

Città di  
**CASTEL MAGGIORE**



# P S C

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

### PIANO STRUTTURALE COMUNALE

*Relazione*

**ELAB. A**

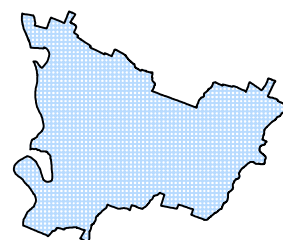
Sindaco  
Marco Monesi

L'Assessore all'urbanistica  
Donatella Cimatti

Segretario comunale  
Dott.ssa Valeria Boschi

Responsabile Ufficio di Piano  
Arch. Piero Vignali

adozione                      delib. C.C n.12 del 11/02/2009  
approvazione                delib. C.C n. 4 del 27/01/2010



## **GRUPPO DI LAVORO**

### **UFFICIO DI PIANO:**

- Piero Vignali (Sviluppo Comune Srl): Responsabile
- Ivano Venturini (Sviluppo Comune Srl)
- Matteo Asioi
- Franco Lodi (Studio SIA)

### **Per gli aspetti geologici-sismici**

Studio Viel & Associati

### **Per gli aspetti informatici**

AMBITO srl – Pieve di Cento

### **Per il Comune di Castel Maggiore**

Ing. Alberto Caula  
Arch. Michele Saglioni

Nota: In data 9 giugno 2007 l'Associazione Intercomunale Reno Galliera è divenuta Unione di Comuni. Il testo delle presenti norme richiama ancora gli Atti redatti, approvati e sottoscritti con il nome originario senza che ciò possa comunque inficiare il presente documento comunale.

## INDICE

<b>PREMESSA</b> .....	<b>4</b>
<b>0 - INTRODUZIONE</b> .....	<b>6</b>
0.1 - LA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA PER LA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE .....	6
<b>1 – PIANO STRUTTURALE D’AREA</b> .....	<b>7</b>
1.1 - IL DOCUMENTO POLITICO DEI SINDACI.....	7
1.2 - UNA NUOVA STAGIONE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO.....	15
1.3 – IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA.....	17
1.4 - IL TAVOLO INTERISTITUZIONALE.....	18
1.5 - LO SCENARIO SOCIO-DEMOGRAFICO.....	20
<b>2 – LE OPZIONI DI ASSETTO STRUTTURALE DELL’AREA</b> .....	<b>23</b>
2.1 - IL SISTEMA URBANO .....	23
2.1.1 - <i>LE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE RESIDENZIALI</i> .....	23
2.1.2 – <i>LE POTENZIALITÀ PER L’EDILIZIA SOCIALE</i> .....	28
2.1.3 - <i>CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DELLE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE NEL SISTEMA URBANO</i> .....	34
2.1.4 - <i>CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA</i> .....	37
2.3 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEI CENTRI STORICI .....	43
2.4 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI.....	46
2.5 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE.....	53
2.6 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI .....	56
2.6 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI .....	56
2.7 - CRITERI PER LA PREVISIONE DI FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA NEGLI AMBITI CONSOLIDATI E PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI.....	60
2.8 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEL TERRITORIO RURALE .....	62
2.9 - CRITERI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI.....	72
<b>3 – RUOLO E CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC</b> .....	<b>87</b>
<b>4 – GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b> .....	<b>91</b>
4.1 - <i>GLI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI</i> .....	91
4.2 - <i>GLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE</i> .....	98
<b>5 – I POLI FUNZIONALI</b> .....	<b>100</b>
<b>6 – LE ATTIVITÀ COMMERCIALI</b> .....	<b>104</b>
<b>7 - GLI INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</b> .....	<b>106</b>
<b>8. LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INSEDIAMENTI</b> .....	<b>107</b>
8.1 - <i>il sistema della mobilità</i> .....	107
8.2 - <i>IL SISTEMA AMBIENTALE E DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI</i> .....	112
8.3 – <i>SISTEMA DEL PAESAGGIO</i> .....	116
8.4 – <i>LA RETE ECOLOGICA</i> .....	122
8.5 – <i>LA AREE ARCHEOLOGICHE</i> .....	124
<b>9. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE</b> .....	<b>126</b>
<b>10 – LE SCELTE URBANISTICHE DEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE</b> .....	<b>130</b>
ALLEGATI.....	144

## **PREMESSA**

Si è scelto di basare la relazione al PSC del Comune di Castel Maggiore, così come poi sta avvenendo per gli altri comuni dell'Unione Reno Galliera, attraverso il recupero di quanto contenuto nel Documento Preliminare, argomentazioni, indirizzi, politiche che vengono qui confermate ed implementate dagli approfondimenti richiesti.

Oltre al testo del documento Preliminare che rimane così "definito", vengono inseriti di volta in volta gli elementi che hanno costituito la base dell'Accordo di Pianificazione, provando a declinare per ogni punto le azioni, gli indirizzi, le politiche e le scelte che il PSC Comunale ha confermato, mantenuto integralmente o eventualmente modificato.

Gli argomenti, organizzati per SISTEMI, vengono di seguito riportati secondo l'ordine già tracciato nell'Accordo Territoriale.

Si riporta quindi di seguito la chiave di lettura della Relazione con il testo che viene evidenziato con carattere diverso.

## **TESTO DEL DOCUMENTO PRELIMINARE ORIGINARIO**

### **2.1.3 - CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DELLE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE NEL SISTEMA URBANO**

Per l'utilizzo delle quote aggiuntive sopradefinite, identificabili prevalentemente in interventi di tipo convenzionato, le Amministrazioni Comunali si impegnano a:.....

## **TESTO STRALCIATO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE SULLO STESSO ARGOMENTO**

### *ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE*

#### *Le potenzialità insediative residenziali*

- mantenere la quota di riserva finalizzata a dare risposta ad esigenze specifiche non preventivabili ad oggi come un valore massimo di riferimento da non incrementare né a seguito di eventuali osservazioni specifiche, .....

## **TESTO CHE RIASSUME LE PROPOSTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

### *LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE*

*In relazione alla necessità di approfondimenti richiamati nel Documento Preliminare ed a quanto sottoscritto nell'Accordo di pianificazione, il PSC del Comune di Castel Maggiore all'Art. 25.2 delle Nda, "AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA", .....*

## **TESTO MODIFICATO A SEGUITO DEL RECEPIMENTO DI OSSERVAZIONI O RISERVE DELLA PROVINCIA**

### **CONTRODEDUZIONI**

Sono state riportate nelle norme del PSC i relativi indirizzi.

## 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, 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/abitante, 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<sup>a</sup> cintura. Sempre in questa fascia sono collocati punti di eccellenza: l'Interporto, Centergross, gli ospedali di San Giovanni in Persiceto, 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 rimodernamento 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, Funo di 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 agricole - 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 se 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 né con gli orientamenti del PTCP né 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 in Persiceto 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 otto 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.

Recentemente il Comitato Interistituzionale ha approvato un documento di indirizzi che riguarda le modalità di calcolo della capacità edificatoria nei nuovi strumenti urbanistici.

## 1.5 - LO SCENARIO SOCIO-DEMOGRAFICO

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.

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. GIORGIO 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	-
2007	numero componenti	2,32	2,38	2,37	2,28	2,39	2,41	2,33	2,27	2,33	-
<b>2008</b>	<b>numero componenti</b>	<b>2,31</b>	<b>2,35</b>	<b>2,36</b>	<b>2,25</b>	<b>2,36</b>	<b>2,41</b>	<b>2,32</b>	<b>2,27</b>	<b>2,31</b>	-

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 (vedi quadro conoscitivo); 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 è possibile ipotizzare una tendenza che volga verso i 2,30 – 2,25 ab/fam.

*L'aggiornamento apportato al 31.12.2008 non fa altro che confermare il processo salvo che per Pieve di Cento e San Pietro in Casale.*

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 non negativi come negli anni precedenti, 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.

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

Comune	Scenario intermedio		Scenario alto	
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 CASA- LE	12.035	+1418	12.969	+2352
TOTALE	74.258	+8752	80.019	+14513

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

Comune	Scenario intermedio		Scenario alto	
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 PIA- NO	3.337	+524	3.595	+782
SAN PIETRO IN CASA- LE	5.302	+609	5.713	+1.020
TOTALE	32.713	+5.052	35.251	+7.590

*Occorre sottolineare che le proiezioni che ci ha fornito la provincia di Bologna sono ormai datate ma abbiamo visto anche che negli ultimi quattro anni (le proiezioni sono datate 2004) la popolazione complessiva dell'Unione è cresciuta molto meno che gli anni precedenti (8%), quindi in definitiva pur andando a scadenza nel 2024, la nuova popolazione insediabile non avrà presumibilmente scarti consistenti rispetto quello che è stato previsto nelle proiezioni provinciali.*

Risulta evidente che lo scenario previsto deriva dalla ipotesi revisionale sopradescritta: sarà interessante inserire all'interno degli "indicatori" che verranno fissati per il monitoraggio dei PSC (come prevede la l.r. 20/2000), anche l'indicatore "popolazione per nucleo familiare", al fine di tarare strada facendo le previsioni sopraffissate.

## 2 – LE OPZIONI DI ASSETTO STRUTTURALE DELL'AREA

### 2.1 - IL SISTEMA URBANO

#### 2.1.1 - LE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE RESIDENZIALI

Le potenzialità di sviluppo residenziale che si prospettano vengono fissate, di comune accordo con la provincia di Bologna a un orizzonte temporale fissato oltre i 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 in lotti interclusi, 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
<b>- Totale Associazione:</b>	<b>245 alloggi</b>

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
<b>- Totale Associazione:</b>	<b>460 alloggi</b>

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 successiva 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)



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.

