potrà giovare come punto qualificante della riduzione del carico di traffico oggi invece sopportato in assenza della circonvallazione sud.

In situazioni di medio-bassa densità edilizia potranno essere considerate possibilità di piccoli interventi di completamento, nel rispetto di tutte le condizioni stabilite al punto 2.3.1.1, previo reperimento di spazi adeguati di parcheggi pertinenziali all'interno dell'area di intervento, e di quelli pubblici almeno entro un breve raggio di accessibilità pedonale.

Ambiti da riqualificare

E' individuato come specifico Ambito da riqualificare di tipo R1 – vedi punto 3.3 – un'area in parte non utilizzata in parte già destinata a servizi, localizzata in adiacenza all'ambito consolidato della centralità urbana.

Si tratta di una modesta superficie, all'interno della quale dovrà essere sviluppato un programma di recupero urbano tra le varie componenti interessate (parrocchia, asilo parrocchiale, banche e privati) che riutilizzando alcuni volumi dismessi di origine rurale e una modesta area di completamento, dovrà dare un'assetto definitivo all'ambito e dove la priorità è data al completamento della struttura scolastica ed alla dotazione di parcheggi pubblici, oggi particolarmente carenti, oltre a modeste quote residenziali: tale potenzialità si stima in circa 15 alloggi.

L'area viene contrassegnata con la lettera A.

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

Lo Schema di assetto strutturale propone, come precedentemente affermato e descritto per l'impianto morfologico generale, uno sviluppo nel settore a ovest di Villa Beatrice che di fatto creerà una connessione funzionale tra il tessuto urbano consolidato lungo la Centese e quello esistente lungo la via Costituzione.

Non sono state previste alternative valide a questa previsione, in quanto la conformazione territoriale del centro urbano non lascia molti spazi: la limitazione posta sul settore nord dalla coincidenza del limite dell'edificato con il confine comunale, ad est si vuole mantenere un

ambito di territorio agricolo periurbano con funzioni di distacco funzionale ed ambientale dalla vicina area produttiva, mentre a sud uno sviluppo oltre a quella che viene ritenuta una futura idonea possibile circonvallazione non pare credibile.

a) Previsioni su aree libere

Areale 1

L'Areale individuato concentra buona parte della potenzialità edificatoria prevista per il capoluogo in base ai criteri generali più volte citati al punto 2.3.1.1 precedente.

L'Areale particolarmente ampio comprende al suo interno le future aree per il potenziamento/nuova previsione dei servizi pubblici: un'ampia fascia a diretto confine con l'area di Villa Beatrice da destinare a parco urbano con funzione di tutela anche paesaggistica, il completamento del polo scolastico, la previsione di un luogo pubblico centrale su cui concentrare le funzioni commerciali e direzionali pubbliche e private, da prevedere nell'ambito, utilizzando le quote di potenzialità edificatoria multifunzionali di cui al precedente punto 3.6.

L'areale risulta caratterizzato da un buon livello di accessibilità, sia verso l'abitato esistente che verso la viabilità esterna di rango superiore; è facilmente collegabile alla rete di smaltimento dei reflui ed al depuratore. Dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui.

La localizzazione dell'areale dà ampie garanzie di sostenibilità sia per quanto riguarda il clima acustico che per la qualità dell'aria, essendo possibile programmare, vista la sua forma e posizione, adeguate distanze e fasce compensative (dotazione ecologica) per la mitigazione del comparto rispetto la viabilità esterna.

Areale 2

Trattasi di una potenzialità edificatoria prevista a completamento di un Piano attuativo derivante dal PRG Vigente e che è in corso di attuazione; in tale comparto è presente un'area ancora non edificata, su cui pare possibile concentrare una nuova quota modesta di capacità edificatoria, fermo restando la verifica della sostenibilità in relazione agli standard previsti che dovranno essere ampliati; il peso di questa nuova potenzialità sarà precisata dal PSC e attivata dal POC.

Areale 3

L'Areale 3 è posizionato sul margine nord-ovest del capoluogo; esso rappresenta una potenzialità spendibile una volta completato il processo edificatorio attorno a Villa Beatrice, e una volta sistemato e razionalizzato il tratto di viabilità di accesso al centro urbano. L'areale comunque, pur essendo distaccato dal centro urbano consolidato da una viabilità di attraversamento, una volta realizzata la circonvallazione sud, viene ad essere più facilmente aggregabile al centro urbano esistente. Sul lato est, si dovrà tener conto della fascia di rispetto del cimitero, che limita parzialmente l'edificabilità dell'areale.

4.1.3.2 – Funo

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

Lo Schema di assetto strutturale propone per la frazione Funo (che si ricorda assorbe più del 50% della popolazione insediata del comune) un assetto territoriale pressoché definitivo per

il settore a ovest della ferrovia; ciò è possibile in relazione ai vincoli imposti dalle infrastrutture presenti, programmate e previste in uno scenario di più lunga scadenza, e dalla conformazione del confine comunale che limita verso sud, ulteriori possibilità di sviluppo.

La pianificazione fin qui attuata ha posto in essere un sistema dei servizi ben strutturato e abbastanza centrale rispetto l'edificato esistente e realizzato negli ultimi decenni. La presenza della fermata del SFM, inaugurata nel 2002, valorizza e rafforza il ruolo di Funo nell'ambito della direttrice nord.

I limiti territoriali prima richiamati si possono qui elencare in ordine al loro ruolo strategico che dovranno ricoprire a livello generale di area vasta:

- il tracciato del Passante Autostradale (seppur in galleria artificiale per lungo tratto) passa a nord del centro abitato a circa 450 metri di distanza; il limite del centro abitato è rappresentato dalla Trasversale di Pianura. Oltre alla Trasversale di Pianura è localizzato un polo di servizi quali il cimitero, la chiesa parrocchiale con una scuola dell'infanzia, più una piccola borgata che ha bisogno di un ridisegno complessivo.
- La Trasversale di Pianura nello scenario del Passante Autostradale dovrebbe essere traslata verso nord, utilizzando il medesimo corridoio infrastrutturale (anzi potrebbe in alcuni tratti utilizzare il solaio di copertura della galleria artificiale dell'autostrada) che in corrispondenza dell'attraversamento della SP Galliera e della ferrovia diventa un lungo cavalcavia in viadotto, fino poi a ridiscendere a quota del terreno nel confinante comune di Bentivoglio. In questo scenario il collegamento tra la SP Galliera e la SP Trasversale verrebbe assicurato da un braccetto unidirezionale in senso nord-sud riportato graficamente nella tavola dello Schema di assetto strutturale.
- Ad ovest del centro urbano, a circa un chilometro, risale da Bologna il tracciato in sede propria della Variante alla SP Galliera che si interconnette con la Trasversale di Pianura prima, e in un scenario futuro, con la variante alla Trasversale di cui al punto precedente.

Si capisce bene come questo quadrante, con queste premesse, non possa offrire molte possibilità di sviluppo sostenibile per nuove quote di sviluppo di tipo urbano; da qui la scelta di non prevedere nessun nuovo insediamento a nord dell'attuale tracciato della Trasversale di Pianura.

Le opere infrastrutturali sopraelencate sono inoltre subordinate a diversi canali finanziari: se la Variante alla SP Galliera da Bologna almeno fino a Funo, deve trovare la sua attuazione attraverso finanziamenti locali (Regione, Provincia e Comuni), tutto ciò che mette in campo il Passante Autostradale e la viabilità di ricucitura del territorio, è sostenuto essenzialmente dalla finanza statale. A tutt'ora non si sa con quali risorse lo Stato finanzierà l'opera strategica per tutto il nodo di Bologna, chi sarà il soggetto attuatore, entro quali tempi si potrà/dovrà realizzare l'opera. Nel frattempo il centro abitato di Funo dovrà continuare a confrontarsi con le criticità presenti nell'area.

L'Amministrazione comunale quindi attraverso il suo DP ha scelto di indirizzare lo sviluppo del centro urbano in settori che non siano coinvolti da questo ampio processo di rinnovamento dell'assetto infrastrutturale di tutto questo quadrante, ma che invece attivino, nel limite delle opportunità presenti, una sinergia con la fermata del SFM.

b) Una prima classificazione del territorio urbano

Lo Schema di assetto strutturale del DP propone una prima individuazione e articolazione del territorio urbano della frazione in diverse tipologie di aree e ambiti così come già fatto per il capoluogo.

Centro storico

Nella frazione Funo non è presente nessuna area storica.

Ambiti urbani consolidati

Lo Schema di assetto strutturale, come già detto per il capoluogo, individua una prima articolazione di massima degli ambiti, da eventualmente approfondire con il PS, così articolata:

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

Comprendono sostanzialmente la gran parte del tessuto urbano di Funo di formazione più recente, comprese le aree per servizi pubblici principali, composto quasi totalmente da porzioni insediative realizzate mediante 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.

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

Sono classificati all'interno di tale categoria i settori intermedi compresi tra il settore A più esterno e di più recente realizzazione, e l'ambito consolidato della Centralità urbana. In particolare viene ricompreso all'interno di ambito la parte del centro abitato che si è sviluppata lungo via San Giobbe e a nord di via Nuova.

Tale settore è caratterizzato 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, che invece è presente in modo accentrato con superfici pro-capite superiori alla media.

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 consolidati di centralità urbana (ambiti di tipo C)

Viene classificato all'interno di tale categoria l'ampio settore che comprende il nucleo originario e gli sviluppi successivi formati lungo la via Galliera. All'interno di tale ambito sono presenti tutte le attività di servizio pubblico e privato della frazione, con la maggiore se non esclusiva localizzazione dei servizi commerciali, dei pubblici esercizi, nonché l'edicola, le banche, il centro civico, la biblioteca comunale.

Nello scenario di PSC, l'assetto complessivo di questo ambito, potrà giovare come punto qualificante, così come già previsto per Argelato capoluogo, della riduzione del carico di traffico che si potrà avere una volta realizzata la Variante alla SP Galliera.

Sono limitatissimi i casi di interventi di completamento, che verranno comunque realizzati nel rispetto di tutte le condizioni stabilite al punto 2.3.1.1.

Ambiti da riqualificare

E' individuato come specifico Ambito da riqualificare di tipo R1 – vedi punto 3.3 – un'area posta su via Funo, subito a nord della Trasversale di Pianura, nella quale sono presenti alcuni manufatti edilizi abbandonati, attività artigianali da decentrare, alcune attività commerciali e residenziali da insediare, alcuni servizi di interesse pubblico (connesse ai servizi parrocchiali) da completare e riqualificare.

Si tratta di un' ambito di circa 8 ettari di superficie, all'interno della quale dovrà essere sviluppato un programma di recupero urbano tra le varie componenti interessate (parrocchia e relativi servizi, proprietà private di immobili dismessi o dismettibili), che dovrà dare come risultato finale, un'assetto definitivo all'ambito e dove la priorità è data alla riqualificazione ed individuazione di spazi pubblici (viabilità, parcheggi, spazi di relazione) oltre a modeste quote residenziali. Tale quota, fra demolizione con ricostruzione e nuova costruzione su lotto libero si stima in circa 20-25 nuovi alloggi rispetto le attuali circa 20 famiglie residenti.

Importante ricordare, ai fini di un pieno utilizzo delle aree riqualificate in rapporto al tessuto consolidato principale posto a sud della Trasversale di Pianura, che all'interno del protocollo di intesa sottoscritto con la provincia di Bologna sulle modalità di attuazione della Variante alla SP Galliera, una priorità è stata data alla realizzazione di un sottopasso carrabile leggero e ciclopedonale sulla via Funo, proprio per ricucire l'ormai storica frattura fra una porzione dell'antico abitato di Funo (con alcuni dei suoi servizi principali – cimitero e chiesa parrocchiale/scuola dell'infanzia) ed il paese consolidato, oltre al motivo di mettere in sicurezza, nell'attesa delle opere infrastrutturali di rilevanza provinciale prima richiamate, la Trasversale di pianura nel punto in cui oggi è presente un incrocio a raso seppur semaforizzato.

L'ambito viene contrassegnata con la lettera B.

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

Lo Schema di assetto strutturale propone per la frazione Funo alcuni ambiti da destinare a nuove funzioni urbane; come in precedenza descritto la scelta è stata ampiamente condizionata dalla sostenibilità delle proposte in rapporto al quadro infrastrutturale esistente.

Di fatto la scelta per l'inserimento nel primo POC sarà dedicata prevalentemente a concertare con quei soggetti attuatori che daranno le migliori risposte al comune in relazione agli obiettivi fissati nello strumento "conformativo".

Oltre alle previsioni su area periurbana libera, il DP fissa alcuni indirizzi all'interno del tessuto consolidato per attivare con una adeguata programmazione, un sostanziale e graduale allontanamento dal centro urbano, di tutte quelle attività ormai incongrue per motivi ambientali; si parla in particolare degli insediamenti artigianali sorti negli anni '60 lungo la SP Galliera (nella fascia tra la strada e la ferrovia a partire dal confine con Castel Maggiore), lungo la via Gramsci e nell'ambito di via Fratelli Rosselli.

Per tali ambiti viene dato un indirizzo di possibile sostituzione di tessuto, con funzioni che da produttive, possono trasformarsi in miste residenziali/direzionali/commerciali, nonché in dotazioni territoriali dove sarà necessario. La scelta definitiva verrà precisata con il PSC. Il comune opererà poi in regime di perequazione territoriale, possibile anche con altri comuni dell'Associazione, mettendo a disposizione, se possibile, aree proprie nei luoghi deputati per le funzioni produttive, o in alternativa aree a prezzi convenzionati.

In generale, nelle operazioni di sostituzione edilizia o nuova costruzione, dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui.

Si descrivono di seguito gli ambiti proposti:

a) Previsioni su aree edificate

Ambito C

Si tratta di un'area di circa 2 ettari oggi occupata da un'azienda produttiva in fase di disarmo; dalla sua trasformazione, vista la localizzazione, il comune ha come obiettivo la

realizzazione di uno spazio urbano collettivo, consentendo al privato, mediante i criteri di perequazione urbanistica già illustrati al punto 3.1.1, la realizzazione di una capacità edificatoria compatibile con gli spazi presenti e salvaguardando gli obiettivi del comune. Eventuali quote non espresse in loco potranno essere convogliate verso altri areali di nuovo impianto previsti nella frazione.

Ambito D

Si tratta di un'area di circa 3 ettari oggi occupata da una serie di piccole attività artigianali e di servizio, e attività commerciali, posta fra la via Gramsci e la ferrovia. L'area risente di alcune criticità fortemente connesse alle attività in atto, con presenza e transito di mezzi pesanti che hanno queste piccole aziende come elemento attrattore, in un tessuto che per larga parte (in particolare quello sul fronte ovest di via Gramsci), completamente residenziale.

Quindi la trasformazione/sostituzione di questo tessuto ha come obiettivo principale, almeno la risoluzione di tale criticità.

Dato il posizionamento di questo ambito, non pare completamente proponibile una trasformazione solo verso il residenziale, anche se alcune quote possono essere previste in quelle zone che potranno presentare una maggiore schermatura nei confronti dell'inquinamento acustico ferroviario. Sicuramente una trasformazione verso un terziario o direzionale di tipo avanzato, risulterebbe più compatibile con il contesto. Comunque le trasformazioni che sarà possibile attivare, dovranno essere subordinate a ricavare in loco (singolarmente o in forma associata) il 100% dei parcheggi pubblici e pertinenti richiesti dalla normativa, mentre le altre dotazioni di servizi potranno essere monetizzate.

Ambito E

L'ambito E è il più ampio ed il più complesso, per la presenza di tutta una serie di attività miste che sarebbero già in parte compatibili con gli indirizzi e le politiche dell'Amministrazione. In questo ambito è in fase di presentazione di un "accordo di programma" per la rifunzionalizzazione dell'area della ex Suprema, area dismessa da diversi anni, posizionata in luogo strategico all'angolo della SP Galliera e la via Agucchi. L'attivazione di tale riconversione ad usi misti (residenziali, commerciali e direzionali) potrà produrre un forte traino rispetto altre iniziative che potrebbero avviarsi nel tempo. In particolare per questo ambito, e specialmente per gli insediamenti posti lungo l'asse della Galliera, il problema principale è la dotazione di parcheggi e la difficoltà di accesso ai lotti da un'asse stradale troppo trafficato e intasato.

Sicuramente con la realizzazione della Variante alla SP Galliera esterna all'abitato si risolveranno molti problemi di accessibilità, ma sarà con il PSC e con il successivo POC, ed in accordo con il comune confinante di Castel Maggiore, che si dovranno impostare progetti di razionalizzazione della viabilità di connessione tra i due comuni funzionali a risolvere, in attesa della nuova viabilità esterna, i problemi di accessibilità alle aree poste a margine della viabilità principale.

Ambito F

L'ambito F di modestissime dimensioni e posto lungo la via Agucchi, strada intercomunale urbana da riqualificare, si presta meglio ad una riconversione verso funzioni urbane, fermo restando la dimostrazione del raggiungimento dell'obiettivo di qualità ambientale rispetto il vicino elettrodotto da 132 KV.

Ambito G

L'ambito G è circostanziato su un edificio manifatturiero complesso (frigorifero industriale di prodotti alimentari, artigianato all'auto, concessionario auto) localizzato all'interno del centro urbano e che presenta la sua criticità maggiore nell'essere recapito quotidiano di mezzi pesanti e di altro traffico.

La possibilità di una sua riconversione per usi urbani viene prevista applicando il metodo perequativo, con la possibilità di concordare in sede di inserimento nel POC con i soggetti attuatori del confinante areale 6, un intervento ed una programmazione urbanistica unitaria. L'allontanamento di un traffico pesante rilevante nella zona, darà sicuramente un beneficio complessivo a tutta l'area interessata da nuovi processi edificatori.

b) Previsioni su aree libere

Areale 4

L'Areale posizionato a nord della Trasversale di pianura e che si sviluppa lungo la medesima in senso est-ovest, è ai margini del corridoio infrastrutturale che il PTCP ha assegnato al Passante Nord.

Rispetto tutte le argomentazioni sopradescritte sulle tematiche infrastrutturali, tale areale non si vuole edificare e viene previsto con la finalità di acquisire i terreni al demanio pubblico, per realizzare a margine della Trasversale di Pianura attuale, una profonda fascia ambientale per mitigare gli impatti delle nuove infrastrutture. La potenzialità edificatoria espressa dall'indice perequativo dovrà essere localizzata ed attuata negli altri areali previsti nella frazione.

Areale 5

L'Areale è posizionato sul margine sud della Trasversale di Pianura, in una area interclusa e vincolata dal PRG Vigente per funzioni pubbliche. L'areale è inedificabile e viene previsto con la finalità di acquisire i terreni, da destinare poi a funzioni pubbliche. La potenzialità edificatoria espressa dall'indice perequativo dovrà essere localizzata ed attuata negli altri areali previsti nella frazione.

Areale 6

L'Areale è posizionato a ovest del tessuto consolidato e compreso spazialmente tra la SP 3 Trasversale di pianura a nord e la strada urbana di via Nuova a sud.

Esso rappresenta una buona localizzazione per future potenzialità edificatorie per usi urbani in quanto è ben collegabile alla rete dei servizi esistenti nell'area, alla rete delle piste ciclabili esistenti, alla rete di smaltimento dei reflui ed al depuratore (come per tutti i nuovi areali dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui).

Tale areale potrà sviluppare la propria capacità edificatoria attribuita sia singolarmente, sia in accordo con il limitrofo ambito di riqualificazione G; i soggetti attuatori dell'areale dovranno inoltre essere disponibili, in sede di definizione del POC, a ricevere al loro interno potenzialità derivanti dagli areali 4 e 5.

L'accessibilità all'areale deve avvenire dalla via Nuova, mentre sul fronte nord a margine della Trasversale di pianura, in qualsiasi caso dovranno essere poste in atto fasce di mitigazioni rispetto alla infrastruttura medesima.

Areale 7

L'Areale è posizionato a ovest del tessuto consolidato e compreso spazialmente tra la strada urbana di via Nuova a nord ed il confine comunale a sud.

Esso rappresenta una buona localizzazione per future potenzialità edificatorie per usi urbani in quanto è ben collegabile alla rete dei servizi esistenti nell'area, alla rete delle piste ciclabili esistenti, alla rete di smaltimento dei reflui ed al depuratore (come per tutti i nuovi areali dovranno essere previste reti separate di smaltimento dei reflui).

I soggetti attuatori dell'areale dovranno inoltre essere disponibili, in sede di definizione del POC, a ricevere al loro interno potenzialità derivanti dagli areali 4 e 5, nonché dall'ambito G.

L'attuazione dell'areale è subordinata, mediante una prescrizione da inserire in sede di POC, all'interramento dell'elettrodotto da 220 KV che attraversa medialmente l'areale; per raggiungere tale obiettivo di qualità e sostenibilità della previsione, all'ambito potrà essere riconosciuto un indice perequativo aggiuntivo che sarà definito e assegnato, a fronte di precisi impegni sottoscritti dai soggetti attuatori, in sede di POC.

Lo sviluppo verso ovest trova un suo limite cogente "nell'ambito di attenzione" definito dalla presenza della azienda a rischio di incidente rilevante EFFEGAS: verso tale azienda dovranno essere realizzate ampie fasce di mitigazione ambientale.

Dovranno essere localizzate all'interno dell'areale le dotazioni di standard di base da collegare funzionalmente con la rete dei servizi esistenti nel tessuto consolidato confinante.

L'accessibilità all'areale potrà avvenire dalla via Nuova o dalla viabilità di collegamento con via Ariatti in comune di Castel Maggiore.

Areale 8

L'Areale è posizionato all'estremo sud del territorio comunale a confine con Castel Maggiore e intercluso tra l'ambito di riqualificazione E ed F, a est limitato dalla SP Galliera e a ovest dalla via Agucchi.

L'areale è edificabile in quanto si riconosce, anche ai sensi del PTCP, un ruolo di "varco di discontinuità" del tessuto urbano tra i due comuni, da salvaguardare.

Viene previsto con la finalità di acquisire i terreni al demanio pubblico, da destinare poi a funzioni infrastrutturali e di corridoio ecologico. La potenzialità edificatoria espressa dall'indice perequativo dovrà essere localizzata ed attuata negli altri areali previsti nella frazione o eventualmente anche nel comune limitrofo (Castel Maggiore) previa sottoscrizioni di opportuni Accordi di programma..

4.1.3.3 – I centri frazionali minori

I tessuti edificati dei centri abitati di Volta Reno, Casadio, Pietroburgo e San Giacomo, 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 al completamento di potenziali residui e di nuova costruzione su lotti interclusi: il dimensionamento di tali interventi può essere stimato in circa 15 alloggi.

Coerentemente con il PTCP, si è infine proceduto all'individuazione del centro storico per il nucleo abitato di Malacappa, così come individuato nel PRG Vigente; si rimanda al RUE la definizione delle modalità di intervento, fermi restando gli indirizzi di legge su tali ambiti.

4.1.3.4 – Le aree interessate dal corridoio infrastrutturale del Passante Nord

Nel quadrante di Funo è presente, ad est della linea ferroviaria Bologna-Padova, il Polo funzionale esistente del Centergross. E' presente inoltre, tra l'insediamento suddetto e l'Interporto (in un territorio a cavaliere della Trasversale di Pianura che appartiene in parte ad Argelato ed in parte a Bentivoglio), un altro potenziale nuovo Polo funzionale previsto dal PTCP. Richiamando quanto già descritto al punto 2.5 precedente, appare evidente come il DP di Argelato e di Bentivoglio non siano ancora in grado di definire un preciso ruolo di que-

sta parte del territorio, finché non si saprà con certezza come si svilupperà il “Passante autostradale” e tutto il sistema delle interconnessioni ad esso collegato.

Si dichiara fin d'ora che tutta la fascia di territorio compresa all'interno del corridoio infrastrutturale del Passante Autostradale, sia ad est che ad ovest della ferrovia, sia sul territorio di Argelato che di Bentivoglio, viene congelata in attesa di uno scenario previsionale più certo. Nel frattempo per gli areali coinvolti (ad esempio il numero 9) con esclusione di quelli di riqualificazione urbana (ad esempio l'ambito di riqualificazione B), si determina una scelta di attesa: ciò che avverrà con l'evoluzione del progetto “Passante Autostradale” avrà come diretta conseguenza una Variante al PSC con la definizione degli indirizzi e delle politiche per questa vasta porzione di territorio.

4.1.3.5 – I Poli funzionali

Le aree fra il Centrgross e l'Interporto saranno interessate dalle infrastrutture discendenti dal Passante Autostradale; le aree a sud del Centrgross vengono individuate all'interno dell'areale 2 per attività terziarie-commerciali-direzionali. Esse potranno essere attuate con due indirizzi diversi:

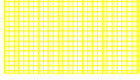











- 1) come previsioni di espansione del Centrgross e quindi organizzate per accogliere funzioni non diversamente localizzabili all'interno del Polo funzionale;
- 2) come potenzialità edificatoria da concertare – mediante Accordo di Programma – con il comune confinante di Castel Maggiore pur mantenendo le medesime funzioni.

All'interno di tale concertazione, dovrà essere valutato il modo migliore per risolvere il problema di accessibilità all'area, anche se risultasse necessario prevedendo una nuova uscita carrabile sulla via Saliceto; tale eventualità, potrà riguardare solamente la seconda ipotesi sopra formulata, dovendo rispondere solamente alle necessità locali e di accessibilità alla stazione ferroviaria di Castel Maggiore, ma non deve essere considerata a nessuna condizione, una uscita ulteriore al servizio del Centergross.

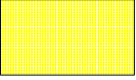

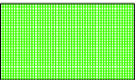




Condizione generale per tutte le operazioni di nuovo insediamento, sia su aree edificate che su aree libere, è che prioritariamente sia verificata da parte del Comune e/o dal gestore (in sede di redazione del POC), la capacità depurativa dell'impianto di depurazione, prevedendo e programmando, in caso di insufficienza, il relativo potenziamento. Tutte le reti di smaltimento dei reflui deve essere prevista con reti separate.

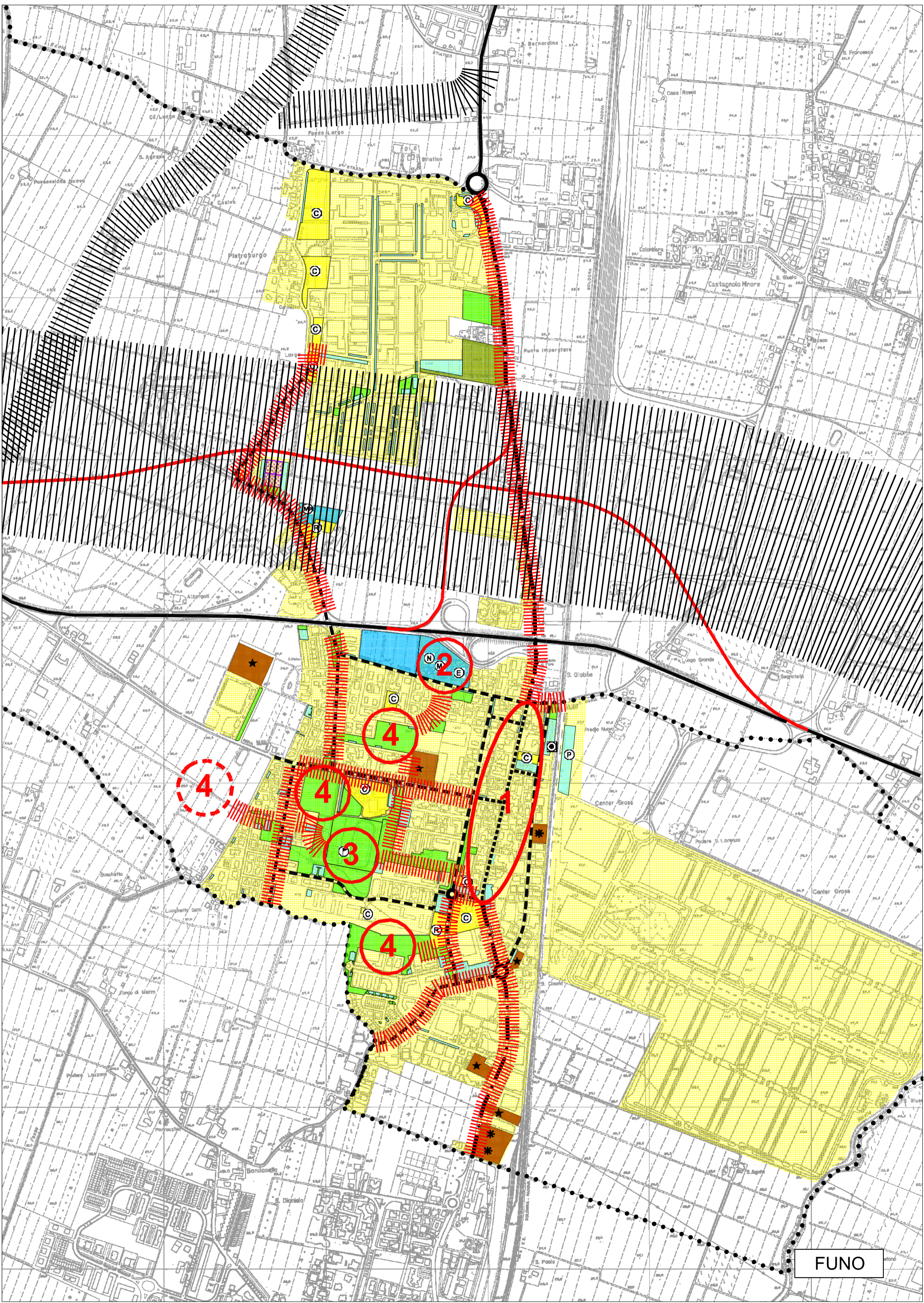
Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti di sostituzione edilizia, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

Legenda:

.....	Confine comunale
	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 previsione
	Polarità dei servizi sportivi
	Polarità dei servizi sportivi di previsione
	Polarità del verde pubblico
	Polarità del verde pubblico di previsione
	Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
	Stazione SFM
	Parcheggio scambiatore
.....	Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-----	Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
— . —	Viabilità di attraversamento urbano
————	Viabilità extraurbana di rilievo sovracomunale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Attrezzature collettive (R= religiose, C= civili)
	Scuole (N= nido, Np= nido privato, M= materna, Mp= materna privata, E= elementare, O=obbligo)
	Verde pubblico
	Verde pubblico sportivo
	Verde attrezzato di pertinenza di aree religiose
	Verde e/o corridoi ecologici ambientali
	Parcheggi



FUNO

4.2 - COMUNE DI BENTIVOGLIO

4.2.1 – Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale

L'armatura urbana

La struttura insediativa è rappresentata da un impianto prevalentemente policentrico; infatti sin dalla sua formazione questo territorio era già identificato da una struttura insediativa che faceva capo ai territori parrocchiali; tale diversificazione ed "identificazione per luoghi" si è tramandata nella cultura locale e amministrativa attuale.

Se Bentivoglio rappresenta il centro in quanto sede delle funzioni amministrative e di servizio principali. San Marino di Bentivoglio ha assunto il ruolo di centro residenziale più importante rispetto agli altri centri essendo localizzato su una direttrice più indirizzata verso la città; gli altri centri di Santa Maria in Duno, Castagnolo Minore o Castagnolino, Saletto sono comunque identità territoriali ben delineate da strutture organizzative urbane, servizi compresi; nel caso di Santa Maria in Duno, per la sua dimensione abitativa, si rileva la necessità di una dotazione minima di servizi da consolidare.

Il capoluogo, che ospita circa il 23% dei residenti complessivi (oltre 1000 abitanti accentrati), è nato sull'asse della via Marconi (già strada provinciale Bassa Bolognese) con il suo nucleo più antico impostato sulla prospettiva del Castello, del Mulino sul Navile e di altri edifici di servizio all'allora fiorente coltivazione del riso. E' stato con il primo ed il secondo PRG degli anni '80 che il Capoluogo ha assunto una struttura urbana più consistente: si sono potenziati i poli scolastici, l'area sportiva/ricreativa, si sono realizzate strutture abitative di nuovo impianto, ma nel contempo quasi tutto ciò che poteva essere recuperato negli edifici esistenti (anche quelli con destinazione ex agricola come i magazzini del riso o il mulino, peraltro dal punto di vista morfologico e architettonico molto coerenti tra di loro in quanto si è fatta sentire la mano del Rubbiani agli inizi del secolo XIX) è stato fatto appunto fino dagli anni '80 ad oggi, dando atto alle Amministrazioni Comunali che si sono succedute, un notevole impegno non solo politico, ma anche culturale: si è puntato cioè non sull'espansione sfrenata di quegli anni, ma sulla priorità del recupero del patrimonio esistente.

San Marino di Bentivoglio, che non possiede una storica armatura urbana, se non all'intorno della chiesa parrocchiale, ha invece avuto probabilmente quanto non ha avuto Bentivoglio, ovvero uno sviluppo edilizio residenziale più consistente; infatti la popolazione insediata in 30 anni è praticamente raddoppiata (oggi il 16% della popolazione residente accentrata – circa 730 abitanti – vive nel centro urbano); la frazione si è sviluppata in un primo momento lungo la strada comunale di Saletto, poi negli ultimi atti di pianificazione si è cercato di costruire lontano dalla viabilità di attraversamento per gli ovvi motivi di impatto acustico e ambientale che via via si è modificato in aumento. E' presente a San Marino di Bentivoglio, l'importante struttura museale di rilievo provinciale quale il "Museo della Civiltà Contadina".

Gli altri centri minori non possiedono caratteristiche di armatura urbana particolari, se non la presenza per tutti i centri di un complesso parrocchiale come si diceva all'inizio. Assieme comunque le tre frazioni di Castagnolo, Santa Maria in Duno e Saletto assorbono il 26% della popolazione accentrata pari a circa 1200 abitanti.

In tale scenario territoriale l'impostazione programmatica del PTCP relativa all'evoluzione del sistema urbano provinciale e in relazione alle opzioni strategiche del DP, si tenderà a valorizzare le potenzialità del Capoluogo anche in relazione alla presenza del Polo Sanitario che sta assumendo sempre più importanza; per le altre frazioni si procederà all'utilizzo dei residui edificatori (sia per funzioni urbane che produttive ove presenti), mentre in sede di program-

mazione futura verranno assegnate, in relazione agli indirizzi del PTCP, modeste quote di incremento funzionali alle esigenze locali.

L'accessibilità territoriale

L'accessibilità al territorio del comune di Bentivoglio è assicurata dalla rete autostradale attraverso il casello dell'Interporto, dalla rete primaria provinciale e solo marginalmente dal servizio ferroviario. Il territorio è anche servito in modo comunque non adeguato dalle linee del servizio pubblico su gomma che da Bologna collegano la pianura a nord della città.