Nello specifico si può rilevare come l'obiettivo del PTCP di "contrastare" la dispersione insediativa", viene raggiunto dall'Associazione Reno Galliera attraverso i risultati del dimensionamento potenziale proposto.

Infatti dalla tabella allegata, si può chiaramente evidenziare come le nuove potenzialità vengano concentrate nei principali centri, quelli dotati di SFM e dall'insieme dei servizi di base, con uniche eccezioni rappresentate da Santa Maria in Duno (Comune di Bentivoglio), Galliera (Comune di Galliera) e Poggetto (Comune di San Pietro in Casale), dove sono state previste modestissime quote di sviluppo destinate al mercato locale.

E' comunque bene ricordare come eventuali esigenze non preventivabili, da inserire nel POC di volta in volta che risultasse necessario, potranno essere utilizzate le quote fissate al successivo punto mantenendo le caratteristiche e gli indirizzi fissati per l'utilizzo di tali potenzialità aggiuntive.

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	<b>715</b>	<b>55</b>	715	770	10%
Bentivoglio	470	130	600	<b>175</b>	<b>30</b>	775	805	11%
Castello d'Argile	20	190	210	<b>440</b>	<b>35</b>	650	685	9%
Castel Maggiore	550	780	1330	<b>750</b>	<b>100</b>	2080	2180	29%
Galliera	530	0	530	<b>200</b>	<b>35</b>	730	765	10%
Pieve di Cento	30	70	100	<b>190</b>	<b>40</b>	290	330	4%
S.Giorgio di Piano	230	200	430	<b>620</b>	<b>40</b>	1050	1090	14%
S.Pietro in Casale	40	330	370	<b>625</b>	<b>65</b>	995	1060	14%
<b>TOTALE</b>	<b>1870</b>	<b>1700</b>	<b>3570</b>	<b>3715</b>	<b>400</b>	<b>7285</b>	<b>7685</b>	<b>100%</b>

**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	<b>350</b>	0	415	415	23%
Bentivoglio	10	0	10	<b>60</b>	0	70	70	4%
Castello d'Argile	0	70	70	<b>100</b>	0	170	170	9%
Castel Maggiore	0	130	130	<b>290</b>	0	420	420	23%
Galliera (*)	70	0	70	<b>20</b>	0	90	90	5%
Pieve di Cento	240	10	250	<b>120</b>	0	370	370	21%
S.Giorgio di Piano	65	0	65	<b>35</b>	0	100	100	6%
S.Pietro in Casale	0	40	40	<b>120</b>	0	160	160	9%
<b>TOTALE</b>	<b>385</b>	<b>315</b>	<b>700</b>	<b>1095</b>	<b>0</b>	<b>1795</b>	<b>1795</b>	<b>100%</b>

**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	<b>1065</b>	<b>55</b>	1130	1185	12%
Bentivoglio	480	130	610	<b>235</b>	<b>30</b>	845	875	9%
Castello d'Argile	20	260	280	<b>540</b>	<b>35</b>	820	855	9%
Castel Maggiore	550	910	1460	<b>1040</b>	<b>100</b>	2500	2600	28%
Galliera	600	0	600	<b>220</b>	<b>35</b>	820	855	9%
Pieve di Cento	270	80	350	<b>310</b>	<b>40</b>	660	700	7%
S.Giorgio di Piano	295	200	495	<b>655</b>	<b>40</b>	1150	1190	13%
S.Pietro in Casale	40	370	410	<b>745</b>	<b>65</b>	1155	1220	13%
<b>TOTALE</b>	<b>2255</b>	<b>2015</b>	<b>4270</b>	<b>4810</b>	<b>400</b>	<b>9080</b>	<b>9480</b>	<b>100%</b>

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'		ALLOGGIO MEDIO (Sup. SC) mq
					n° alloggi	n° alloggi	MIN	MAX	
Argelato	no	SI	-	-	395	70%		255	108
Funo	SI	-	SI	-	713	70%		458	
Voltareno	no	-	-	SI	24	minimo		0	
Casadio-Malacappa	no	-	-	SI	0	minimo		0	
<b>TOTALE ARGELATO</b>					<b>1132</b>			<b>713</b>	
Bentivoglio	no	SI	-	-	90	70%	57	157	103
S.Marino-S.Marco	no	-	SI	-	44	50%	20	10	
S.Maria in Duno	no	-	-	SI	80	minimo	0	10	
Castagnolino	no	-	-	SI	11	minimo	0	0	
Saletto	no	-	-	SI	20	minimo	0	0	
<b>TOTALE BENTIVOGLIO</b>					<b>244</b>		<b>110</b>	<b>177</b>	
Castello d'Argile	no	SI	-	-	443	70%		341	93
Venezzano	no	-	SI	-	360	50%		100	
<b>TOTALE CASTELLO D'ARGILE</b>					<b>803</b>			<b>441</b>	
Castel Maggiore - l°Maggio	SI	SI	-	-	776	dimensionamento sostenibile	698	755	99
Sabbiuno	no	-	-	SI	19	minimo	0	0	
Trebbo di Reno	no	-	SI	-	76	50%	34	0	
Torre Verde	no	-	-	SI	15	minimo	0	0	
<b>TOTALE CASTEL MAGGIORE</b>					<b>885</b>		<b>732</b>	<b>755</b>	
S.Vincenzo-S.Venanzio	SI	-	SI	-	295	70%		186	100
Galliera	no	-	-	SI	39	minimo		10	
<b>TOTALE GALLIERA</b>					<b>334</b>			<b>196</b>	
Pieve di Cento	no	SI	-	-	296	70%		186	99
<b>TOTALE PIEVE DI CENTO</b>					<b>296</b>			<b>186</b>	
S.Giorgio di Piano	SI	SI	-	-	498	dimensionamento sostenibile	448	620	108
Stiatico	no	-	-	SI	75	minimo	0	0	
Gherghenzano	no	-	-	SI	51	minimo	0	0	
Cinquanta	no	-	-	SI	12	minimo	0	0	
<b>TOTALE S.GIORGIO DI PIANO</b>					<b>635</b>		<b>448</b>	<b>620</b>	
S.Pietro in Casale	SI	SI	-	-	359	dimensionamento sostenibile	323	575	100
Rubizzano	no	-	-	SI	59	minimo	0	15	
Poggetto	no	-	SI	-	19	50%	10	15	
Maccaretolo	no	-	-	SI	113	minimo	0	15	
Massumatico	no	-	-	SI	45	minimo	0	15	
Sant'Alberto	no	-	-	SI	2	minimo	0	15	
San Benedetto	no	-	-	SI	32	minimo	0	15	
Gavaseto	no	-	-	SI	58	minimo	0	0	
<b>TOTALE S.PIETRO IN CASALE</b>					<b>687</b>		<b>333</b>	<b>665</b>	
<b>TOTALE ASSOCIAZIONE</b>					<b>5.016</b>	<b>ALLOGGI N°</b>	<b>1.623</b>	<b>3.753</b>	--

(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.

## 2.1.2 – 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 rea-

lizzativa 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.

L'Associazione Reno Galliera ritiene necessario condividere gli approfondimenti e gli indirizzi elaborati fin d'ora dal Comitato Interistituzionale sul tema “dell'edilizia sociale non convenzionale”: l'Associazione inoltre comunica che, in relazione alle previsioni dei PRG Vigenti non ancora attuate, siano presenti ancora circa 240 alloggi convenzionati a disposizione dei comuni (nel termine “interventi per edilizia convenzionata” sono presenti varie forme di convenzionamento che in parte coincidono con quelle definizioni riportate sui documenti del Comitato Interistituzionale, ma in parte no). I comuni intendono mantenere tali impegni, valutando, se risulterà possibile, l'introduzione di eventuali modifiche che indirizzino maggiormente verso l'affitto tali interventi, ma facendo comunque presente che le regole fissate dal PRG Vigente sono il risultato di un percorso a suo tempo affrontato, difficilmente oggi modificabile.

Per quanto riguarda le nuove previsioni e quindi l'individuazione di nuove quote da destinare prevalentemente all'affitto, l'assemblea dei Sindaci a maggioranza, con il distinguo del Sindaco di Pieve di Cento, ritiene al momento attuale, non facilmente percorribile una strada che vada ad individuare tali nuove quote all'interno del dimensionamento proposto nel Documento Preliminare associato, per queste ragioni:

- le risorse per mantenere, adeguare, ampliare e realizzare ex novo le dotazioni territoriali di servizio alla persona, nonché mantenere, ampliare e realizzare ex novo infrastrutture stradali necessarie all'evoluzione degli insediamenti, derivano oggi dagli oneri di urbanizzazione e dall'ICI, mentre la finanza locale sta attraversando un periodo di crisi non indifferente;
- in futuro, con i nuovi PSC, tali risorse potranno essere acquisite anche attraverso la perequazione urbanistica; tuttavia le risorse che potranno derivare dalla perequazione urbanistica dovranno prioritariamente essere indirizzate verso compiti e funzioni che istituzionalmente l'Ente locale deve affrontare e sostenere. Solo a titolo esempli-

ficativo, la realizzazione di nidi d'infanzia, scuole primarie e secondarie di primo grado, aree e strutture sportive, parcheggi pubblici in aree sotto-dotate, interventi di messa in sicurezza di tratti di viabilità urbana o extraurbana;

- tali interventi, oltre che riconducibili direttamente ai compiti istituzionali dell'Ente locale, possiedono una valenza pubblica collettiva, comunitaria: costituiscono cioè una risposta non ad una esigenza singola – per quanto diffusa – bensì all'insieme dei cittadini. E' pertanto chiaro come interventi di edilizia sociale siano importanti, necessari, ma non prioritari e certamente secondi all'adeguamento dei servizi comunali principali;
- poiché la perequazione darà presumibilmente al comune la possibilità di acquisire anche aree potenzialmente edificabili, in areali di sviluppo, ma senza indice edificatorio, si ritiene che tali aree debbano essere prioritariamente destinate all'edificazione di edilizia sociale; in tal modo si potrà rispondere ad una richiesta del territorio, senza sottrarre risorse significative per altri servizi;
- a sostegno di tale ipotesi, peraltro, esistono già precedenti esperienze, quale l'Accordo di programma tra Provincia, Acer, Fondazione Carisbo e Comuni per la realizzazione di edilizia a canone contenuto;
- non acconsentire, da parte della Provincia, che l'edilizia sociale possa essere aggiuntiva rispetto al dimensionamento concordato, significa – in pratica – ridurre significativamente la possibilità che essa venga attuata.