Il territorio comunale presenta uno scenario infrastrutturale assolutamente non equilibrato, nel senso che praticamente la fascia a nord di Bentivoglio (rappresentata dall'area ex valliva) ha il suo unico recapito infrastrutturale nel casello di Altedo sulla autostrada A13.

E' il territorio a sud, sud-ovest che invece è investito da una rete infrastrutturale esistente e di progetto molto ampia in relazione al fatto che in tale quadrante sono presenti l'Interporto e il Centergross, aree per attività specifiche che hanno prevalentemente nel trasporto su gomma il loro rapporto con il territorio. Si è detto del Centergross anche se è localizzato sul territorio del comune di Argelato, in quanto comunque le ricadute sulla viabilità locale interessano anche il territorio di Bentivoglio.

La maglia infrastrutturale quindi è così formata:

- in senso nord-sud il comune è interessato:
 - dalla SP Galliera, per il comparto produttivo edificato a est della ferrovia Bologna-Padova;
 - dalla SP Saliceto, che scorrendo parallelamente al Canale Navile, rappresenta l'asse Centrale di raccordo tra il comune e la città di Bologna;
 - dalla autostrada A13 con il suo casello dell'Interporto come si è detto.

- in senso est-ovest il comune è interessato:
 - dalla SP 3 Trasversale di Pianura a sud (su cui ha recapito il casello autostradale);
 - dalla SP 44 Bassa Bolognese che collega San Giorgio di Piano a Bentivoglio, e poi più a est fuori comune, la Strada Statale 64 Porrettana;
 - in tale direzione è stata approntato il progetto preliminare di una circonvallazione a Sud del capoluogo in alternativa alla via Marconi (SP 44) sulla quale Comune e Provincia, con apposita convenzione, si sono impegnati a convogliare risorse. Con tale variante non si avrà più l'attraversamento del centro urbano di Bentivoglio, già oggi intasato nelle ore di punta, e si darà un collegamento più funzionale, rapido e sicuro al polo ospedaliero ed alle zone industriali di via Romagnoli e via Monari Sardè. Tale variante è previsto si colleghi con la SP Saliceto, superando il Navile e, sovrapponendosi al tracciato della via Barche e poi della via Saletto, si ricollegli alla SP Bassa Bolognese nei pressi della località Fabbriera. Resta attualmente irrisolto il collegamento della SP 44 Bassa Bolognese con la S.S. 64 Porrettana per raggiungere le zone industriali di Minerbio e Baricella evitando il semaforo di via Canaletti.

E' presente la ferrovia Bologna-Padova con cui Bentivoglio si rapporta, con collegamenti su gomma, sia a San Giorgio di Piano che a Funo, ove fra l'altro è stato realizzato un parcheggio scambiatore con un intervento concordato e finanziato assieme al comune di Argelato. Attualmente i comuni della Reno-Galliera ed i comuni di Baricella, Granarolo, Malalbergo e Minerbio, facenti parte dell'Associazione Terre di Pianura, sostengono con il contributo della Provincia e della Fondazione CARISBO, il servizio Pronto-Bus che collega i capoluoghi e le principali frazioni con l'ospedale di Bentivoglio. Manca il collegamento con Budrio per avere collegati tutti i presidi ospedalieri del Distretto Pianura Est.

Da ultima, ma non per questo meno importante, la previsione del Passante Autostradale, che attraversa il territorio nella sua porzione più a sud, con la conferma/ridefinizione del casello dell'Interporto e che, ha portato in questo quadrante un ulteriore elemento di criticità; infatti assieme alla previsione del Passante sono state programmate alcune modifiche alla viabilità locale finalizzate alla riorganizzazione della mobilità non ancora del tutto condivise dall'Amministrazione Comunale.

Lo spostamento verso nord della Trasversale di Pianura (praticamente sul tracciato già a suo tempo studiato per la cosiddetta "Bretella di Funo" e già prevista nel PRG Vigente), la necessità di spostare il casello autostradale per consentire un collegamento più diretto con l'Interporto e il Centergross, la necessità di separare il traffico locale di servizio agli insediamenti residenziali ed industriali esistenti, sono i temi e che dovranno trovare puntuale conferma e soluzione nel Piano per la mobilità della Provincia in fase di elaborazione. La complessità delle problematiche da affrontare in questa parte di territorio rende necessario l'intervento di una progettazione di alta qualità e multidisciplinare, capace di connettere e integrare il più possibile quelle parti del tessuto agricolo e urbano che inevitabilmente risulteranno frammentate o isolate perché intercluse alla rete infrastrutturale viaria. Questa necessità è condivisa dal Settore pianificazione territoriale della Provincia e dovrà trovare puntuale attuazione nell'accordo di programma del Polo funzionale Interporto Centergross.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, il PTCP come abbiamo detto in generale individua per il comune di Bentivoglio due ambiti produttivi:

- uno di sviluppo lungo l'asse della SP Galliera in compartecipazione con i comuni confinanti di Argelato e San Giorgio di Piano; all'interno di tale ambito sono presenti due situazioni:

1. la prima rappresentata da un comparto produttivo (ambito produttivo n. 1 di rilievo sovracomunale) non ancora attuato in quanto, nel PRG Vigente, era condizionato alla realizzazione di alcune infrastrutture (oggi peraltro non più previste come la "bretella di Funo"). Per tale comparto all'interno dell'Accordo Territoriale che si sta elaborando assieme alla Provincia, verranno modificate alcune condizioni per poterne anticipare l'attuazione. Se non verrà approvato e convenzionato prima dell'adozione del PSC comunale, dovrà essere messo in attuazione con il POC.

2. La seconda è invece rappresentata da un ambito di sviluppo (ambito produttivo n. 2) che partecipa assieme agli altri due comuni alla formazione del polo di sviluppo denominato nel PTCP "Z.I. Interporto-Funo-Stiatico".

- l'altro a Bentivoglio, sempre di sviluppo e denominato dal PTCP "Z.I. Bentivoglio", in ampliamento alla zona produttiva esistente a cavaliere dell'Autostrada A13; all'interno di questo ambito è presente un comparto produttivo non ancora attuato, situato a margine dell'azienda MarpoSS (ambito produttivo n. 3 di rilievo sovracomunale); il DP assume in toto tale previsione anche considerando il fatto che tale comparto ha già una normativa di attuazione di tipo perequativo.

L'ambito di sviluppo invece è subordinato alla realizzazione di un nuovo casello autostradale che possa essere di servizio anche per una uscita a nord dell'Interporto; tale previsione non è contenuta in nessuna programmazione, né statale né regionale, ed è quindi una previsione destinata a non decollare. Il Comune sta valutando assieme ai comuni dell'Associazione, alla Provincia e sentito i comuni di Malalbergo, di spostare eventualmente tale previsione all'estremo nord del territorio, vicino al casello di Altedo con un accesso sulla Strada Provinciale via Chiavicone; tale proposta comunque non si configura come richiesta di Variante al PTCP, ma semplicemente come una potenzialità che per ora non viene espressa.

Su tali ambiti si sta elaborando assieme alla Provincia di Bologna un'Accordo Territoriale così come prescritto dal PTCP, e ad esso si rimanda per quanto di competenza e scelte non ancora completamente definite.

E' poi presente un ambito per usi misti - produttivo/commerciale di rango comunale - localizzato nel capoluogo e non ancora in fase di attuazione (ambito n. 1 di rilievo comunale); si sta valutando la possibilità di ridurre le attuali capacità edificatorie terziarie e di servizio, trasformandole con quote residenziali da spendere nei nuovi comparti di espansione del capoluogo attraverso forme di perequazione urbanistica.

Il territorio rurale

Caratteristiche strutturali

Modifiche strutturali tra il 1980 ed il 2000 (censimenti dell'agricoltura)

- SAU complessiva ha 2649
- Aziende in calo da 287 a 200 (-30% nell'ultimo decennio)
- Sau media per azienda 13 ha
- Superficie totale agricola in calo da 3839 ha nel '82 a 3034 del 2000 (più basso di tutta l'Associazione)
- calo della SAU di 154 ha nel '90 e 465 ha nel 2000
- 57% SAU di cereali su 160 aziende (priorità frumento tenero)
- il frumento duro, con 119 ha è il 3° comune dell'Associazione
- aumento del granturco nel decennio + 260% (da 74 ha a 267 ha)
- altri cereali in forte aumento nel decennio (da 16 ha a 341 ha)
- 20% barbabietole con 528 ha (calo di 300 ha nell'ultimo decennio)
- 4.8% fra coltivazioni di soia, orticole e patata
- 9% di superficie a foraggere avvicendate con maggioranza a prato (calo da 515 ha nell'82 a 246 nel 2000)
- aumento dei terreni a riposo nel decennio da 5ha a 102
- 4% circa di frutteto e vite (in calo nel ventennio da 196 a 80 il frutteto e da 48 a 20 la vite)
- pero, coltura arborea che occupa la maggior superficie (calo decennale – 56 ha)
- aumento fustaie (da 1 a quasi 50 ha nel decennio) è il comune con più ettari dell'Associazione
- calo del settore zootecnico (bovini da 2110 capi in 71 aziende a 708 capi in 13 aziende); il 60% da latte e il 10% da carne
- calo settore suinicolo (da 314 capi nell'82 a 26 nel 2000)
- calo settore avicolo
- è presente il più alto numero di alveari

- L'età media del conduttore è aumentata da 54 anni nell'82 a 60 nel 2000

Aspetti ambientali

Relativamente al contesto territoriale a margine del capoluogo Bentivoglio vengono individuati alcuni ambiti periurbani che svolgono la funzione di cuscinetto, assumendo caratteristiche di tipo ecologico-ambientale tra porzioni di tessuto edificato con infrastrutture (ad esempio tra il centro urbano e la circonvallazione sud, oppure tra il Polo ospedaliero e sempre la tangenziale sud).

In altri contesti assumono funzione di cuscinetto tra centri edificati e i grandi insediamenti produttivi o logistici (vedi la conferma di una fascia ecologico-ambientale per quanto già esiste, ma anche per la porzione di previsione, posta tra il territorio, fra cui gli insediamenti di Santa Maria in Duno e Castagnolo, e l'Interporto).

Inoltre il territorio è ricompreso all'interno delle sub unità di paesaggio del *Dosso della Galliera*, della *Conca morfologica delle Bonifiche storiche*, del Dosso del Savena abbandonato, in un susseguirsi di articolazioni morfologiche e dei relativi indirizzi di intervento (vedi preced. punto 2.6.2).

4.2.2 – LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.1, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Bentivoglio risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e da alcuni interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente come precisato nei punti seguenti.

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP così come illustrati al punto 2.3.

Assumendo per Bentivoglio come parametro medio, un alloggio di 103 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 130 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 470 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 175 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 645 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 775 alloggi.

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

- circa 10 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora attuate
- circa 60 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree edificate, esclusi i residui di PRG: 60 alloggi;
- totale su aree edificate, compresi i residui di PRG: 70 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere, dai residui e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, è quindi di 845 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: 500 alloggi
- San Marino di Bentivoglio: 125 alloggi
- Santa maria in Duno: 115 alloggi
- Castagnolo Minore: 85 alloggi
- Saletto: 20 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 componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 25 alloggi – vedi criteri di cui al punto 2.3.1.1.

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 2.3.1.1 – si stimano in 60 alloggi; ed è di 30 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.1.3.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a circa 960 alloggi.

4.2.3 – L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.2.3.1 – Il Capoluogo

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

Il Capoluogo Bentivoglio ha la presenza di un centro storico non perimetrato in modo continuo e compatto, ma si sviluppa lungo l’asse principale del paese ed ha come sfondo scenografico l’ingresso al Castello; quindi la parte storica strutturata parte appunto dal Castello, passa la SP Saliceto per ricomprendere tutti gli antichi manufatti edificati a cavallo del Navile (l’ex Mulino, Palazzo Rosso, Palazzo Vivaio, Palazzo dell’orologio) e quindi si amplia verso ovest ricomprendendo alcuni edifici attribuiti al Rubbiani sul lato nord, e Palazzo botteghe e Palazzo poste a sud.

Una volta realizzata la circonvallazione sud, tutta questa parte di via Marconi e la zona antistante il Castello, comprendente anche la piazza ricreata con la riapertura del Navile, verrà liberata dal soffocamento oggi provocato dal traffico veicolare di attraversamento nella zona più pregiata del paese.

Lo sviluppo più recente di Bentivoglio è avvenuto per adduzioni successive, sia a nord che a sud di via Marconi; a sud comunque la presenza dagli inizi del secolo dell’ospedale, ha limitato l’espansione residenziale, mentre a nord, il vicino limite della zona delle ex risaie ha pure limitato in quella direzione lo sviluppo. Quindi il capoluogo si è ampliato mantenendo una forma molto compatta fino alla via Vietta, principale porta carrabile di accesso all’area delle ex risaie o valli. All’interno di questo tessuto molto compatto, sono stati posizionati i principali servizi pubblici: nel settore nord il campo sportivo ed altre attrezzature ricreative, il polo scolastico completo di palestra e di scuole di ogni ordine e grado (escluse le scuole superiori).

Nel settore a sud di via Marconi sono presenti oltre al Polo ospedaliero, il Comune, la piazza mercato, la chiesa parrocchiale, spazi verdi e di parcheggio.

Nel capoluogo sono stati programmati o realizzati nell'ultimo decennio alcuni interventi importanti: per primo la realizzazione dell'Hospice per malati terminali, realizzato tra il centro abitato e la zona artigianale, struttura privata ma strettamente connessa funzionalmente con la struttura ospedaliera vera e propria; per secondo, ma per ora solo programmata, è lo spostamento del centro sportivo dal centro del paese, in via Vietta nel settore nord-ovest, in un'area di proprietà comunale destinata un tempo a stalla sociale; in tale area è già stato realizzato il magazzino comunale. L'area del centro verrà riutilizzata come area ricreativa e a parco urbano a servizio degli abitanti ivi insediati. Nell'area nel frattempo è stato realizzato anche un centro giovanile, recuperando in parte il vecchio magazzino comunale.

Si è avviata quindi, sia con i processi in atto, che con quelli programmati dal PRG vigente, una profonda trasformazione di questo settore del paese, che troverà conclusione nella realizzazione di un nuovo insediamento residenziale su area pubblica, in parte già assegnata e convenzionata con una impresa di costruzione, che trova il suo limite a nord con una fascia boscata di separazione dalla zona ex valliva, ed un ampio parco pubblico, connesso a quello recuperato dall'ex campo sportivo, a margine del Navile.

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.

Si illustrano di seguito le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Nel Documento Preliminare si individua un'area definita centro storico, non perfettamente perimetrata, ma perfettamente riconoscibile; per gli edifici ivi compresi vengono definite politiche di conservazione edilizia, di tutela delle funzioni residenziali e/o terziarie, 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

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 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.

Ai successivi approfondimenti da affrontare in sede di PSC è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se ritenuto opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento come previsto al precedente punto 3.3.

Lo Schema di assetto strutturale individua già una prima articolazione di massima così articolata:

- 1) Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa (ambiti tipo A)

Comprendono tutta quella parte di tessuto urbano di formazione più recente, comprese le aree per servizi pubblici principali, composto quasi totalmente da porzioni insediative realizzate mediante 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)

Sono classificati all'interno di tale categoria i settori compresi tra il settore A più esterno e di più recente realizzazione e quello più centrale del il Centro storico.

Tale settore è caratterizzato da una maglia viaria spesso di ampiezza ridotta, non accompagnata da adeguati spazi per la sosta e con standard più carenti di 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.

3) Ambiti consolidati di centralità urbana (ambiti di tipo C)

Viene così classificato all'interno di questa categoria di tessuto urbano, un settore centrale sorto a cavaliere della Via Marconi, esterno però al centro storico di cui comunque ne rappresenta una omogenea continuità. All'interno di questo ambito sono presenti molte delle attività di servizio pubblico e privato, con la maggiore se non esclusiva localizzazione dei servizi commerciali, dei pubblici esercizi, nonché l'edicola, le banche.

Nello scenario di PSC, l'assetto complessivo di questo ambito, insieme al centro Storico, potrà giovare come punto qualificante, della riduzione del carico di traffico oggi invece sopportato in assenza della circonvallazione sud.

Ambiti da riqualificare

Nel capoluogo non sono previsti specifici ambiti di riqualificazione urbana ad eccezione della ex stalla sociale sul cui sedime le attuali previsioni del PRG prevedono la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale (posto sul lato Ovest di via Vietta).

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

Lo Schema di assetto strutturale propone, come precedentemente affermato e descritto per l'impianto morfologico generale, uno sviluppo che prosegue verso ovest, avendo la struttura del capoluogo due motivati vincoli ad uno sviluppo a nord, a sud e a est:

- a nord vi sono le ex valli tutelate da sempre dal comune come politica propria di tipo ambientale
- a sud il Polo ospedaliero, peraltro da potenziare, non lascia spazio ad altre destinazioni
- a est, in fondo a via Marconi è situato il Castello e quindi anche in quel settore non appare sostenibile nessun tipo di sviluppo urbano.

Rimane quindi il settore ovest, peraltro limitato dal cimitero e dalla futura circonvallazione sud che si innesta con una rotatoria su via Santa Maria in Duno.

a) Previsioni su aree edificate

Ambito A

Si tratta di un'area di modesta dimensione già edificata per attività artigianali di servizio, poste sulla via Marconi, dalla cui trasformazione dovranno derivare interventi di sostitu-

zione edilizia con limitata potenzialità edilizia e con il recupero di dotazioni territoriali in particolare per il settore parcheggi.

Ambito B

Si tratta di un'area occupata oggi da un magazzino, che per la posizione in cui si trova, diventa importante per offrire una possibilità di ampliamento del plesso scolastico esistente. Per l'acquisizione di tale area si cercherà di utilizzare, in primo luogo, forme di perequazione urbanistica, fermo restando che la funzione finale sarà quella di attrezzature scolastiche.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

L'Areale individuato esaurisce la totale potenzialità edificatoria residua del PRG Vigente per il capoluogo. L'area è di proprietà comunale e dalla sua attuazione dovranno maturare risorse per l'avviamento del trasferimento del campo sportivo; l'areale è ottimamente posizionato e collegato funzionalmente con il centro urbano e la rete dei servizi. La sua importanza è strategica in quanto contiene al suo interno le potenzialità per le politiche abitative di tipo sociale non convenzionale che l'Amministrazione Comunale sta portando avanti.

E' facilmente collegabile alla rete di smaltimento dei reflui ed al depuratore.

La localizzazione dell'areale dà ampie garanzie di sostenibilità sia per quanto riguarda il clima acustico che per la qualità dell'aria, in rapporto alla via Marconi, e in misura maggiore, quando verrà realizzata la circonvallazione sud.

Areale 2

L'Areale individuato si pone in continuità spaziale, superata via Vietta, rispetto l'areale precedente; dovrà essere prevista lungo il suo limite nord, una viabilità di quartiere che entri in relazione a quella già prevista nell'areale 1, che è già in fase di realizzazione per la quota parte vicino al Navile già convenzionata.

L'areale è facilmente collegabile alla rete di smaltimento dei reflui ed al depuratore.

A questo areale di potenziale localizzazione di ambiti per nuovi insediamenti urbani, viene assegnato un ruolo prettamente residenziale e dovrà trovare al suo interno le dotazioni territoriali necessarie; la perequazione urbanistica potrà essere attivata di concerto con l'areale 3 e con altri areali del capoluogo, in quanto a carico dei nuovi interventi, dovrà essere assegnato l'onere, per quota parte, della realizzazione della viabilità di quartiere prevista come corridoio infrastrutturale a nord degli areali, tra via Vietta e via Santa Maria in Duno.

Areale 3

L'Areale individuato si pone in continuità con il confinante areale 2; si affaccia sulla via Marconi ed è posto a margine del tessuto consolidato (già dotato di scuola elementare e materna, centro diurno per anziani e centro sociale, aree verdi attrezzate, palestra e impianti sportivi) e dovrà realizzare al suo interno, se nel frattempo non sarà stata realizzata la circonvallazione sud, una fascia mitigativa di carattere ecologico ambientale rispetto la via Marconi. Tale areale viene ad occupare un'area oggi nel PRG Vigente classificata per funzioni di servizio urbane da non riconfermare, ma di trasformare in potenzialità edificatorie di tipo prevalentemente residenziale.

La perequazione urbanistica potrà essere attivata assieme all'areale 2 e altri areali del capoluogo per attivare risorse finalizzate alla realizzazione, per quota parte, della viabilità di quartiere prevista come corridoio infrastrutturale a nord degli areali citati, tra via Vietta e via Santa Maria in Duno.

L'areale 3 è facilmente collegabile alla rete di smaltimento dei reflui ed al depuratore.

4.2.3.2 – Le frazioni

San Marino di Bentivoglio

Lo Schema di assetto strutturale propone per la frazione di San Marino la conferma di quanto già previsto nel PRG Vigente e non ancora attuato o in corso di attuazione.

Il PRG Vigente ha posto in programmazione assieme ad un comparto edificatorio, un riordino della viabilità tale da portare il traffico di attraversamento nord-sud, tangenziale all'insediamento consolidato e di conseguenza anche al nuovo insediamento. Tale bretella, di rango locale, prevede due rotonde una all'ingresso della frazione a nord, ed una all'incrocio con via Canali Crociali a sud, laddove è presente l'ingresso al Museo della Civiltà Contadina. Da qui poi una viabilità verso Bologna può proseguire su via Sammarina, mentre salendo da Bologna si potrà utilizzare dall'incrocio località San Marco, la via centrale Di Mezzo di Saletto.

A margine del tessuto consolidato, che comprende nella sua parte centrale un polo di servizi di notevole dimensione (comprendente scuola elementare e materna, centro diurno per anziani, aree verdi attrezzate e parcheggi) che rappresenta strutturalmente il "cuore" della frazione, è presente un areale di sviluppo (l'areale 8). Tale areale va completare quella parte del tessuto consolidato che risulta esterno a vincoli o limitazioni ambientali e ben collocato rispetto al centro urbano e le reti di smaltimento. Rimane a carico dell'areale la realizzazione di una fascia verde di tipo ecologico-ambientale sul margine est che lambisce lo scolo Lorgana.

In adiacenza a tale nuova previsione è presente un Ambito di riqualificazione urbanistica (individuato con lettera D), ovvero una sostituzione edilizia riferita ad una attività produttiva che si ritiene incongrua con il tessuto circostante.

Per quanto riguarda gli ambiti consolidati (le politiche e gli indirizzi per gli interventi sono definiti al punto 3.3), è stato individuato un'ambito di tipo A (ambito a maggiore qualità insediativa), che praticamente comprende i processi edificatori degli ultimi PRG, attuati mediante Piano Particolareggiato e/o PEEP; la rimanente porzione di tessuto consolidato è stato individuato in questa prima fase, di tipologia B. Spetterà poi al PSC ed al RUE condurre e proporre eventuali approfondimenti.

San Marco

Sulla direttrice stradale che conduce verso la Trasversale di Pianura e poi verso Bologna, è presente la piccola località di San Marco; tale nucleo di limitata dimensione (oggi è abitata da un centinaio di abitanti) si caratterizza per la presenza di area produttiva dismessa, in parte bonificata, su cui sono attese verifiche di tipo ambientale da parte degli enti competenti per dare l'avvio all'opera di recupero funzionale. Il PRG vigente, che viene recepito dal DP (con l'individuazione dell'areale n. 9, prevede una quota di edilizia residenziale e la previsione di un'area per servizi centrale. Per tale areale si sta attivando un'Accordo di programma in coerenza di quanto previsto dal PRG Vigente: se al momento dell'adozione del PSC, l'Accordo

di programma sarà già stato approvato, la previsione si trasformerà in tessuto edilizio consolidato.

Per quanto riguarda il rimanente tessuto consolidato, viene classificato all'interno della tipologia E, Ambiti dei centri frazionali minori a cui si applicano le politiche e gli indirizzi di cui al punto 3.3.

Santa Maria in Duno

Lo Schema di assetto strutturale propone prevalentemente per la frazione di Santa Maria in Duno la conferma di quanto già previsto nel PRG Vigente e non ancora attuato o in corso di attuazione.

Il PRG Vigente ha posto in programmazione un riordino della viabilità tale da diversificare il traffico di attraversamento nord-sud su due direttrici parallele in modo tale da poter circuitare anche mediante sensi unici, e quindi abbattere il numero di passaggi di automezzi, all'interno del tessuto edificato, con conseguente miglioramento delle condizioni ambientali generali.

Il nucleo frazionale è posizionato sul margine esterno dell'insediamento dell'Interporto e da esso è separato da una fascia boscata di profondità variabile, ma mai inferiore a 100 metri. Per tutto il tratto riguardante la frazione (che corrisponde al primo lotto di intervento dell'Interporto), tale fascia boscata è già stata realizzata da almeno 10 anni e quindi si presenta oggi già ben strutturata; tale fascia sta per essere completata per tutta la parte sud, corrispondente al secondo lotto funzionale dell'insediamento logistico, fino ad arrivare alla frazione di Castagnolo Minore. Questa fascia rappresenta un elemento importantissimo per la futura rete ecologica comunale in fase di realizzazione e a cui si rapporta.

A margine del tessuto consolidato sul margine sud, viene previsto, modificando in questo caso la previsione del PRG Vigente non ancora attuata, un ambito di riqualificazione/sostituzione (contrassegnato dalla lettera C) di un'area con un paio di capannoni adibiti a deposito e commercializzazione di prodotti agricoli: per tale ambito si prevede, in futuro, la sostituzione edilizia verso funzioni prevalentemente residenziali con recupero di aree di servizio. L'areale di sviluppo n. 6 invece, viene assunto direttamente dal PRG Vigente in quanto non ancora attuato. Tale areale va completare quella parte del tessuto consolidato che risulta esterno a vincoli o limitazioni ambientali ed è ben collocato rispetto al centro urbano e alle reti di smaltimento. Rimane a carico dell'areale la realizzazione di una zona verde centrale di valenza locale e la realizzazione di alcuni parcheggi.

A completamento del disegno generale del centro frazionale, si prevede un nuovo areale di sviluppo, il n. 5, (derivante come quota insediativa in parte da una previsione non attuata del PRG Vigente), che dovrà svolgere la funzione di connettere in modo definitivo e compiuto, il tessuto edilizio sud della frazione con quello più a nord oggi ormai in fase di consolidamento.

Anche l'areale di sviluppo n. 4 è discendente dal PRG Vigente e non è ancora attuato: comprende e amplia una previsione che ha la peculiarità di essere su terreno comunale: infatti il comune ha già parzialmente utilizzato l'area realizzando due palazzine a canone concordato, ritenendo quindi che questo areale possa rappresentare, nella sua conferma ed ampliamento, una risorsa anche economica importante per l'Amministrazione e per le politiche abitative di tipo sociale non convenzionale che il Comune sta portando avanti.

Per quanto riguarda gli ambiti consolidati è stato individuato un'ambito di tipo A (ambito a maggiore qualità insediativa), che praticamente comprende i processi edificatori degli ultimi PRG, attuati mediante Piano Particolareggiato e/o PEEP; la rimanente porzione di tessuto consolidato è stato individuato in questa prima fase, di tipologia B. Spetterà poi al PSC ed al RUE condurre eventuali approfondimenti.

Castagnolo Minore

Lo Schema di assetto strutturale propone per la frazione di Castagnolo Minore o Castagnolino la conferma di quanto già previsto nel PRG Vigente e non ancora attuato o in corso di attuazione.

Il nucleo frazionale è posizionato sul margine esterno sud-est dell'insediamento dell'Interporto e da esso è separato da una fascia boscata di profondità variabile, ma mai inferiore a 100 metri. Per tutto il tratto riguardante la frazione (che corrisponde al secondo lotto di intervento dell'Interporto), tale fascia boscata sta per essere completata compresa la realizzazione di un parco pubblico adiacente il tessuto edificato o in corso di edificazione.

Sul margine sud del tessuto consolidato, è presente un areale di sviluppo (l'areale 7) che viene assunto direttamente dal PRG Vigente in quanto non ancora attuato. Tale areale va completare il disegno urbano meridionale della frazione. Rimane a carico dell'areale la realizzazione di una fascia boscata che si collegherà con l'area parrocchiale ed il cimitero sul lato ovest.

Per quanto riguarda gli ambiti consolidati è stato individuato un'ambito di tipo A (ambito a maggiore qualità insediativa), che praticamente comprende i processi edificatori degli ultimi PRG, attuati mediante Piano Particolareggiato e/o PEEP; la rimanente porzione di tessuto consolidato è stato individuato in questa prima fase, di tipologia B. Spetterà poi al PSC ed al RUE condurre eventuali approfondimenti.

Saletto

La frazione Saletto è localizzata all'interno dell'area ex valliva. E' abitata da circa 150 persone; è presente la chiesa parrocchiale un piccolo cimitero dismesso ma molto particolare, una piccola area verde attrezzata e un depuratore.

Lo Schema di assetto strutturale propone per la frazione di Saletto la conferma di quanto già previsto nel PRG Vigente e non ancora attuato.

Sul margine est del tessuto consolidato, è presente un areale di sviluppo (l'areale 10) che viene assunto direttamente dal PRG Vigente in quanto non ancora attuato. Tale areale va completare il disegno urbano della frazione. E' a carico dell'areale la realizzazione di una piccola bretella stradale di rango locale, che mette in comunicazione l'area parrocchiale ed una piccola nuova area verde da attrezzare per gli abitanti insediati.

Per quanto riguarda l'ambito consolidato è stato individuato un solo ambito di tipo B. Spetterà poi al PSC ed al RUE condurre eventuali approfondimenti.

Ulteriori frange residenziali

Sul territorio comunale extraurbano sono individuate alcune frange edificate nel tempo con usi residenziali. Per tali ambiti (Fabbreria, Piccola Parigi, ecc.) si individua un tessuto di tipo D richiamando le politiche di interventi e gli indirizzi già definiti al punto 3.3.

4.2.3.3 – Le aree interessate dal corridoio infrastrutturale del Passante Nord

Oltre al Polo funzionale esistente dell'Interporto (vedi quanto già descritto al punto 2.5 precedente) è presente nel quadrante sud del territorio comunale, un potenziale nuovo Polo funzionale previsto dal PTCP che si colloca a cavaliere della Trasversale di Pianura, appunto

tra l'Interporto ed il Centergross. Appare evidente come il DP di Argelato e di Bentivoglio non siano ancora in grado di definire un preciso ruolo di questa parte del territorio, finché non si saprà con certezza come si svilupperà il "Passante autostradale" e tutto il sistema delle interconnessioni ad esso collegato.

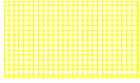











Si dichiara fin d'ora che tutta la fascia di territorio compresa all'interno del corridoio infrastrutturale del Passante Autostradale, sia ad est che ad ovest della ferrovia, sia sul territorio di Bentivoglio che di Argelato, viene congelata in attesa di uno scenario previsionale più certo. Nel frattempo per gli areali coinvolti si determina una scelta di attesa: ciò che avverrà con l'evoluzione del progetto "Passante Autostradale" avrà come diretta conseguenza una Variante al PSC con la definizione degli indirizzi e delle politiche per questa vasta porzione di territorio.

In relazione inoltre all'impatto complessivo della viabilità sul territorio, si auspica che, oltre al Passante Autostradale, anche l'Autostrada A 13 operi importanti mitigazioni dell'impatto acustico per quegli edifici residenziali (alcuni di importanza storico-monumentale) che si trovano nelle vicinanze del tracciato per i quali nulla fu previsto in fase di realizzazione dell'arteria. Mentre allora si sottovalutarono gli impatti negativi oggi la situazione e le normative impongono adeguamenti non più rinviabili.

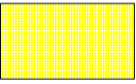

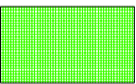




Condizione generale per tutte le operazioni di nuovo insediamento, sia su aree edificate che su aree libere, è che prioritariamente sia verificata da parte del Comune e/o dal gestore (in sede di redazione del POC), la capacità depurativa dell'impianto di depurazione, prevedendo e programmando, in caso di insufficienza, il relativo potenziamento. Tutte le reti di smaltimento dei reflui deve essere prevista con reti separate.

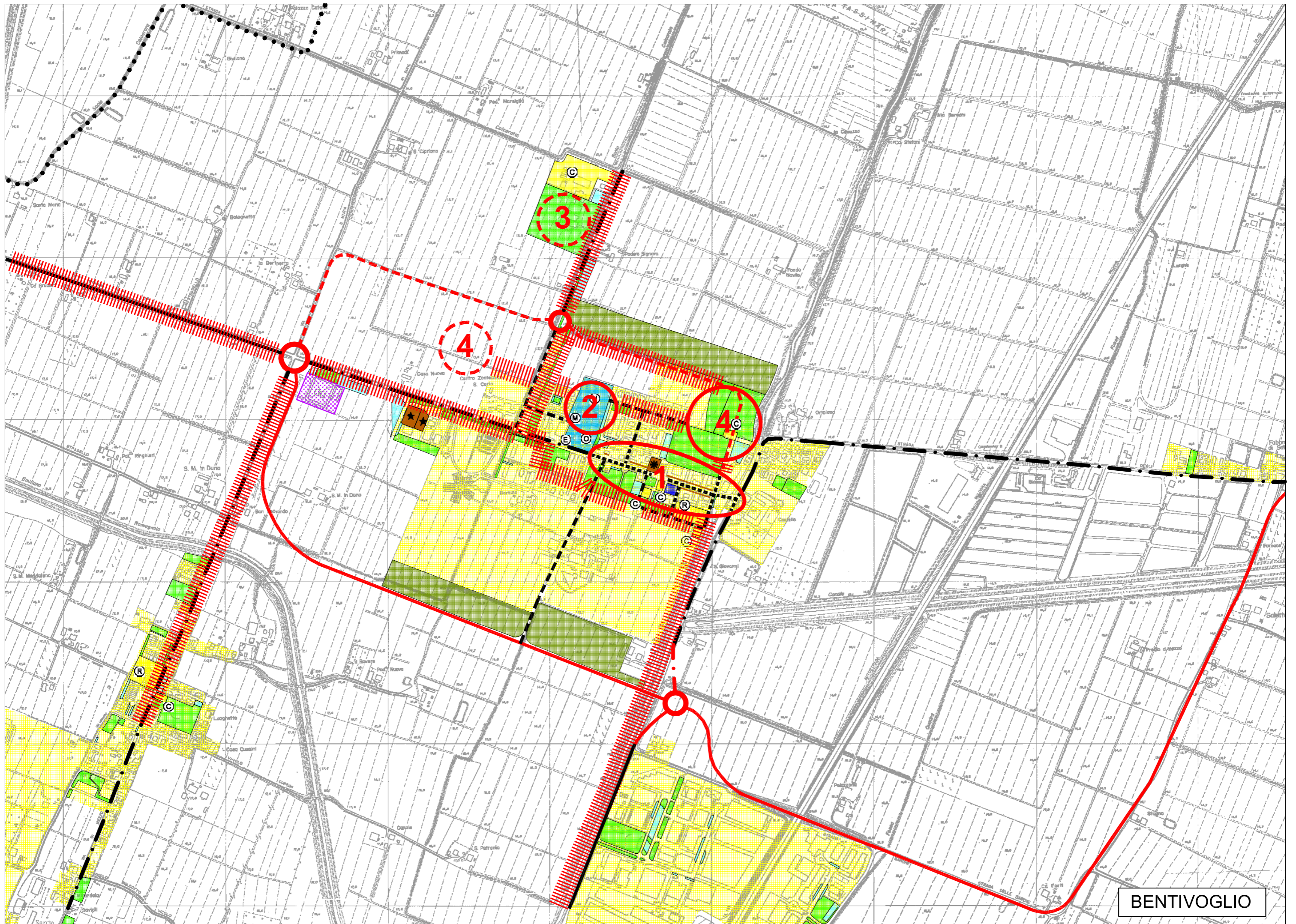
Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti di sostituzione edilizia, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

Legenda:

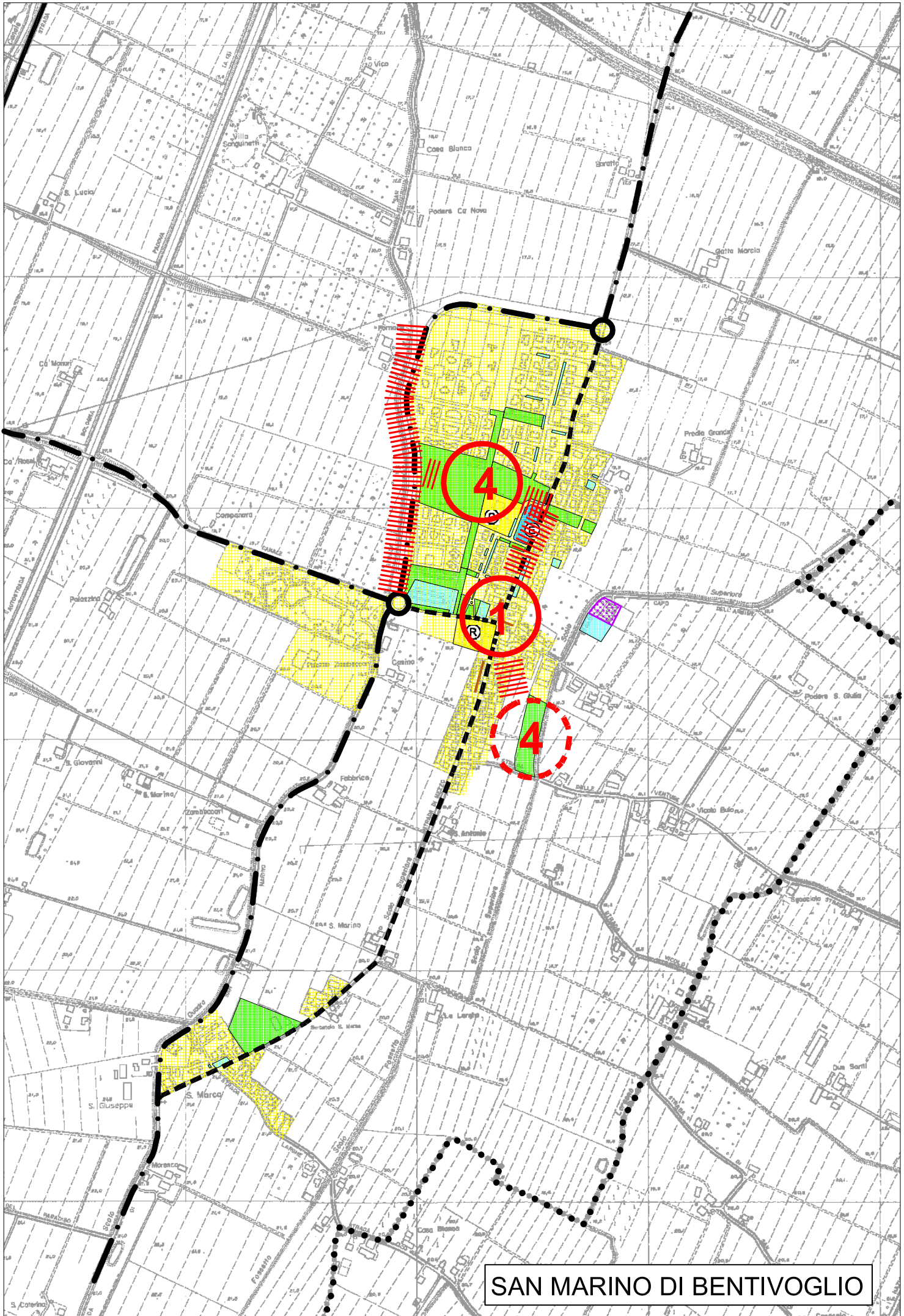
.....	Confine comunale
	Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
	Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
	Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana") di previsione
	Polarità dei servizi scolastici di base
	Polarità dei servizi scolastici di base di previsione
	Polarità dei servizi sportivi
	Polarità dei servizi sportivi di previsione
	Polarità del verde pubblico
	Polarità del verde pubblico di previsione
	Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
	Stazione SFM
	Parcheggio scambiatore
.....	Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-----	Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
— . —	Viabilità di attraversamento urbano
————	Viabilità extraurbana di rilievo sovracomunale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Attrezzature collettive (R= religiose, C= civili)
	Scuole (N= nido, Np= nido privato, M= materna, Mp= materna privata, E= elementare, O=obbligo)
	Verde pubblico
	Verde pubblico sportivo
	Verde attrezzato di pertinenza di aree religiose
	Verde e/o corridoi ecologici ambientali
	Parcheggi



BENTIVOGLIO



SAN MARINO DI BENTIVOGLIO

4.3 - COMUNE DI CASTELLO d'ARGILE

4.3.1 – Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale

L'armatura urbana e infrastrutturale

La struttura insediativa è rappresentata da un impianto generale che vede da un lato il consolidamento del Capoluogo attraverso un progressivo ampliamento del territorio urbanizzato impostato sulla centralità del centro storico, e dall'altra la progressiva trasformazione della frazione Veneziano da nucleo abitato a centro abitato vero e proprio con una sua dotazione di servizi e di struttura urbana.

Il capoluogo, che ospita circa il 59% dei residenti complessivi (con oltre 3000 abitanti accentrati) si è sviluppato lungo l'asse della Strada Provinciale centese, che negli anni '60 attraversava il centro storico – da porta a porta -; poi nei decenni successivi si sono aggiunte addizioni specialmente sul limite est con la realizzazione di due successive strade di scorrimento esterne al centro storico, di cui oggi solo la prima, la più interna rappresenta la variante ufficiale della Strada Provinciale ancora in carico all'Amministrazione Provinciale. L'altro settore che si è prodotto in una notevole espansione è stato quello a sud, sud-ovest che ha visto crescere assieme agli insediamenti residenziali, anche strutture pubbliche come il centro sportivo e il polo scolastico dell'obbligo.

Oggi la necessità di allontanare il traffico da centro urbano e di risolvere, per questioni di sicurezza, alcune situazioni non felici presenti sull'ultima infrastruttura esterna realizzata (via Nuova), ha spinto l'Amministrazione a produrre uno studio di fattibilità concordato con il comune di Pieve di Cento, dove si configura una vera variante alla Strada Provinciale (su cui la Provincia solo da pochi giorni ha dato un suo parere di massima favorevole); tale nuovo tracciato prevede all'ingresso sud del paese provenendo da Argelato, un'ampia rotatoria (che svincola anche l'inizio della Strada Provinciale Padullese) passata la quale ci si sposta verso est fino a sovrapporsi con la via Oriente, strada extraurbana che con andamento sud-nord raggiunge il confine comunale con Pieve di Cento, rasentando sul suo lato ovest le zone industriali di via Centese. La variante poi prosegue verso ovest, in territorio di Pieve, con una circonvallazione a sud del centro abitato di Pieve medesimo, e verso nord, rimanendo nel territorio comunale di Argile, si riconnette con la Strada Provinciale San Benedetto.

La frazione invece, che oggi ospita circa il 22% dei residenti complessivi (con oltre 1200 abitanti accentrati - e che aveva negli anni '70 poco meno di 300 abitanti residenti, mentre la crescita più eclatante si è avuta tra gli anni '90 ed gli anni 2000 con una crescita di oltre il 140% -), viveva fino a pochi anni fa in un splendido isolamento. Oggi le problematiche di traffico sulle strade principali, ha prodotto una proliferazione di innumerevoli flussi di traffico vaganti per la pianura in ricerca di valide alternative alle strade Provinciali. Ciò ha prodotto che la frazione di Veneziano viene investita quotidianamente da traffici di attraversamento provenienti dal centese e diretti verso San Giorgio o verso Argelato per raggiungere la Galliera o la Centese più a sud. Si sta pensando quindi con il futuro PSC, e lo Schema di assetto strutturale lo sta anticipando, di programmare una sorta di viabilità esterna per bypassare il centro urbano della frazione. Tale infrastruttura potrà essere realizzata utilizzando le forme perequative già esposte, da applicare alle nuove potenzialità per insediamenti urbani prevedibili per la frazione.

In tale scenario territoriale, condividendo l'impostazione programmatica del PTCP relativa all'evoluzione del sistema urbano provinciale e in relazione alle opzioni strategiche del DP, si tenderà a valorizzare le potenzialità del Capoluogo anche in relazione alla presenza di una più completa gamma di servizi alla persona, mentre per la frazione, pur sostenuta da un trend di produzione edilizia trascorsa, l'incremento sarà comunque più contenuto. In tal sen-

so, le previsioni insediative che il PTCP assegna ai due centri abitati potranno vedere fenomeni di “riequilibrio” tra la frazione e il capoluogo, anche in virtù dei maggiori residui da PRG presenti nella frazione. In tal senso, le previsioni insediative che il PTCP assegna ai due centri abitati potranno vedere fenomeni di “riequilibrio” tra la frazione e il capoluogo, anche in virtù dei maggiori residui da PRG presenti nella frazione.

L'accessibilità territoriale

L'accessibilità al territorio del comune di Castello d'Argile è quindi assicurato unicamente dalla rete stradale provinciale, la Centese in primo luogo che l'attraversa da nord a sud, ma anche la S. Benedetto che assicura i collegamenti con San Pietro in Casale e la ferrovia (collegamenti forse più diretti con la ferrovia sono quelli esistenti, ma di livello comunale come via Mascherino, che mettono, specialmente la frazione, in comunicazione veloce con la fermata SFM di San Giorgio di Piano), e ancora la Padullese che assicura al Comune un buon collegamento, almeno fino alla SP Persicetana, con Bologna.

Il resto del territorio comunale si presenta poi attraversato da una larga maglia di viabilità, una volta al servizio del territorio agricolo, oggi più utilizzata come si diceva per superare i punti critici della rete di livello superiore.

E' intendimento dell'Amministrazione promuovere quanto possibile e comunque indirizzare le risorse disponibili verso un sistema di collegamento frequente di Castello d'Argile e Mascari- no con il SFM, stazione di San Giorgio. Inoltre si monitoreranno le possibilità, nel medio pe- riodo, di ripristinare un servizio navetta su ferro collegato con una stazione del SFM.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, il PTCP come abbiamo detto in generale indi- vidua per il comune di Castello d'Argile due ambiti produttivi:

- uno consolidato di livello comunale, ormai saturo, rappresentato dalla zona industriale situata sul tratto di SP Centese al confine con il comune di Argelato; per tale ambito so- no previste le politiche di cui al capitolo 2.4.2 precedente; esso sarà disciplinato dal RUE.
- il secondo, che oltre al completamento dei processi edificatori derivanti dal PRG Vigen- te sui Piani Particolareggiati già convenzionati, prevede una possibilità di sviluppo in di- rezione nord verso Pieve di Cento ed individuato dal PTCP come “Z.I. Pieve di Cento- Argile”.

Su tali ambiti si sta elaborando assieme alla Provincia di Bologna un'Accordo Territoriale co- sì come prescritto dal PTCP, e ad esso si rimanda per quanto di competenza e scelte non ancora completamente definite. Tali scelte saranno poi inserito nel PSC e attuate attraverso il POC.

E' poi presente un ambito di modestissime dimensioni (di rango comunale) localizzato nel capoluogo all'innesto della SP Centese con la SP Padullese; anche tale ambito viene recepi- to dal PRG Vigente, ma è ormai completamente saturo. Esso sarà disciplinato dal RUE.

Anche nella frazione è presente un ambito produttivo consolidato di rilievo comunale; per tale ambito, nello schema di assetto strutturale, si individua l'areale n. 1, da destinare al poten- ziamiento/ampliamento di aziende già insediate nell'area o comunque già presenti sul territo- rio comunale. Si prevede la cessione (per la quota parte di pertinenza) delle aree necessarie

a realizzare la strada esterna di scorrimento; è auspicabile che, applicando forme perequative, quota parte dell'infrastruttura possa essere direttamente realizzata dai soggetti attuatori.

E' a carico dell'areale prevedere una fascia verde di mitigazione sul margine nord verso l'areale 6 che avrà un uso prevalentemente residenziale. A tal proposito, l'area verde attualmente esistente (parco Fiumana) che separa la zona industriale da quella residenziale, in prospettiva potrà essere trasformata in area boscata per aumentarne la capacità di filtro naturale tra le diverse destinazioni.

Il territorio rurale

Caratteristiche strutturali

Modifiche strutturali tra il 1980 ed il 2000 (censimenti dell'agricoltura)

- Superficie totale agricola ha 2133 (73% dell'area comunale)
 - Numero di aziende 154, in calo con -74 nel decennio, (maggior calo fra i comuni dell'Associazione)
 - SAU media per azienda 13 ha
 - crescita dei cereali che occupano la maggior superficie coltivata con 1522 ha (59% della SAU); priorità frumento tenero
 - il granturco registra la maggior crescita da 70 ha nell'82 a 139 nel 2000
 - 16% della SAU a barbabietola seppur in calo (-254 ha nell'ultimo ventennio)
 - 6% frutteto (calo di 160 ha)
 - calo della soia (copre 106 ha)
 - 1% ortive e patata
 - 7,4%, aumento foraggere avvicendate (da 140 ha a 173 nel ventennio)
 - 4% terreni a riposo (aumento da 0 a quasi 100 ha nei vent'anni)
 - 6% frutteto (soprattutto pero con 130 ha); registra un complessivo calo
 - 20 ha superficie a vite, (in calo)
 - aumento arboricoltura con pioppeto che nel decennio va da 38 ha a 50 ha
 - calo bovini (da 497 a 197 capi nel decennio) e suini (da 254 dell'82 a 13 nel 2000)
 - calo avicoli da 8489 a poco più di 1000 in vent'anni
- L'età media del conduttore conferma il dato dell'Associazione in 62 anni

Aspetti ambientali

Relativamente al contesto territoriale a margine del capoluogo Castello d'Argile viene individuato un ambito agricolo periurbano con funzione di cuscinetto tra il tessuto edificato ed una azienda produttiva che produce un notevole impatto sul territorio circostante; tale fascia deve assumere caratteristiche di tipo ecologico-ambientale per assorbire tale impatto.

In tale ambito vanno praticate politiche di tutela e valorizzazione ambientale con la realizzazione di fasce boscate, tratti di rete ecologica, ecc. anche con il coinvolgimento dell'azienda interessata (vedi indirizzi al punto 2.6.4 precedente).

Inoltre il territorio è ricompreso all'interno delle sub unità di paesaggio del *Dosso del Reno*, della *Conca morfologica del Riolo*, in un susseguirsi di articolazioni morfologiche e dei relativi indirizzi di intervento (vedi preced. punto 2.6.2).

4.3.2 – LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.1, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Castello d'Argile risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e da alcuni interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente come precisato nei punti seguenti.

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP così come illustrati al punto 2.3.

Assumendo per Castello d'Argile come parametro medio, un alloggio di 93 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 190 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 20 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 440 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 460 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 650 alloggi.

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

- circa 70 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora attuate ma già convenzionate;
- circa 100 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree edificate, esclusi i residui di PRG: 100 alloggi;
- totale su aree edificate, compresi i residui di PRG: 170 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere, dai residui e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, è quindi di 820 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: 450 alloggi

- Venezzano: 370 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 componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 25 alloggi – vedi criteri di cui al punto 2.3.1.1.

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 2.3.1.1 – si stimano in 50 alloggi; ed è di 35 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.1.3.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a circa 930 alloggi.

4.3.3 – L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.3.3.1 – Il Capoluogo

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

Il Documento Preliminare per il Capoluogo Castello d’Argile deve prioritariamente definire il nuovo assetto, che il centro urbano potrà assumere, a seguito della conferma del corridoio infrastrutturale previsto in variante alla SP Centese.

A seguito di questa scelta le opzioni per l’individuazione delle nuove potenzialità di edilizia a fini abitativi, portano ad escludere alcune direttrici:

- non andare ad est della Via Nuova, per non avere poi di nuovo una viabilità di attraversamento nel paese;
- non andare a sud in quanto area chiusa all’espansione dall’azienda di confezionamento dei prefabbricati in cemento;

Si è poi verificata la possibilità di supportare lo sviluppo demografico da parte delle strutture scolastiche esistenti, verificandone potenzialità e superfici a disposizione. In questa fase non si ritiene necessario individuare nuovi poli scolastici e si reputa invece opportuno sfruttare meglio le potenzialità esistenti, prevedendo altresì un ampliamento - già programmato e finanziato - degli spazi accessori. Tuttavia, per far fronte nel prossimo futuro ad eventuali necessità relative ai servizi ed alle strutture comunali complessivamente intese, ed in particolar modo ad eventuali ampliamenti del servizio nido e/o della scuola dell’infanzia (materna), l’Amministrazione Comunale intende perseguire l’acquisizione, tramite i meccanismi perequativi, di un’area marginale al centro abitato del capoluogo, sotto individuata come areale n° 2. Anche le strutture sportive ricreative, ben posizionate e con ancora spazi a disposizione per completamenti, non necessitano di particolari ampliamenti, considerando l’imminente realizzazione di una nuova palestra coperta nella Frazione, non dimenticando che dal punto di vista privato sta per nascere a margine di via Maddalena, un centro sportivo privato recepito dal PRG Vigente come ex zona D8; in questo caso le strutture private saranno anche a disposizione dell’Amministrazione Comunale per alcune funzioni secondo una convenzione sottoscritta con il soggetto attuatore.

Le strutture culturali e per le attività giovanili paiono sufficientemente dimensionate, anche alla luce del loro significativo incremento negli ultimi cinque anni, anche se concentrate principalmente nel capoluogo. In tal senso pare opportuno prevedere alcuni interventi di riequili-

brio sulla frazione, peraltro individuati e descritti successivamente (incremento degli spazi sportivo-ricreativi all'aperto e realizzazione di uno spazio civico).

Le strutture di socializzazione per la terza età paiono sufficientemente dimensionate, anche alla luce di un recente investimento di un privato (partito politico) nella Frazione, finalizzato a realizzare un centro ricreativo nella zona artigianale

Sono state quindi individuate le opzioni principali relative ai nuovi possibili areali di sviluppo insediativo per funzioni urbane, che prevalentemente, come si vedrà ai successivi punti, si volgeranno nei settori ovest e nord del capoluogo, vincolati comunque da alcune precondizioni.

Per la frazione le opzioni sono rivolte prioritariamente a quelle iniziative che potranno far realizzare la variante stradale esterna, non dimenticando la necessità di riqualificare/ampliare i servizi a valenza sportivo-ricreativa all'aperto gravitanti attorno all'area parrocchiale.

Inoltre, in prospettiva di medio periodo, dovrà perseguirsi la realizzazione di un "centro per servizi civici comunali". Per tale servizio l'Amministrazione comunale dispone già di un'area centralissima con destinazione "attrezzature collettive". Però a seguito di un accordo (art. 18 l.r. 20/2000) in fase di attuazione con i soggetti attuatori dei comparti C2.14 e C2.15, verrà disposta la realizzazione di uno spazio per finalità civiche e di proprietà pubblica che rende meno prioritario ed urgente la realizzazione del centro civico.

Sia per il capoluogo che per la frazione, dovranno essere approfonditi in sede di Piano Strutturale, i temi riconducibili ad un piano dei parcheggi, alla messa in sicurezza di percorsi ciclo-pedonali nei centri urbani ed un piano relativo al verde pubblico. Infine dovranno essere individuate – in accordo con l'ente gestore - aree da destinare a funzioni di laminazione delle acque.

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.

Si illustrano di seguito le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Lo Schema di assetto strutturale ricalca fedelmente l'individuazione del centro storico riportata nel 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 Argile, in virtù della quasi totalità dei servizi ivi contenuti. Saranno quindi da proseguire le politiche già positivamente avviate negli ultimi strumenti urbanistici, rivalutati fra l'altro dai recenti interventi pubblici per la riqualificazione urbana, che ha coinvolto tutto l'asse principale nord-sud tra le due "porte storiche", la rifunzionalizzazione degli spazi pedonali e per la sosta, nonché gli attuali interventi in corso sul Palazzo comunale.

L'area storica inoltre contiene al suo interno la maggior parte degli insediamenti commerciali, pubblici esercizi, banche e attività artigianali di servizio: si configura quindi come la vera ed unica centralità urbana di pregio del comune, e come tale va salvaguardata.

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 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.

Ai successivi approfondimenti da affrontare in sede di PSC è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se ritenuto opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento come previsto al precedente 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 tutta quella parte di tessuto urbano di formazione più recente, comprese le aree per servizi pubblici principali, composto quasi totalmente da porzioni insediative realizzate mediante 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)

Sono classificati all'interno di tale categoria i settori compresi tra il settore A più esterno e di più recente realizzazione e quello più centrale del Centro storico.

Tale settore è caratterizzato, in generale, da una maglia viaria spesso di ampiezza più ridotta, con una dotazione di spazi per la sosta meno adeguata e più carenti di 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. In particolare, poiché le zone esistenti "B - di completamento", nel vecchio PRG presentano tutt'ora indici edilizi elevatissimi (tra 0,45 e 0,75 mq/mq di Su), verranno posti in essere attraverso il RUE meccanismi volti ad impedirne la trasformazione in edilizia intensiva e l'incremento significativo di unità abitative e comunque di carico urbanistico.

Ambiti da riqualificare

Nel capoluogo non sono presenti specifici ambiti di riqualificazione urbana.

Aree di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

- Lo Schema di assetto strutturale propone, come precedentemente affermato e descritto per l'impianto morfologico generale, uno sviluppo che si indirizza verso il settore ovest, e nord, avendo la struttura del capoluogo due motivati vincoli ad uno sviluppo a est e a sud.

a) Previsioni su aree edificate

Ambiti A, B, C, D

Si tratta di ambiti definiti dalla presenza di attività artigianali o di magazzinaggio ormai totalmente incongrui con il tessuto urbanizzato circostante e con l'impianto viario spesso carente per sezione stradale e/o spazi di manovra. La programmazione quindi da mettere in campo col PSC, deve trovare nel DP le sue motivazioni.

Non è assolutamente automatico né definito al momento, che tutti e quattro gli ambiti individuati siano soggetti a trasformazione edilizia sempre e solo con conseguente ricostruzione. In sede di redazione del PSC si potrà meglio approfondire e trovare la vocazione più opportuna per queste aree recuperate, anche inserendo la loro trasformazione nel criterio perequativo che assegna sì una potenzialità edificatoria, ma che non sempre si potrà esprimere nello stesso luogo; a fronte di precisi e circostanziati interessi di rilievo pubblico alcune di queste aree potrebbero essere destinate a compensare carenze pregresse (ad esempio in tema di aree per la sosta pubblica, oppure l'acquisizione pubblica di strutture esistenti oggi destinate ad attività artigianali, riducendone così l'impatto sul territorio circostante) e quindi la relativa potenzialità edificatoria potrà essere indirizzata verso areali di sviluppo previsti in altro luogo.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

L'Areale individuato si colloca sul margine sud-ovest del centro edificato e trova nella via Zambecari il suo limite a nord – nord ovest. E' un areale ben collegato al tessuto edilizio che si è venuto a formare con i più recenti processi edificatori; è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui ed al futuro impianto di sollevamento (che sarà localizzato nell'area dell'attuale depuratore posto in fondo a via Circonvallazione ovest).

A questo areale non sono assegnati impegni particolari se non la possibilità di concertare con i soggetti attuatori dell'areale 2, una forma di perequazione urbanistica tale da concentrare sull'areale 1 quota parte delle potenzialità edificatorie maturate dall'areale 2 che deve rimanere ineditato.

Nell'areale verrà perseguito l'indirizzo di realizzare una edilizia residenziale, di tipo prevalentemente semiestensiva, con unità abitative di maggiori dimensioni, preferibilmente caratterizzata da interventi mono-bi o tri familiari. In tal senso, nel POC, verranno conseguentemente definiti parametri edilizi coerenti con tale indirizzo.

Areale 2

L'areale individuato è localizzato tra la via Zambecari, la via Croce e la via Minganti. Tale ambito deve svolgere la funzione di corridoio ecologico di transizione dalla campagna verso il centro edificato. Inoltre l'Amministrazione considera tale area rilevante da un punto di vista ambientale e strategica per il futuro potenziale sviluppo di strutture a valenza pubblica. Pertanto intende perseguirne l'acquisizione, tramite i meccanismi perequativi. Per tale motivazione deve restare ineditato e deve essere acquisito al demanio pubblico.

Al fine di evitare trattamenti sperequati verso i diversi soggetti proprietari dell'area ovest, i soggetti attuatori dell'areale 2, potranno, previo accordo tra le parti, trasferire in altri areali, e preferibilmente negli areali 1 a sud e 3 a nord per quota parte, la loro capacità edificatoria concertando la perequazione urbanistica e quindi cedere al comune le relative aree interne all'areale 2 che saranno destinate alle funzioni sopradescritte.

Areale 3

L'Areale individuato si colloca sul margine nord-ovest del centro edificato e trova nella via Croce il suo limite a sud. E' un areale ben collegato al tessuto edilizio che si è venuto a formare con i più recenti processi edificatori; è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui ed al futuro impianto di sollevamento (che sarà localizzato nell'area dell'attuale depuratore posto in fondo a via Circonvallazione ovest).

A questo areale non sono assegnati impegni particolari se non la possibilità di concertare con i soggetti attuatori dell'areale 2 una forma di perequazione urbanistica tale da concentrare sull'areale 3, quota parte delle potenzialità edificatorie maturate dall'areale 2 che deve rimanere ineditato.

Nell'areale verrà perseguito l'indirizzo di realizzare una edilizia residenziale, di tipo prevalentemente semiestensiva, con unità abitative di maggiori dimensioni, preferibilmente caratterizzata da interventi mono-bi o tri familiari. In tal senso, nel POC, verranno conseguentemente definiti parametri edilizi coerenti con tale indirizzo.

Areale 4

L'Areale 4 posto a nord del cimitero, può svolgere la funzione di collegamento funzionale e morfologico tra il centro abitato ed alcuni processi edificatori recentemente realizzati in quel settore. L'ambito si collega bene con il tessuto edificato e sarà facilmente collegabile alle reti di smaltimento.

Lo sviluppo dell'areale 4 andrà valutato verificando inoltre la possibilità di riqualificazione dell'ambito "C", individuato in cartografia (ex depuratore e capannone artigianale).

All'areale viene attribuito l'onere di cessione delle aree necessarie all'ampliamento dei servizi cimiteriali.

Areale 5

L'Areale 5 posto a nord della via Nuova rappresenta una potenzialità da utilizzare solamente nel momento in cui la Variante alla SP Centese su via Oriente sarà stata realizzata, ovvero con contestuale impegno da parte della proprietà dell'area a realizzarne una parte funzionale del tracciato; in tali condizioni l'areale potrà essere inserito nel POC. Infatti è comunque un areale che risulta ben posizionato rispetto al disegno complessivo del capoluogo e facilmente collegabile alle reti di smaltimento dei reflui. Avrà comunque necessità di prevedere a margine della viabilità che lo circonda su tre lati, fasce di mitigazione ambientale.

4.3.3.2 – La Frazione Venezzano

Lo Schema di assetto strutturale propone per la frazione di Venezzano un riordino complessivo della viabilità. Infatti vengono previsti i corridoi infrastrutturali funzionali alla realizzazione di una viabilità di scorrimento esterna al centro abitato, con larghi tratti da porre a carico dei soggetti attuatori che interverranno nei vari areali di possibile nuova realizzazione.

Lo schema funzionale prevede due alternative:

- 1) una viabilità esterna sul margine ovest della frazione, che poi scende verso sud parallelamente al tessuto edificato esistente e futuro, quindi piega verso est, attraverso la zona industriale (che è in fase di completamento) fino ad imboccare la *strada 4 vie* e quindi tornare sulla strada di Mascherino che conduce a San Giorgio di Piano.
- 2) una viabilità che si sviluppa a nord del centro urbano, che svincola in modo migliore strada Sant'Andrea andando a raccordarsi con la via Primaria nello stesso punto in cui converge

l'altra soluzione (in questa posizione è già prevista una rotatoria stradale di raccordo/rallentamento del traffico, realizzabile a carico dei soggetti attuatori di un Piano Particolareggiato (areale 9) già adottato in sede di variante del PRG Vigente, ma non ancora approvato.

Con questi interventi (come detto alternativi) tutti i traffici di attraversamento che dal territorio a nord di Venezzano, vanno verso la SP Galliera o verso Argelato (e viceversa per il ritorno) avranno a disposizione un percorso alternativo, che permetterà al comune, in caso di necessità, di pedonalizzare tutta la parte centrale della frazione, laddove sono presenti i principali servizi collettivi (parrocchia e relativi servizi, aree verdi, aree scolastiche).

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

- Lo Schema di assetto strutturale propone uno sviluppo che si indirizza prevalentemente verso il settore ovest e in parte a nord, coerentemente con la individuazione della circonvallazione.

a) Previsioni su aree edificate

Ambito E

Si tratta di un ambito definito dalla presenza di attività artigianali o di magazzinaggio, da ritenersi incongrui con il tessuto urbanizzato circostante prevalentemente di tipo residenziale. Si attivano prospettive di sostituzione edilizia previa riqualificazione e/o delocalizzazione delle attività esistenti, e di successiva ricostruzione con impianto urbanistico coerente con il tessuto circostante.

b) Previsioni su aree libere

Areale 6

L' areale n. 6 partecipa in forma di perequazione urbanistica, per quota parte ed assieme a tutti gli altri areali previsti nella frazione, alla realizzazione della viabilità esterna al centro abitato (qualunque sia la soluzione scelta dall'Amministrazione). Di fatto l'areale si attua solo se in contemporanea si programma la realizzazione dell'infrastruttura. Tale areale dovrà altresì essere attuato, tenendo conto della riqualificazione dell'adiacente area ove è posizionato il depuratore comunale di Venezzano che sarà trasferito più a nord, lungo la via Primaria. Il nuovo ambito è adiacente al tessuto consolidato esistente o in corso di attuazione, ben collegato ai servizi scolastici ivi presenti. Anche per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui sarà facilmente collegabile con il nuovo depuratore, come abbiamo detto localizzato a nord-ovest a circa 500 metri.

Areale 7

L' areale individuato si colloca sul margine nord della frazione. Oltre a perequare urbanisticamente le risorse per quota parte, per realizzare la nuova viabilità esterna, gli interventi edificatori nel comparto sono subordinati prioritariamente alla cessione di aree funzionali all'ampliamento delle zone per attrezzature pubbliche presenti (aree per l'ampliamento del cimitero, delle attrezzature sportive, dei parcheggi). Considerata la volontà storica della proprietà a mantenere inedita l'area e la propensione dimostrata negli anni a coltivarla con colture intensive (ortaggi, vite, etc...) tale ambito potrà mantenere – alla pari dell'areale 2 del capoluogo – le funzioni di corridoio ecologico tra il centro abitato e la campagna, rimanere inedito, e – previo accordo con i soggetti proprietari degli altri areali previsti nella frazione e previa acquisizione delle aree di inte-

resse pubblico (cimitero, zona a verde sportivo-ricreativo nell'area di rispetto cimiteriale) - mantenersi sostanzialmente ineditato.

L'areale comunque per la sua posizione è ben collocato e facilmente accessibile dal tessuto consolidato esistente, nonché facilmente collegabile alle reti di smaltimento dei reflui

Areale 8

L' areale individuato si colloca sul margine nord della frazione. Assieme al vicino areale 7, oltre a perequare urbanisticamente le risorse per quota parte finalizzate alla realizzazione della nuova viabilità esterna, gli interventi edificatori nel comparto sono subordinati alla cessione di aree funzionali all'ampliamento delle zone per attrezzature pubbliche presenti (aree per attrezzature sportive, parcheggi). L'areale comunque per la sua posizione è ben collocato e facilmente accessibile dal tessuto consolidato di più recente costruzione. L'accessibilità al comparto dovrà avvenire da strada ponte Asse; in alternativa se sarà possibile concertare con i soggetti attuatori "dell'ambito di riqualificazione E" un intervento coordinato, l'accesso potrà essere previsto – quanto meno a livello ciclopedonale - anche dalla strada Primaria.

Nell'areale verrà perseguito l'indirizzo di realizzare una edilizia residenziale, di tipo prevalentemente semiestensiva, con unità abitative di maggiori dimensioni, preferibilmente caratterizzata da interventi mono-bi o tri familiari. In tal senso, nel POC, verranno conseguentemente definiti parametri edilizi coerenti con tale indirizzo.

Areale 9

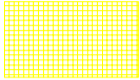











L' areale, collocato a margine della via Quattro vie, nel settore sud est della frazione, rappresenta una potenzialità derivante dal PRG Vigente, che viene confermata. Oltre a perequare urbanisticamente le risorse per quota parte, per realizzare la nuova viabilità esterna, gli interventi edificatori nel comparto sono finalizzati a completare questo quadrante del centro abitato.

L'accessibilità al comparto dovrà avvenire da via Quattro vie e a carico dei soggetti attuatori è prevista la sistemazione dell'incrocio con la via Primaria tramite rotonda.

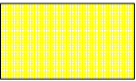



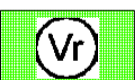


Condizione generale per tutte le operazioni di nuovo insediamento, sia su aree edificate che su aree libere, è che prioritariamente sia verificata da parte del Comune e/o dal gestore (in sede di redazione del POC), la capacità depurativa dell'impianto di depurazione, prevedendo e programmando, in caso di insufficienza, il relativo potenziamento. Tutte le reti di smaltimento dei reflui deve essere prevista con reti separate.