Si ritiene quindi penalizzante una proposta definita e circostanziata in questa fase del processo di formazione del nuovo PSC; si dovrà prima capire come reagisce il mercato alle nuove proposte, ai nuovi indici, ai nuovi modi di pianificare.

Fissare oggi una percentuale o un numero di alloggi da contenere nel "dimensionamento residenziale", risulta per l'Associazione un percorso di non facile individuazione.

Filtrando le domande giacenti presso gli uffici casa dei comuni dell'Associazione, domande espresse da famiglie residenti richiedenti alloggi in affitto a prezzi calmierati o altre forme, risulta che il fabbisogno inevaso possa essere contenuto entro circa 450 alloggi.

I comuni propongono di mantenere i residui da convenzionare secondo le regole dei PRG Vigenti e se risulterà possibile, indirizzare meglio le politiche attuative verso forme per l'affitto; comunque dichiarano di essere disponibili ad individuare "quote per l'edilizia sociale non convenzionale", in sede di PSC comunale e per quei comuni serviti dalla rete del SFM, qualora si riesca a stabilire una forma di perequazione che riesca a non sottrarre al comune le risorse necessarie per lo sviluppo della rete dei servizi e delle infrastrutture locali. Se tali opportunità si evidenziassero attraverso bandi provinciali o accordi intercomunali con le imprese o con le fondazioni bancarie, i comuni si impegnano fin d'ora ad attivare appositi "Accordi di programma", collocando tali quote aggiuntive negli areali già individuati nel documento preliminare e che successivamente saranno previsti nei PSC comunali.

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.

## ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

### Edilizia sociale

Relativamente al tema dell'edilizia sociale, l'Associazione ha assunto i principi condivisi in sede di Comitato Interistituzionale per l'elaborazione dei PSC, ma ha sostenuto di non poter fornire nel Documento Preliminare, una risposta quantitativa definita e circostanziata al fabbisogno di edilizia sociale.

I Comuni si impegnano nella fase di redazione dei PSC comunali:  
ad:

- elaborare specifiche analisi e valutazioni riferite ai fabbisogni locali di edilizia sociale, alle condizioni degli alloggi esistenti,
- precisare gli alloggi che si intendono destinare all'ERS dettagliando le politiche e azioni del Documento Preliminare, in coerenza con le determinazioni condivise in sede di comitato interistituzionale.

## LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE

		Totale Alloggi occupati	Totale ERP per Comune	% ERP sul totale di alloggi occupati	% ERP sul totale ERP provinciale	Proprietà								Potenzialità edificatoria edilizia convenzionata prevista dai PRG Vigenti	
						COMUNALE		ACER		DEMANIO		OPERE PIE AUSL		mq di SC	n° alloggi teorici
							%		%		%		%		
Comuni	ARGELATO	3.460	128	3,70	0,63	32	25,00	96	75,00					0	0
	BENTIVOGLIO	1.812	140	7,73	0,69	76	54,29	64	45,71					13.114	127
	<b>CASTEL MAGGIORE</b>	<b>6.539</b>	<b>222</b>	<b>3,40</b>	<b>1,09</b>	<b>154</b>	<b>69,37</b>	<b>68</b>	<b>30,63</b>					<b>14.274</b>	<b>144</b>
	CASTELLO D'ARGILE	2.008	79	3,93	0,39	56	70,89	17	21,52	6	7,59			550	8
	GALLIERA	2.054	80	3,89	0,39	20	25,00	54	67,50	6	7,50			1.152	12
	PIEVE DI CENTO	2.560	160	6,25	0,79	68	42,50	44	27,50	21	13,13	27	16,88	1.169	12
	S. GIORGIO DI PIANO	2.389	159	6,66	0,78	110	69,18	18	11,32	23	14,47	8	5,03	11.074	105
	S.PIETRO IN CASALE	4.012	111	2,77	0,55	82	73,87	21	18,92	8	7,21			3.840	38
	<b>Totale Reno Galliera</b>	<b>24.834</b>	<b>1.079</b>	<b>4,34</b>	<b>5,31</b>	<b>598</b>	<b>55,42</b>	<b>382</b>	<b>35,40</b>	<b>64</b>	<b>5,93</b>	<b>35</b>	<b>3,24</b>	<b>45.173</b>	<b>446</b>
	Bologna	172.760	13.171	7,62	64,76	5.217	39,61	7.555	57,36	399	3,03				
<b>Totale Provincia</b>	<b>392.797</b>	<b>20.338</b>	<b>5,18</b>	<b>100,00</b>	<b>7.766</b>	<b>38,18</b>	<b>11.276</b>	<b>55,44</b>	<b>1.269</b>	<b>6,24</b>	<b>27</b>	<b>0,13</b>			

*Richiamando i dati raccolti in sede di Documento Preliminare, si rileva come Castel Maggiore svolge già un ruolo importante nell'ambito dell'Unione, in particolare come presenza del numero massimo di alloggi pubblici.*

*Perseguendo l'obiettivo di mantenere e potenziare verso l'ERS tale patrimonio o comunque verso una disponibilità di alloggi per l'affitto ed in relazione al dimensionamento assegnato al comune come nuove quote residenziali, il PSC comunale assume un' obiettivo/fabbisogno di circa 100-110 unità abitative; tale dotazione corrisponde ad una percentuale sul dimensionamento per nuovi insediamenti residenziali (ovvero 750 alloggi), che potrà arrivare fino al 15% del dimensionamento medesimo (da programmare proporzionalmente per ciascun POC) e da ricavare all'interno degli "Ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate".*

*Inoltre in riferimento alla capacità edificatoria attribuita al comune in rela-*

*zione al processo perequativo, si stabilisce che tale potenzialità potrà essere utilizzata anche per edilizia ERP.*

*A fronte di eventuale disponibilità di finanziamenti pubblici per le politiche per la casa e a precisi accordi metropolitani, tale quota potrebbe essere incrementata.*

## **CONTRODEDUZIONE**

Attualmente il Comune dispone di n. 222 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) cioè alloggi da assegnare e gestire in conformità alle normative regionali che regolano l'ERP, nonché da apposito regolamento comunale.

Il Comune si è inoltre dotato di un altro regolamento, per la l'assegnazione e la gestione di alloggi da assegnarsi a canone concordato. Attualmente sono 14 gli alloggi di questa tipologia, ed altri si prevede verranno ceduti al Comune nel corso di questo mandato.

Categoria a parte è il Centro di seconda accoglienza, in via Bondanello 80, composto da 7 alloggi, destinato a nuclei di extracomunitari.

Lo standard degli alloggi è lo stesso per entrambe le categorie di alloggi e cioè:

1. fino 50,00 mq. assegnabili a nuclei composti da 1-2 persone
2. da 50,01 a 74,00 mq assegnabili a nuclei composti da 3-4 persone
3. oltre 74 mq assegnabili a nuclei composti da 5 persone ed oltre.

Le tipologie maggiormente richieste sono le prime due: gli alloggi piccoli con una sola camera sono destinati in prevalenza a persone sole o coppie di anziani, gli alloggi del punto 2) composti da due camere sono idonei per famiglie con 1 o 2 figli.

In genere gli alloggi grandi con 3 camere sono assegnate a famiglie di extracomunitari, tranne in casi abbastanza rari di nuclei numerosi italiani.

Dovendo identificare le tipologie maggiormente richieste direi senz'altro le prime due.

Come esigenza futura va tenuta in considerazione la necessità di essere serviti da ascensore e da bagno con doccia anziché da vasca, soprattutto



to per quanto riguarda gli alloggi piccoli da una camera, essendo in genere assegnati a nuclei di persone anziane.

Si può fare un riepilogo per capire la dinamica della domanda e delle risposte date, riportando i dati di assegnazione di alloggi sia ERP che a canone concordato, tramite la pubblicazione di appositi bandi negli ultimi 5 anni:

1. BANDO ERP - ANNO 2006 n° domande valide: 159 - assegnazioni effettuate in base alla graduatoria dei partecipanti : n. 16 (pertanto n. 143 domande non hanno avuto risposta)
2. NUOVO BANDO APERTO ERP CON AGGIORNAMENTO SEMESTRALE DELLA GRADUATORIA - ANNO 2008 - N° domande valide 139 - 6 assegnazioni - 133 inevase restano nella graduatoria
3. PRIMO AGGIORNAMENTO DELLA GRADUATORIA - n° domande pervenute entro il 30/09/2009 : n. 82 (si andranno ad aggiungere alle 133 domande della prima graduatoria di cui sopra)
4. BANDO GENERALE PER ASSEGNAZIONE ALLOGGI A CANONE CONCORDATO - N° 32 domande valide - 8 assegnazioni di alloggio - 24 inevase.