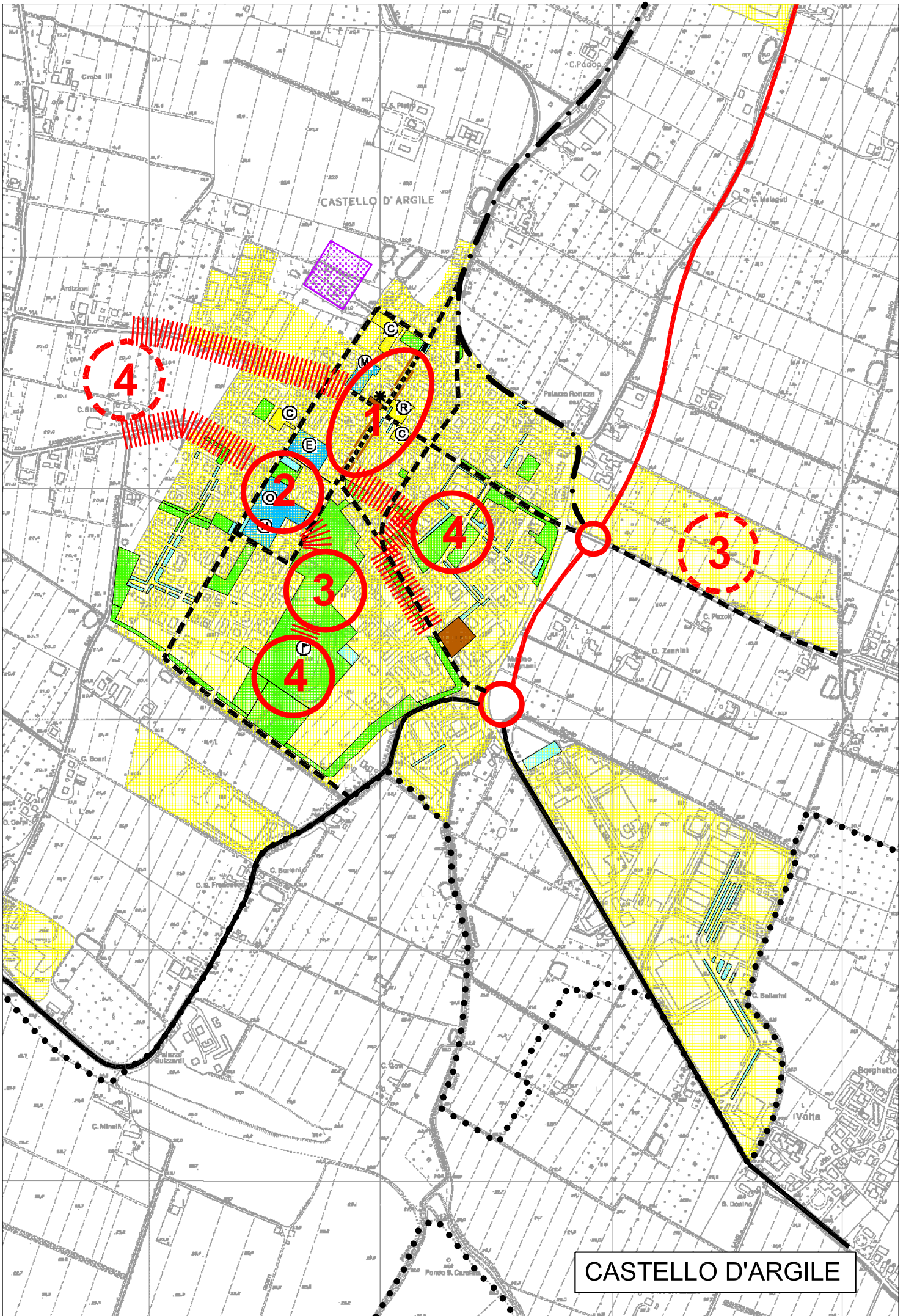
Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti di sostituzione edilizia, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

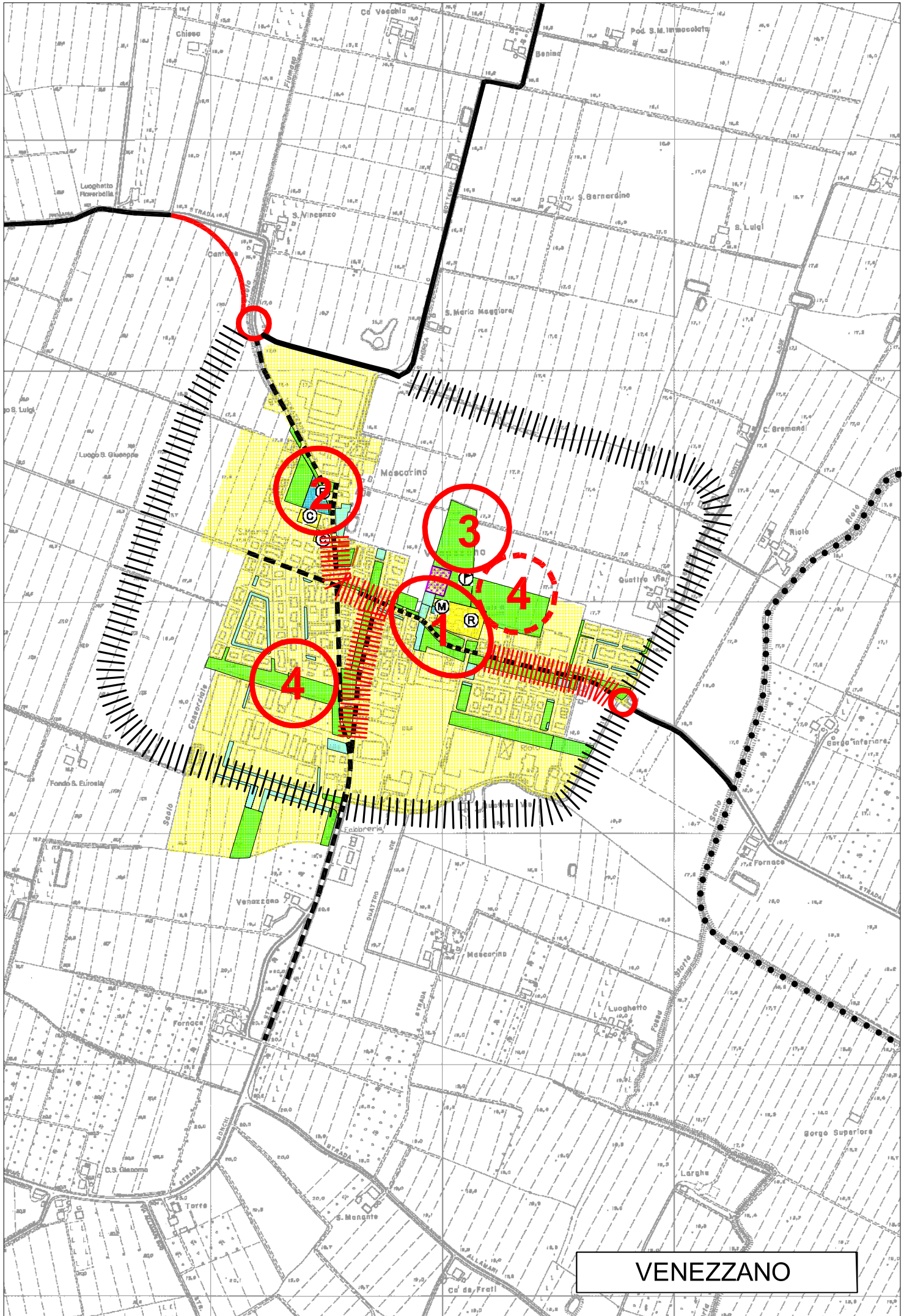
Legenda:

.....	Confine comunale
	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 previsione
	Polarità dei servizi sportivi
	Polarità dei servizi sportivi di previsione
	Polarità del verde pubblico
	Polarità del verde pubblico di previsione
	Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
	Stazione SFM
	Parcheggio scambiatore
.....	Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-----	Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
- . -	Viabilità di attraversamento urbano
————	Viabilità extraurbana di rilievo sovracomunale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Attrezzature collettive (R= religiose, C= civili)
	Scuole (N= nido, Np= nido privato, M= materna, Mp= materna privata, E= elementare, O=obbligo)
	Verde pubblico
	Verde pubblico sportivo
	Verde attrezzato di pertinenza di aree religiose
	Verde e/o corridoi ecologici ambientali
	Parcheggi





VENEZZANO

4.4 - COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

4.4.1 – Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale

L'armatura urbana e infrastrutturale

La struttura insediativa è rappresentata da un impianto generale che vede da un lato il consolidamento del Capoluogo attraverso un progressivo ampliamento del territorio urbanizzato impostato fin dagli anni '80 sull'espansione a ovest della ferrovia; dall'altro, con la realizzazione dei due sottopassi alla linea ferroviaria Bologna-Padova (quello di via Matteotti e quello di via Di Vittorio), con la Variante Generale del 1999 si sono previsti nuovi insediamenti prevalentemente residenziali a est della ferrovia. In particolare i più consistenti a nord di via Matteotti (gli indirizzi del PTI prima e dello Schema Direttore Metropolitano poi indicavano una priorità di localizzazione degli insediamenti residenziali vicino alle stazioni ferroviarie), ma anche in misura minore a sud, andando a concludere un processo di accrescimento attorno a via Chiesa e via Angelelli.

In continuità con il capoluogo e verso sud, nel quadrante a ovest della SP4 Galliera, si è disegnata un'altra quota parte dell'ampliamento del centro urbano, con la previsione di spazi commerciali e terziari, anche di rilievo sovracomunale.

Più a sud ancora la frazione I° Maggio si è completata all'interno del disegno della SP Galliera confermando alcuni spazi liberi, residui del PRG precedente.

Al Trebbo di Reno invece si è attivata una nuova zona di espansione residenziale a bassa densità, a cui è stato attribuito l'onere della realizzazione della circonvallazione sud della frazione.

Il disegno delineato dallo Schema di assetto strutturale del DP, mantiene e rafforza questi indirizzi, andando a programmare il futuro laddove, in particolare le infrastrutture previste o realizzate, saranno in grado di sostenerlo.

Il capoluogo ospita circa il 67% dei residenti complessivi (con oltre 11000 abitanti accentrati) e si è sviluppato prima lungo l'asse della Galliera, poi lungo l'asse trasversale della via Lirone e via Bondanello, e solo con il PRG Vigente lungo l'asse di via Matteotti. Nei settori urbani a ovest della ferrovia sono stati realizzati la maggior parte dei servizi pubblici, sia di carattere locale che di carattere sovracomunale (scuole superiori, piscina, campo da baseball, ecc.).

L'insediamento di I° Maggio ospita circa il 3% con oltre 500 abitanti accentrati, e si è ormai completato nella sua forma definitiva, con al centro un polo di servizi fra cui Villa Salina (edificio ed area di proprietà Regionale sede di convegni e congressi), scuole dell'infanzia ed aree verdi.

La frazione Trebbo di Reno invece ospita circa il 14% dei residenti complessivi residenti nel centro urbano (oltre 2300 abitanti); l'impianto urbanistico della frazione è ormai concluso e verrà previsto nel DP solamente il completamento della circonvallazione a est del centro urbano. Verrà invece impostato come indirizzo l'attivazione di un processo, che sarà anche lungo e proiettato nei prossimi anni, finalizzato ad allontanare dal centro urbano la zona artigianale, con una progressiva sostituzione dei manufatti edilizi. Tale programma sarà definito con il RUE, e risponde in modo propositivo alla situazione idrogeologica del territorio della frazione: infatti siamo in presenza dell'unico caso in tutta l'associazione di presenza dei "terrazzi fluviali", ovvero un'area molto delicata (che il PTCP considera come ambiti fragilissimi

su cui non prevedere nuovi consistenti pesi insediativi cfr. art. 5.3 e 5.4 delle Norme), all'interno delle ultime propaggini della conoide del Reno, all'interno della quale si ha la ricarica della falda profonda. Alleggerire il peso antropico su questa area (diminuendo la presenza di attività artigianali, quindi situazioni di potenziale inquinamento della falda superiore che in un'area residenziale) significa dare un contributo positivo al bilancio complessivo dell'insediamento.

In tale scenario territoriale, condividendo l'impostazione programmatica del PTCP relativa all'evoluzione del sistema urbano provinciale e in relazione alle opzioni strategiche del DP, si tenderà a valorizzare le potenzialità del Capoluogo anche in relazione alla presenza di una più completa gamma di servizi alla persona, mentre per i centri frazionali, pur sostenuti da un trend di produzione edilizia trascorsa, l'incremento (in relazione agli indirizzi del PTCP) sarà comunque minimo.

L'accessibilità territoriale

Il territorio di Castel Maggiore è attraversato da una rete stradale a larghe maglie, che si qualifica in vario modo rispetto il rango di importanza definito dal PTCP.

- abbiamo il previsto Passante Autostradale che non interessa direttamente il territorio comunale, se non per lievi interferenze con il corridoio infrastrutturale individuato dal PTCP
- abbiamo l'Autostrada A 13 che attraversa il territorio in senso nord-sud
- abbiamo la grande rete di collegamento nazionale/regionale rappresentata dalla Trasversale di Pianura che lambisce a nord il territorio comunale
- abbiamo la rete di base regionale rappresentata dalla variante alla SP Galliera
- abbiamo la rete provinciale/interprovinciale rappresentata dalla Intermedia di pianura
- abbiamo una rete intercomunale rappresentata dalla SP Saliceto
- poi abbiamo alcuni tratti di rete di penetrazione locale rappresentate prevalentemente dalla viabilità comunale di connessione con la Variante alla SP Galliera.

Il Documento Preliminare per il Capoluogo Castel Maggiore assume tale classificazione e consolida gli indirizzi e le scelte già impostate con il PRG Vigente. Dall'approvazione della Variante Generale del 1999, sono state concretizzate almeno a livello di risoluzione progettuale e di concertazione tra le Istituzioni, due scelte importanti:

- è stato definito il corridoio infrastrutturale della variante alla SP 4 Galliera
- è stato definito un Protocollo di intesa con Provincia e comuni contermini, per la programmazione/attuazione della suddetta Variante.

E' una scelta importante in quanto sono state definite delle strategie e delle progettualità; ora si tratta di trovare le risorse finanziarie. Se verrà realizzato il Passante Autostradale, allora una serie di infrastrutture saranno collaterali ad esso; se il Passante autostradale non decolla, le Amministrazioni si sono impegnate a cercare altri canali finanziari.

La Variante stradale è sempre localizzata sul quadrante ovest del centro urbano, con un corridoio infrastrutturale che ha fissato un percorso leggermente diverso dal precedente (riportato sul PRG Vigente), modificato a seguito di alcune osservazioni accolte (osservazioni prevalentemente private). Il nuovo asse avrà tre connessioni con la viabilità comunale (partendo da sud: su via Ronco, su via Lirone e su via Bondanello) e come primo lotto, collegherà la via di Corticella a sud e la Trasversale di Pianura a nord.

Con l'approvazione del progetto esecutivo/definitivo (che dovrà superare una valutazione di VIA) si arriverà alla definizione anche del profilo altimetrico, unico punto sul quale ancora rimangono perplessità e motivi di non accordo completo con la Provincia di Bologna: i comuni infatti gradirebbero che il profilo fosse più basso, vicino al livello del piano di campagna. Al

momento il profilo prevede invece il superamento della viabilità comunale sopraricordata, con cavalcavia e quindi con un innalzamento complessivo evidente.

Per quanto riguarda l'accessibilità al territorio comunale attraverso la rete ordinaria si rileva che:

- L'Intermedia di Pianura ha trovato una nuova collocazione nell'ambito "dell'assetto strategico delle infrastrutture" come asse parallelo più prossimo alla tangenziale, di cui in parte dovrà "drenare" una quantità di traffico di servizio prevalentemente rivolto alle zone industriali della prima cintura bolognese. Questo tracciato, che deve collegare le zone est ed ovest della pianura, si colloca sul territorio di Castel Maggiore partendo da est, sul tracciato già previsto nel P.R.G. vigente sulla via Di Vittorio; scende verso sud per sottopassare la ferrovia, a sud dell'Hotel Olympic, e risale per collegarsi con la nuova rotatoria a raso; dalla rotatoria attraverso una variante di via Ronco l'asse stradale si collegherà con l'ultimo tratto della Variante alla SP Galliera, a sud dell'ex ORO PILLA. Poi sovrapponendosi alla suddetta variante fino alla via di Corticella potrà collegarsi con il Trebbo di Reno attraverso la viabilità esistente. Prima del Trebbo, in corrispondenza di via Conti, già in parte allargata nel suo tratto terminale, il nuovo tracciato piegherà verso sud e poi verso ovest fino a superare il Fiume Reno con un nuovo ponte e quindi proseguire verso Calderara. L'unico tratto non ancora definito è quello di collegamento con il comune di Granarolo verso est. Per tale corridoio è in fase uno studio di approfondimento assieme al Comune di Bologna, di Granarolo e della Provincia. Al Momento si riporta sull'elaborato grafico il corridoio individuato dal PTCP.

- Il sistema ciclo - pedonale deve trovare un'opportuna integrazione al momento dell'attuazione dei nuovi ambiti insediativi e delle nuove infrastrutture. I due parchi fluviali saranno il luogo ideale per i tracciati nord - sud, possibilmente in connessione con quanto previsto dal Comune di Bologna; quelli che saranno da individuare, sono i collegamenti trasversali, che possano appunto interconnettere il centro edificato con il territorio extraurbano: verso ovest sottopassando la prevista variante alla SP Galliera nei punti già previsti dal progetto preliminare, verso est utilizzando i sottopassi ferroviari già realizzati. In tal modo, anche individuando percorsi preferenziali sulla viabilità minore a ovest del Capoluogo (via Passo Pioppe, via Bondanello, via Muraglia, via Frabaccia), si potrà integrare e collegare i nuovi insediamenti con i luoghi ormai tipici per le passeggiate ricreative. Tale indirizzo applicato ad esempio su via Matteotti e via Angelelli (considerato l'ampliamento previsto), potrà permettere il collegamento delle zone residenziali (vecchie e nuove) con i comparti produttivi posti a sud-est del territorio comunale.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, il PTCP come abbiamo detto in generale individua per il comune di Castel Maggiore due ambiti produttivi:

- un ambito consolidato di livello sovracomunale corrispondente alla zona industriale di via Serenari e la zona artigianale di via Bonazzi individuato dal PTCP come "Z.I. Castel Maggiore";
- un ambito consolidato di livello comunale (area artigianale di via A.Costa).

Su tali ambiti si sta elaborando assieme alla Provincia di Bologna un' Accordo Territoriale così come prescritto dal PTCP e ad esso si rimanda per quanto di competenza e scelte non ancora completamente definite. Le previsioni saranno poi inserite nel PSC ed attuate con il POC. Tuttavia occorre mettere in evidenza quali programmi l'Amministrazione vuole impostare con le possibilità offerte dal PTCP. La volontà è quella di utilizzare l'indirizzo del PTCP che assegna agli ambiti produttivi consolidati di rilievo sovracomunale, con la possibilità di prevedere incrementi territoriali da destinare ad aziende insediate sul territorio che hanno e-

signanza di espansione o di trasferimento pur rimanendo nel comune; per rispondere a questo indirizzo l'Amministrazione indica in due possibili ambiti, alternativi fra di loro (il numero 1 a sud di via Di Vittorio ed il numero 2 a nord della zona esistente), la localizzazione di questa possibilità. L'alternativa dovrà essere sciolta in sede di POC.

L'Amministrazione comunale propone di gestire tali situazioni in modo non perfettamente allineato con il PTCP: ovvero per riuscire a gestire questa operazione il comune ritiene debba avere la proprietà dell'area, altrimenti la programmazione per i trasferimenti dal centro urbano delle aziende incongrue e/o gli ampliamenti che saranno richiesti da altre aziende, difficilmente potranno essere attuate attraverso una adeguata programmazione.

Si propone quindi (coerentemente con quanto riportato nella proposta di Accordo Territoriale) di concertare con la proprietà privata una cessione bonaria e gratuita al comune, del 50% del terreno e della relativa potenzialità edificatoria (sulla quale attuare gli indirizzi di cui sopra), lasciando al privato il rimanente 50% da spendere liberamente sul mercato senza vincoli.

Il territorio rurale

Caratteristiche strutturali

Modifiche strutturali fra il 1980 ed il 2000 (censimenti dell'agricoltura)

- superficie totale agricola in aumento di quasi 270 ha (87% della superficie del comune)
- aumento della SAU da 2530 ha nell'82 a 2850 nel 2000
- calo del numero delle aziende del 23% nell'ultimo decennio (da 213 a 168)
- superficie media aziendale 11 ha (inferiore alla media dell'Associazione)
- 58% cereali con 659 ha (più 136 ha nell'ultimo ventennio), con aumento frumento tenero e calo notevole del frumento duro (da 220 ha a 30 ha nell'ultimo decennio), netto aumento del granturco (+ 45 ha nel decennio)
- 23% barbabietola, in calo
- 1% soia
- 2,5% colture ortive (in percentuale è il comune con più superficie a coltivazione ortiva nell'Associazione); la patata copre l'1,5%.
- 7% foraggiere, in calo (da 208 nel '90 a 122 nel 2000)
- 3% dei terreni a riposo con aumento (da 0 a 66 ha)
- 1,5% di frutteti e vite, (30 ha ciascuno) in calo rispetto ai decenni precedenti la più bassa dell'Associazione
- aumento superfici a serre, da 2000 mq a 61.000 (la più alta dell'Associazione)
- aumento pioppeto (da 3 ha nel '90 a 36 ha nel 2000)
- calo delle specie zootecniche (- 786 bovini in vent'anni); solo 3 suini in un'azienda
- aumento polli da carne (10000; la maggior quantità a livello di Associazione)

- L'età media del conduttore si è elevata a 62 anni attestandosi alla media di Associazione

Aspetti ambientali

Tutto il territorio del comune di Castel Maggiore è ricompreso all'interno dell'ambito agricolo periurbano della conurbazione bolognese (vedi art. art. 11.10 del PTCP): per tale ambito il PTCP definisce, ed il presente DP conferma, politiche volte a:

- a contribuire al miglioramento della qualità ambientale attraverso la realizzazione di dotazioni ecologiche;
- a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero, sia all'aperto che mediante il riuso di edifici esistenti;
- a mantenere i caratteri consolidati del paesaggio rurale.

Una tipologia diversa di ambiti agricoli periurbani di rilievo locale il DP individua al margine sud del capoluogo, un ambito agricolo periurbano con funzione di cuscinetto tra ambiti a di-

versa funzione; un altro ambito periurbano (sul fronte est) viene individuato sempre con la funzione di cuscinetto tra un ambito residenziale ed un ambito produttivo; infine un'ultimo ambito periurbano per definire uno spazio residuale tra la ferrovia, il Navile, nel settore sud, a confine con il comune di Bologna.

In tali ambiti vanno praticate politiche di tutela e valorizzazione ambientale con la realizzazione di fasce boscate, tratti di rete ecologica, ecc. anche con il coinvolgimento delle aziende agricole interessate (vedi indirizzi al punto 2.6.4 precedente).

Inoltre il territorio è ricompreso all'interno delle sub unità di paesaggio del *Dosso del Reno*, della *Conca morfologica del Riolo*, del *Dosso del Savena Abbandonato*, in un susseguirsi di articolazioni morfologiche e dei relativi indirizzi di intervento (vedi preced. punto 2.6.2).

4.4.2 – LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.1, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Castel Maggiore risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e da alcuni interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente come precisato nei punti seguenti.

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP così come illustrati al punto 2.3.

Assumendo per Castel Maggiore come parametro medio, un alloggio di 99 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 780 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ("diritti acquisiti" dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 550 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 750 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 1300 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 2080 alloggi.

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

- circa 130 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora attuate ma già convenzionate;

- circa 290 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree edificate, esclusi i residui di PRG: 290 alloggi;
- totale su aree edificate, compresi i residui di PRG: 420 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere, dai residui e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, è quindi di 2500 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: 2180 alloggi
- Trebbo di Reno: 260 alloggi
- Altri nuclei minori: 60 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 componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 50 alloggi – vedi criteri di cui al punto 2.3.1.1.

Tenuto conto di quanto il PRG Vigente ha già attivato il recupero edilizio in zona agricola, le potenzialità di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico residue per i prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.6 e 2.3.1.1 – si stimano in 50 alloggi; ed è di 100 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.1.3.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a circa 2700 alloggi.

4.4.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.4.3.1 – Il Capoluogo

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

Sarà fondamentale per Castel Maggiore la realizzazione della Variante alla SP Galliera; è solo in questo modo che la mobilità urbana avrà finalmente una soluzione definitiva. Anche se in questi ultimi anni l'adeguamento della via Gramsci in fatto di infrastrutture connesse alla mobilità urbana (dalla rotatoria sud a quella nord in vicinanza del confine con Funo), ha posto in essere diversi risvolti positivi: razionalizzazione e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali di servizio e accesso alla rete dei servizi commerciali e della residenza, rallentatori alla velocità, razionalizzazione delle aree di sosta, ecc. Oltre a questo intervento strutturale si stanno programmando, attraverso l'attuazione del PRG, altri interventi che a lavori finiti, daranno altre ricadute positive. Ad esempio il prolungamento di via Chiesa e via Angelelli fino alla Via Di Vittorio darà la possibilità di un'altra uscita/entrata dal centro del paese verso Bologna. Lo Schema di assetto territoriale prevede l'attuazione, a conferma del PRG Vigente, di altre infrastrutture di rango urbano come la connessione da via Nuova verso via Bondanello, in accordo con il comune di Argelato; da qui sarà poi possibile collegarsi alla Nuova Galliera o alla viabilità interna al centro abitato.

Lo schema strutturale prevede la realizzazione all'interno dell'areale n. 1, in accordo con Argelato, di un nuovo centro servizi di livello sovracomunale vocato all'istruzione, alla cultura, alla sanità e al ricreativo.

Più a sud vengono poste le condizioni per poter completare l'area sportiva con l'acquisizione, mediante operazioni di perequazione urbanistica, dell'ultima porzione mancante.

Nel settore a est della ferrovia, uno degli obiettivi primari è quello di acquisire le aree che formeranno il parco lungo Navile, attraverso le operazioni di perequazione urbanistica da attivare con i soggetti attuatori che edificheranno in quel settore, mentre per quanto riguarda ai servizi di base già si sta programmando la loro localizzazione e la loro realizzazione all'interno delle previsioni del PRG Vigente non ancora attuate (ex comparto 6 di via Matteotti). Dal punto di vista delle strutture scolastiche infatti il PSC dovrà approfondire il tema della carenza (dove e quanto) di strutture per l'infanzia o per gli altri ordini e gradi, il tutto in previsione delle future necessità derivanti dall'attuazione delle previsioni edificatorie residenziali future.

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.

Si illustrano di seguito le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Lo Schema di assetto strutturale ricalca fedelmente l'individuazione del centro storico riportata nel vigente PRG.

Gli ultimi interventi di riqualificazione già previsti nel PRG Vigente stanno portando "il Castello" ad un livello qualitativo di recupero molto importante. Esso rappresenta per il futuro una delle "stazioni di sosta" di quel lungo sistema ambientale e di connessione territoriale che rappresenta il Navile per tutta la pianura bolognese.

Le politiche da applicare sono quelle definite dalla legge regionale 20/2000, che il Comune di Castel maggiore in più di 20 anni, in regime di legge regionale 47/78, ha sempre applicato e porterà in breve ad un completo recupero funzionale, storico ed architettonico del vecchio borgo sul Navile. Gli indirizzi sono quelli di perseguire ulteriormente gli obiettivi di connessione con il centro urbano (attraverso la rete dei percorsi ciclo-pedonali da un lato), e con il sistema ambientale e ricreativo del Navile, attraverso opportuni sbocchi e connessioni sempre ciclo pedonali.

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 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.

Ai successivi approfondimenti da affrontare in sede di PSC è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se ritenuto opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento come previsto al precedente 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 tutta quella parte di tessuto urbano di formazione più recente, comprese le aree per servizi pubblici principali, composto quasi totalmente da porzioni insediative realizzate mediante 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.

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

Sono classificati all'interno di tale categoria i settori compresi tra il settore A più esterno e di più recente realizzazione e quello più centrale della centralità urbana.

Tale settore è caratterizzato, in generale, da una maglia viaria spesso di ampiezza più ridotta, con una dotazione di spazi per la sosta meno adeguata e più carenti di 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 consolidati di centralità urbana (ambiti di tipo C)

Viene classificato all'interno di tale categoria l'ampio settore che comprende il nucleo edificato nel tempo lungo l'asse di via Gramsci nonché gli ampliamenti verso ovest strutturati nel tempo mediante collegamenti funzionali e infrastrutturali. All'interno di tale ambito sono presenti molte delle attività di servizio pubblico e privato del capoluogo, con la maggiore se non esclusiva localizzazione dei servizi commerciali, dei pubblici esercizi, le edicole, le banche, oltre naturalmente alla sede del Comune (quella storica di via Matteotti e quella nuova di Piazza Amendola) e a numerose sedi per l'istruzione pubblica e privata.

Nello scenario di PSC, l'assetto complessivo di questo ambito, potrà giovare come punto qualificante, così come già previsto per altri capoluoghi, della riduzione del carico di traffico che si potrà avere una volta realizzata la Variante alla SP Galliera.

Sono limitatissimi i casi di interventi di completamento, che verranno comunque realizzati nel rispetto di tutte le condizioni stabilite al punto 2.3.1.1.

Ambiti da riqualificare

Nel capoluogo non sono presenti specifici ambiti di riqualificazione urbana.

Aree di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

- Lo Schema di assetto strutturale propone, come precedentemente affermato e descritto per l'impianto morfologico generale, uno sviluppo che si indirizza verso il settore ovest, e nord, avendo la struttura del capoluogo due motivati vincoli ad uno sviluppo a est e a sud.

a) Previsioni su aree edificate

Ambiti A, B, C ed altre modeste aree individuate nel capoluogo

Si tratta di ambiti definiti dalla presenza di attività artigianali o di magazzinaggio ormai totalmente incongrui con il tessuto urbanizzato circostante e con l'impianto viario spesso carente per sezione stradale e/o spazi di manovra. La programmazione quindi da mettere in campo col PSC, deve essere indirizzata verso la sostituzione edilizia.

Non è assolutamente automatico che tutti gli ambiti individuati siano soggetti a trasformazione edilizia sempre e solo con conseguente ricostruzione. In sede di redazione del PSC si potrà meglio approfondire e trovare la vocazione più opportuna per queste aree recuperate, anche inserendo la loro trasformazione nel criterio perequativo che assegna sì una potenzialità edificatoria, ma che non sempre si potrà esprimere nello stesso luogo; a fronte di precisi e circostanziati interessi di rilievo pubblico alcune di queste aree potrebbero essere destinate a compensare carenze pregresse (ad esempio in tema di aree per la sosta pubblica) e quindi la relativa potenzialità edificatoria potrà essere indirizzata verso uno degli areali di sviluppo previsti in altro luogo.

Ambiti G localizzati sulla via Sammarina

Si tratta di ambiti definiti dalla presenza di attività artigianali o di ex deposito ormai totalmente incongrui con il territorio agricolo circostante. Se si vuole attivare anche un recupero, non solo funzionale degli insediamenti, ma anche paesaggistico, l'indirizzo è quello della demolizione con sostituzione edilizia non solo in loco ma anche indirizzando la capacità edificatoria verso uno degli areali di sviluppo previsti in altro luogo.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

L'areale si colloca nel quadrante nord-ovest del capoluogo a confine con il comune di Argelato. Questo areale deve assolvere alle seguenti funzioni ed essere attuato con i seguenti indirizzi:

- le porzioni edificate andranno collocate rispettivamente a nord la più consistente, in termini di densità edilizia (essa dovrà assolvere al compito di connettersi in modo strutturato e morfologicamente compatibile con i quartieri sud di Funo edificati al confine), mentre nel settore sud dovrà collocarsi una quota più modesta, dal punto di vista della densità edilizia, ma più ricca di verde privato tale da connettersi con gli insediamenti sparsi di derivazione agricola, ivi ancora presenti.
- l'ampia fascia centrale dovrà essere destinata ad attrezzature pubbliche e ceduta al comune.
- è a carico dei soggetti attuatori la realizzazione della viabilità prevista al limite ovest.
- è a carico dei soggetti attuatori interrare l'elettrodotto KV 132 presente al centro dell'areale che rappresenta una condizione di sostenibilità per l'attuazione dell'intervento.

Per raggiungere tali obiettivi si opererà in regime di perequazione urbanistica con compensazioni specifiche per le situazioni specifiche sopradefinite (ad esempio l'interramento dell'elettrodotto).

Le criticità dell'areale sono quelle riferite allo smaltimento delle acque superficiali (da definire assieme al Consorzio di Bonifica evitando soluzioni locali), allo smaltimento dei reflui (decidendo se convogliare le acque luride al depuratore di Funo per la parte nord, o tutti gli scarichi, dopo opportune verifiche ai collettori presenti sul Navile, che poi porteranno al depuratore di Bologna; alla viabilità di connessione, attualmente insufficiente, specialmente su via Bondanello, che dovrà in futuro svolgere la funzione di collegamen-

to ad uno degli svincoli dalla Nuova Galliera. Le previsioni potranno essere attuate solo perseguendo la risoluzione di tali criticità.

Areale 2

L'Areale individuato è localizzato in un'area interclusa tra il confine comunale a nord, la via Agucchi a ovest ed il territorio urbanizzato a sud e ad est. Tale ambito deve svolgere la funzione di collegamento della struttura insediativa tra recenti edificazioni non dotate di una infrastrutturazione completa.

All'areale non vengono posti in carico particolari impegni infrastrutturali se non quello di adeguarsi in modo esaustivo con le urbanizzazioni limitrofe.

Areale 3

L'Areale individuato si colloca sul margine ovest della zona di espansione più recente, con accessibilità da via Lirone o da via Berlinguer. E' un areale quindi che si deve rapportare morfologicamente al tessuto recentemente edificato assumendone anche i connotati planovolumetrici. L'areale è ben servito sia da viabilità locale che intercomunale (considerato che su via Lirone è presente un secondo accesso alla Nuova Galliera); potrà usufruire di un sistema di servizi già ben strutturato, mettendo a disposizione il suo contributo di standard di insediamento.

A questo areale non sono assegnati impegni particolari se non concertare con i soggetti attuatori degli altri areali, una perequazione urbanistica tale da concentrare sull'areale 3, una quota parte delle potenzialità edificatorie assegnate all'areale 4 che deve rimanere ineditato.

Areale 4

L'Areale 4 posto a sud dell'area sportiva principale di Castel Maggiore, deve rimanere ineditato in quanto destinato al completamento delle attrezzature sportive comunali limitrofe.

A questo areale non sono assegnati impegni particolari se non concertare con i soggetti attuatori degli altri areali una perequazione urbanistica tale da convogliare su di essi la propria quota di edificabilità in quanto l'areale deve rimanere ineditato.