L'Amministrazione Comunale, tramite i residui del PRG ed il nuovo PSC è in grado di programmare uno stock di alloggi pari a 144 (residuo PRG) oltre a quelli previsti con il PSC, ovvero 110-112: totale 254 alloggi da prevedere in varie forme e fattispecie.

### 2.1.3 - 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**

### ***Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE***

Per l'utilizzo delle quote aggiuntive sopradefinite, identificabili prevalentemente in interventi di tipo convenzionato, le Amministrazioni Comunali si impegnano a:

- inserire le previsioni nel POC o sue Varianti, distribuendo in modo equilibrato almeno in tre POC le quote aggiuntive fissate;
- indirizzare gli interventi negli ambiti prevalentemente edificati o tutt'al più nelle aree strettamente adiacenti all'ambito edificato;
- utilizzare questa modalità in modo equilibrato e non assegnare una potenzialità edificatoria concentrata tale da richiamare il concetto di comparto edificatorio;
- verificare la sostenibilità degli interventi puntuali proposti.

### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

#### *Le potenzialità insediative residenziali*

- mantenere la quota di riserva finalizzata a dare risposta ad esigenze specifiche non preventivabili ad oggi come un valore massimo di riferimento da non incrementare né a seguito di eventuali osservazioni specifiche, né successivamente, con proposte di varianti al PSC finalizzate ad un loro aumento. Per l'utilizzo delle quote aggiuntive sopradefinite, identificabili prevalentemente in interventi di tipo convenzionato, le Amministrazioni Comunali si impegnano:
  - ad inserire le previsioni nel POC o sue Varianti, distribuendo in modo equilibrato almeno in tre POC le quote aggiuntive fissate
  - ad indirizzare gli interventi negli ambiti prevalentemente edificati o tutt'al più nelle aree strettamente adiacenti all'ambito edificato
  - ad utilizzare questa modalità in modo equilibrato e non assegnare una potenzialità edificatoria concentrata tale da richiamare il concetto di comparto edificatorio
  - a verificare la sostenibilità degli interventi puntuali proposti
  - verificare, in relazione al dimensionamento complessivo residenziale, la ricaduta dei nuovi carichi urbanistici sulla rete infrastrutturale, con il coordinamento della Provincia, in considerazione anche agli effetti del pendolarismo che reciprocamente si svolge tra i Comuni della prima cintura e la città Capoluogo, al fine di completare le valutazioni di sostenibilità con una prospettiva metropolitana

### ***LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE***

*In relazione alla necessità di approfondimenti richiamati nel Documento Preliminare ed a quanto sottoscritto nell'Accordo di pianificazione, il PSC del Comune di Castel Maggiore all'Art. 25.2 delle NdA, "AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI SU AREA LIBERA", ha declinato l'impegno dell'Amministrazione per quanto riguarda la gestione delle "quote aggiuntive non preventivabili", confermando gli indirizzi e le espressioni di volontà riportate nell'Accordo di Pianificazione.*

*Si è semplificato l'ultimo capoverso lasciando il riferimento alla verifica delle condizioni di sostenibilità del singolo intervento, sul sistema delle*

*infrastrutture locali, mentre la verifica complessiva, in relazione al dimensionamento del PSC potrà essere attuata, con il coordinamento della Provincia, in azioni programmate dalla Valsat (monitoraggi).*

## 2.1.4 - 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 plausi-

bile 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).

#### 2.1.4.1 – 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).

2.1.4.2 – 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: 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).

#### 2.1.4.3 – 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 (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.

#### ***Ulteriori indirizzi per l’elaborazione dei PSC, POC e RUE***

In sede di PSC, oltre al potenziale diritto edificatorio attribuito a ciascuna categoria di aree, si dovrà definire per ogni ambito territoriale un carico insediativo massimo potenziale, sulla base delle condizioni di sostenibilità verificate con la VALSAT. Sarà il POC ad assegnare e conformare i diritti edificatori ai comparti attuativi da avviare nell’arco temporale della sua vigenza, sulla base delle preliminari indicazioni del PSC.

In sede di definizione dei diritti edificatori e della classificazione delle aree di trasformazione, si richiama per un utile confronto, i documenti elaborati in sede di Comitato Interistituzionale.

#### ***ESTRATTO DALL’ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

##### *Criteri per la perequazione urbanistica*

- individuare chiaramente gli obiettivi prioritari oggetto delle politiche perequative, che potranno far riferimento alla dotazione di servizi e di edilizia sociale, recuperando in via prioritaria le eventuali carenze pregresse, oltre a rispondere alle nuove esigenze della popolazione che si insedierà nel territorio comunale negli anni a venire
- definire i “range” da applicare ai diritti edificatori, anche in base al confronto con i documenti elaborati in sede di Comitato Interistituzionale, ed in relazione agli indirizzi dell’art. 10.3 del PTCP, dove viene indicato

- l'orientamento a prevedere potenziali diritti edificatori privati contenuti
- operare valutazioni di fattibilità economica ed efficacia urbanistica degli indici perequati mediante un primo bilancio del rapporto fra:
    - carichi massimi insediativi potenzialmente realizzabili negli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione
    - dimensionamento di funzioni urbanistico-residenziali, produttive e servizi
    - quote di edificabilità assegnate ai privati e all'amministrazione per finalità pubbliche
    - superfici territoriali da acquisire per le dotazioni territoriali e opere ed interventi di interesse pubblico

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*In relazione alla necessità di approfondimenti richiamati nel Documento Preliminare ed a quanto sottoscritto nell'Accordo di pianificazione, il PSC del Comune di Castel Maggiore con riguardo alla tematica della Perequazione Urbanistica ha operato le seguenti scelte:*

1. *In primo luogo il Comune, accogliendo l'invito della Provincia ad utilizzare le definizioni di Superficie Utile e Superficie Accessoria in luogo della Superficie Complessiva, per definire il dimensionamento del Piano, ha trasformato appunto tutti i riferimenti già elaborati nel DP in SC, in SU ed SA, compresi quindi gli indici perequativi;*
2. *E' stato definito l'indice perequativo da assegnare al privato, partendo dalla "forchetta" proposta nel Documento Preliminare; tali indici, sono riportati all'Art. 33 delle Nda del PSC.;*
3. *L'Amministrazione Comunale intende, con il sistema perequativo, acquisire capacità edificatoria finalizzata a:*
  - *attuare le politiche dell'ERS con il concorso del privato*
  - *acquisire aree nelle posizioni più consone al "disegno della città pubblica", inserendo già nel PSC alcuni orientamenti*
  - *utilizzare la propria capacità edificatoria, in concertazione con i soggetti attuatori, prevalentemente per realizzare servizi ed opere pubbliche.*
4. *Per quanto riguarda le argomentazioni poste nel testo dell'Accordo di Pianificazione al terzo capoverso, i primi punti trovano già risposta nelle Nda del PSC (vedi Art. 24), mentre l'ultimo punto sarà oggetto del POC.*
5. *Si conferma quindi che partendo da un indice perequato per insediamenti residenziali l'obiettivo massimo è lo 0,16 mq/mq di edificabilità, di cui al privato viene assegnato il 50%, ovvero lo 0,08 mq/mq, il tutto espresso in SU (Superficie Utile)*

## 2.3 - 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 inedificati 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	Insediamiento agglomerato
Comune di Bentivoglio: Bentivoglio capoluogo	Insediamiento sparso
Comune di Castello d'Argile: Castello d'Argile capoluogo	Insediamiento murato o comunque definito
<b>Comune di Castel Maggiore: Castello</b>	<b>Insediamiento prevalentemente sparso</b>
Comune di Galliera: San Venanzio, Galliera	Insediamiento sparso Insediamiento agglomerato
Comune di Pieve di Cento: Pieve di Cento capoluogo	Insediamiento murato o comunque definito
Comune di San Giorgio di Piano: San Giorgio di Piano capoluogo	Insediamiento murato o comunque definito
Comune di San Pietro in Casale: San Pietro in Casale capoluogo.	Insediamiento agglomerato

Questo quadro è in parte difforme da quello definito dal PTCP per quanto riguarda due situazioni: la prima 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 seconda riguarda il centro abitato di Castel Maggiore per il quale il PTCP attribuisce particolare pregio se visto come “sistema storico” di collegamento tra il centro storico del “castello” e la centralità urbana attuale.

In fase di redazione di PSC comunale, per Argelato dovranno essere definiti i criteri e gli indirizzi individuare i frammenti di tessuto edilizio meritevoli di conservazione e valorizzazione, mentre per Castel Maggiore precisare quali rapporti funzionali, paesaggistici e/o ambientali formano “sistema” tra il centro di Castel Maggiore ed il “Castello”.

### **Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE**

Viene demandato al PSC comunale una più esatta definizione delle perimetrazioni e delle diverse caratteristiche morfologiche dei centri storici, già in prima lettura definiti.

Sarà compito del PSC comunale definire gli indirizzi e le politiche per la conservazione dei tessuti storici, mediante i principi già fissati dalla legge regionale 20/2000 quali:

- conservare e rafforzare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

- evitare rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- mantenere le volumetrie preesistenti e non rendere edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi da destinare ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici; sono fatte salve strutture pubbliche e di pubblica utilità;
- prevedere, per motivi di interesse pubblico ed in ambiti puntualmente determinati, la possibilità di attuare specifici interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia al fine di un miglioramento della qualità urbanistica della zona, in deroga ai principi soprari-chiamati, così come previsto dalla l.r. 20/2000, all'art. A-7.