Areale 5

L'Areale 5 posto a sud del "Castello" rappresenta una quota residua del PRG Vigente non ancora attuata, che si propone di confermare. A tale ambito è assegnato il compito di riconvertire aree oggi destinate ad attività produttive e commerciali. Particolare cura dovrà essere posta in riferimento alla adiacente area del centro storico. La criticità principale è inerente alla soluzione morfologica e funzionale, da dare al nuovo tessuto da edificare sul margine del Navile, su cui l'Autorità di bacino dovrà comunque esprimersi.

Areale 6

Anche l'Areale 6 posto a nord di via Matteotti rappresenta una quota di residuo del PRG Vigente non ancora attuata, che si propone di confermare. Questo areale va confermato in quanto elemento essenziale per la infrastrutturazione del quadrante a nord-est della stazione ferroviaria, su cui il PRG Vigente ha posto molta attenzione, in particolare per la previsione di una quota di edilizia da realizzare in regime di convenzione con il Comune. Se l'areale non sarà convenzionato prima dell'adozione del PSC comunale, rientrerà automaticamente nella nuova concertazione da attuare mediante perequazione urbanistica attraverso il POC.

L'areale è ben collegato con la viabilità e con il sistema del SFM; è facilmente collegabile alla rete di smaltimento dei reflui, nonché al sistema del Navile per lo smaltimento delle acque superficiali in accordo con l'Autorità di Bacino.

Areale 7

Questo areale posto a nord ed in continuità con l'areale 6, rappresenta la evidente e opportuna continuità del processo edificatorio a est della fermata del SFM. A carico dei soggetti attuatori è in primo luogo la cessione delle aree lungo il Navile per la formazione del parco fluviale, anche questa scelta in continuità con le scelte precedenti già avviate dal PRG Vigente.

Per la programmazione dell'attuazione di questo areale, si rileva la necessità di un Accordo di Programma con il confinante comune di Argelato, al fine di studiare assieme l'interconnessione dei due ambiti di sviluppo e le relative infrastrutture che si renderanno necessarie (un'areale prevalentemente ad usi urbani, l'areale 7 di Castel Maggiore, con un'areale di sviluppo del Polo funzionale del Centergross in comune di Argelato. L'accordo di programma dovrà valutare la necessità o meno di prevedere un nuovo collegamento stradale con la via Saliceto, possibilmente da collocare all'interno della fascia infrastrutturale dell'elettrodotto, a sud del Centergross e sul margine dell'areale 7: in tal modo si avrebbe un alleggerimento del traffico in uscita dai nuovi insediamenti sulla via Matteotti e di conseguenza sulla rotatoria esistente sulla SP Saliceto; tale eventualità non potrà essere presa in considerazione se le aree a sud del Centergross venissero da questo acquisite come ampliamento delle proprie funzioni: in sostanza questa nuova eventuale viabilità non deve essere vista come una nuova uscita/entrata per il centergross.

Non sono previsti altri condizionamenti per questo areale, se non quelli tipici d'insediamento ovvero separazione delle reti di smaltimento, lo smaltimento delle acque superficiali in accordo con l'Autorità di Bacino, la partecipazione, in relazione ai programmi dell'Amministrazione, alla realizzazione del polo scolastico dell'infanzia già programmato nel confinante areale 6.

Areale 8

Questo areale posto a ovest della SP 4 Galliera viene individuato per risolvere un problema legato alla presenza di un'edificio di valore storico-architettonico quale è la "*chiesa ed il campanile del Ronco*". Tale manufatto in stato di degrado e abbandono può essere in parte recuperato e l'area di pertinenza sistemata ad area verde. L'areale parteciperà al procedimento perequativo, trasferendo la propria potenzialità insediativa in altri areali, mentre in loco rimarranno solo funzioni ecologico-ambientali. Si propone infatti la realizzazione di una fascia di verde compensativo a margine della SP Galliera, fino a comprendere lo spazio prima descritto dove sarà possibile recuperare parte dell'architettura storica.

4.4.3.2 – La Frazione Trebbo di Reno

Lo Schema di assetto strutturale propone per la frazione di Trebbo di Reno un riordino complessivo della viabilità. Infatti la realizzazione della circonvallazione sud (a carico di un comparto edificatorio già convenzionato che sta per essere attuato) porterà fuori dal cento abitato una parte dei traffici di attraversamento; per avere l'opera completa, ovvero con il tratto viario verso nord, fino a tornare su via Lame, occorrerà trovare risorse nell'ambito delle trasformazioni edilizie locali o utilizzare le risorse derivanti dal Piano cave.

La frazione ha avuto il suo massimo sviluppo tra gli anni '80 e '90 dove la popolazione è cresciuta di oltre il 47% (passando da 1377 a 2035 abitanti, raggiungendo poi gli attuali circa 2400 abitanti che rappresenta il 14% della popolazione accentrata comunale).

La frazione è dotata dei servizi minimi come definiti dal PTCP e quindi potenzialmente avrebbe la possibilità di prevedere un incremento pari al 50% della produzione edilizia dell'ultimo decennio. Territorialmente però la frazione è collocata, come si è già detto, sulla conoide del Reno, in un ambito molto fragile dal punto di vista idrogeologico, e quindi non adatto a ricevere nuovi pesi insediativi.

A fronte di tale situazione l'Amministrazione intende avviare con il presente DP un alleggerimento della pressione insediativa incongrua sul centro urbano: ovvero intende avviare una operazione di trasferimento/sostituzione delle attività artigianali con attività per servizi o insediative urbane. A questo fine sono stati individuati gli ambiti D ed E di sostituzione edilizia. Gli insediamenti artigianali da trasferire potranno trovare locazione presso l'ambito 1 o 2 individuato nella zona industriale consolidata, con l'operazione descritta al precedente capitolo 4.4.1. Il RUE dovrà definire quali funzioni assegnare ai lotti liberati dall'insediamento artigianale.

Per quanto riguarda gli ambiti consolidati sono stati individuati tipologie A (Ambiti consolidati di maggiore qualità insediativa) e B (Ambiti con limiti di funzionalità urbanistica) prevedendo per essi le politiche e gli indirizzi già descritti al punto 3.3 precedente.

4.4.3.3 – I nuclei minori

I nuclei minori presenti sul territorio e già pianificati dal PRG Vigente sono:

- Sabbiuono
- Torreverde
- Castiglia
- Boschetto
- Osteria del Gallo

Questi piccoli nuclei vengono individuati come ambiti consolidati prevalentemente di tipo E (ambiti consolidati dei centri frazionali minori) di cui al punto 3.3 precedente, ed in alcuni casi (Torreverde) anche un ambito di tipo A corrispondente ad un processo edificatorio avvenuto mediante Piano Particolareggiato. Sempre nella frazione Torreverde è individuato un ambito di sostituzione edilizia indicato con la lettera F, che promuove il trasferimento di un paio di insediamenti produttivi con sostituzione edilizia e non – il PSC dovrà definire i limiti del nuovo carico insediativo -: anche in questo caso si alleggerisce la pressione antropica su un ambito delicato dal punto di vista idrogeologico quale è quello del margine esterno del Reno.

Sabbiuono è l'altro centro frazionale meglio strutturato; per esso vengono individuati due ambiti consolidati di tipo A e B, in funzione del loro processo edificatorio avvenuto negli ultimi 20 anni.

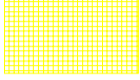











I tre nuclei minori più piccoli di Castiglia, Boschetto e Osteria del Gallo vengono individuati come tessuti consolidati di tipo E con le relative politiche di intervento fissate al precedente punto 3.3.

Per tutti questi centri minori, l'Amministrazione avrà la possibilità di rispondere ad esigenze locali attraverso l'utilizzo della quota aggiuntiva a disposizione fissata al punto 2.3.1.3 precedente.

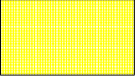

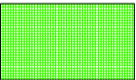



Condizione generale per tutte le operazioni di nuovo insediamento, sia su aree edificate che su aree libere, è che prioritariamente sia verificata da parte del Comune e/o dal gestore (in sede di redazione del POC), la capacità depurativa dell'impianto di depurazione, prevedendo e programmando, in caso di insufficienza, il relativo potenziamento. Tutte le reti di smaltimento dei reflui deve essere prevista con reti separate.

Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti di sostituzione edilizia, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

Legenda:

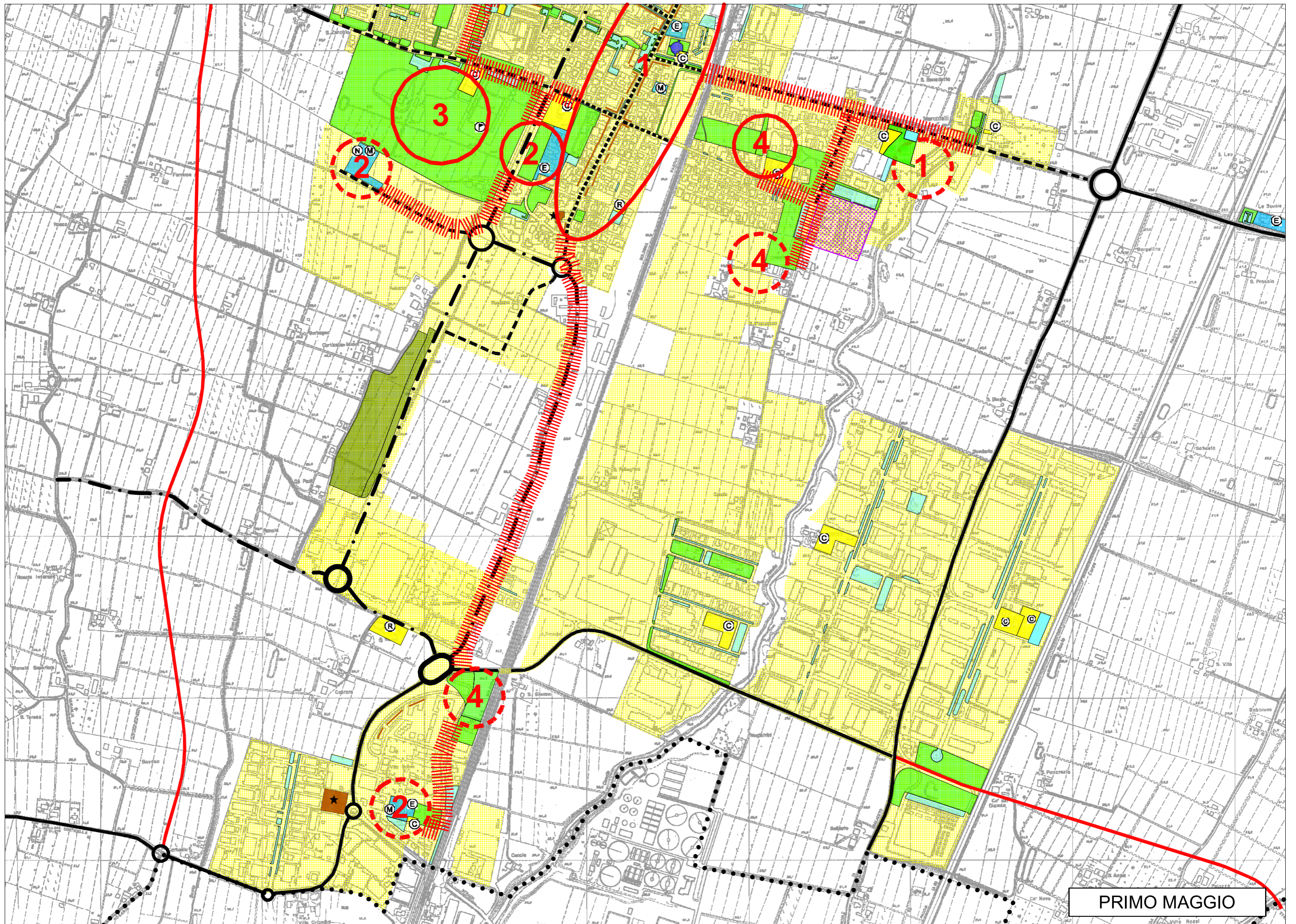
.....	Confine comunale
	Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
	Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
	Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana") di previsione
	Polarità dei servizi scolastici di base
	Polarità dei servizi scolastici di base di previsione
	Polarità dei servizi sportivi
	Polarità dei servizi sportivi di previsione
	Polarità del verde pubblico
	Polarità del verde pubblico di previsione
	Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
	Stazione SFM
	Parcheggio scambiatore
.....	Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-----	Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
- . -	Viabilità di attraversamento urbano
————	Viabilità extraurbana di rilievo sovracomunale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Attrezzature collettive (R= religiose, C= civili)
	Scuole (N= nido, Np= nido privato, M= materna, Mp= materna privata, E= elementare, O=obbligo)
	Verde pubblico
	Verde pubblico sportivo
	Verde attrezzato di pertinenza di aree religiose
	Verde e/o corridoi ecologici ambientali
	Parcheggi



CASTELMAGGIORE



PRIMO MAGGIO



TREBBO DI RENO

4.5 - COMUNE DI GALLIERA

4.5.1 – Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale

L'armatura urbana e infrastrutturale

La struttura insediativa è rappresentata da un impianto generale che vede da un lato il consolidamento più accentuato del Capoluogo, San Venanzio posto ad ovest della linea Bologna-Ferrara, e meno eclatante di S.Vincenzo, posto a cavaliere della linea ferroviaria, dove sono concentrati maggiormente gli insediamenti produttivi e terziari; si riscontra invece un lento consolidamento della frazione Galliera posta nel settore ovest del territorio.

Il capoluogo, che ospita circa il 36% dei residenti complessivi (con quasi 2000 abitanti accentrati) si è sviluppato lungo il Riolo e sull'asse viario nord-sud rappresentato da via della Pace-via Maccaferri Alessandro e sull'asse di via Roma.

Il settore di San Vincenzo, che ospita circa il 33% dei residenti complessivi (con quasi 1800 abitanti accentrati) invece si è sviluppato lungo la Strada Provinciale 12, via Vittorio Veneto nel centro abitato, e superata la ferrovia con un sottopasso da alcuni anni realizzato, su via Valle; in senso nord-sud lo sviluppo è avvenuto lungo la strada Provinciale Galliera.

Infine la frazione Galliera, che ospita l'11% della popolazione residente accentrata (con circa 600 abitanti) nata e sviluppatasi lungo la medesima SP 12 e la via Barchetta, con la presenza di servizi minimi fra cui l'asilo nido, e strutture collettive, civili e religiose.

Il centro servizi principale è situato a San Venanzio, con la presenza di attrezzature scolastiche, civiche, sportive, sociali e religiose: il PRG Vigente ha programmato un rafforzamento ed accentramento di tali servizi (in particolare scolastici e sociali) all'interno di un grande comparto di espansione non ancora attuato. Il Documento Preliminare mantiene tale previsione, mentre rafforza un'altra polarità per la scuola dell'infanzia nel centro di San Vincenzo.

Oggi la primaria necessità in tema infrastrutturale, superata con il sottopasso la barriera della ferrovia, risulta essere l'allontanamento dei traffici che si svolgono sulla Strada Provinciale Galliera non solo in direzione sud, ma anche in direzione Ferrara, dal centro abitato di San Vincenzo, dove sono insediate circa 1000 abitanti. Ciò potrà avvenire con l'adeguamento già programmato del percorso completo della SP4, che il settore viabilità della Provincia di Bologna ha predisposto come nuovo tracciato in variante alla sede originaria, dal confine con Bologna alle Larghe di Funo, in comune di Argelato, con un progetto preliminare già approvato; per la parte di tracciato che dalle Larghe di Funo va fino al confine provinciale, è stato individuato un corridoio infrastrutturale per quelle parti di tracciato per le quali si prevede una variante al percorso originario: il centro abitato di San Vincenzo è interessato da quest'ultima opzione.

Una seconda opzione, questa volta a livello di infrastrutture locali, è rappresentata dalla necessità di by-passare il centro urbano nel settore a ovest della ferrovia, attraverso una viabilità locale che si colleghi a via Renello in comune di S.Pietro in Casale, in modo tale da poter utilizzare un sovrappasso alla ferrovia già esistente, più precisamente con il sovrappasso di via Bolognetti.

In tale scenario territoriale, condividendo l'impostazione programmatica del PTCP relativa all'evoluzione del sistema urbano provinciale e in relazione alle opzioni strategiche del DP, si tenderà a valorizzare le potenzialità dei centri abitati presenti a cavaliere della fermata ferroviaria (auspicando l'inserimento di San Vincenzo come fermata ultima verso nord dell'

SFM), anche in relazione alla presenza di una più completa gamma di servizi alla persona, mentre per la frazione l'incremento sarà più contenuto.

L'accessibilità territoriale

L'accessibilità al territorio del comune di Galliera è quindi assicurata dalla rete stradale provinciale, la SP4 in primo luogo che l'attraversa da nord a sud, ma anche la SP12 che assicura i collegamenti con Pieve di Cento e Sant'Agostino di Ferrara a ovest, e con Malalbergo e la SS. Porrettana a est; l'accessibilità è comunque assicurata, seppur con molte limitazioni dovute alla scarsità di convogli che si fermano oggi (ma anche ad una carenza attuale di adeguati parcheggi – vedi specifico studio dell'arch. Boschi), dal servizio pubblico su ferro.

Il resto del territorio comunale si presenta poi attraversato da una larga maglia di viabilità di livello locale, ancora al servizio del territorio agricolo, oggi maggiormente utilizzata spesso per superare i punti critici della rete di livello superiore.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, il PTCP come abbiamo detto in generale, individua per il comune di Galliera un ambito produttivo consolidato per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere

Su tale ambito si sta elaborando assieme alla Provincia di Bologna un'Accordo Territoriale così come prescritto dal PTCP, e ad esso si rimanda per quanto di competenza e scelte non ancora completamente definite. Sarà poi inserito nel PSC e disciplinato per l'attuazione dal POC.

Sono poi presenti due ambiti di modestissime dimensioni localizzati uno a San Venanzio sud ed uno nella frazione Galliera, quasi completamente saturi e classificati come ambiti produttivi consolidati di rilievo comunale; per tali ambiti nello Schema di assetto strutturale non si individuano nuove possibilità insediative, ma comunque si potrà prevedere potenziamenti/ampliamenti al servizio di aziende già insediate nell'area o che si vogliono spostare da altre parti del territorio dell'associazione, così come prevede il PTCP all'art. 9.2.

All'interno di questo paragrafo va segnalata per coerenza, ancorché oggi non più in attività, l'area della SIAPA; tale ampio ambito (sono circa 176.000 mq di superficie territoriale) ha già una sua definizione di trasformazione/recupero nel PRG Vigente come zona mista produttiva-terziaria, e sono in corso operazioni di bonifica ambientale. Il Documento preliminare conferma le previsioni del PRG Vigente oltre ad individuare un corridoio infrastrutturale per accedere all'area dalla provinciale Galliera attraverso la realizzazione di un sottopasso alla ferrovia. Tale sottopasso sarà realizzato con oneri a carico del soggetto attuatore.

Il territorio rurale

Caratteristiche strutturali

Modifiche strutturali tra il 1980 ed il 2000 (censimenti dell'agricoltura)

- superficie agricola ha 2254 (60%) in calo del 12% (-334 ha)
- SAU 2008 ha in calo del 10% (-240 ha)
- Numero aziende 200 (-111 nell'ultimo ventennio), con media di 10 ha ciascuna
- 45% SAU cereali con 903 ha (-120 dall'80 al '90 e + 173 dal '90 al 2000) dedicate soprattutto a frumento tenero
- 12% barbabietola (- 337 ha del ventennio)
- 4,2% soia con circa 80 ha (-185 ha nell'ultimo decennio)
- 1% colture orticole compresa la patata
- 12% foraggiere avvicendate (aumento di circa 50 dal '90 al 2000)

- 4% dei terreni a riposo (da 2 ha a 88 ha nel ventennio)
 - 21% legnose agrarie con 417 ha, (meno 160 ha nel ventennio) soprattutto pero con 351 ha (la maggior superficie dell'Associazione per questo tipo di frutto)
 - calo di pioppeti (da 10 a 1 ha in vent'anni) e delle fustaie (da 7 ha a 1 ha in dieci anni)
 - calo di bovini (da 413 nell'82 a 67 nel 2000) e suini (da 300 nell'82 a 17 nel 2000)
 - stabile sui 20000 capi il numero di avicoli
- L'età media del conduttore cresce 60 anni, in aumento sia dai 56 dell'82 che dai 59 del '90

Aspetti ambientali

Il territorio agricolo del comune di Galliera si sviluppa completamente in modo parallelo, in senso est-ovest, al corso arginato del Reno. Sono quindi dal punto di vista agronomico terreni freschi, molto adatti alle coltivazioni legnose (frutticole in particolare). Al limite ovest è presente l'Area di Riequilibrio Ecologico della Bisana, che assieme alla porzione di Pieve di Cento ed al Bosco della Panfilia in territorio ferrarese di Sant'Agostino, rappresenta un nodo ecologico-ambientale di notevole interesse; mentre sul versante opposto, verso est, si sta realizzando un'ampio rimboschimento a tutela della discarica per rifiuti solidi urbani lì impiantata.

Relativamente al contesto territoriale presente a margine degli insediamenti di San Venanzio e San Vincenzo, vengono individuati alcuni ambiti agricoli periurbani con funzione e caratteristiche diversificate; il primo tra il centro di San Venanzio e le sue possibili future potenzialità di sviluppo per funzioni urbane, la ferrovia e la via Guglielmo Marconi, con funzioni di salvaguardia nei confronti dell'edificato esistente e futuro; il secondo sempre tra il centro abitato, il Riolo e l'insediamento della SIAPA con funzioni di cuscinetto tra funzioni diverse e salvaguardia per le future funzioni produttive-terziarie ricavabili dall'area dismessa; la terza individuata tra il centro di San Vincenzo ed il corridoio infrastrutturale della variante alla SP 4 con funzioni di cuscinetto e salvaguardia tra centro abitato e nuova infrastruttura.

Tali ambiti dovranno assumere caratteristiche ecologico-ambientali praticando politiche di tutela e valorizzazione ambientale, realizzando fasce boscate, tratti di rete ecologica, percorsi ciclopedonali, ecc. anche con il coinvolgimento delle aziende agricole interessate; vanno posti limiti a determinate coltivazioni (impattanti rispetto la vicinanza di zone urbane) ed agli interventi di nuova costruzione, favorendo nel contempo il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente (vedi indirizzi al punto 2.6.4 precedente).

Inoltre il territorio è ricompreso all'interno delle sub unità di paesaggio del *Dosso del Reno*, della *Conca morfologica del Riolo*, del *Dosso della Galliera*, della *Conca morfologica delle Bonifiche Storiche*, in un susseguirsi di articolazioni morfologiche e dei relativi indirizzi di intervento (vedi preced. punto 2.6.2).

4.5.2 – LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.1, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Galliera risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e da alcuni interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente come precisato nei punti seguenti.

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP così come illustrati al punto 2.3.

Assumendo per Galliera come parametro medio, un alloggio di 100 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 530 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 200 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG non approvati: 730 alloggi.

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

- circa 70 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora attuate né convenzionate;
- circa 20 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree edificate, esclusi i residui di PRG: 20 alloggi;
- totale su aree edificate, compresi i residui di PRG: 90 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere, dai residui e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, è quindi di 820 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:

- San Venanzio-San Vincenzo: 740 alloggi
- Galliera: 80 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 componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 25 alloggi – vedi criteri di cui al punto 2.3.1.1.

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 2.3.1.1 – si stimano in 60 alloggi; ed è di 35 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.1.3.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a circa 940 alloggi.

4.5.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.5.3.1 – Il Capoluogo

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

Il Documento Preliminare per il Capoluogo San Venanzio-San Vincenzo assume e persegue gli orientamenti fissati con il PRG Vigente, del resto approvato nel 2000.

A seguito di questa scelta le opzioni per l'individuazione delle nuove potenzialità portano alla formulazione di alcuni indirizzi:

- obiettivo prioritario è quello dell'attuazione del previgente Comparto C3 (oggi areali 1 e 2), in quanto al suo interno prevede ed organizza tutto il nuovo polo dei servizi del centro abitato, nonché una nuova infrastruttura viaria di bypass del centro;
- escludere, in questa fase, ulteriori espansioni verso ovest, ma concentrare maggiormente le attenzioni per nuove aree di insediamento nel settore nord, e nel settore sud ai margini della fermata del servizio Ferroviario;
- prevedere modeste quote di ricucitura nel settore est di San Vincenzo, adeguatamente distanti dal corridoio infrastrutturale della variante alla SP4;
- prevedere modeste quote di sviluppo nella frazione Galliera, nel settore nord-ovest.

Si è poi verificato che lo sviluppo demografico, apportando nuova popolazione in età scolare, è ben assorbibile da parte delle strutture scolastiche esistenti, verificandone potenzialità e superfici a disposizione, non ritenendo necessario in questa fase l'individuazione di nuovi poli scolastici oltre a quelli già previsti dalla pianificazione vigente. Anche le strutture sportive ricreative, ben posizionate e con ancora spazi a disposizione per completamenti, non necessitano di ampliamenti.

Sono state quindi individuate le opzioni principali relative ai nuovi possibili areali di sviluppo insediativo per funzioni urbane, che prevalentemente, come si vedrà ai successivi punti, si volgeranno in varie direzioni in tutti i settori urbani, non trovando condizionamenti particolari se non per le infrastrutture tecnologiche e/o infrastrutturali esistenti.

Per la frazione le uniche e modeste opzioni previste, sono rivolte prioritariamente ad iniziative di completamento e ricucitura della struttura urbana esistente:

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.

Si illustrano di seguito le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Lo Schema di assetto strutturale ricalca fedelmente l'individuazione del centro storico riportata nel 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 del centro abitato di San Venanzio.

Dovranno quindi essere perseguite le politiche già positivamente avviate negli ultimi strumenti urbanistici, rivalutati fra l'altro da recenti varianti urbanistiche, nonché la rifunzionalizzazione degli spazi pedonali e per la sosta già completati.

L'area storica inoltre contiene al suo interno la maggior parte degli insediamenti commerciali, pubblici esercizi, banche e attività artigianali di servizio: si configura quindi come la vera ed unica centralità urbana di pregio di San Venanzio, e come tale va salvaguardata.

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 formati in momenti diversi con le caratteristiche tipologiche e di urbanizzazione proprie della specifica fase temporale, a volte deficitarie in taluni requisiti funzionali o dotazioni territoriali.

Ai successivi approfondimenti da affrontare in sede di PSC è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se ritenuto opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento come previsto al precedente 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 tutta quella parte di tessuto urbano di formazione più recente, comprese le aree per servizi pubblici principali, composto quasi totalmente da porzioni insediative realizzate mediante 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)

Sono classificati all'interno di tale categoria tutti gli altri settori compresi tra il Centro storico ed il settore A precedentemente individuato.

Tali settori sono caratterizzati, in generale, da una maglia viaria spesso di ampiezza più ridotta, con una dotazione di spazi per la sosta meno adeguata e più carenti di 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.

Ambiti da riqualificare

Si richiama la presenza dell'area della SIAPA, di cui si è detto al punto 4.5.1 precedente.

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

Lo Schema di assetto strutturale propone, come precedentemente affermato e descritto per l'impianto morfologico generale, uno sviluppo che si indirizza verso il settore nord, sud ed est per quanto riguarda San Vincenzo.

a) Previsioni su aree edificate

Ambito A

Si tratta di ambito definito dalla presenza di attività artigianali o di magazzinaggio ormai totalmente incongrue con il tessuto urbanizzato circostante e con l'impianto viario, carente per sezione stradale e/o spazi di manovra. La programmazione quindi da mettere in campo col PSC, deve agevolare tale recupero.

In sede di redazione del PSC si dovrà meglio approfondire e trovare la vocazione più opportuna per questa area da recuperare; a fronte di precisi e circostanziati interessi di rilievo pubblico, porzioni di questa area potrebbero essere destinate a compensare carenze pregresse (ad esempio in tema di aree per la sosta pubblica) e quindi la relativa potenzialità edificatoria potrà essere indirizzata verso uno degli areali di sviluppo previsti in altro luogo.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1 e 2

I due Areali individuato si collocano sul margine ovest del centro edificato a conferma di una previsione di PRG non ancora attuata. A questo areale sono assegnati impegni fondamentali per la realizzazione di un polo centralizzato di servizi: nuovo polo scolastico, servizi sociali, aree verdi a completamento delle strutture sportive esistenti, parcheggi pubblici. E' inoltre a carico dei due Areali la realizzazione di una viabilità di comparto che può essere funzionale anche per collegare il comparto medesimo e gli insediamenti esistenti contermini con la strada provinciale 12, e quindi con il sottopasso alla ferrovia, senza più passare attraverso la parte più centrale dell'abitato.

Se prima dell'adozione del nuovo PSC, tali comparti saranno convenzionati e messi in attuazione, gli areali si trasformeranno in tessuto consolidato e la gestione successiva verrà attribuita non più al POC, ma al RUE.

Areale 3

L'Areale individuato è localizzato a nord del tessuto urbano esistente tra le vie Maccaferri e Roma, alle quali strade potrà essere relazionato per i dovuti collegamenti viari. E' un areale ben collegato al tessuto edilizio esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui.

A questo areale vengono assegnati alcuni impegni particolari, oltre alla previsione delle dotazioni pubbliche derivanti dal più generale procedimento perequativo di attribuzione delle potenzialità edificatorie; in particolare la prescrizione di contribuire per quota parte alla realizzazione delle opere infrastrutturali di connessione con la via Maccaferri e la nuova viabilità degli areali 1 e 2, e l'impegno a realizzare a margine dell'area agricola periurbana fasce di ambientazione e collegamenti ciclopedonali di carattere ricreativo con l'ambito periurbano medesimo.

Areale 4

L'Areale 4 posto a est di via Roma, rappresenta una naturale e non condizionata possibilità insediativa in questo settore del centro edificato. L'ambito si collega bene con il tessuto edificato e sarà facilmente collegabile alle reti di smaltimento.

A questo areale vengono assegnati alcuni impegni particolari, oltre alla previsione delle dotazioni pubbliche derivanti dal più generale procedimento perequativo di attribuzione delle potenzialità edificatorie: in particolare l'impegno a realizzare a margine dell'area agricola periurbana fasce di ambientazione e collegamenti ciclopedonali di carattere ricreativo con l'ambito periurbano medesimo.

Areale 5

L'Areale 5 posto sempre a est del centro edificato esistente va a completare la ricucitura urbana in questo settore, fino a collegarsi a sud con la via San Vincenzo. L'ambito si collega bene con il tessuto edificato e sarà facilmente collegabile alle reti di smaltimento.

A questo areale non sono assegnati impegni particolari se non la previsione delle dotazioni pubbliche derivanti dal più generale procedimento perequativo di attribuzione delle potenzialità edificatorie, nonché partecipare per la quota parte di per competenza, alla realizzazione di infrastrutture ricreative, quali ciclopiste e percorsi attrezzati, a margine del Riolo e dell'ambito periurbano individuato.

Areale 6

L'Areale 6 è previsto ad est del centro abitato di San Vincenzo, in adiacenza al tessuto edificato esistente e rappresenta una previsione del PRG Vigente non ancora attuata.

All'areale vengono attribuiti tutti gli oneri e le prescrizioni già individuate nello strumento urbanistico vigente.

Se prima dell'adozione del nuovo PSC, il comparto sarà convenzionato e messo in attuazione, l'areale si trasformerà in tessuto consolidato e la gestione successiva verrà attribuita non più al POC, ma al RUE.

Areale 7

L'Areale 7 è posizionato nel settore sud di San Vincenzo, a margine diretto del tessuto edificato esistente a cui si connette in modo confacente e razionale; la buona accessibilità è data dalla via Vittorio Veneto. E' un areale che trova la sua massima sostenibilità dall'essere posizionato all'interno di un raggio di 600 metri dalla stazione ferroviaria.

Da questa condizione favorevole emergono però gli aspetti meno favorevoli come quello del maggior impatto acustico presente in relazione all'adiacente infrastruttura ferroviaria: vengono quindi posti a carico dei futuri soggetti attuatori, gli interventi di mitigazione necessari a rendere compatibile il nuovo insediamento e con opere da realizzare contestualmente all'intervento edilizio.

4.5.3.2 – La Frazione Galliera

Lo Schema di assetto strutturale propone per la frazione di Galliera pochi interventi di nuova programmazione, essendo ancora presenti previsioni del PRG Vigente, non ancora attuate (come l'areale 8 posto a ovest del centro abitato esistente). Una nuova possibilità insediativa viene prevista nel settore a est del centro abitato in connessione al tessuto edificato esistente (vedi areale 9).

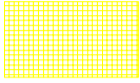











Al tessuto consolidato del piccolo centro comunque viene riconosciuta un ambito "centro storico", così come già pianificato nel PRG Vigente. Il tessuto urbano consolidato esistente viene classificato in due tipologie: quella di tipo A di maggiore qualità che comprende gli episodi di crescita insediativa più recente, e quella di tipo B con limiti di funzionalità urbanistica, rappresentata da tutto il resto del tessuto edilizio esistente. Spetterà al PSC eventualmente precisare l'individuazione di tali ambiti assumendo comunque per essi le politiche di intervento già definiti al precedente punto 3.3.

Nella frazione è presente una modestissima area produttiva consolidata di rilievo comunale: per essa saranno definite politiche ed indirizzi di intervento in coerenza a quanto stabilito al punto 9.2 della normativa del PTCP.

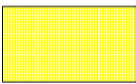

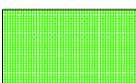



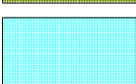
Condizione generale per tutte le operazioni di nuovo insediamento, sia su aree edificate che su aree libere, è che prioritariamente sia verificata da parte del Comune e/o dal gestore (in sede di redazione del POC), la capacità depurativa dell'impianto di depurazione, prevedendo e programmando, in caso di insufficienza, il relativo potenziamento. Tutte le reti di smaltimento dei reflui deve essere prevista con reti separate.

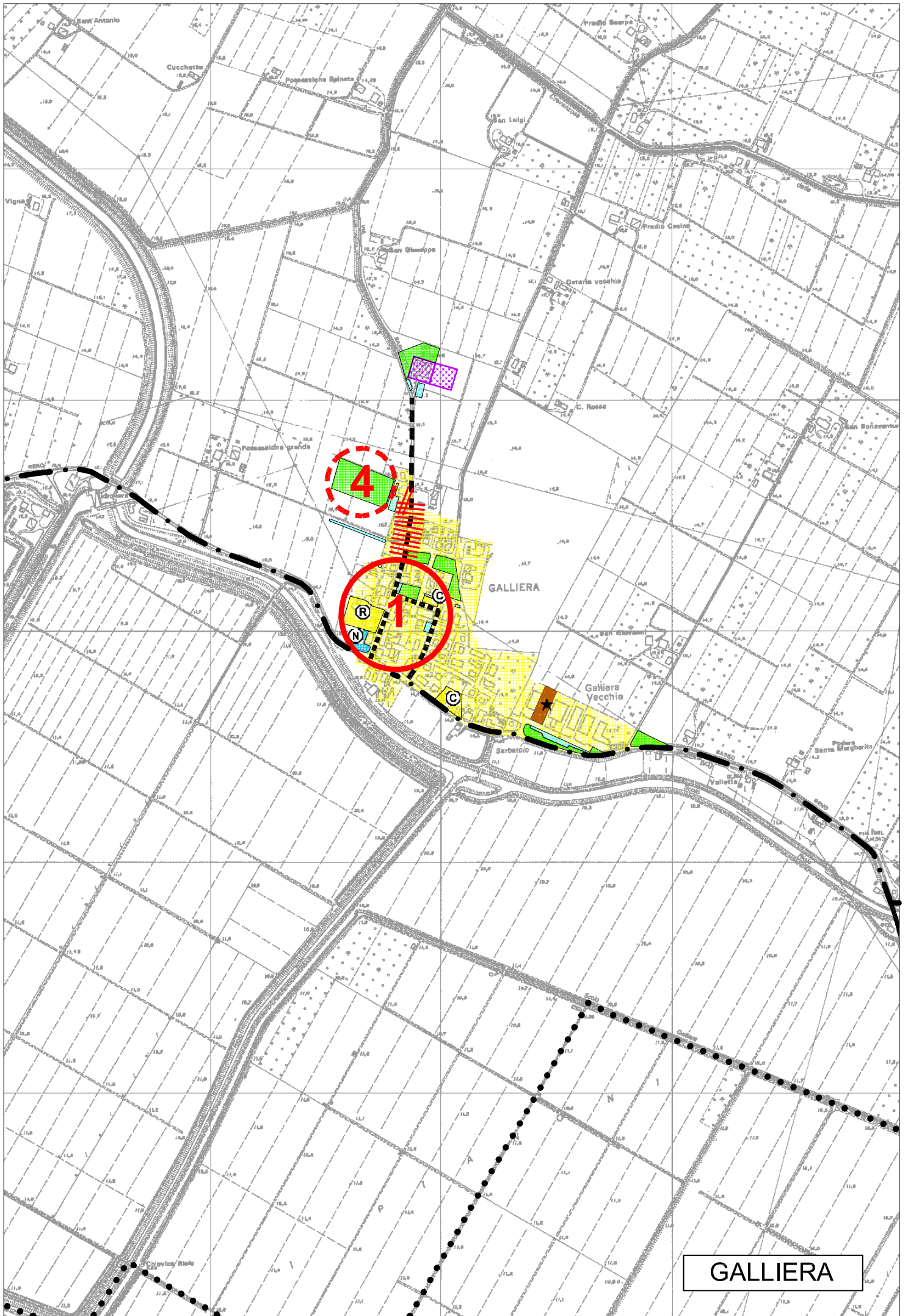
Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti di sostituzione edilizia, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

Legenda:

.....	Confine comunale
	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 previsione
	Polarità dei servizi sportivi
	Polarità dei servizi sportivi di previsione
	Polarità del verde pubblico
	Polarità del verde pubblico di previsione
	Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
	Stazione SFM
	Parcheggio scambiatore
.....	Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-----	Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
- . -	Viabilità di attraversamento urbano
————	Viabilità extraurbana di rilievo sovracomunale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Attrezzature collettive (R= religiose, C= civili)
	Scuole (N= nido, Np= nido privato, M= materna, Mp= materna privata, E= elementare, O=obbligo)
	Verde pubblico
	Verde pubblico sportivo
	Verde attrezzato di pertinenza di aree religiose
	Verde e/o corridoi ecologici ambientali
	Parcheggi



GALLIERA

4.6 - COMUNE DI PIEVE DI CENTO

4.6.1 – Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale

L'armatura urbana e infrastrutturale

Pieve di Cento è l'unico comune dell'associazione che esaurisce la propria struttura urbana nel solo capoluogo: non possiede frazioni ed è il comune con la superficie territoriale più piccola di tutta la Reno Galliera.

La struttura insediativa è rappresentata da un impianto generale che vede il consolidamento del centro urbano attorno al suo nucleo centrale, il centro storico, probabilmente il meglio strutturato e di maggiori dimensioni di tutti i comuni facenti parte l'Associazione Reno Galliera; consolidamento attuato negli anni in modo concentrico rispetto l'area centrale, con parziale limitazione sul fronte ovest dovuta alla presenza del fiume Reno.

Il capoluogo, che ospita circa l'85% dei residenti complessivi (con poco meno di 6000 abitanti) si è sviluppato lungo l'asse della Strada Provinciale Centese, che ancora interessa come tracciato il centro urbano nella sua circonvallazione interna all'abitato.

Oggi la necessità di allontanare il traffico dal centro urbano e di risolvere contestualmente tutti i problemi e gli impatti negativi che tale infrastruttura produce sull'abitato, ha spinto l'Amministrazione, con rinnovata energia (perché di circonvallazione esterna se ne parla negli strumenti urbanistici ormai da 20 anni), a produrre uno studio di fattibilità in accordo con il comune di Castello d'Argile, dove si configura una vera variante alla Strada Provinciale (su cui la Provincia solo da pochi giorni ha espresso un parere di massima favorevole). L'armatura territoriale non può fare a meno di tale infrastruttura e tutti gli sforzi possibili per trovare risorse nei prossimi anni (coinvolgendo anche gli altri Enti territoriali), sarà l'obiettivo primario dell'Amministrazione.

Il centro storico come superficie territoriale rappresenta circa il 15% dell'intero territorio urbanizzato/urbanizzabile secondo il vigente PRG (28 ettari su 180) ed il luogo nel quale sono concentrate la quasi la totalità dei servizi alla persona.

In tale scenario territoriale, condividendo l'impostazione programmatica del PTCP relativa all'evoluzione del sistema urbano provinciale e in relazione alle opzioni strategiche del DP, si tenderà a valorizzare e consolidare le potenzialità del Capoluogo non solo mediante quote aggiuntive di possibilità edificatoria su area libera, ma anche mediante la ristrutturazione urbanistica di alcune porzioni di tessuto urbano oggi occupate da attività produttive.

L'accessibilità territoriale

Essendo un territorio di confine (al di là del Reno siamo in territorio ferrarese) la viabilità provinciale assume un ruolo di viabilità "interprovinciale" con ripetuti scambi giornalieri di traffici e di spostamenti per studio e lavoro molto consistenti; ed è anche per questo motivo che la realizzazione della Variante alla SP 42 Centese, assume una urgenza superiore ad altre necessità presenti sul territorio dell'Associazione.

Oltre alla SP 42, il centro urbano è collegato direttamente a San Pietro in Casale, verso est, attraverso la SP 11 San Benedetto, collegamento molto importante in quanto finalizzato sia al rapporto con il Servizio ferroviario Metropolitano, sia ancora più a est con l'Autostrada Bologna-Padova.

Il terzo asse provinciale che interessa il centro urbano di Pieve di Cento è, verso nord, la SP 12 Basso Reno che collega il capoluogo con il ferrarese a nord nei pressi del bosco della Panfilia e del ponte sul Reno (qui la SP diventa la 13 La Coronella-Ponte Panfilia) e con il territorio di Galliera deviando verso est.

La rete minore della viabilità pievese è molto limitata, in quanto è limitato il territorio, ma comunque rappresenta una rete minore quasi tutta con caratteristiche storiche.

Lo studio di fattibilità sulla SP Centese elaborato per individuare un corridoio infrastrutturale condiviso fra gli enti, interessa il settore a sud ovest del centro abitato, per i collegamenti con Cento di Ferrara, mentre propone una interconnessione verso San Pietro in Casale che, attraversando la zona industriale si collega direttamente con la SP 11. In questo modo l'utente che proviene (e viceversa) da Bologna, troverà, a circa 600/700 metri dall'ingresso al centro edificato, una ampia rotonda, attraverso la quale andando verso sinistra raggiungerà Cento, andando verso destra raggiungerà la zona industriale e poi più avanti la SP 11, mentre per entrare in paese dovrà continuare sul vecchio tracciato. Solamente chi deve raggiungere il ponte sul Reno della Panfilia, dovrà ancora servirsi della vecchia ed obsoleta circonvallazione interna.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, il PTCP come abbiamo detto in generale individua per il comune di Pieve di Cento un ambito produttivo consolidato di carattere sovramunicipale con possibilità di sviluppo in direzione sud verso Castello d'Argile.

Su questo ambito si sta elaborando assieme alla Provincia di Bologna un'Accordo Territoriale così come prescritto dal PTCP, e ad esso si rimanda per quanto di competenza e scelte non ancora completamente definite. Sarà poi inserito nel PSC e disciplinato per l'attuazione dal POC.

Viene previsto invece un modesto ampliamento esclusivamente funzionale alle esigenze delle ditte insediate, all'insediamento di rango comunale posto lungo la via Centese, sul lato est, poche decine di metri a sud dell'inizio del centro abitato. Tale previsione si attua a mezzo di POC, su richiesta puntuale e documentata dell'azienda interessata; l'attuazione è soggetta a convenzionamento o art. 18 l.r. 20/2000.

Il territorio rurale

Caratteristiche strutturali

Modifiche strutturali tra il 1980 ed il 2000 (censimenti dell'agricoltura)

- Superficie totale agricola ha 1370, pari all' 86%, (più 250 ha in vent'anni)
- SAU pari a 1158 ha (270 ha in più)
- Numero aziende da 167 nel '90 a 126, con SAU media di circa 8 ha, la SAU media più bassa di tutta l'associazione
- 64% cereali, in aumento rispetto al ventennio precedente (priorità granturco e frumento tenero)
- 16% di barbabietole e soia in calo entrambi (102 ha la barbabietola e 88 la soia)
- 1,5% colture ortive e patate, in calo con 17 ha ciascuna
- 4% di foraggere avvicendate (calo da 66 a 44 ha nel decennio)
- 3% di terreni a riposo che passano da 2 ha a 31 ha nel decennio precedente
- 10% di legnose agrarie con calo di 100 ha nel decennio (soprattutto pero 87 ha, melo 14 ha e vite 10 ha)
- pioppeti e boschi 92 ha equamente suddivisi (calo dei pioppeti ed aumento delle superfici a cedui e fustaie)
- calo di bovini (da 140 a 2 dall '82 al 2000) e suini (da 69 a 4 dall'82 al 2000)

- calo dell'allevamento avicolo con 20000 capi (-4000 nel decennio)
- L'età media del conduttore è di 60 anni.

Aspetti ambientali

Il territorio extraurbano è quasi totalmente interessato per la sua forma e collocazione a margine del fiume Reno per tutto lo sviluppo da sud a nord, da tutele di tipo fluviale e di conseguenza ecologico-ambientale. Il territorio agricolo che rimane non toccato da questo sistema di vincoli, è quello che confina con il comune di San Pietro e di castello d'Argile. Già il PRG Vigente comunque aveva impostato per la parte ambientalmente più pregiata, una classificazione articolata di sistemi ambientali: un "SISTEMA DELL'ASTA FLUVIALE DEL RENO" nel quale venivano riconosciuti i sottosistemi formati dall'invaso e dagli argini del Reno; un sottosistema delimitato dallo Scolo Bisana (composto da zone umide ricche di maceri storicamente individuati - catasto pontificio), che costituisce di fatto un ambito di tutela paesaggistica al sistema arginato del Reno. Poi più a nord il sottosistema delle aree di riequilibrio ecologico, a confine con Galliera e Sant'Agostino.

Oggi il PTCP ha ripreso, rivisto, omogeneizzato questi vari sistemi di valore paesaggistico, ambientale, riconfermando di fatto quanto l'Amministrazione comunale già aveva scelto con la sua ultima Variante generale, oggi ancora Vigente.

Relativamente al contesto territoriale a margine del capoluogo, vengono individuati due ambiti agricoli periurbani con funzione di cuscinetto tra il tessuto edificato e le nuove infrastrutture stradali nonché nei confronti della zona produttiva. In tali ambiti vanno praticate politiche di tutela e valorizzazione ambientale con la realizzazione di fasce boscate, tratti di rete ecologica, ecc. anche con il coinvolgimento delle eventuali aziende agricole interessate (vedi indirizzi al punto 2.6.4 precedente).

Inoltre il territorio è ricompreso completamente all'interno della sub unità di paesaggio del *Dosso del Reno* con i relativi indirizzi di intervento (vedi preced. punto 2.6.2).

4.6.2 – LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.1, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Pieve di Cento risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e da alcuni interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente come precisato nei punti seguenti.

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP così come illustrati al punto 2.3.

Assumendo per Pieve di Cento come parametro medio, un alloggio di 99 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 70 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 30 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 190 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 220 alloggi;
- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 290 alloggi.

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

- circa 10 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora attuate ma già convenzionate;
- circa 240 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 2.3.1.1;
- totale su aree edificate, esclusi i residui di PRG già approvati: 360 alloggi;
- totale su aree edificate, compresi i residui di PRG già approvati: 370 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere, dai residui e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana da prevedere nel capoluogo ed unico centro abitato, è quindi di 660 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 componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 35 alloggi – vedi criteri di cui al punto 2.3.1.1.

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 2.3.1.1 – si stimano in 30 alloggi; ed è di 40 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.1.3.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a circa 765 alloggi.

4.6.3 – L’ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.6.3.1 – Pieve di Cento Capoluogo

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

Il Documento Preliminare per Pieve di Cento Capoluogo persegue e sviluppa i temi del PRG Vigente, verificando rispetto la nuova normativa del PTCP, quale sarà il nuovo assetto che il centro edificato potrà assumere.

Il primo obiettivo è quello di confermare l'impianto infrastrutturale previsto in accordo con il Comune di Castello d'Argile e la Provincia per quanto riguarda la variante alla strada Provinciale Centese e dal medesimo far discendere in modo coerente le nuove scelte di insediamento.

A seguito di questa verifica, le opzioni per l'individuazione delle nuove potenzialità portano ad escludere alcune direttrici:

- non andare ad ovest di via Cremona in virtù della necessità di rispettare le valenze ambientali e paesaggistiche del "sistema del fiume Reno"
- non andare verso sud-est per lasciare una fascia cuscinetto tra le zone produttive e le zone residenziali
- non andare in modo pesante verso sud-ovest per lasciare un ampio margine tra i nuovi insediamenti e la nuova prevista infrastruttura.

Si è poi verificata la possibilità, da parte delle strutture scolastiche esistenti o di previsione rispetto il PRG Vigente di supportare lo sviluppo demografico che si propone con il futuro PSC; sono state verificate potenzialità e superfici a disposizione per le strutture scolastiche esistenti da cui si è dedotto che non risulta necessario in questa fase, individuare nuovi poli scolastici, ma limitandosi a sfruttare al meglio le potenzialità esistenti e dare un deciso avvio alle previsioni già in atto. Anche per quanto riguarda le strutture sportive e ricreative, la scelta di decentrare/accorpate il nuovo centro sportivo dalla sua posizione esistente (sulla circovallazione interna a confine con il museo Bargellini) sulla direttrice di via Cremona, viene riconfermata in quanto l'operazione è già avviata in conformità ad altre scelte urbanistiche del PRG Vigente.

Sono state quindi individuate le opzioni principali relative ai nuovi possibili areali di sviluppo insediativo per funzioni urbane, che prevalentemente, come si vedrà ai successivi punti, si volgeranno nei settori est, nord-est e sud del capoluogo, vincolati comunque da alcune precondizioni.

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.

Si illustrano di seguito le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Lo Schema di assetto strutturale riprende l'individuazione del centro storico riportata nel vigente PRG.

La conservazione e la qualificazione del centro storico costituisce e ha sempre costituito per Pieve di Cento l'obiettivo principale dei precedenti strumenti urbanistici che hanno puntato prevalentemente sempre al recupero (sia del centro storico che di aree dismesse) per non consumare troppo territorio, anche perché come abbiamo detto, il comune ha una superficie territoriale molto modesta. Questi obiettivi devono essere espressi sia nel PSC che nel RUE. Il centro storico costituisce infatti per il comune di Pieve di Cento, il cuore della vita comunita-

ria, in virtù della quasi totalità dei servizi ivi contenuti. Saranno quindi da proseguire le politiche già positivamente avviate negli ultimi strumenti urbanistici, rivalutati fra l'altro dai recenti interventi pubblici per la riqualificazione urbana, che ha coinvolto tutta l'area centrale con la rifunzionalizzazione degli spazi pedonali, carrabili e per la sosta.

L'area storica inoltre contiene al suo interno la maggior parte degli insediamenti commerciali, pubblici esercizi, banche e attività artigianali di servizio: si configura quindi come la vera ed unica centralità urbana di pregio del comune, e come tale va salvaguardata.

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 formati in momenti diversi con le caratteristiche tipologiche e di urbanizzazione proprie della specifica fase temporale, a volte deficitarie in taluni requisiti funzionali o dotazioni territoriali.

Ai successivi approfondimenti da affrontare in sede di PSC è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se ritenuto opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento come previsto al precedente 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 tutta quella parte di tessuto urbano di formazione più recente oppure in corso di edificazione, comprese le aree per servizi pubblici principali, composto quasi totalmente da porzioni insediative realizzate mediante piani urbanistici attuativi (Peep, piani particolareggiati) e quindi già 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)

Sono classificati all'interno di tale categoria i settori compresi tra il settore A più esterno e di più recente realizzazione e quello più centrale del Centro storico. Tale settore è caratterizzato, in generale, da una maglia viaria spesso di ampiezza più ridotta, con una dotazione di spazi per la sosta meno adeguata e più carenti di 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.

Ambiti da riqualificare

Nel capoluogo non sono presenti specifici ambiti di riqualificazione urbana.

Aree di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

- Lo Schema di assetto strutturale propone, come precedentemente affermato e descritto per l'impianto morfologico generale, uno sviluppo che si indirizza verso i settori nord, est e sud, avendo la struttura del capoluogo motivati vincoli ad uno sviluppo a ovest e a sud-est e sud-ovest.

a) Previsioni su aree edificate

Ambito A

Rappresenta un ambito già definito nel PRG Vigente e non attuato. Si tratta della previsione di spostare una attività artigianale ormai incongrua con il tessuto urbanizzato circostante, dalla cui trasformazione dovranno derivare interventi di sostituzione edilizia e recupero di dotazioni territoriali in particolare per il settore parcheggi. La programmazione quindi da mettere in campo col PSC, deve perseguire tale obiettivo.

Ambito B

E' un ampio ambito (di oltre due ettari) già definito nel PRG Vigente e non attuato. Si tratta della opportunità di spostare una attività artigianale con magazzini ed altri spazi ormai incongrua con il tessuto urbanizzato circostante e con problemi di accessibilità dovuti alla rete stradale sottodimensionata. Dalla trasformazione urbanistica dell'ambito dovranno derivare interventi di sostituzione edilizia e recupero di dotazioni territoriali in particolare per il settore parcheggi ed il miglioramento dell'accessibilità all'area.

Ambito C

E' un ampio ambito complesso già definito nel PRG Vigente e non attuato e che si colloca a cavaliere tra il centro storico ed il tessuto consolidato di tipo B. Si tratta anche in questo caso della opportunità di spostare una attività artigianale con magazzini ed altri spazi collocati storicamente sull'area dell'ex terraglio e parzialmente entro il margine interno del terraglio, ovvero nel centro storico. L'obiettivo è quello di liberare l'ex terraglio per destinarlo a dotazioni territoriali (verde attrezzato e parcheggi); liberare la porzione compresa nel centro storico, con il ripristino della circonvallazione interna (in quel punto occupata dai capannoni dell'azienda) ed il ripristino di un fronte edificato coerente per densità edilizia e tipologia con quel settore del centro storico. La capacità edificatoria residua assegnata all'ambito con la perequazione va espressa in altri ambiti di sviluppo insediativo.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

L'Areale individuato si colloca sul margine sud del centro edificato in adiacenza agli ultimi processi edificatori del PRG Vigente. E' un areale ben accessibile dalla rete esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui (che dovranno essere previste di tipo separate per tutte le nuove costruzioni previste dal PSC).

A questo areale non sono assegnati impegni particolari aggiuntivi se non la previsione/realizzazione delle dotazioni territoriali di norma con particolare attenzione alle dotazioni di verde attrezzato e parcheggi pubblici che, come risulta dal Quadro conoscitivo, risultano leggermente carenti; sul fronte sud a contatto con l'ambito agricolo periurbano dovrà essere realizzata una fascia boscata di valore ecologico-ambientale, da rapportarsi alla vocazionalità dell'ambito periurbano.

Areale 2

L'Areale individua un'area interclusa che nel PRG Vigente è destinata ad attrezzature sportive di tipo privato; tale ambito si colloca in un settore urbano particolarmente carente di viabilità di accesso e di spazi per la sosta degli autoveicoli, ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui.

I soggetti attuatori dell'areale 2, dovranno sviluppare il tema della accessibilità all'area, da valutare attraverso uno studio allargato ad un adeguato intorno. A questo areale non sono assegnati impegni particolari aggiuntivi se non recuperare le carenze esistenti in fatto di aree per la sosta pubblica e limitatamente per la dotazione di verde pubblico.

Areale 3

L'Areale individuato si colloca sul margine nord del centro edificato, a est della via Cremona; è un areale che si relazione con il tessuto edificato esistente attraverso le infrastrutture sportive già programmate con il PRG Vigente. Il principale ruolo assegnato all'areale è quello dell'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo campo da calcio e relativi servizi, nonché dell'area necessaria ad un futuro ampliamento del depuratore comunale.

Il depuratore infatti è situato nelle vicinanze e quindi l'areale trova un condizionamento nello sviluppo planimetrico dovuto alla necessità di rispettare il limite di tutela dell'impianto; questo condizionamento d'altra parte rappresenta un elemento favorevole per il collegamento quasi diretto con l'impianto medesimo per lo smaltimento delle acque nere.

Areale 4

L'Areale individuato si colloca sul margine nord-ovest del centro edificato in adiacenza a tessuti edificati di recente realizzazione. E' un areale ben accessibile dalla rete infrastrutturale esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui.

A questo areale non sono assegnati impegni particolari aggiuntivi se non la previsione/realizzazione delle dotazioni territoriali di norma con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi pubblici che risulta nel settore confinante leggermente carente.

Areale 5

L'Areale individuato si colloca sul margine est del centro edificato in adiacenza a tessuti consolidati di tipo B. E' un areale ben accessibile dalla rete infrastrutturale esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui. Tale areale potrà essere attuato solamente ad avvenuto decentramento dell'impianto di telefonia mobile esistente e situato lungo la via Provinciale San Pietro.

A questo areale non sono assegnati impegni particolari aggiuntivi se non la previsione/realizzazione delle dotazioni territoriali di norma con particolare riguardo alla dotazione di parcheggi pubblici che risulta nel settore urbano confinante, leggermente carente.

Areale 6

L'Areale individuato si colloca tra via Mascarino ed il costruendo comparto 1 previsto nel PRG Vigente. Si tratta di un'area residuale oggi vincolato dal PRG Vigente ad una iniziativa di attività di floricoltura non realizzata. La sua trasformazione in area potenzialmente edificabile viene subordinata alla realizzazione sul fronte di Via Mascherino, di una fascia boscata, di profondità di almeno 50 metri, con funzione di cuscinetto verde con caratteristiche ecologico-ambientali, in modo tale da separare fisicamente il nuovo possibile areale insediativo dalla zona produttiva antistante.

E' un areale comunque ben accessibile dalla rete infrastrutturale esistente ed è ben collegabile alle reti di smaltimento dei reflui.

Eventuali potenzialità edificatorie non spendibili all'interno dell'areale, per il rispetto delle condizioni precedenti, dovranno essere localizzate e realizzate in altri areali previsti nel comune secondo il sistema perequativo.

Areale 7

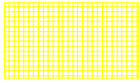











L'Areale individuato rappresenta una scelta del PRG Vigente non ancora convenzionata, ma di fatto già pianificata. Si tratta del recupero dell'area produttiva ex Lamborghini. Attualmente si stanno eseguendo le analisi di tipo ambientale necessarie e propedeutive.

che al programmato cambio d'uso. All'areale sono attribuite dal PRG Vigente diverse opere pubbliche (scuola materna, lotti per edilizia convenzionata, oneri aggiuntivi, ecc.) che qui vengono integralmente richiamati anche in virtù di una avviata rimodulazione normativa sancita da una Variante ex art. 14 l.r. 47/78 con allegato un art. 18 l.r. 20/2000. Se al momento dell'approvazione del PSC l'areale sarà stato convenzionato, la gestione passerà al RUE, altrimenti verrà considerato in sede di POC.

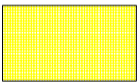





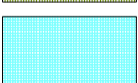
Condizione generale per tutte le operazioni di nuovo insediamento, sia su aree edificate che su aree libere, è che prioritariamente sia verificata da parte del Comune e/o dal gestore (in sede di redazione del POC), la capacità depurativa dell'impianto di depurazione, prevedendo e programmando, in caso di insufficienza, il relativo potenziamento. Tutte le reti di smaltimento dei reflui deve essere prevista con reti separate.

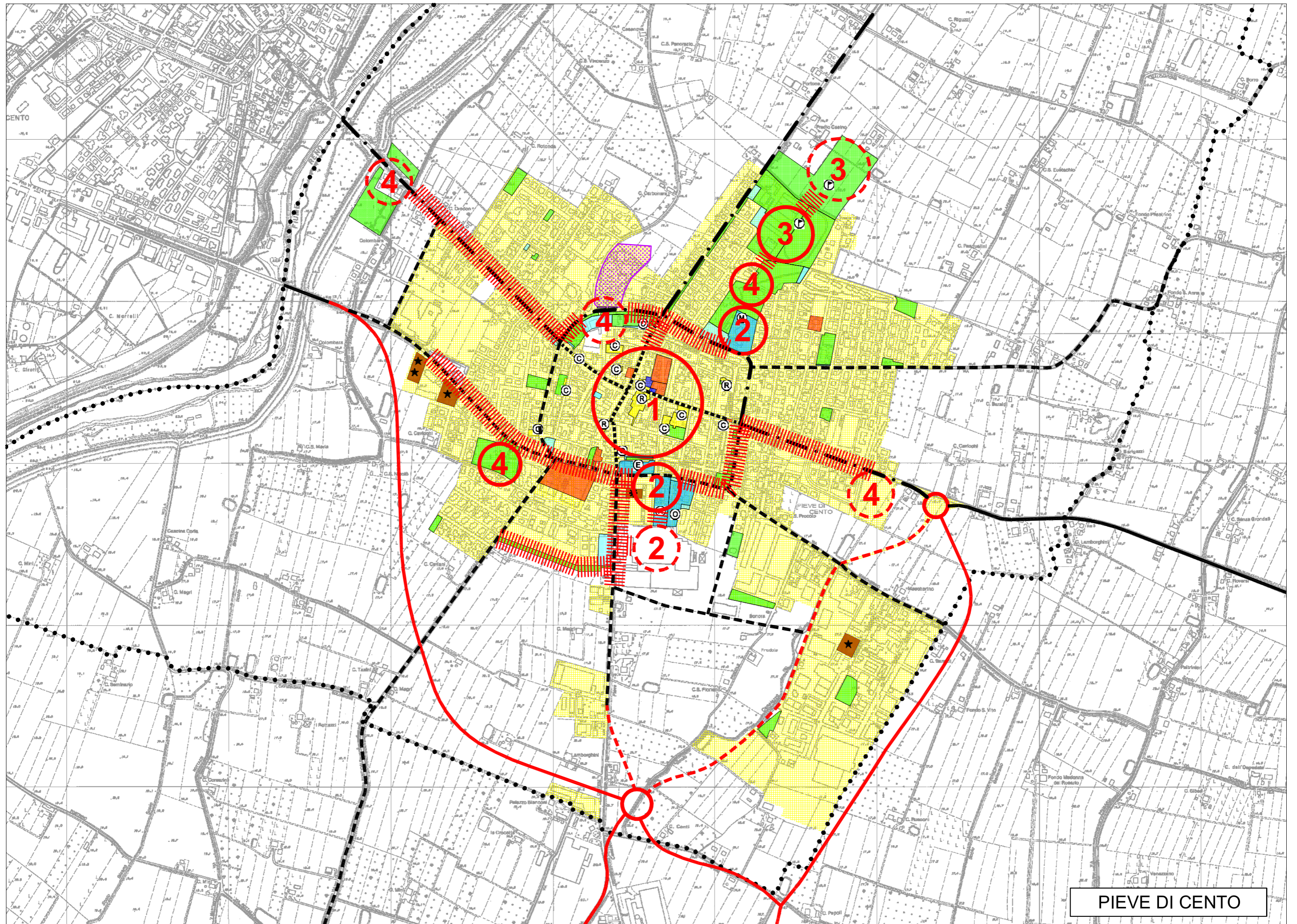
Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti di sostituzione edilizia, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

Legenda:

.....	Confine comunale
	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 previsione
	Polarità dei servizi sportivi
	Polarità dei servizi sportivi di previsione
	Polarità del verde pubblico
	Polarità del verde pubblico di previsione
	Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
	Stazione SFM
	Parcheggio scambiatore
.....	Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-----	Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
- . -	Viabilità di attraversamento urbano
————	Viabilità extraurbana di rilievo sovracomunale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Attrezzature collettive (R= religiose, C= civili)
	Scuole (N= nido, Np= nido privato, M= materna, Mp= materna privata, E= elementare, O=obbligo)
	Verde pubblico
	Verde pubblico sportivo
	Verde attrezzato di pertinenza di aree religiose
	Verde e/o corridoi ecologici ambientali
	Parcheggi



PIEVE DI CENTO

4.7 - COMUNE DI SAN GIORGIO DI PIANO

4.7.1 – Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale

L'armatura urbana e infrastrutturale

La struttura insediativa del Capoluogo San Giorgio di Piano è rappresentata da un impianto generale che vede da un lato il consolidamento del Capoluogo attraverso un progressivo ampliamento del territorio urbanizzato impostato fin dagli anni '70 sull'espansione a ovest della ferrovia; dall'altro, con la realizzazione dei due sottopassi alla linea ferroviaria Bologna-Padova (quello di via Marconi e quello di via Cinquanta), con la Variante Generale del 2000 si sono previsti nuovi insediamenti residenziali anche ad est della ferrovia. Nel frattempo i centri frazionali si sono consolidati ma senza incrementi insediativi importanti.

Il disegno delineato dallo Schema di assetto strutturale del DP, sviluppa la volontà di esaminare possibilità insediative a 360° rispetto il centro del comune identificato nel centro storico: la ferrovia comunque rappresenta ancora un limite fisico, anche se superato con le infrastrutture realizzate, per sostanziose previsioni insediative da localizzare, anche perché gli insediamenti *“al di là della ferrovia”* non sono ancora ben assorbiti dalla collettività.

Il capoluogo ospita oltre il 70% dei residenti complessivi (con quasi 4700 abitanti accentrati) e si è sviluppato prevalentemente lungo l'asse della SP Galliera, per poi negli ultimi decenni svilupparsi verso ovest; come si è detto con il Vigente PRG si è dato il via ad uno sviluppo residenziale ad ovest della ferrovia, sviluppo comunque ancora fortemente limitato dalla presenza dell'insediamento della ditta Reagens.

La maggior parte delle strutture di servizio sono localizzate tra il centro storico e le aree contermini. Le attrezzature scolastiche rimangono concentrate su due poli: quello di via Gramsci, per le scuole elementari e medie; quello di via Grandi per le scuole dell'infanzia. Il DP mette in evidenza la necessità di programmare una nuova area che presenti prospettive di sviluppo futuro e, come priorità, risulti esterna rispetto le fasce di criticità relative al rumore ed alla qualità dell'aria. Esistono poi una serie di percorsi ciclo-pedonali (in parte già attuati rispetto la previsione del PRG Vigente) che mettono in relazione le varie aree verdi attrezzate esistenti, raffigurando così una struttura di dotazioni territoriali ben distribuita all'interno del centro edificato.

Fra le frazioni la più importante è Stiatico sia per dimensione (vi si concentra circa il 6% della popolazione con circa 400 abitanti) che per localizzazione, essendo situata a margine delle zone produttive non solo del comune di San Giorgio, ma anche del comune di Argelato (zona produttiva delle Larghe di Funo). Le altre due modeste frazioni sono a nord del territorio, una a ovest, Gherghenzano (con circa 300 abitanti) ed una a est Cinquanta (con poco più di 100 abitanti) e rappresentano comunque due insediamenti consolidati nel tempo (già presenti fin dagli anni '50, sede parrocchiale e con un centro edificato poco inferiore all'attuale).

In tale scenario territoriale, condividendo l'impostazione programmatica del PTCP relativa all'evoluzione del sistema urbano provinciale e in relazione alle opzioni strategiche del DP, si tenderà a valorizzare le potenzialità del Capoluogo anche in relazione alla presenza di una più completa gamma di servizi alla persona, mentre per i centri frazionali l'incremento (in relazione agli indirizzi del PTCP) sarà minimo.

L'accessibilità territoriale

Come si è detto non solo il capoluogo ma tutto il territorio comunale è attraversato da sud a nord dalla Strada Provinciale Galliera e, parallelamente a quest'ultima, dalla linea ferroviaria Bologna-Venezia.

Da ovest si accede al territorio di San Giorgio attraverso la SP 42 Centese e ci si collega al territorio di Bentivoglio ed alle strutture ospedaliere utilizzando la SP 44 Bassa Bolognese.