Spetterà poi al RUE dettare la disciplina particolareggiata di intervento sulle singole unità di intervento e gestire, attraverso gli strumenti di attuazione come i PUA o gli interventi convenzionati, le trasformazioni che il PSC ha definito sostenibili.

Il PSC ed il RUE dovranno inoltre dettare norme ed indirizzi per la risoluzione delle criticità emerse ed evidenziate nel quadro conoscitivo quali:

- Argelato: risolvere le situazioni di degrado ancora esistenti ed operare per il potenziamento degli spazi per la sosta pubblica.
- Bentivoglio: perseguire la riqualificazione dell'area prospiciente il Castello con particolare riferimento alla Torre, e proseguire gli interventi di riqualificazione della via centrale.
- Castello d'Argile: proseguire la politica di una attenta gestione delle trasformazioni.
- Castel Maggiore: proseguire la politica di una attenta gestione delle trasformazioni ed operare per il potenziamento degli spazi per la sosta pubblica.
- Galliera: attraverso il piano di riqualificazione urbana del Capoluogo, si dovrà consentire una più puntuale attenzione e gestione delle trasformazioni.
- Pieve di Cento: perseguire, anche mediante forme di perequazione urbanistica, interventi di sostituzione edilizia di edifici produttivi esistenti con aziende in attività; tali problematiche caratterizzano le principali criticità morfologiche e funzionali del centro storico ormai quasi completamente recuperato.
- San Giorgio di Piano: proseguire la politica di una attenta gestione delle trasformazioni ed operare per il potenziamento degli spazi per la sosta pubblica.
- San Pietro in Casale: proseguire la politica di una attenta gestione delle trasformazioni.

Per quanto riguarda gli edifici di interesse storico-architettonico e quelli di pregio storico culturale e testimoniale già individuati nel Quadro Conoscitivo sulla base degli elenchi contenuti nel PTCP, sulla base degli elenchi dei beni tutelati per Decreto Ministeriale e per quelli tutelati "ope legis", spetta al PSC definire la loro esatta consistenza (anche attraverso una più attenta verifica di quanto indicato nel Quadro Conoscitivo), nonché definire i relativi indirizzi per la conservazione e valorizzazione; spetterà poi al RUE definire le modalità gestionali degli interventi.

#### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

##### *Criteria per la disciplina urbanistica dei centri storici*

- definire indirizzi e politiche per la conservazione dei tessuti storici alla luce dei principi sanciti dalla L.R. 20/2000 ed in particolare alla possibilità di individuare aree in cui sia possibile attuare interventi in deroga alla disciplina generale del centro storico, per motivi di interesse pubblico, e definire le parti del tessuto storico prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, dove eliminare gli elementi incongrui e migliorare la qualità urbanistica ed edilizia (art A-7 della L.R. 20/2000)
- definire l'esatta consistenza degli edifici di interesse storico-architettonico e di quelli di pregio storico culturale e testimoniale, con i relativi indirizzi per la loro conservazione e la valorizzazione

- definire in sede di PSC comunale i criteri e gli indirizzi per individuare i frammenti di tessuto edilizio meritevoli di conservazione e valorizzazione e per precisare i rapporti funzionali, paesaggistici e ambientali, riconosciuti nel PTCP come centri o nuclei storici di particolare valore (a Castel Maggiore il sistema storico tra il centro del "castello" e la centralità urbana attuale, e ad Argelato il rapporto di Villa Beatrice e della sua area di pertinenza con i frammenti di tessuto edilizio meritevoli di conservazione e valorizzazione nel centro più antico).
- aggiornare il Quadro Conoscitivo al fine di comprendervi i censimenti del patrimonio storico urbano e rurale elaborati per i vigenti PRG, così da poter costituire un adeguato riferimento analitico, per la definizione degli "obiettivi generali e le politiche di tutela e qualificazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale" (Delibera Consiglio Regionale 4/4/2001 n. 173)

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*In relazione alla necessità di approfondimenti richiamati nel Documento Preliminare ed a quanto sottoscritto nell'Accordo di pianificazione, il PSC del Comune di Castel Maggiore con riguardo ai temi sopraesposti, ha prodotto i seguenti approfondimenti:*

1. *Sono state definite all'Art. 22 delle NdA del PSC, le politiche di salvaguardia da applicare alle zone storiche del Comune, richiamando l'art. A-7 della l.r. 20/2000;*
2. *Sono stati demandate al RUE le modalità attuative, attraverso la predisposizione di appositi elaborati in scala maggiore;*
3. *E' stata eseguito un approfondimento per definire l'esatta individuazione e consistenza del patrimonio di valore storico, architettonico e testimoniale (vedi Art. 18 delle NdA del PSC);*
4. *Si richiama l'Art. 22 del Psc, paragrafo 2), secondo comma, dove si sono stati evidenziati i rapporti funzionali di rapporto storico tra il centro del "castello" e la centralità urbana attuale di Castel Maggiore;*
5. *Si è aggiornato il Quadro Conoscitivo nel senso contenuto dall'Accordo.*

## 2.4 - 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, da confermare e sviluppare nel PSC comunale:

- 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.

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 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.

#### Prime note per l'identificazione di diverse tipologie di ambiti consolidati

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 sopra anticipato.

## 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 morfologica 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 pertinente).

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.

Spesso il ruolo di centralità urbana viene 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 sistema della fruibilità pedonale e ciclabile e dell'arredo urbano, con l'opportuno riassetto dello spazio stradale in questa direzione.

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

In situazioni di medio-bassa densità edilizia potranno essere considerate possibilità di moderata densificazione, anche con piccoli interventi di completamento in attuazione delle particolari potenzialità insediative di cui alla lettera 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.

Sono comprese all'interno di questa tipologia di tessuto consolidato, anche i residui di insediamenti ex agricoli, che per la loro collocazione territoriale, più o meno adiacente o ricompresa all'interno di ambiti o areali di trasformazione, risultano non contestualizzati e che hanno comunque perso già la connotazione agricola. Sono qui compresi altresì alcuni dei cosiddetti "borghi di strada", tessuti edilizi ricchi di storicità ambientale e culturale, spesso noti per una trattoria o un punto di ritrovo, che saranno poi identificati in sede di redazione del PSC comunale con una indagine più completa.

Per questi motivi si ritiene che tali episodi insediativi debbano essere confermati così come oggi si presentano 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 capitolo 4 successivo – 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 raggiungere la soglia dei 'servizi minimi' previsti dal PTCP - comunque presentano una dotazione più ricca di servizi pubblici di base.

In tali ambiti si ritengono comunque localizzabili quei piccoli interventi di completamento in attuazione delle particolari potenzialità insediative di cui alla lettera d) del precedente punto 2.3.1.3, 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.

### ***Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE***

Le perimetrazioni sopradescritte presentano un carattere di prima indicazione, di un criterio metodologico: spetterà al PSC verificare in sede di stesura definitiva la possibilità di una articolazione più definita. A tale fase di definitiva stesura del PSC compete altresì l'individuazione delle ulteriori articolazioni dell'ambito urbano consolidato che, in relazione a nuove eventuali situazioni emerse in sede di approfondimento locale, risultassero necessarie per politiche di intervento differenziate.

In relazione alle criticità evidenziate nella Valsat con la presenza di particolari condizioni di inquinamento ambientale, sarà possibile prevedere, sempre in sede di redazione del PSC comunale e poi del RUE, specifici indirizzi o politiche tese a risolvere o almeno in parte mitigare, tali criticità: in particolare, l'inquinamento acustico e atmosferico, e solo in rari casi, l'inquinamento elettromagnetico.

Spetterà infine al PSC dettare limiti e condizionamenti per gli interventi di sostituzione edilizia e/o di demolizione e ricostruzione, negli ambiti di maggiore qualità urbana; il RUE dovrà dettare le relative e specifiche modalità attuative.

### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

*Criteria per la disciplina urbanistica negli ambiti urbani consolidati*

- assumere, a seguito dell'analisi del territorio urbanizzato per l'individuazione dei settori urbani omogenei e della relativa esplicitazione di carenze strutturali evidenziate nella Valsat, tutte le criticità e le relative azioni da programmare come condizionamenti all'attuazione degli interventi previsti

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*In relazione alla necessità di approfondimenti richiamati nel Documento Preliminare ed a quanto sottoscritto nell'Accordo di pianificazione, il PSC del Comune di Castel Maggiore ha articolato diversamente gli Ambiti consolidati, riconoscendo le seguenti casistiche di tessuto:*

- 1. L'Ambito di tipo A corrisponde a quello di tipo A del Documento Preliminare (ambiti di maggiore qualità insediativa)*
- 2. L'Ambito di tipo B comprende parti del territorio disciplinate da Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, ecc., adottati, approvati e convenzionati, ancora in corso di attuazione: per essi rimangono "vigenti" le norme dei rispettivi Piani attuativi*
- 3. L'Ambito di tipo C comprende i tessuti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (già individuati nel Documento preliminare come Tipo B)*
- 4. L'Ambito di tipo D comprende i tessuti consolidati di centralità urbana (già individuati nel Documento preliminare come Tipo C)*
- 5. L'Ambito di tipo E comprende i tessuti delle frange urbane e dei centri frazionali (già individuati nel Documento preliminare come Tipo D)*
- 6. In relazione alle criticità presenti, in particolare riferendosi ad una adeguata distribuzione dei servizi alla popolazione, le analisi per settore urbano hanno rilevato una situazione sufficiente ed in linea con gli obiettivi della l.r. 20/2000 a riguardo delle dotazioni minime (vedi successivo capitolo 2.9).*

## **2.5 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE**

Ai sensi dell'art. A-11 della l.r. 20/2000, 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.

Laddove si ritenga che a fronte di un contesto urbano consolidato privo di forti criticità, l'intervento di riuso urbanistico (ristrutturazione urbanistica con sostituzione di parti dell'agglomerato urbano considerato incongruo – insediamenti produttivi dimessi o obsoleti, insediamenti produttivi da delocalizzare) viene di fatto ricondotto ai contenuti dell'art. A-12, ambiti per nuovi insediamenti.

Il Documento Preliminare individua tali ambiti che si caratterizzano nelle due casistiche sopraenunciate e ne dà una prima descrizione di merito:

- R1: ambiti occupati prevalentemente o totalmente da insediamenti residenziali caratterizzati da condizioni di disordine edilizio o di carenza infrastrutturale, per i quali vengono ritenute opportune operazioni di riqualificazione sia edilizia che infrastrutturale, anche attraverso sostituzione o integrazione degli insediamenti. Tali azioni comunque non si esauriscono all'interno dell'ambito ma hanno riflessi anche sul tessuto edificato immediatamente marginale. Sono questi gli ambiti che vengono ricondotti all'art. A-11 della l.r. 20/2000; nel Documento Preliminare tali ambiti vengono definiti "ambiti di riqualificazione urbana" e cartograficamente sono dotati di apposita simbologia.
- R2: ambiti comprendenti, prevalentemente o totalmente, insediamenti produttivi collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani, la cui trasformazione (funzionale e/o fisica) possa contribuire al miglioramento della qualità urbana del contesto in cui sono inseriti. Sono questi gli ambiti che vengono ricondotti all'art. A-12 della l.r. 20/2000; nel Documento Preliminare tali ambiti vengono definiti "ambiti per nuovi insediamenti urbani da trasformazione/sostituzione di aree edificate" e cartograficamente sono dotati di apposita simbologia.

Il Documento Preliminare individua tali ambiti e ne dà un riferimento comunale classificandoli con lettera maiuscola; nelle schede comunali si dà una prima descrizione delle valutazioni che hanno portato alla loro individuazione ed i primi indirizzi di intervento.

### ***Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE***

Spetta al PSC entrare più direttamente nel merito degli ambiti individuati, che saranno poi oggetto di POC, per ognuno dei quali dovranno essere definiti:

- obiettivi dell'intervento
- quota massima del carico insediativo
- indirizzi morfologici per un appropriato inserimento nel contesto
- livello minimo di dotazioni territoriali necessarie.

Spetta inoltre al PSC fissare gli indirizzi per la trasformazione edilizia: non è assolutamente automatico che per tutti gli ambiti individuati di tipologia R2 sia prevedibile la sostituzione dell'edilizia incongrua esistente con altra edificazione ed altri usi. Infatti in sede di redazione del PSC si potrà attraverso gli opportuni approfondimenti, individuare la vocazione più oppor-

tuna per queste aree, anche inserendo la loro trasformazione all'interno del 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 potranno 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.

In relazione a ciò, nella definizione delle nuove potenzialità edificatorie si richiamano gli indirizzi generali precedentemente espressi riguardanti l'applicazione dei principi della perequazione urbanistica: la potenzialità edificatoria attribuita in caso di trasformazione alla proprietà del suolo di ciascun ambito individuato, sarà rapportata all'estensione fondiaria e alla sua collocazione rispetto alla classificazione del territorio medesimo (contesto urbano, extraurbano ecc.), mentre non sarà, in generale, rapportata all'entità dell'edificazione preesistente destinata alla demolizione, considerata irrilevante ai fini del valore urbanistico dell'area. Potrà tenersi conto dell'entità degli edifici esistenti, limitatamente a quelli per i quali si preveda il recupero in relazione al loro interesse storico-testimoniale o che rappresentino una circostanza ineludibile per la qualificazione del contesto circostante.

#### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

Criteria per la disciplina urbanistica degli ambiti da riqualificare:

- aggiornare il Quadro Conoscitivo, al fine di definire e descrivere le parti urbane che necessitano di riqualificazione evidenziandone le relative criticità, nonché quelle parti di tessuto per le quali si prevedono indirizzi di sostituzione edilizia, aggiornando conseguentemente anche la Valsat;
- individuare gli ambiti da riqualificare, definendo per ognuno di essi i relativi indirizzi di intervento, precisando obiettivi e finalità della riqualificazione, in relazione all'art. A-11 della L.R. 20/2000, e definendo la reale caratterizzazione degli ambiti R2 non più riconducibili ad ambiti di riqualificazione, ma ad ambiti per nuovi insediamenti urbani da trasformazione, sostituzione di aree edificate. Pertanto gli R2 saranno definiti ambiti per nuovi insediamenti, se la loro caratterizzazione li predisponga verso funzioni di tipo residenziale, o ambiti produttivi, nel caso si prestino a mantenere attività ancora di tipo produttivo, ma più compatibili con il contesto urbano;
- inserire nel PSC e nel RUE norme specifiche per gli interventi di recupero di aree produttive dismesse e più in generale per tutte le operazioni di riconversione urbanistica/edilizia; in ambito di formazione del POC i Comuni si impegnano altresì a richiedere ai soggetti interessati l'effettuazione di un controllo preventivo dello stato di contaminazione dei suoli e della falda, condizionando l'avvio dell'opera di recupero;

#### ***LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE***

*Nel Comune di Castel Maggiore sono stati individuati ambiti da riqualificare per "rifunzionalizzazione" (tipologia AR-A di cui alla L.R. 20/2000 Art. A-11), ed ambiti da riqualificare per "sostituzione edilizia" (tipologia AR-B di cui alla L.R. 20/2000 Art. A-12).*

*In relazione alla necessità di approfondimenti richiamati nel Documento Preliminare, in sede di redazione del PSC comunale sono stati condotti i seguenti approfondimenti:*

- 1. E' stato aggiornato il Quadro Conoscitivo redigendo un scheda per ogni ambito assoggettato a riqualificazione, nella quale sono riportate*

*le valutazioni di sostenibilità, le criticità rilevate e gli obiettivi da raggiungere (elaborato che viene allegato come integrazione del QC).*

2. *Nel PSC agli art. 24.1 e 25.1 sono stati descritti e caratterizzati gli obiettivi degli interventi comportanti interventi di riqualificazione; è stata definita la massima capacità insediativa derivante da questa operazione di sostituzione edilizia, rimandando all'inserimento in POC la definizione dell'operazione sulla base degli indici perequativi presenti nel PSC. Sono stati definiti gli standard relativi e le condizioni di sostenibilità.*
3. *Fra i vari ambiti individuati, si segnala l'Ambito S, che prevede in un futuro relazionato all'incremento di popolazione, alla presenza di risorse certe, e all'attuazione del Ambito 5, lo smantellamento dell'area oggi occupata dalla scuola media ed in futuro anche del distretto sanitario, che potranno trovare adeguata collocazione (per spazi a disposizione ed in accordo con il comune di Argelato) all'interno dell'Ambito 5.*
4. *E' stata fissata nelle norme del PSC (art. 24.1 e 25.1) la seguente condizione generale:*

*“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 indagine iniziale sul sito, con riguardo al suolo, al sottosuolo e alla falda, secondo le disposizioni contenute nel DM 471/99 aggiornato con i contenuti del Titolo V D.Lgs. 3/4/2006 n. 152, in relazione a possibili stati di contaminazione del sito medesimo.”*

## **NUOVI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INTRODOTTI CON LE CON- TRODEDUZIONI**

Si segnala che a seguito dell'accoglimento o meno di alcune osservazioni, sono stati “aggiunti o cassati” alcuni Ambiti di tipologia AR-A o AR-B e più precisamente:

- a) come tipologia AR-A disciplinata dall'Art. 24 del PSC, è stato individuato un nuovo AMBITO “U” in località I° Maggio
- b) come tipologia AR-B disciplinata dall'Art. 25.1 del PSC, è stato “cassato” l'Ambito “Q”, sostituito da un nuovo AMBITO “Q” (Hotel Olympic) sempre a I° Maggio; è stato inoltre individuato un nuovo AMBITO “T” in località Trebbo di Reno.

## **2.6 - 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 parti-



colare). In questa direzione, gli areali per nuovi insediamenti che risultano parimenti rispondenti ai requisiti di un equilibrato e sostenibile sviluppo dell'abitato, sono talvolta individuati dallo Schema strutturale in misura ragionevolmente superiore a quella strettamente necessaria al soddisfacimento del dimensionamento stimato, ritenendo queste condizioni più favorevoli all'attivazione delle procedure concorsuali che, come descritto al punto 2.3.3, possono per l'appunto consentire di acquisire dai privati attuatori un maggiore contributo alla soluzione dei problemi di interesse pubblico.

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

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

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

La grandissima maggioranza delle individuazioni operate dallo Schema preliminare ha come oggetto aree libere; una potenzialità specifica di localizzazione di nuovi insediamenti è individuata anche in aree edificate, come detto in precedenza, 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.

Le dotazioni territoriali afferenti all'ambito andranno assicurate dai soggetti attuatori nella misura definita dalle norme 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.