Questa orditura principale di rete viaria, tutta di rango provinciale/interprovinciale, è stata sottoposta ad una operazione di razionalizzazione da parte della Provincia di Bologna per quanto riguarda la SP Galliera, e da parte dei comuni di San Giorgio e di Bentivoglio, attraverso i loro strumenti urbanistici, per quanto riguarda i collegamenti trasversali. In sostanza lo scenario che viene riportato nello Schema di assetto strutturale, che richiama quello strategico generale dell'Associazione Reno Galliera, prevede:

- da parte della Provincia di Bologna:
 - l'individuazione di un corridoio infrastrutturale che dal confine sud con il comune di Bologna arriva fino al confine provinciale ferrarese a nord; all'interno di tale corridoio sono previste varianti locali alla sede attuale, che in particolare per quanto riguarda il comune di San Giorgio, riguardano un nuovo corridoio a ovest della zona industriale di Stiatico in prosecuzione del corridoio individuato più a sud in comune di Argelato. Per questo tratto il Comune propone uno slittamento verso ovest, al di là della frazione Stiatico, sia per problemi ambientali (vicinanza della parte abitativa della frazione), sia per lasciare una più ampia possibilità di consolidamento alla zona produttiva. Salendo poi verso nord il nuovo corridoio transita a ovest dell'insediamento del Mercato Uno e si innesta all'inizio del cavalcavia che conduce a Bentivoglio. Qui seguendo quanto previsto dal Comune, viene prevista una ampia rotatoria per razionalizzare l'incrocio pericoloso a doppia T esistente oggi (incrocio tra SP 42 centese, SP 4 Galliera e SP 44 Bassa Bolognese).
 - Il tracciato quindi ricalca l'attuale sede fino alla curva per Bentivoglio, poi prosegue ancora in variante, con un corridoio che passando a ovest della frazione Cinquanta, risale verso nord, verso Rubizzano e si riconnette con la sede della SP 4 esistente nel comune di San Pietro in Casale; da qui poi prosegue verso nord in sede attuale. Solo all'altezza dell'abitato di San Venanzio di Galliera viene proposta una ultima variante al tracciato esistente per superare sul lato est, l'abitato.
- da parte del Comune di San Giorgio:
 - la provincia di Bologna ha ritenuto valida la scelta del Comune sia per quanto riguarda la razionalizzazione dell'incrocio fra le tre strade provinciali sopradescritte mediante una rotatoria, e dovrà valutare l'ipotesi del nuovo tracciato in variante in senso nord-sud.
- da parte del Comune di Bentivoglio:
 - la provincia di Bologna ha ritenuto valida la scelta del Comune per quanto riguarda una variante alla SP 44 Bassa Bolognese per superare il centro di Bentivoglio a sud, con una sorta di circonvallazione, che sarà utile inoltre a dare una migliore accessibilità al Polo ospedaliero. Anche questa soluzione ha una ricaduta sul territorio di San Giorgio di Piano in relazione alla parte di tracciato di SP 44 ricadente sul proprio territorio.

Il Documento Preliminare del Comune di San Giorgio di Piano assume tale schema infrastrutturale ordinatore; occorre ora programmare la ricerca delle risorse. Risorse che per alcune situazioni puntuali potranno essere ricavate dalle previsioni urbanistiche mediante la perequazione (ad esempio la rotatoria), ma che per i tratti più lunghi dovranno essere ricercate in concertazione con gli altri enti territoriali.

Per quanto riguarda l'accessibilità al territorio comunale attraverso la rete ordinaria si rileva che anche il territorio di San Giorgio è servito da una rete minore di viabilità (che per la maggior parte ricalca la vecchia viabilità storica minore) di servizio al territorio extraurbano: pur-

troppo in questa fase storica di “mobilità impazzita” tale viabilità minore per molti tratti e percorsi viene utilizzata in modo improprio, come viabilità alternativa alla rete principale, con le conseguenze che facilmente si immaginano. La realizzazione della rete primaria deve essere accelerata anche per recuperare, specialmente dal punto di vista ambientale (rumore, qualità dell'aria) la condizione propria della rete viaria minore.

Il sistema ciclo - pedonale deve trovare un'opportuna integrazione al momento dell'attuazione dei nuovi ambiti insediativi e delle nuove infrastrutture per poter integrare adeguatamente quanto è già esistente e previsto nel PRG Vigente.

Non dobbiamo dimenticare come il Comune di San Giorgio di Piano sia dotato di fermata del SFM. A tale fermata, accessibile ad ovest dalla SP Galliera, si può anche accedere attraverso un impianto viario in fase di completamento ad est della ferrovia, dove è anche previsto, a sud della Reagens, un parcheggio scambiatore di adeguate dimensioni.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, il PTCP come abbiamo detto in generale, individua per il comune di San Giorgio di Piano due ambiti produttivi:

- un ambito consolidato di livello comunale corrispondente alla zona artigianale del capoluogo;
- un ambito di sviluppo posizionato lungo l'asse della SP Galliera, in compartecipazione con i comuni confinanti di Argelato e di Bentivoglio e le rispettive aree produttive esistenti.

Su tali ambiti si sta elaborando assieme alla Provincia di Bologna un' Accordo Territoriale così come prescritto dal PTCP e ad esso si rimanda per quanto di competenza e scelte non ancora completamente definite.

Per quanto riguarda l'ambito comunale non si prevedono ampliamenti; l'indirizzo è quello di permettere nel tempo, vista anche la vicinanza del centro abitato, una trasformazione che sia rivolta più verso funzioni di servizio e terziarie, piuttosto che ad un consolidamento produttivo (vedi il punto 4.7.4 successivo).

Il territorio rurale

Caratteristiche strutturali

Modifiche strutturali tra il 1980 ed il 2000 (censimenti dell'agricoltura):

- Superficie totale agricola in forte calo (599 ha in 20 anni, oggi è il 72% della Superficie totale del Comune)
- SAU conseguentemente in calo (515 ha in meno)
- Numero aziende da 212 a 157
- 62% SAU investita a cereali (priorità del frumento tenero)
- 19% barbabietole (meno 400 ha)
- 7,4% foraggere avvicendate (meno 117 nell'ultimo decennio)
- 5,3% legnose agrarie (2/3 a frutta e 1/3 vite da vinificazione)
- 0,6% ortive e patata
- + 8 ha coltivati a fiori (maggior indice dell'Associazione)
- calo allevamenti bovini e suini
- ancora presente l'allevamento di ovini 400 capi: indice maggiore dell'Associazione
- L'età del conduttore, come per tutti i comuni, è in aumento, ed è di quasi 62 anni

Aspetti ambientali

Per quanto riguarda il territorio rurale comunale, il comune di San Giorgio è inserito nella porzione mediana della pianura alluvionale bolognese, sulla dorsale dell'asse Galliera; per esso non sono individuate particolari caratteristiche paesaggistiche-ambientali se non per le parti di confine sul fronte est, a confine con le zone ex vallive, e sul fronte ovest a confine con l'area di valore paesaggistico delle aree depresse adiacenti al dosso del Reno. La principale emergenza è quella dovuta agli insediamenti sparsi (antiche corti rurali) ancora presenti in numero rilevante, specialmente nella parte settentrionale del comune.

Relativamente al contesto territoriale presente a margine dell'insediamento del capoluogo, vengono individuati alcuni ambiti agricoli periurbani con funzione e caratteristiche diversificate; il primo a est della linea ferroviaria situato fra gli insediamenti esistenti ed il corridoio infrastrutturale della Variante alla SP4 con funzione di cuscinetto tra ambiti a diversa funzione e la nuova infrastruttura, la seconda sul margine ovest dell'insediamento, tra il tessuto edificato e quello di potenziale nuovo insediamento e la via Selvatico con funzioni di saturazione e rispetto dell'abitato.

In tali ambiti vanno praticate politiche di tutela e valorizzazione ambientale con la realizzazione di fasce boscate, tratti di rete ecologica, ecc. anche con il coinvolgimento delle aziende agricole interessate (vedi indirizzi al punto 2.6.4 precedente).

Inoltre il territorio è ricompreso all'interno delle sub unità di paesaggio della *Conca morfologica del Riolo*, del *Dosso della Galliera*, in un susseguirsi di articolazioni morfologiche e dei relativi indirizzi di intervento (vedi preced. punto 2.6.2).

4.7.2 – LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.1, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di San Giorgio di Piano risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e da alcuni interventi di trasformazione urbana con completa o prevalente sostituzione dell'edificato esistente come precisato nei punti seguenti.

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP così come illustrati al punto 2.3.

Assumendo per San Giorgio di Piano come parametro medio, un alloggio di 108 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 200 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ("diritti acquisiti" dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 230 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 620 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 850 alloggi;

- totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 1.050 alloggi.

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

- circa 65 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora assoggettate a piano attuativo;
- circa 35 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
- totale su aree edificate, esclusi i residui di PRG: 35 alloggi;
- totale su aree edificate, compresi i residui di PRG: 100 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere, dai residui e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, è quindi di 1150 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: 1130 alloggi
- Statico: 10 alloggi
- Altri frazioni: 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 4.1.3. La componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 25 alloggi – vedi criteri di cui al punto 2.3.1.1.

Tenuto conto di quanto il PRG Vigente ha già attivato il recupero edilizio in zona agricola, le potenzialità di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico residue per i prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.6 e 2.3.1.1 – si stimano in 60 alloggi; ed è di 40 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.1.3.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a circa 1275 alloggi.

4.7.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.7.3.1 – Il Capoluogo

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

Il sistema della mobilità urbana e dei servizi viene assunta dal Documento Preliminare così come il PRG Vigente aveva già definito le scelte. Scelte che sono attualmente in attuazione e che vengono ribadite. E' in corso di discussione solamente una modifica che riguarda

l'ipotesi di individuare, spostando l'esistente, un nuovo polo scolastico che abbia una attribuzione d'area abbastanza ampia, per sostenere lo sviluppo delle esigenze e dell'incremento della popolazione scolastica attesa. Tale scelta potrebbe ricadere a margine dell'areale 5, ma potrebbe essere realizzata una prima parte in aree a disposizione dell'Amministrazione nel vicino comparto ex PRG Vigente n. 4, in corso di attuazione.

La rete delle connessioni ciclo-pedonali come si è detto dovranno seguire lo sviluppo in modo coordinato con le nuove scelte insediative e messe in relazione con i percorsi già realizzati o programmati previsti dal PRG Vigente.

Dal punto di vista della viabilità urbana, la realizzazione degli interventi principali del PTGU sulla strada provinciale nel tratto urbano (vedi le due rotatorie già realizzate) permette un rapporto più corretto con la viabilità esterna, in attesa che si possa programmare la Variante alla SP Galliera che superi il capoluogo a est del centro abitato, ed una accessibilità al centro urbano più corretto e funzionale. Il riordino della mobilità urbana prosegue nell'attuazione del Piano del traffico.

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.

Si illustrano di seguito le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Lo Schema di assetto strutturale ricalca l'individuazione del centro storico riportata nel vigente PRG.

Le politiche da applicare sono quelle definite dalla legge regionale 20/2000, che il Comune di San Giorgio di Piano in quasi 30 anni (il Primo Piano Particolareggiato per il Centro Storico del Comune è datato 1974) in regime di legge regionale 47/78, ha sempre applicato e che ormai ha portato ad un quasi completo recupero funzionale, storico ed architettonico del vecchio centro. Gli indirizzi sono quelli di perseguire ulteriormente gli obiettivi di connessione con il centro urbano circostante attraverso una più precisa rete di percorsi ciclo-pedonali e di aree verdi attrezzate da mettere in rete. Va inoltre perseguito l'obiettivo della riqualificazione della viabilità e della sosta pubblica e privata.

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 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.

Ai successivi approfondimenti da affrontare in sede di PSC è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se ritenuto opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento come previsto al precedente 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 tutta quella parte di tessuto urbano di formazione più recente, comprese le aree per servizi pubblici principali, composto quasi totalmente da porzioni insediative realizzate mediante 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.

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

Sono classificati all'interno di tale categoria i settori compresi tra il settore A più esterno e di più recente realizzazione e quello più centrale del centro storico.

Tale settore è caratterizzato, in generale, da una maglia viaria spesso di ampiezza più ridotta, con una dotazione di spazi per la sosta meno adeguata e più carenti di 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.

Ambiti da riqualificare

Nel capoluogo non sono presenti specifici ambiti di riqualificazione urbana.

Va valutata comunque come un caso non attualmente previsto, ma che potrebbe esserlo nel futuro, cioè la possibilità di una delocalizzazione della azienda Reagens. Di fatto l'azienda, occupa tutta un'ampia porzione di territorio a est della ferrovia, una porzione di territorio che al momento non è pensabile utilizzare per fini edificatori di tipo residenziale, pur essendo esattamente prospiciente la fermata ferroviaria del SFM e quindi suscettibile di una qualche attenzione. Del resto l'azienda è ben strutturata ed anche dal punto di vista ambientale viene costantemente monitorata, ed inoltre offre posti di lavoro. Si vuole qui dichiarare che nel momento in cui dovesse venire a cessare l'attività per una ragione qualsiasi, l'Amministrazione si dichiara disponibile ad affrontare il problema del recupero dell'area e di un suo possibile riuso, attivando apposita variante al PSC, secondo indirizzi e procedure che il PTCP e la l.r. 20/2000 già prevedono.

Areali di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

- Lo Schema di assetto strutturale propone, come precedentemente affermato e descritto per l'impianto morfologico generale, uno sviluppo che si indirizza prevalentemente verso il settore ovest, nord, e parzialmente verso est_sud est, avendo la forma urbana del capoluogo due motivati vincoli ad uno sviluppo a est-nord est e a sud.

a) Previsioni su aree edificate

Ambito A

Si tratta di un ambito già definito nel PRG Vigente ma non attuato. Sono presenti nell'ambito, attività di magazzinaggio, residui di attività artigianali dismesse, ormai totalmente incongrui con il tessuto urbanizzato circostante e con l'impianto viario spesso carente per sezione stradale e/o spazi di manovra. La programmazione quindi da mettere in campo col PSC, trova nel DP la motivazione per proporre una sostituzione edilizia con tessuti ed attività più coerenti con il tessuto urbano circostante.

Ambito B

Si tratta di un ambito anche questo già definito nel PRG Vigente come “ristrutturazione urbanistica” da applicare ad un’area con edifici ormai incongrui rispetto il tessuto urbanizzato circostante per la tipologia di attività ivi svolta. Come per l’ambito precedente il DP fa proprie le scelte del PRG Vigente e determina per l’ambito la possibilità di un intervento di sostituzione edilizia.

Ambito C

Su questo ambito individuato su un ampio lotto edificato ad est della linea ferroviaria, il DP individua una funzione terziaria-direzionale di rafforzamento alle attività già svolte e presenti nell’area: si tratta infatti di un ex magazzino per la lavorazione della canapa, di proprietà della Regione Emilia Romagna, ed utilizzato come deposito-archivio regionale. A fronte di una improbabile previsione di modifica strutturale e funzionale (che risulterebbe molto interessante essendo l’area a poche decine di metri dalla stazione ferroviaria di San Giorgio di Piano, nonché dal SFM), si sta cercando un accordo con la Regione affinché nel contenitore venga prevista la possibilità di dare spazio ad un “archivio storico centralizzato” dei comuni dell’Associazione Reno Galliera in primo luogo, ma anche aperto ad altri enti. Sulla base di questa concertazione, che sta avendo un riscontro di massima favorevole, il DP puntualizza e rafforza per questo ambito l’uso terziario-direzionale arricchito da una “funzione culturale di rilievo sovracomunale”.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

L’areale si colloca nel quadrante nord del capoluogo e trova il suo limite superiore nella via Codini, mentre il limite inferiore e occidentale è dato dal tessuto edificato esistente consolidato.

E’ un areale i cui fattori favorevoli sono dati dall’essere direttamente confinante e collegabile con aree residenziali in corso di attuazione, dall’essere accessibile non solo dalla viabilità urbana, ma anche da viabilità comunale extraurbana, con la possibilità di dare continuità al disegno urbano ed alla rete dei servizi esistente o programmata. Attraverso le reti di smaltimento esistenti è facilmente collegabile al depuratore. E’ inoltre un’areale che ricomprende al suo interno una previsione del PRG Vigente non realizzata (attrezzature sanitarie private).

L’areale partecipa alla perequazione urbanistica comunale e ad esso non vengono assegnate funzioni particolari. In sede di eventuale inserimento nel POC si dovrà tenere conto di superare i limiti posti dalla presenza di una linea elettrica MT che interessa in parte l’areale. Il PSC ha il compito di precisare meglio il limite e rapporto funzionale dell’areale con la limitrofa area agricola periurbana.

Areale 2

Questo ampio areale è collocato sul fronte ovest del capoluogo.

E’ ben collegabile al tessuto edificato esistente attraverso viabilità locale esistente. Sul lato sud deve essere prevista una fascia di verde ecologico-ambientale con funzione di cuscinetto e di stacco (rispetto le matrici rumore e qualità dell’aria), nei confronti della zona artigianale esistente.

L’areale partecipa alla perequazione urbanistica comunale e ad esso, oltre la fascia verde precedentemente descritta, non vengono assegnate funzioni particolari. In sede di eventuale inserimento nel POC si dovrà tenere conto di superare i limiti posti dalla presenza di una linea elettrica MT che interessa una parte a nord dell’areale. Il PSC ha il compito di precisare meglio il limite e rapporto funzionale dell’areale con la limitrofa area agricola periurbana.

Areale 3

L'Areale individuato si colloca sul margine sud-ovest della zona di espansione più recente e del centro sportivo. E' ben collegabile con la rete dei servizi esistente e programmata nonché facilmente collegabile ai collettori fognari di recente realizzazione. Ad esso vanno assegnati alcuni compiti per una migliore definizione del ruolo di questo settore urbano del centro abitato:

- sono a carico dell'areale la previsione nel settore nord di un'ampia fascia di verde pubblico da assegnare all'ampliamento del centro sportivo, nonché la previsione e realizzazione di un ampio parcheggio di servizio al medesimo centro.
- è a carico dell'areale la realizzazione di una fascia di valore ecologico ambientale (rispetto la matrice rumore e qualità dell'aria) profonda almeno 50 metri da prevedere sul fronte sud laddove si forma un contatto con la strada provinciale Centese.

Per il resto l'areale partecipa alla formazione della perequazione urbanistica insieme agli altri areali del comune.

Areale 4

L'Areale 4 posto tra la strada provinciale Galliera e la ferrovia Bologna-Venezia, a nord del cavalcavia che porta verso Bentivoglio.

Questo areale, condizionato fortemente dalle tre infrastrutture, viene indirizzato verso funzioni miste, con esclusione della residenza: funzioni terziarie commerciali non alimentari, direzionali, alberghiere, per servizi di rilievo sovracomunale che per necessità funzionale debbano essere collocate in diretto collegamento con la viabilità primaria o essere collocate ad una relativa vicinanza alla stazione ferroviaria.

A questo areale non sono assegnati impegni particolari se non rientrare nella perequazione urbanistica comunale, all'interno della quale l'Amministrazione Comunale potrà ricavare risorse per la realizzazione della propria rete di servizi e infrastrutture.

Areale 5

L'Areale 5, simmetrico rispetto il n. 4, ma ribaltato rispetto la linea ferroviaria (posto quindi fra la linea Bologna-Venezia, il cavalcavia per Bentivoglio e una viabilità interna comunale) è posto quindi sul lato est rispetto la medesima linea ferroviaria.

Questo areale, condizionato fortemente dalle infrastrutture presenti, viene indirizzato verso funzioni miste, con esclusione della residenza: funzioni terziarie commerciali non alimentari, direzionali, per servizi di rilievo sovracomunale che per necessità funzionale debbano essere collocate in diretto collegamento con la viabilità primaria o essere collocate ad una relativa vicinanza alla stazione ferroviaria; tale areale potrebbe essere funzionale anche per alcune attività dell'Interporto con cui confina a sud del cavalcavia per Bentivoglio.

A questo areale non sono assegnati impegni particolari se non rientrare nella perequazione urbanistica comunale, all'interno della quale l'Amministrazione Comunale potrà ricavare risorse per la realizzazione della propria rete di servizi e infrastrutture.

Areale 6

L'areale 6 posto a est della ferrovia, trova il suo limite nella ferrovia sul fronte ovest, nella via Santa Maria in Duno sul lato sud, nella strada provinciale Bassa Bolognese sul lato a est, e un nuovo comparto di espansione residenziale del Vigente PRG non ancora attuato, a nord. Ha quindi una buona accessibilità dalla rete comunale, condizionata dall'attuazione dei comparti previgenti specialmente a nord.

Rispetto il clima acustico e la qualità dell'aria che l'interessano, il DP propone i seguenti condizionamenti:

- previsione e realizzazione di una fascia con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della linea ferroviaria; se sarà necessario dovranno essere realizzate idonee barriere per salvaguardare il clima acustico;
- previsione e realizzazione di una fascia con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della strada provinciale Bassa Bolognese;
- attuazione del processo edificatorio solo quando sono terminati gli interventi sulla viabilità di servizio dei limitrofi comparti previdenti.

Areale 7

E' un residuo del PRG Vigente per funzioni urbane, attualmente in fase di variante specifica e quindi non ancora convenzionato. Il DP in questa fase transitoria assume i parametri, gli oneri e le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente. Se al momento dell'adozione del PSC comunale il comparto sarà stato convenzionato e quindi avviato all'attuazione, esso sarà riclassificato come tessuto consolidato per funzioni urbane e gestito attraverso il RUE.

Areale 8

Anche questo areale rappresenta un residuo del PRG Vigente, classificato però come insediamento di tipo alberghiero e per attrezzature sportive-ricreative private. Il DP dà una interpretazione diversa delle potenzialità edificatorie concesse dal PRG Vigente, vedendo la possibilità, diminuendo l'edificabilità già concessa, di riclassificare per insediamenti di tipo residenziale-direzionale l'areale. Per raggiungere tale risultato deve essere verificata la sostenibilità dell'intervento rispetto le matrici rumore e qualità dell'aria, secondo i seguenti condizionamenti:

- realizzazione del tratto stradale in variante alla strada provinciale Centese nella sua parte terminale fino all'incrocio con la strada provinciale Galliera;
- realizzazione della rotatoria stradale prevista all'incrocio delle tre strade provinciali. Questi primi due condizionamenti sono subordinati ad un parere favorevole sul progetto e sulle modalità di attuazione da parte del Settore tecnico provinciale della viabilità;
- previsione e realizzazione di una fascia, con funzione ecologico ambientale profonda almeno 50 metri sul fronte della variante alla strada provinciale Centese e della rotatoria; in parziale alternativa in tale fascia potranno essere previste attività terziarie-direzionali compatibili per clima acustico;
- prevedere interventi funzionali alla declassificazione del vecchio tratto di provinciale Centese a strada di rango locale a fondo cieco, sulla quale non saranno necessari interventi di mitigazione del clima acustico;
- infatti come ultimo condizionamento è che gli interventi edificatori per funzioni residenziali potranno essere messi in atto solamente nel momento in cui la Provincia di Bologna settore Viabilità, prenderà in carico il nuovo tratto viario e la rotatoria, con la conseguente declassificazione del precedente ramo di viabilità a livello di rango locale.

Si ritiene che tali condizionamenti possano esentare l'areale dalla partecipazione a processi perequativi in quanto completamente assolti dagli interventi infrastrutturali previsti. Se al momento dell'adozione del PSC comunale l'areale sarà stato convenzionato a seguito di Variante al PRG Vigente o Accordo di Programma e quindi avviato all'attuazione, esso sarà riclassificato come tessuto consolidato per funzioni urbane e gestito attraverso il RUE.

Areale 9

E' un residuo del PRG Vigente per funzioni urbane non ancora convenzionato. Il DP in questa fase transitoria assume i parametri, gli oneri e le prescrizioni dello strumento ur-

banistico. Se al momento dell'adozione del PSC comunale il comparto sarà stato convenzionato e quindi avviato all'attuazione, esso sarà riclassificato come tessuto consolidato per funzioni urbane e gestito attraverso il RUE.

Areale 10

Trattasi di un areale già parzialmente interessato, in regime di PRG Vigente, da una proposta di Accordo di Programma non ancora concluso ed in fase di ulteriore concertazione. Tale Accordo di Programma prevede usi direzionali-terziari e residenziali a fronte della realizzazione di edifici per servizi urbani. Confermando l'intenzione di addivenire alla conclusione dell'Accordo, se al momento dell'adozione del PSC comunale il comparto sarà stato convenzionato e quindi avviato all'attuazione, sarà riclassificato come tessuto consolidato per funzioni urbane e gestito attraverso il RUE.

4.7.3.2 – Le Frazioni

Lo Schema di assetto strutturale propone per le frazioni di Stiatico, Gherghenzano e Cinquanta l'assunzione delle previsioni/consolidamenti già previsti nel PRG Vigente. Sono frazioni per le quali, in relazione alla loro dimensione, il PTCP non permette ampliamenti insediativi. Nonostante ciò vogliamo con il DP e l'ipotesi ragionata del dimensionamento residenziale, così come trattata al precedente punto 2.3.1, metta in campo modesti interventi residenziali di rilievo locale, per la risoluzione di problemi specifici (esigenze dei nuclei familiari insediati, modeste previsioni per ricavare dotazioni territoriali, ecc.).

Di fatto le due frazioni minori (Gherghenzano e Cinquanta) sono individuati nello schema di assetto strutturale come "tessuti edificati consolidati di tipo E", mentre per la frazione più grande, Stiatico, sono presenti tipologie di tessuto già più urbani quali il tipo A, per gli interventi più recenti attuati con strumenti preventivi, e di tipo B per quanto riguarda il resto.

Non sono previsti areali di nuova potenziale insediamento, fermo restando che essendo presenti nella frazione Cinquanta, terreni pubblici (del Comune, della AUSL) sarà possibile assegnare ad essi le modeste quote di incremento mediante indici perequativi, con lo spostamento però dell'edificabilità, in altri areali urbani ritenuti più coerenti all'impianto territoriale urbanistico complessivo del comune.

4.7.4 – I SETTORI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE

Questa specificazione si rende necessaria in quanto per le aree per attività produttive consolidate di rilievo comunale presenti sul territorio di San Giorgio di Piano, il DP detta indirizzi e politiche particolari come di seguito descritte.

Ambito produttivo di rilievo comunale A

Questo ambito localizzato lungo la strada provinciale Galliera al margine nord del centro urbano, è caratterizzato dalla presenza di attività miste che vanno dal confezionamento di calcestruzzo (impianto specifico), alla commercializzazione di materiali per l'edilizia, a deposito di legnami per l'edilizia, alla funzione residenziale e per uffici, residuale su due corti ex agricole inserite nell'ambito. Uno dei problemi principali di questo ambito è l'entrata/uscita di autocarri medi e pesanti che frequentano la zona.

L'indirizzo è quello di congelare tutte le eventuali richieste di intervento di ampliamento e/o ristrutturazione nell'area sino a quando non venga previsto e presentato un piano complessivo di riordino della viabilità interna con razionalizzazione degli accessi sulla strada provinciale, nonché una più esatta definizione degli spazi da conferire alle varie attività in essere o future nonché degli spazi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ambito produttivo di rilievo comunale B

Questo ambito localizzato sempre lungo la strada provinciale Galliera, a sud dell'ambito precedente, ma più a contatto con il centro urbano e relazionato ad esso da infrastrutture stradali (rotatoria sull'asse della SP4 Galliera) recentemente realizzate in attuazione del PGTU.

Tale ambito nasce come zona artigianale negli anni '80; la sua vicinanza al centro urbano ha da sempre però conferito alla zona caratteristiche più terziarie che artigianali, infatti nel seguito degli anni fino ad oggi, sono insediate aziende maggiormente legate al settore del terziario e dei servizi. Inoltre un'ampio spazio a margine della ferrovia funziona da parcheggio per i BUS dell'ATC che hanno a San Giorgio il capolinea.

Tale situazione ha creato difficoltà di parcheggio per gli utenti e gli addetti, ed oggi il parcheggio è una delle carenze più rilevanti.

L'indirizzo che il DP vuole dare per questo ambito, punta alla caratterizzazione verso il terziario-direzionale dell'ambito stesso, previa attenta verifica della dotazione di spazi per parcheggio, acquisibili anche su aree libere limitrofe.

Si richiede quindi come priorità rispetto ulteriori cambi d'uso, un piano complessivo della viabilità interna accompagnato da una attenta verifica degli spazi per la sosta pubblica e privata.

Ambito produttivo di rilievo comunale D

Questo ambito localizzato a ovest del centro urbano, è nato negli anni '70 come zona artigianale del capoluogo, localizzata al di là del campo sportivo, abbastanza decentrata rispetto all'allora centro del paese; inoltre la sua localizzazione (come quella di Argelato più a sud) era nata in funzione di una previsione infrastrutturale allora vigente (la Variante alla strada provinciale Galliera ripercorreva a sud, l'attuale tracciato previsto dalla variante attuale, ma poi invece di piegare verso est, cioè verso Bentivoglio, proseguiva con andamento sud-nord passando ad est di Argelato e ad ovest di San Giorgio). Giustamente le zone artigianali erano state collocate a margine della nuova infrastruttura. Oggi invece l'area è raggiungibile solo dalla viabilità comunale, spesso passando per il centro urbano.

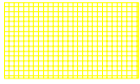











L'indirizzo che viene proposto per questo ambito è quello di avviare un processo di trasformazione tale da rendere compatibile l'area e le attività che vi si insedieranno con il contesto limitrofo, che nel tempo si è sempre più arricchito di funzioni urbane; quindi funzioni più indirizzate al terziario, al direzionale e ai servizi (ad esempio nella zona è insediato una sede decentrata di Hera con uffici per gli utenti, ma anche con funzioni logistiche ed operative per gli interventi nell'area nord).

Nel contempo con la variante generale del 2000, si è cercato di programmare degli interventi in tema di mobilità, per migliorare l'accessibilità all'area: tali programmi conseguenti a nuovi processi edificatori in corso si stanno realizzando.

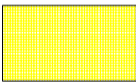




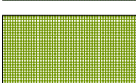
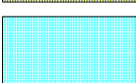
Condizione generale per tutte le operazioni di nuovo insediamento, sia su aree edificate che su aree libere, è che prioritariamente sia verificata da parte del Comune e/o dal gestore (in sede di redazione del POC), la capacità depurativa dell'impianto di depurazione, prevedendo e programmando, in caso di insufficienza, il relativo potenziamento. Tutte le reti di smaltimento dei reflui deve essere prevista con reti separate.

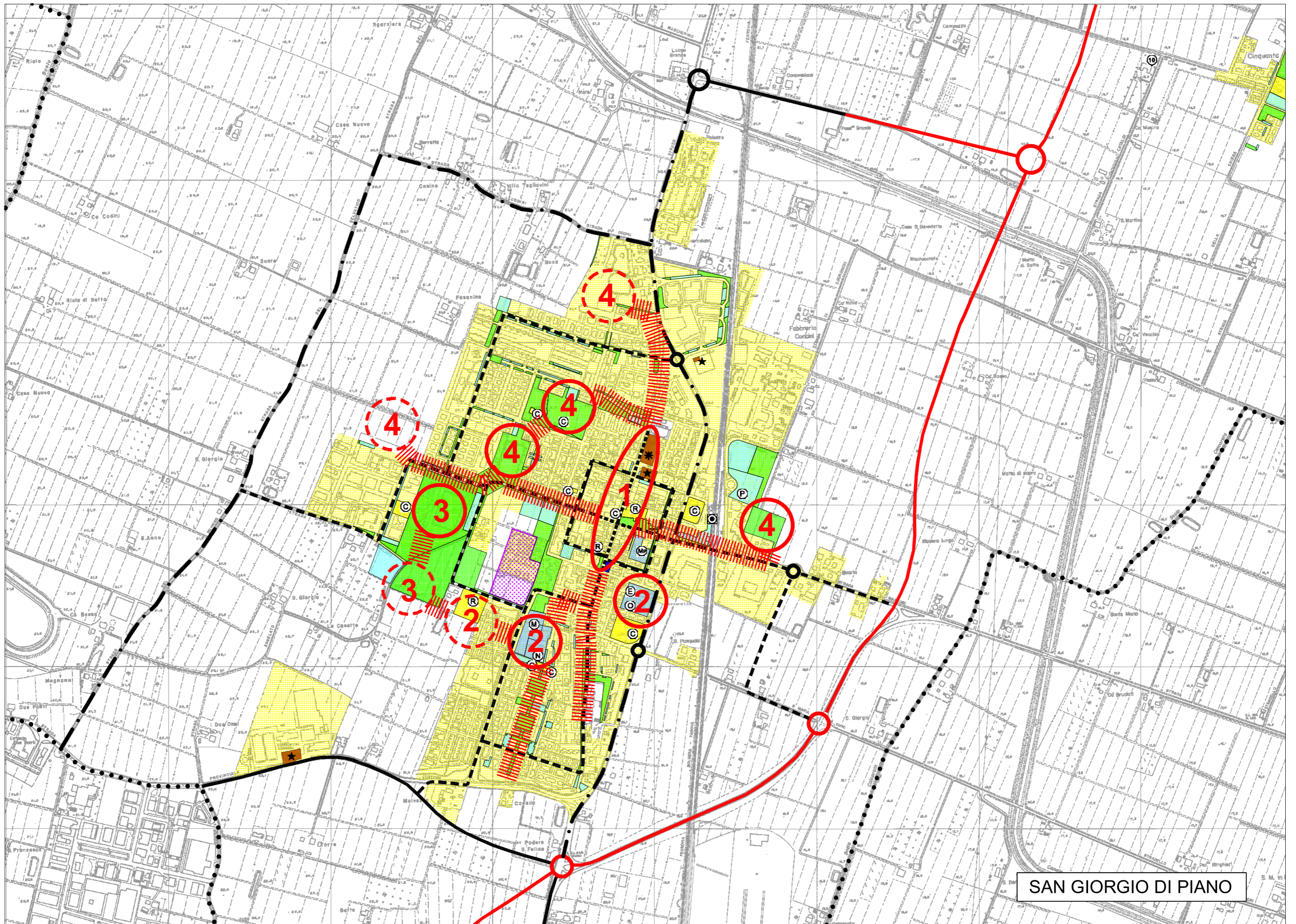
Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti di sostituzione edilizia, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

Legenda:

.....	Confine comunale
	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 previsione
	Polarità dei servizi sportivi
	Polarità dei servizi sportivi di previsione
	Polarità del verde pubblico
	Polarità del verde pubblico di previsione
	Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
	Stazione SFM
	Parcheggio scambiatore
.....	Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-----	Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
- . -	Viabilità di attraversamento urbano
————	Viabilità extraurbana di rilievo sovracomunale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Attrezzature collettive (R= religiose, C= civili)
	Scuole (N= nido, Np= nido privato, M= materna, Mp= materna privata, E= elementare, O=obbligo)
	Verde pubblico
	Verde pubblico sportivo
	Verde attrezzato di pertinenza di aree religiose
	Verde e/o corridoi ecologici ambientali
	Parcheggi



SAN GIORGIO DI PIANO

4.8 - COMUNE DI SAN PIETRO IN CASALE

4.8.1 – Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale

La struttura insediativa del Capoluogo San Pietro in Casale è rappresentata da un impianto generale che vede da un lato il consolidamento del Capoluogo attraverso un progressivo ampliamento del territorio urbanizzato impostato fin dai primi strumenti urbanistici a ovest della ferrovia e che, realizzati i sovrappassi alla linea ferroviaria ha interessato anche ampi settori ad est della ferrovia, principalmente per le attività produttive. Nel frattempo i centri frazionali si sono consolidati attraverso l'insediamento di modeste quote di insediamenti residenziali. A tutt'oggi quanto programmato dal PRG Vigente si sta realizzando e, realizzato il sottopasso ferroviario ciclopedonale della stazione, si sta ormai terminando il sottopasso carribile leggero di via Pescerelli.