### **Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE**

Il PSC e di conseguenza successivamente il POC, dovrà contenere per ogni areale di previsione i seguenti dati:

- capacità insediativa in essere prima dell'adozione dello strumento, stimata con il miglior grado di approssimazione disponibile;
- capacità insediativa aggiuntiva prima e a seguito dell'adozione dello strumento;
- capacità insediativa teorica;
- estensione del TU;
- estensione del TPU al momento dell'adozione dello strumento (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive);
- estensione del TDU (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive) prima e a seguito dell'adozione dello strumento.

### **ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

Criteri per la disciplina urbanistica degli ambiti per nuovi insediamenti urbani

- contenere l'individuazione delle aree potenzialmente urbanizzabili entro ragionevoli limiti quantitativi e di disegno urbano
- il Comune di Castel Maggiore si impegna ad avviare con il Comune di Bologna un processo di concertazione e progettazione coordinata che consenta di trovare soluzioni comuni per la migliore qualità dell'area di confine dei due territori, in particolare per quanto riguarda gli ambiti fluviali e gli ambiti periurbani
- ad esprimere, in relazione alla l.r. 20/2000, all'art. 10.4 del PTCP ed alle direttive dell'art. 10.2, comma 3, i seguenti dati:
  - capacità insediativa in essere prima dell'adozione dello strumento, stimata con il miglior grado di approssimazione disponibile
  - capacità insediativa aggiuntiva prima e a seguito dell'adozione dello strumento
  - capacità insediativa teorica
  - estensione del TU
  - estensione del TPU al momento dell'adozione dello strumento (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive)
  - estensione del TDU (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive) prima e a seguito dell'adozione dello strumento
  - precisare gli impatti degli interventi sui beni Culturali e paesaggistici, in particolare nelle aree del Comune di Argelato (Villa Beatrice) e del Comune di Bentivoglio (nuovo ospedale e località Castellina)

### **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Per quanto riguarda gli ulteriori approfondimenti richiesti, tutti i dati conoscitivi e di riferimento per ogni "areale" che verrà d'ora in avanti ridefinito nel PSC "ambito" di nuova previsione, sono contenuti nel "Modello dati di base del PSC" elaborato secondo gli indirizzi della Provincia di Bologna. Si riportano comunque a sintesi nella tabella successiva, i valori ricavati dalla macroclassificazione (vedi allegato 1 alla presente Relazione).*

*Si può affermare inoltre che le aree potenzialmente urbanizzabili per il Comune di Castel Maggiore, sono previste in quantità più che ragionevole.*

*Il disegno di piano prevede lo sviluppo delle previsioni su aree libere nel Capoluogo nel settore Nord, Ovest ed Est del tessuto urbano.*

*Alcuni ambiti sono stati previsti, ma di fatto sono inedificabili e da destinare a dotazioni urbanistiche o ecologico-ambientali (come il n. 6 e il n. 10): essi sono stati inclusi nel processo perequativo con aree limitrofe.*

*Per i nuovi Ambiti il Comune ha definito gli indici perequativi destinati al soggetto attuatore privato, fissando al 50% dell'indice complessivo ammesso, la capacità edificatoria che dovrà essere lasciata dal soggetto attuatore a favore del Comune.*

A seguito delle Controdeduzioni la Macroclassificazione risulta così modificata (vengono anche corrette alcune imperfezioni della fase adottata):

TIPO DI TESSUTO	SUPERFICIE IN MQ
TU	4.433.340
TPU	1.543.507
TDU RESIDENZIALE	1.149.601
TDU ATTIVITA' PRODUTTIVE	279.356
TERRITORIO RURALE	23.511.257

## 2.7 - 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 ai punti precedenti, 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
<b>totale Associazione:</b>	<b>40900 mq di Sc</b>

Queste superfici che rappresentano una potenzialità concessa dal PSC, potranno essere impiegate per tutte le tipologie di esercizi commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita, per le quali ci si dovrà attenere alle decisioni della Conferenza dei Servizi Provinciale attualmente aperta, 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).

### ***Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE***

In sede di redazione del PSC comunale e successivamente del POC, il comune deve indicare in modo chiaro ed inequivocabile la quota parte di funzioni non residenziali che intende prevedere per ogni areale o ambito di nuova edificazione, con le quantità massime indicate nel Documento preliminare. Nel PSC e nel POC deve altresì essere definito in modo chiaro ed inequivocabile che il non eventuale utilizzo di tale quota di funzioni non residenziali in sede di PUA, comporta comunque il divieto di cambio d'uso in funzioni residenziali.

### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

Connessione aree residenziali con aree produttive

- limitare al massimo le situazioni di connessione tra previsioni a destinazione residenziale con altre a funzione produttiva non compatibili con la residenza, ritenendo il principio di separazione fra aree produttive e residenziali rappresenti un elemento qualificante delle scelte pianificatorie, in linea con gli obiettivi perseguiti dalla L.R. 20/2000

### ***LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE***

*Il PSC di Castel Maggiore rispetta in modo chiaro ed inequivocabile gli impegni presi in sede di Conferenza di Pianificazione, inserendo il dato quantitativo di Superficie Utile massima realizzabile per funzioni compatibili con la residenza, per ogni ambito individuato. Per quanto riguarda la quota per attività compatibili con la residenza, la quantità prevista viene fissata nel PSC e sarà localizzata prevalentemente negli Ambiti n. 1 e n. 5. In sede di POC si potranno coinvolgere altri Ambiti in caso di concertazione con i privati attuatori.*

*Per quanto riguarda gli ulteriori approfondimenti richiesti sul tema di limitare al minimo le interconnessioni tra attività produttive ed attività residenziali, il PSC di Castel Maggiore non prevede nuove situazioni di tale contrasto.*

## 2.8 - 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 disciplina-

re 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)<sup>1</sup> 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

---

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



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)<sup>2</sup> e prive di fabbricati abitativi;
- 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

---

<sup>2</sup> 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.

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 familiari, 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 realizzate in epoca recente dagli anni '60 in poi); 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, sarebbe opportuno escludere la realizzazione di rimesse interrato; 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 relazionato 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 e del RUE attuare, queste eventuali situazioni, individuando i valori paesaggistici da recuperare, 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.

### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

Criteri per la disciplina urbanistica nel territorio rurale

- elencare, anche ai sensi dell'art. 11.5 del PTCP ed in riferimento ai contenuti delle "Linee guida per il governo delle trasformazioni del territorio rurale" approvate dalla Provincia di Bologna, i fattori vincolanti per l'ammissibilità di nuova edificazione funzionale all'espletamento dell'attività agricola negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e negli ambiti agricoli a rilievo paesaggistico, tra cui:
  - programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola aziendale e/o interaziendale cui risultino coerenti le richieste di nuovi interventi edilizi;
  - coerenza degli interventi edilizi o modificativi con l'obiettivo del miglioramento della competitività aziendale;
  - la non idoneità dei fabbricati abitativi, produttivi e di servizio presenti in azienda a soddisfare le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e le esigenze produttive connesse alle nuove tecniche di produzione;

- sostenibilità ambientale e interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- l'impegno del titolare dell'impresa ad assumere e realizzare quanto previsto dal programma di riconversione e di ammodernamento e dagli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica.
- escludere la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi negli ambiti agricoli periurbani, anche se di rilievo locale.

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Si ritiene che le scelte operate dal PSC di Castel Maggiore per quanto riguarda il “comparto produttivo agricolo”, abbia tenuto conto di quanto espresso nel Documento Preliminare, calibrando le possibilità insediative di nuovo impianto nonché l'utilizzo di appropriati strumenti di attuazione degli interventi coerenti alle necessità produttive proprie delle aziende.*

*La normativa di indirizzo del PSC verrà declinata poi nel RUE attraverso una articolata previsione di interventi infrastrutturali e di supporto alle aziende, sempre nel rispetto degli indirizzi espressi nel Documento Preliminare.*

*Definire una SAU minima sostenibile (10 ettari in un comune dove la media è 11 ettari), definendo inoltre poi nel RUE le “aziende agricole specializzate” come ulteriore valorizzazione economica del territorio rurale, così come gli indirizzi provinciali e regionali indicano, assegnando loro un SAU minima di 4 ettari, ed una capacità edificatoria proporzionale rispetto l'azienda di 10 ettari, ma con in più la prescrizione che l'azienda specializzata deve essere già in attività da almeno tre anni.*

*Nel PSC del Comune di Castel Maggiore è stato individuato “l'ambito periurbano della conurbazione bolognese” come atto dovuto di congruità con il PTCP. In tale ambito sono esclusi nuovi insediamenti rurali, intendendo con questo termine la creazione di nuovi centri aziendali.*

*Negli Articoli che corrispondono al Sistema degli Ambiti rurali sono stati previsti, nello specifico, i seguenti indirizzi:*

- *elenco degli interventi ammessi nelle varie tipologie di Ambito (vedi Art. 29 e Art. 30)*
- *definizione di una superficie minima di 120 mq di SU, sia per le nuove costruzioni a servizio degli IAP, sia negli interventi di recupero degli edifici di valore storico testimoniale come limitazione al proliferare di nuove unità immobiliari (in quest'ultimo caso ai 120 mq di SU minima obbligatoria vanno aggiunti altri 30 mq minimo per SA (superficie accessori per cantine e autorimesse); quindi di fatto le nuove unità immobiliari devono avere una SC complessiva almeno pari a 150 mq.*