Il disegno delineato dallo Schema di assetto strutturale del DP, sviluppa la volontà di esaminare possibilità insediative poste prevalentemente a nord nord-ovest e a sud sud-ovest rispetto il centro del comune identificato nel centro storico; mentre alcune quote per insediamenti di tipo residenziale vengono previste, a est della ferrovia, all'interno dei 600 metri dalla stazione del SFM così come fissato in via prioritaria dal PTCP. Gli spazi disponibili a est della ferrovia sono fortemente condizionati dalla presenza dei comparti di espansione produttivi, in corso di attuazione, nonché dalle eventuali quote di sviluppo per questi insediamenti.

Il capoluogo, che ospita il 62% dei residenti complessivi (oltre 6500 abitanti accentrati), si è sviluppato prevalentemente lungo l'asse della SP Galliera; negli anni del primo sviluppo insediativo si sono sviluppati i quartieri a ovest, mentre il territorio a est della ferrovia, condizionata dai passaggi a livello, si era sviluppata prevalentemente per attività produttive e terziarie. Una volta realizzato negli anni '80 il sistema sostitutivo dei passaggi a livello, con la realizzazione della Variante alla SP 4 Galliera, si è presentata una maggiore accessibilità anche alle aree ad est della ferrovia.

Il territorio di San Pietro è stato da sempre interessato da una rete di centri minori assai articolata. Le nove frazioni presenti sono nella maggior parte dotate dalla chiesa parrocchiale, elemento indicatore di una strutturata organizzazione territoriale. Oggi tra le più abitate c'è Maccaretolo (con più di 600 abitanti accentrati ed una percentuale sul totale di circa il 6%), poi Rubizzano (con quasi 300 abitanti accentrati pari al 3%), poi le altre con varie densità di insediamento.

La maggior parte delle strutture di servizio sono localizzate tra il centro storico e le aree contermini, prevalentemente a ovest. Le attrezzature scolastiche rimangono concentrate su tre poli: quello di via Pescerelli per le scuole dell'infanzia, e quello di via Matteotti per le scuole elementari e via Massumatico per le medie; poi alcune strutture scolastiche sono presenti nelle frazioni a Poggetto e a Maccaretolo. Il DP mette in evidenza la necessità di programmare, assieme allo sviluppo insediativo un nuovo polo scolastico che presenti possibilità di sviluppo futuro e ciò viene previsto nel settore nord-ovest in relazione alle strutture pubbliche presenti dall'altra parte di via Massumatico. Esiste poi una serie di percorsi ciclo-pedonali (in parte già attuata rispetto la previsione del PRG Vigente) che mettono in relazione le varie aree verdi attrezzate esistenti, raffigurando così una struttura di dotazioni territoriali ben distribuita all'interno del centro edificato.

In tale scenario territoriale, condividendo l'impostazione programmatica del PTCP relativa all'evoluzione del sistema urbano provinciale e in relazione alle opzioni strategiche del DP, si tenderà a valorizzare le potenzialità del Capoluogo anche in relazione alla presenza di una

più completa gamma di servizi alla persona, mentre per i centri frazionali l'incremento (in relazione agli indirizzi del PTCP) sarà minimo.

L'accessibilità territoriale

Come si è detto non solo il capoluogo ma tutto il territorio comunale è attraversato da sud a nord dalla Strada Provinciale Galliera e, parallelamente a quest'ultima, dalla linea ferroviaria Bologna-Venezia.

Da ovest, provenendo da Pieve di Cento, si accede al territorio di San Pietro in Casale attraverso la SP 11 San Benedetto; da est provenendo dal territorio di Malalbergo l'accessibilità al territorio comunale avviene attraverso la SP 20; con la SP 20 si accede anche al casello autostradale di Altedo e quindi alla rete autostradale nazionale.

La Provincia di Bologna per quanto riguarda la SP Galliera ha elaborato, in accordo con i comuni interessati, una proposta complessiva di ristrutturazione dell'asse viario, con alcune varianti di tracciato in corrispondenza dei centri urbani e in alcuni tratti come proposta di un nuovo tracciato alternativo all'esistente. L'obiettivo è quello di predisporre un disegno complessivo condiviso dell'importante infrastruttura che dal confine con il comune di Bologna, arrivi sino al confine provinciale, in modo tale da poter inserire nel PSC dell'Associazione Reno Galliera un corridoio infrastrutturale a salvaguardia del varco necessario.

Anche il Comune di San Pietro in Casale potrebbe essere interessato dal nuovo corridoio infrastrutturale, nella porzione di territorio a est della ferrovia e a sud, a confine con il territorio di San Giorgio di Piano; in questo tratto la variante stradale alla SP4 Galliera predisposta per il centro urbano di San Giorgio, risale verso nord sempre sul lato est della ferrovia, fino alla connessione con la circonvallazione est di San Pietro.

Nello schema di assetto strutturale vengono poi proposte alcune ipotesi di razionalizzazione della viabilità in alcuni punti critici di raccordo tra la viabilità primaria e la viabilità comunale.

1. Con la realizzazione ormai prossima del sottopasso carrabile di via Pescerelli, vi sarà prossimamente un nuovo afflusso di automezzi dal centro verso la circonvallazione;
2. Attualmente il punto più critico è l'incrocio tra la SP 20 e la circonvallazione, specialmente per chi deve fare le svolte a sinistra verso Bologna; nello stesso punto arrivano da nord i mezzi che vogliono svoltare verso la SP 20, e tra questi mezzi anche quelli che escono dal centro urbano da via Genova;
3. Lo schema rappresentato nella tavola dello schema di assetto strutturale prevede una variante verso est al tracciato della SP 4 che inizia in corrispondenza di una possibile rotatoria da prevedere in fondo a via Galliera Nord (ovvero dall'asse stradale che deriva dal sottopasso di via Pescerelli) e che termina più a nord, con un'altra possibile rotatoria, dopo l'incrocio con via Genova. In tale modo si potranno organizzare le entrate e le uscite dal centro urbano e il loro collegamento con la SP4 Galliera, con un circuito stradale forse più lungo, ma più scorrevole ed in massima sicurezza, anche sperimentando tratti ad unico senso di marcia (ad esempio verso nord sul tratto in variante alla strada provinciale e verso sud sulla attuale sede stradale che viene ovviamente riutilizzata anche se sagomata diversamente).

La razionalizzazione della Strada Provinciale 20 dal capoluogo fino al casello autostradale dovrà essere programmata contestualmente all'attuazione del nuovo Polo funzionale previsto in sostituzione dell'ex zuccherificio dismesso. Tracciato, tempi, modalità dovranno essere stabiliti nell'Accordo Territoriale attualmente in fase di redazione da parte della Provincia di Bologna e che riguarderà tutto il quadrante posto a cavaliere dell'autostrada e del casello di Altedo, con il coinvolgimento dei comuni interessati, ovvero San Pietro in Casale, Bentivoglio e Malalbergo.

Non da ultima va ricordata una previsione di connessione, da attuare con il prolungamento di un tratto di viabilità locale esistente e di recente ben ristrutturata e ampliata (traversa di via Bolognetti), con il confinante territorio di Galliera e più precisamente per collegarsi alla via Vittorio Veneto (Strada Provinciale n. 12) del centro abitato di San Venanzio. Con tale infrastruttura, da realizzare mediante un Accordo di programma tra i due comuni, si potrà accedere da sud utilizzando il sovrappasso ferroviario di via Bolognetti invece che il sottopasso alla ferrovia di San Venanzio.

Per quanto riguarda in generale l'accessibilità al territorio comunale attraverso la rete ordinaria di rilievo locale, si evidenzia, come si è riscontrato per altri comuni dell'Associazione, che anche il territorio di San Pietro presenta una rete minore di viabilità (per la maggior parte coincidente con la vecchia viabilità storica) che svolge una funzione di servizio al territorio extraurbano. Tali tracciati vanno salvaguardati e fortemente relazionati alle aree a vocazione ecologico-ambientale con funzioni fruttive-ricettive-naturalistiche, che lo schema Direttore dell'Associazione ha assegnato alle aree ex vallive, e a tutta la fascia pertinenziali al parco del Reno.

Il sistema ciclo - pedonale deve trovare un'opportuna integrazione al momento dell'attuazione dei nuovi ambiti insediativi e delle nuove infrastrutture per poter integrare adeguatamente quanto è già esistente e previsto nel PRG Vigente, nonché relazionarsi con quanto detto in precedenza, con la viabilità minore e le aree di pregio ambientale.

Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, il PTCP individua per il comune di San Pietro in Casale un "ambito consolidato di rilievo sovracomunale per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere", corrispondente alla zona produttiva del capoluogo.

Tale indirizzo prevede che il Comune possa proporre con il PSC, l'individuazione di aree di ampliamento della zona industriale consolidata, rispondenti prioritariamente alle esigenze di ampliamento o di trasferimento di aziende produttive già presenti sul territorio comunale e dell'Associazione Reno Galliera.

Su tale argomento si sta concertando con la Provincia di Bologna un' Accordo Territoriale così come prescritto dal PTCP per tutte le aree produttive di sviluppo o consolidate; ad esso si rimanda per quanto di competenza e scelte non ancora completamente definite.

Il territorio rurale

Caratteristiche strutturali

Modifiche strutturali tra il 1980 ed il 2000 (censimenti dell'agricoltura)

- SAU pari al 90% della superficie comunale (in calo di 637 ha dall'82 al '90 ed aumentata di 565 ha tra il '90 e il 2000)
- numero aziende 408 (- 190 rispetto al '90), con Sau media di 15 ha
- 53% cereali con prevalenza di frumento tenero e granturco
- riso 22 ha (+12 rispetto al 90) l'unico comune dell'Associazione ad avere coltivazioni di riso
- 11% barbabietola (- 256 ha in dieci anni)
- 3,3% soia (-345 ha in dieci anni)
- aumento del girasole (da 0 ha nel '90 a 81 nel 2000); è il comune con la maggiore coltivazione di questa coltura).
- 1,7% colture ortive (161 ha) e patate (35 ha), in calo entrambe rispetto al decennio
- 11% foraggiere avvicendate (-100 ha in dieci anni)

- 13% terreni a riposo (da 0 ha del '90 a 800 ha del 2000)
- calo delle legnose agrarie (-185 ha nel decennio) prevalentemente a frutteto (pero)
- i pioppeti aumentano nel decennio (da 21 ha a 90 ha) ed i boschi occupano 5,6 ha
- L'età media del conduttore è di 62 anni

Aspetti ambientali

Tutto il territorio del comune di San Pietro in Casale è compreso all'interno di due "unità di paesaggio" individuate dal PTCP: la n. 3 della pianura centrale bolognese, e più ad oriente la n. 1 della pianura delle bonifiche.

Il PTCP individua per il territorio occidentale un'ambito agricolo di rilievo paesaggistico che corrisponde prevalentemente con le aree depresse che dividono il territorio di Pieve e di San Pietro, mentre il territorio orientale è quasi totalmente compreso nel territorio ex vallivo, già tutelato dal comune attraverso il PRG Vigente; lo schema di assetto strutturale assume tale tutela e l'arricchisce con prevedendo funzioni fruttive-ricreative di questa parte importante del territorio. Si ricorda che il sistema ambientale individuato, fa parte del disegno di più ampio respiro previsto nello schema Direttore di Associazione.

Sarà compito del PSC approfondire il tema, con una più esatta caratterizzazione di questi ambiti naturalistici e di tutela ambientale, ed assegnare ad ognuno di essi potenzialità di insediamento funzionali agli indirizzi sovraesposti.

Lo schema di assetto strutturale individua inoltre tipologia di ambiti agricoli periurbani di rilievo locale al margine del centro abitato. Uno a nord a cavallo della linea ferroviaria con un ruolo integrativo all'offerta paesaggistica ed ambientale nei confronti del centro urbano con cui si rapporta. Gli altri individuati a ovest e a sud-est, che assumono il ruolo di ambito-cuscinetto di salvaguardia del centro abitato (esistente o di nuova formazione) nei confronti di infrastrutture stradali esistente o previste.

In entrambi i casi vanno perseguite politiche di tutela e valorizzazione ambientale con la realizzazione di fasce boscate, tratti di rete ecologica, percorsi naturalistici ciclo-pedonali, ecc. anche coinvolgendo le aziende agricole interessate, tentando di operare un riaccorpamento della frammentarietà aziendale, senza incrementare possibilmente il carico insediativo esistente.

Inoltre il territorio è ricompreso all'interno delle sub unità di paesaggio del *Dosso del Reno*, della *Conca morfologica del Riolo*, del *Dosso della Galliera*, della *Conca morfologica delle Bonifiche Storiche*, in un susseguirsi di articolazioni morfologiche e dei relativi indirizzi di intervento (vedi preced. punto 2.6.2).

4.8.2 – LA PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.1, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di San Pietro in Casale risulta determinata soprattutto dalle componenti ricavabili da edificazione di aree ora libere e da alcuni interventi di trasformazione urbana con completa sostituzione dell'edificato esistente come precisato nei punti seguenti.

La potenzialità riferita a queste componenti è quantificata con riferimento ai criteri definiti dal PTCP così come illustrati al punto 2.3.

Assumendo per San Pietro in Casale come parametro medio, un alloggio di 100 mq di superficie complessiva (SC) – superficie corrispondente a quella registrata nell'attività edilizia loca-

le 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 330 alloggi sono rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ("diritti acquisiti" dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- circa 40 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 625 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
 - totale su aree libere, esclusi i residui di PRG già approvati: 665 alloggi;
 - totale su aree libere, compresi i residui di PRG già approvati: 995 alloggi.

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

- circa 40 alloggi rappresentanti la potenzialità residua prevista dal vigente PRG entro aree non ancora attuate ma già convenzionate;
- circa 120 alloggi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.1.1;
 - totale su aree edificate, esclusi i residui di PRG già approvati: 120 alloggi;
 - totale su aree edificate, compresi i residui di PRG già approvati: 160 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa da aree libere, dai residui e da ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, è quindi di 1155 alloggi.

In relazione alle previsioni di massima di cui al seguente punto 4.8.3, si può individuare in prima ipotesi la seguente ripartizione sommaria fra le diverse località abitate del monte alloggi totale come sopra ipotizzato:

- Capoluogo: 1070 alloggi
- Altri nuclei minori: 85 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 componente relativa a interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali si può invece stimare complessivamente in 30 alloggi – vedi criteri di cui al punto 2.3.1.1.

Tenuto conto di quanto il PRG Vigente ha già attivato il recupero edilizio in zona agricola, le potenzialità di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico residue per i prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.6 e 2.3.1.1 – si stimano in 80 alloggi; ed è di 65 alloggi la disponibilità prevista per i piccoli interventi integrativi non preventivamente localizzabili di cui al punto 2.3.1.3.

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a circa 1330 alloggi.

4.8.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

4.8.3.1 – Il Capoluogo

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

Il capoluogo San Pietro in Casale ha ormai acquisito un impianto morfologico e strutturale ben definito. La realizzazione della Variante alla SP4 Galliera, il completamento dei sottopassi alla ferrovia (prima quello pedonale, ora quello carrabile su via Pescerelli in corso di realizzazione) definisce ruoli e funzioni del territorio edificato/da edificare, sia dal punto di vista infrastrutturale sia funzionale.

Lo schema strutturale prevede la realizzazione all'interno dell'areale n. 3, nuovo polo di servizi, prioritariamente scolastici per la prima infanzia, come risposta programmatica alle carenze riscontrate.

Lungo tutto il margine ovest del centro abitato inoltre, mediante operazioni di perequazione urbanistica fra i vari areali, viene prevista la costituzione di una fascia di verde pubblico con caratteristiche ambientali e strutturata con percorsi ciclo-pedonali, per creare una connessione tra il centro abitato esistente, le nuove aree previste nonché con il territorio periurbano individuato che, come si è detto ai punti precedenti, è vocato ad accogliere interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

Nel settore a est della ferrovia l'obiettivo principale è realizzare un ampio "parcheggio scambiatore" nei pressi della fermata ferroviaria del SFM, a cui si potrà accedere con la viabilità in corso di realizzazione dai nuovi comparti edificatori del PRG Vigente; attraverso forme perequative appropriate, dovrà essere prevista una fascia verde di separazione fra le nuove potenzialità insediative urbane messe in campo dal DP all'interno del raggio di 600 metri dalla fermata ferroviaria, e le aree produttive esistenti o di previsione sul fronte est. A fronte di tali nuove potenzialità insediative viene inoltre previsto un nuovo sottopasso alla ferrovia, all'estremo sud degli areali, che possa collegare le aree a est della ferrovia con quelle a ovest, con un disegno infrastrutturale simmetrico rispetto l'asse di via Pescerelli. La nuova infrastruttura va compresa entro il margine nord dell'area di ristrutturazione/sostituzione edilizia prevista (riconoscibile nell'ambito A).

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.

Si illustrano di seguito le principali caratteristiche di tali aree e ambiti e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Lo Schema di assetto strutturale ricalca fedelmente l'individuazione del centro storico riportata nel vigente PRG.

Le politiche da applicare sono quelle definite dalla legge regionale 20/2000, che il Comune di San Pietro in Casale in regime di legge regionale 47/78, ha sempre applicato portando ormai ad un completo recupero funzionale dell'area storica.

Gli indirizzi sono quelli di perseguire e mantenere nel tempo l'ottimo stato di manutenzione degli edifici raggiunto, di ricercare una maggiore connessione con il centro edificato di primo impianto nonché con le nuove zone residenziali realizzate con gli ultimi strumenti urbanistici circostanti, attraverso la previsione di nuovi percorsi ciclopedonali ed il completamento della rete già prevista dal PRG Vigente ed in parte realizzata.

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 formati in momenti diversi con le caratteristiche tipologiche e di urbanizzazione proprie della specifica fase temporale, a volte deficitarie in taluni requisiti funzionali o dotazioni territoriali.

Ai successivi approfondimenti da affrontare in sede di PSC è affidato anche il compito di articolare ulteriormente, se ritenuto opportuno, la casistica delle tipologie di ambito consolidato, per meglio orientare la disciplina d'intervento come previsto al precedente 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 tutta quella parte di tessuto urbano di formazione più recente, comprese le aree per servizi pubblici principali, composto quasi totalmente da porzioni insediative realizzate mediante 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.

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

Sono classificati all'interno di tale categoria i settori compresi tra il settore A più esterno e di più recente realizzazione e quello più centrale del centro storico. Tale settore è caratterizzato, in generale, da una maglia viaria spesso di ampiezza più ridotta, con una dotazione di spazi per la sosta meno adeguata e più carenti di 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.

Ambiti da riqualificare

Nel capoluogo non sono presenti specifici ambiti di riqualificazione urbana.

Aree di potenziale localizzazione degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

Lo Schema di assetto strutturale propone, come precedentemente descritto per l'impianto morfologico generale, uno sviluppo che si indirizza verso il settore nord, ovest e in parte nel settore est, oltre la ferrovia.

a) Previsioni su aree edificate

Ambito A

Ambito individuato nel settore sud del capoluogo, fra la ferrovia e la via Galliera sud.

Si tratta di un ambito edificato con funzioni di magazzino e di funzioni commerciali, ormai incongrue rispetto al tessuto urbanizzato circostante; va messo in campo quindi con il DP la possibilità di una sostituzione edilizia, non obbligatoriamente per sole funzioni residenziali, ma anche terziarie e direzionali, che il PSC potrà meglio definire: l'obiettivo è che comunque dalla trasformazione edilizia vengano ricavate le aree necessarie alla realizzazione di un nuovo sottopasso ferroviario descritto ai punti precedenti.

In sede di redazione del PSC si potrà individuare la vocazione più opportuna per queste aree recuperate, anche inserendo la loro trasformazione nel criterio perequativo che assegna sì una potenzialità edificatoria, ma che non sempre si potrà esprimere nello stesso luogo; a fronte di precisi e circostanziati interessi di rilievo pubblico (vedi nel caso in esame il sottopasso alla ferrovia), la potenzialità edificatoria assegnata all'ambito potrà essere indirizzata verso uno degli areali di sviluppo previsti in altro luogo.

b) Previsioni su aree libere

Areale 1

L'areale si colloca nel quadrante nord del capoluogo ed è delimitato a sud dalla via Giulio Pastore, a nord dalla via Genova e a est dalla ferrovia; è di fatto un'area interclusa.

Questo areale potrà partecipare ai processi insediativi ed alle forme di perequazione urbanistica, solamente se viene dimostrata la sostenibilità dell'intervento in relazione alle criticità relative alle matrici rumore e qualità dell'aria. In caso non positivo, la capacità edificatoria concessa potrà essere localizzata in altro areale mediante le forme della perequazione urbanistica e l'area rimane in edificabile.

Areale 2

L'Areale è localizzato a nord del tessuto edificato oltre la via Genova; esso trova la sua motivazione dall'essere, anche se situata oltre una infrastruttura stradale, molto prossima al polo di servizi realizzato in questo settore urbano fra la via Genova e la via Massumatico.

L'areale estendendosi sino alla via Sant'Alberto, dovrà coinvolgere nei processi di trasformazione gli insediamenti esistenti, nonché partecipare, attraverso la perequazione urbanistica, all'acquisizione dell'ambito periurbano previsto dalla via Sant'Alberto alla ferrovia, o comunque alla realizzazione di interventi di rilievo ecologico ambientale propri dell'ambito periurbano.

L'accessibilità dovrà essere prevista in un solo punto attraverso la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra le vie Genova e Massumatico sopraccitate. Deve essere risolta la criticità (mediante interrimento o spostamento) dovuta alla linea elettrica aerea a Media Tensione (MT) che attraversa l'area in senso nord-sud.

Areale 3

L'Areale individuato si colloca sul margine ovest della via Massumatico ed ha il limite superiore nella via Genova, mentre quello inferiore si appoggia alla via Asia. E' un areale ben collegabile ai servizi esistenti e al tessuto edificato circostante; presenta due criticità:

- una dovuta alla presenza di due linee di MT che attraversano l'area: tali linee devono essere spostate o interrate;
- la seconda è dovuta alla presenza di un cuneo agricolo di pregio, posto di fronte al cimitero, che va salvaguardato ed attrezzato a fascia boscata, percorsi, radure, ecc. ed individuato come dotazione ecologica.

Con queste finalità si crea un “continuo non edificato” di notevole valore ambientale, tra il polo scolastico esistente e l’ambito agricolo periurbano, dando inoltre prosecuzione ad una “discontinuità insediativa” molto importante dal punto di vista del paesaggio urbano (che coinvolge come si è detto tutta l’area di fronte al cimitero).

Anche questo areale dovrà partecipare, attraverso la perequazione urbanistica, all’acquisizione dell’ambito periurbano previsto più a nord dalla via Sant’Alberto alla ferrovia o comunque alla realizzazione di interventi di rilievo ecologico ambientale propri di quell’ambito periurbano.

Areale 4 e 7

A questi due areali, localizzati sul margine ovest del centro edificato e parzialmente interessati dalla fascia di rispetto cimiteriale, si applicano i seguenti indirizzi:

- partecipando alle forme perequative generali si deve realizzare una fascia verde boscata continua e attrezzata con percorsi ciclo-pedonali, per collegare funzionalmente le aree a nord esistenti e previste di questo settore del centro edificato;

- attraverso le forme perequative generali si deve definire un disegno urbano conclusivo e coerente con gli ultimi processi edificatori attuati sulla base del PRG Vigente.

Questa fascia verde continua e l’ambito agricolo periurbano previsto ad ovest, vanno poi messi in relazione attraverso interventi di qualificazione ambientale, percorsi di fruizione al territorio periurbano al fine di dare una maggiore qualità ecologico-ambientale a questo settore del territorio, coinvolgendo anche, se del caso, le aziende agricole interessate.

Areale 5

L’Areale 5 posto a est della linea ferroviaria Bologna-Venezia rappresenta una delle potenzialità più interessanti offerte dal DP. L’areale si sviluppa lungo la ferrovia e si connette alla viabilità esistente ed al tessuto edificato o in corso di edificazione sul fronte nord. L’areale rientra per quasi i due terzi all’interno dei 600 metri di raggio dalla fermata dell’SFM.

Sono a carico dei soggetti attuatori interventi volti a mitigare l’impatto acustico della ferrovia (che può essere anche risolto posizionando sul fronte ferrovia in classe acustica 4, le destinazioni d’uso compatibili – terziario, direzionale); all’estremo nord deve essere previsto e realizzato secondo le forme perequative generali, un parcheggio scambiatore con almeno 200/250 posti auto, in ampliamento a quello esistente.

Per quanto riguarda il fronte sud risulta a carico dei soggetti attuatori attuare uno schema viario-infrastrutturale coerente con le infrastrutture realizzate o in corso di realizzazione nei comparti limitrofi, che preveda gli spazi necessari nonché le risorse, per partecipare in quota parte, alla realizzazione di un nuovo sottopasso carrabile leggero alla ferrovia. Dovrà inoltre essere prevista e realizzata sul fronte est una fascia boscata a margine degli insediamenti produttivi esistenti o di previsione profonda almeno 50 metri, oltre a comprendere anche la fascia di rispetto del depuratore.

Areale 6

L’Areale 6 posto a nord di via Rubizzano ed a margine della ferrovia, rappresenta una quota del residuo dal PRG Vigente non ancora attuata che si propone di confermare. Questo areale va confermato in quanto elemento importante per la infrastrutturazione del quadrante a nord-est della stazione ferroviaria, e che può contare su una ottima accessibilità, una volta completato il sottopasso alla ferrovia di via Pescerelli. Il DP assume quindi le scelte urbanistiche già fissate nel PRG Vigente.

4.8.4.2 – Le Frazioni ed i centri minori

I centri frazionali ed i nuclei minori presenti sul territorio e già pianificati dal PRG Vigente sono (in ordine alfabetico) i seguenti:

- Cenacchio
- Gavaseto
- Maccaretolo
- Massumatico
- Poggetto
- Rubizzano
- San Benedetto
- Sant'alberto

Questi agglomerati o nuclei vengono individuati come ambiti consolidati prevalentemente di tipo E (ambiti consolidati dei centri frazionali minori) di cui al punto 3.3 precedente, sulla base della pianificazione Vigente nel PRG.

In base ai criteri formulati al precedente capitolo 2.3.1.1 questi centri frazionali non avranno in dotazione potenzialità edificatorie aggiuntive, ma l'Amministrazione comunale avrà la possibilità di rispondere ad esigenze locali attraverso l'utilizzo della quota aggiuntiva a disposizione fissata al punto 2.3.1.3 precedente.

Per Poggetto, Maccaretolo e Rubizzano sono previsti areali di sviluppo individuati rispettivamente con il numero 8, 9 e 10, modestissimi nella dimensione e derivanti dal PRG Vigente ma non attuati. Si ritiene tali interventi siano compatibili rispetto gli obiettivi ed i criteri adottati nel presente DP.

In particolare si rileva come Poggetto sia la frazione dotata della maggiore quantità di strutture di servizio, con attrezzature scolastiche per l'infanzia, attività commerciali e pubblici esercizi, attrezzature sportive ricreative. Anche Maccaretolo ha una minima dotazione di servizi pubblici come pure San Benedetto.

4.8.4 – I SETTORI PRODUTTIVI CONSOLIDATI DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Questa specificazione si rende necessaria in quanto per due areali di nuovo insediamento il DP detta indirizzi e politiche particolari come di seguito descritte.

Ambito produttivo consolidato di rilievo sovracomunale 1

Questo ambito localizzato all'estremo nord del centro edificato, accessibile dalla via M. Stangolini e che trova i suoi limiti territoriali nella via Genova a nord e nel tessuto edificato esistente a ovest ed a est, rappresenta un residuo non attuato del PRG Vigente (ex comparto D6.1).

La conferma di questa possibilità insediativa, trova la sua motivazione nel nuovo indirizzo che il DP definisce per questa area; indirizzo che va a sostituire le funzioni produttive previste del PRG Vigente, in funzioni miste terziarie, commerciali e direzionali con quote residenziali, ritenute più congrue rispetto gli ambiti urbani contermini. Le nuove funzioni inoltre non trovano preclusioni rispetto il clima acustico (per quanto riguarda la quota residenziale essa dovrà disporsi sul fronte opposto rispetto il cavalcavia) o l'impatto sulla viabilità di accesso che comunque si propone di migliorare particolarmente in relazione all'accessibilità dalla SP 4 Galliera; dalla via Genova invece si preclude a qualsiasi ipotesi di accessibilità diretta all'ambito.

Ambito produttivo consolidato di rilievo sovracomunale 2

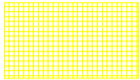











Questo ambito viene localizzato come naturale espansione delle aree produttive consolidate, poste nell'ampio settore tra la ferrovia e la SP 4 Galliera; esso rappresenta la quota in ampliamento che il DP propone in risposta agli indirizzi del PTCP, che prevedono la possibilità di individuare ampliamenti alle aree produttive consolidate di rilievo sovracomunale come la presente di San Pietro in Casale. Tali nuove possibilità insediative sono però finalizzate a ricevere prioritariamente richieste di ampliamento o reinsediamento mediante trasferimento, di aziende già insediate nell'ambito di San Pietro o che provengano da altri ambiti produttivi dell'Associazione Reno Galliera. Su tale indirizzo l'Amministrazione Comunale di San Pietro in Casale ha dichiarato di non essere d'accordo ed ha in più sedi richiesto una interpretazione meno rigida della normativa del PTCP.

In relazione a tale tematica, che rappresenta uno degli oggetti dell'Accordo Territoriale in corso di elaborazione da parte della Provincia di Bologna, occorre quindi attendere la conclusione di tale elaborazione a cui si demanda in questo momento ogni decisione.

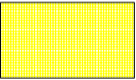



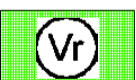


Condizione generale per tutte le operazioni di nuovo insediamento, sia su aree edificate che su aree libere, è che prioritariamente sia verificata da parte del Comune e/o dal gestore (in sede di redazione del POC), la capacità depurativa dell'impianto di depurazione, prevedendo e programmando, in caso di insufficienza, il relativo potenziamento. Tutte le reti di smaltimento dei reflui deve essere prevista con reti separate.

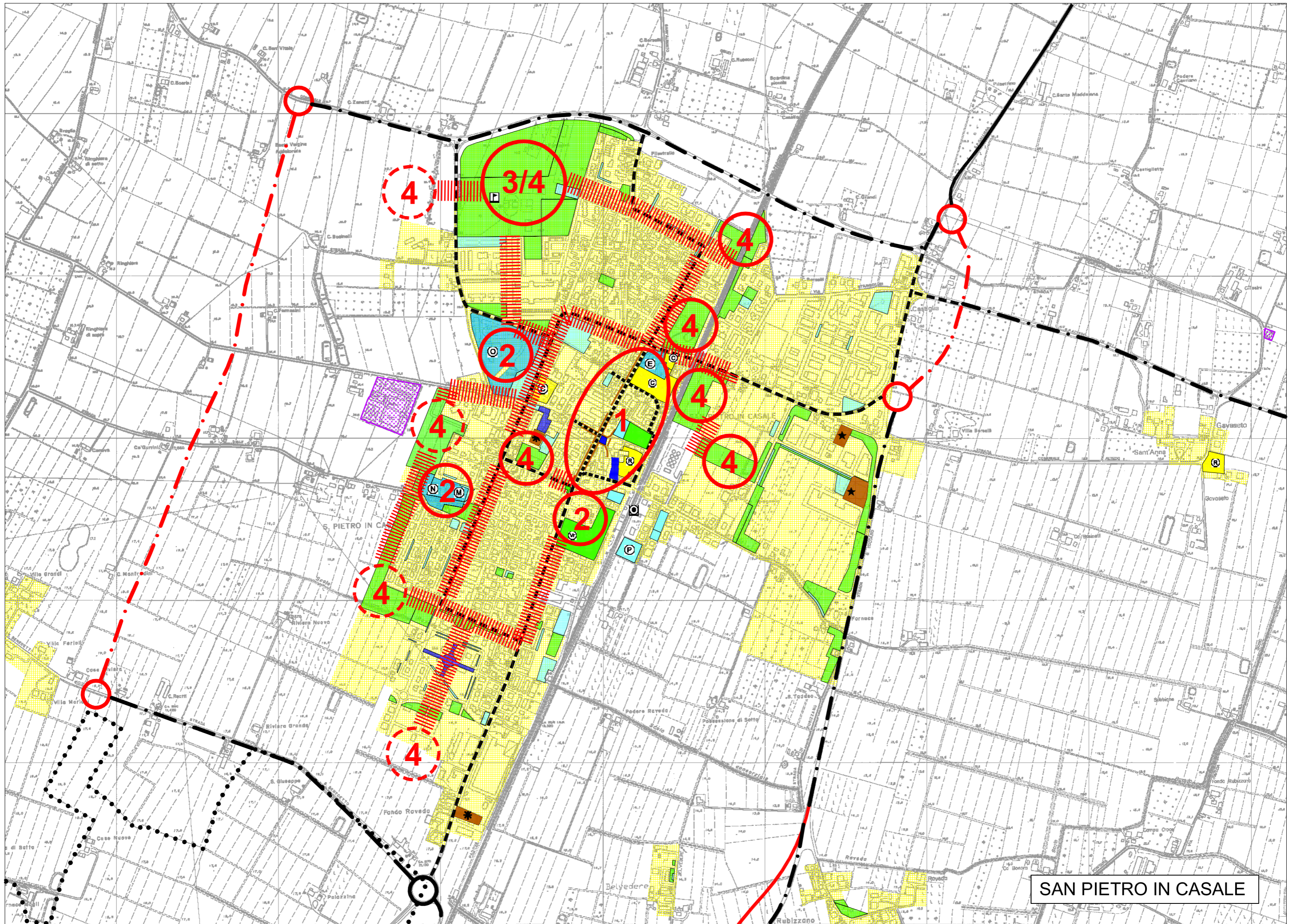
Condizione generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia proposte negli ambiti di sostituzione edilizia, è che i soggetti attuatori abbiano redatto, prima dell'inserimento nel POC, un piano di investigazione iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.

Legenda:

.....	Confine comunale
	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 previsione
	Polarità dei servizi sportivi
	Polarità dei servizi sportivi di previsione
	Polarità del verde pubblico
	Polarità del verde pubblico di previsione
	Connettivo pedonale e ciclabile primario fra le polarità
	Stazione SFM
	Parcheggio scambiatore
.....	Viabilità degli ambiti di "centralità urbana"
-----	Viabilità urbana di penetrazione e distribuzione
— . —	Viabilità di attraversamento urbano
————	Viabilità extraurbana di rilievo sovracomunale

Servizi di base attuati o interni a comparti per nuovi insediamenti in corso di attuazione

	Attrezzature collettive (R= religiose, C= civili)
	Scuole (N= nido, Np= nido privato, M= materna, Mp= materna privata, E= elementare, O=obbligo)
	Verde pubblico
	Verde pubblico sportivo
	Verde attrezzato di pertinenza di aree religiose
	Verde e/o corridoi ecologici ambientali
	Parcheggi



SAN PIETRO IN CASALE