- *gli usi ammessi sono stati individuati tenendo conto dei contenitori destinati a riceverli, e quindi una scelta meditata e credibile per alcune funzioni in relazione ai contenitori di valore storico testimoniale censiti ed individuati.*
- *per gli Ambiti rurali di valorizzazione fruitiva (le fasce esterne al Reno ma ad esso adiacente) sono stati fissati alcuni criteri per favori determinati interventi sia di valorizzazione ambientale che di valorizzazione economica, ampliando in quest'ultimo caso, la gamma delle funzioni ammesse (vedi Art. 31).*
- *All'Art. 15, paragrafo 2, il PSC ha definito tra le azioni da promuovere per lo sviluppo delle reti ecologiche, possibili accordi in forma perequativa al fine di rimboschire o riqualificare in modo naturalistico, le aree che sono a margine dell'argine maestro del Reno e all'interno di fasce con vincoli sull'edificato esistente, a fronte di spostamento di volumi non più utilizzati o concessione di capacità edificatoria da realizzare poi all'interno degli Ambiti di nuovo insediamento. Il RUE definisce i parametri ed il POC stabilisce modalità e accordi per queste azioni.*

Con le Controdeduzioni, fra le minime modifiche introdotte, si vuole segnalare quella che ha portato a modificare la prescrizione relativa al numero di alloggi ricavabile all'interno del recupero di un edificio ex rurale residenziale (tipologie A2, B1 e B2) prevedendo che:

*“Solamente nei casi in cui la Superficie complessiva dell'edificio è inferiore a 300 mq, è ammessa la realizzazione di due unità abitative anche se la SU totale media risulta inferiore a 120 mq; nella medesima proporzione può essere ridotta la quota di SA; in questo caso dovrà essere rispettato il Requisito Volontario n. 8.2 del Tomo II del RUE, inerente il recupero per usi compatibili delle acque meteoriche provenienti dalle coperture.”*

## 2.9 - 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 ed evidenziate nella specifica tavola dello Schema Direttore Intercomunale.

### 2.9.1 – 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 di-



- rettive 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 diver-

sa 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.

### ***Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE***

In base agli artt. 10.5 e 10.6 del PTCP, in merito alle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, il PSC comunale dovrà contenere:

1. la stima della popolazione (residente, presente e quella che entra quotidianamente nel comune per studio o per lavoro) e potenziale a seguito dell'attuazione del Piano;
2. la dotazione di servizi pubblici e privati in essere in ciascun centro abitato, le condizioni di accessibilità e le prospettive concrete di mantenimento nel tempo dei servizi e di eventuale apertura di nuovi servizi, in stretto coordinamento, per quanto riguarda i servizi sanitari, con la programmazione dei Distretti sanitari;
3. la definizione dei valori-obiettivo per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti esistenti e previsti, e dei requisiti qualitativi da raggiungere nelle diverse aree urbane;
4. la stima delle dotazioni che potranno essere realizzate direttamente dai soggetti attuatori nel corso dell'attuazione delle previsioni del PSC;
5. la stima delle eventuali ulteriori dotazioni, qualora necessarie per raggiungere la dotazione-obiettivo, che dovranno essere realizzate direttamente da parte del Comune, e, in tal caso, la definizione di massima degli obiettivi intermedi da realizzare con i POC.

### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

#### *Criteria per le dotazioni di attrezzature e spazi collettivi*

- determinare in sede di elaborazione dei PSC comunali i seguenti valori in base agli artt. 10.5 e 10.6 del PTCP:
  - la stima della popolazione (residente, presente, quella che entra quotidianamente nel comune per studio o per lavoro e potenziale a seguito dell'attuazione del Piano); nel calcolo della domanda sarà inoltre necessario considerare una ulteriore componente, costituita dalla popolazione presente periodicamente in relazione alla fruizione dei poli funzionali che determinano eventi di grande attrazione, o per fruire di servizi pubblici e collettivi di rilievo sovracomunale (art. A-24 c. 8 della L.R. 20/2000 e art. 10.5 del PTCP);
  - la dotazione di servizi pubblici e privati in essere in ciascun centro abitato, le condizioni di accessibilità e le prospettive concrete di mantenimento nel tempo dei servizi e di eventuale apertura di nuovi servizi, in stretto coordinamento, per quanto riguarda i servizi sanitari, con la programmazione dei Distretti sanitari;
  - la definizione dei valori-obiettivo per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti esistenti e previsti, e dei requisiti qualitativi da raggiungere nelle diverse aree urbane;
  - 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, qualora necessarie per raggiungere la dotazione-obiettivo, che dovranno essere realizzate direttamente da parte del Comune, e, in tal caso, la definizione di massima degli obiettivi intermedi da realizzare con i POC.
  - inserire indirizzi volti a definire le possibili strategie attuative di dotazioni territoriali di rilievo sovracomunale, subordinandone la localizzazione e definizione alla sottoscrizione di specifici Accordi Territoriali.

#### *Fasce di rispetto impianti ed attrezzature tecnologiche*

- aggiornare il Quadro Conoscitivo individuando tutti gli impianti, le reti e le attrezzature tecnologiche per le quali la legislazione o le norme tecniche prevedono ambiti o fasce di rispetto, non già individuate nella vigente documentazione; in sede di POC e di RUE i Comuni medesimi si impegnano a dettare una opportuna regolamentazione delle suddette fasce con definizione univoca delle modalità di individuazione dei limiti di arretramento e delle relative modalità di intervento.

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Il PSC ha ulteriormente affinato quanto già presentato in sede di Valsat preliminare, aggiornando le analisi e la definizione delle “dotazioni territoriali” esistenti, valutandole sia per settori urbani riferiti agli ambiti consolidati, sia definendo gli obiettivi minimi da raggiungere per ogni ambito di potenziale insediamento.*

*Le analisi hanno quindi affrontato i due argomenti con i seguenti risultati:*

### **ANALISI DEI SETTORI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI CON POPOLAZIONE ACCENTRATA E STANDARD COMUNALE SULLA BASE DELLO STATO DI FATTO**

*La elaborazione è stata condotta con lo scopo di analizzare il tessuto urbanizzato e urbanizzabile secondo lo stato di fatto incrementato dalle previsioni del PRG Vigente, nel capoluogo e nella frazione principale del Comune; sono stati cioè valutati i servizi e le dotazioni in corso di realizzazione nei comparti ancora in fase di attuazione.*

*I centri edificati sono stati analizzati e suddivisi per settori urbani omogenei (centro storico, centro edificato compreso tra più infrastrutture, ecc., ovvero secondo un indirizzo di tipo morfologico e di omogeneità strutturale – vedi allegato ); sono stati poi analizzate le dotazioni esistenti in quel determinato settore. E’ poi stata calcolata la popolazione residente, ricavando così lo standard dello stato di fatto, oggi prima dell’adozione del nuovo PSC.*

*Si è voluta condurre un’analisi sulle dotazioni al servizio della residenza nel suo complesso, precisando che le attrezzature collettive (civili e religiose) nonché le attrezzature scolastiche, rappresentano dotazioni prevalentemente puntuali ed accentrate, al servizio di una popolazione più ampia rispetto il settore urbano analizzato. Le dotazioni di verde pubblico e di parcheggio sono invece più al diretto servizio della popolazione residente.*

*Sulla base di tali risultati (che possono rappresentare carenze o soddi-*

*sfacimento dello standard) si potranno formulare degli indirizzi (sia con il PSC che con il POC) finalizzati a ricavare dotazioni aggiuntive nei tessuti immediatamente confinanti se la situazione di quel determinato settore urbano è carente. Spesso tali spazi potranno essere ricavati solo nei nuovi Ambiti di potenziale insediamento previsti dal PSC; lo stesso ragionamento vale quando la presenza di Ambiti di riqualificazione, offre la possibilità di indicare in modo preciso quali standard servono in quel determinato settore urbano.*

*Il lavoro di analisi svolto è stato fondamentale per attivare una analisi critica di quello che fino ad oggi è stato realizzato anche in luoghi impropri, e per fissare un indirizzo per le future localizzazioni del PSC e del POC.*

## **CONSIDERAZIONI IN RIFERIMENTO AI SETTORI URBANI INDIVIDUATI NEI CENTRI EDIFICATI DEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE**

### *Analisi del Capoluogo*

*Sulla base delle precedenti considerazioni, si vede come i settori 1 e 3, che comprendono il centro storico del “Castello” e l’insediamento di primo impianto lungo la Via Gramsci ad ovest della ferrovia, risultano sottodotati rispetto lo standard minimo di 30 mq/ab. Salvo pochissimi lotti di riqualificazione di modeste dimensioni nei quali poter prevedere eventualmente dei parcheggi pubblici per alzare un po’ lo standard, non è possibile raggiungere lo standard minimo. Anche Primo Maggio, pur risultando sopra i 30 mq/ab, ha il parametro dei parcheggi pubblici leggermente sottodotato.*

*Per quanto riguarda gli altri ambiti consolidati del capoluogo le dotazioni sono adeguate, salvo una carenza di attrezzature collettive nel settore 1, 3 e Primo Maggio che viene però riequilibrato nei settori confinanti.*

*Complessivamente la conurbazione del Capoluogo e di Primo Maggio presenta una dotazione che supera il minimo di legge (45,62 mq/ab contro i 30 mq/ab).*

*Per quanto riguarda la frazione di Trebbo di Reno la situazione complessiva è sopra la minima dotazione di legge (64,13 mq/ab contro i 30 mq/ab).*

## CONTRODEDUZIONI

Si chiede di assumere i contenuti dell'Accordo di Pianificazione relativamente alla stima della popolazione teorica, alla specificazione dei valori-obiettivo, delle dotazioni territoriali e alla definizione di strategie attuative per la realizzazione di dotazioni territoriali di livello sovracomunale.

Nelle tabelle successive viene illustrato il risultato delle modifiche introdotte, ovvero:

Stima della popolazione teorica, data dalla somma di:

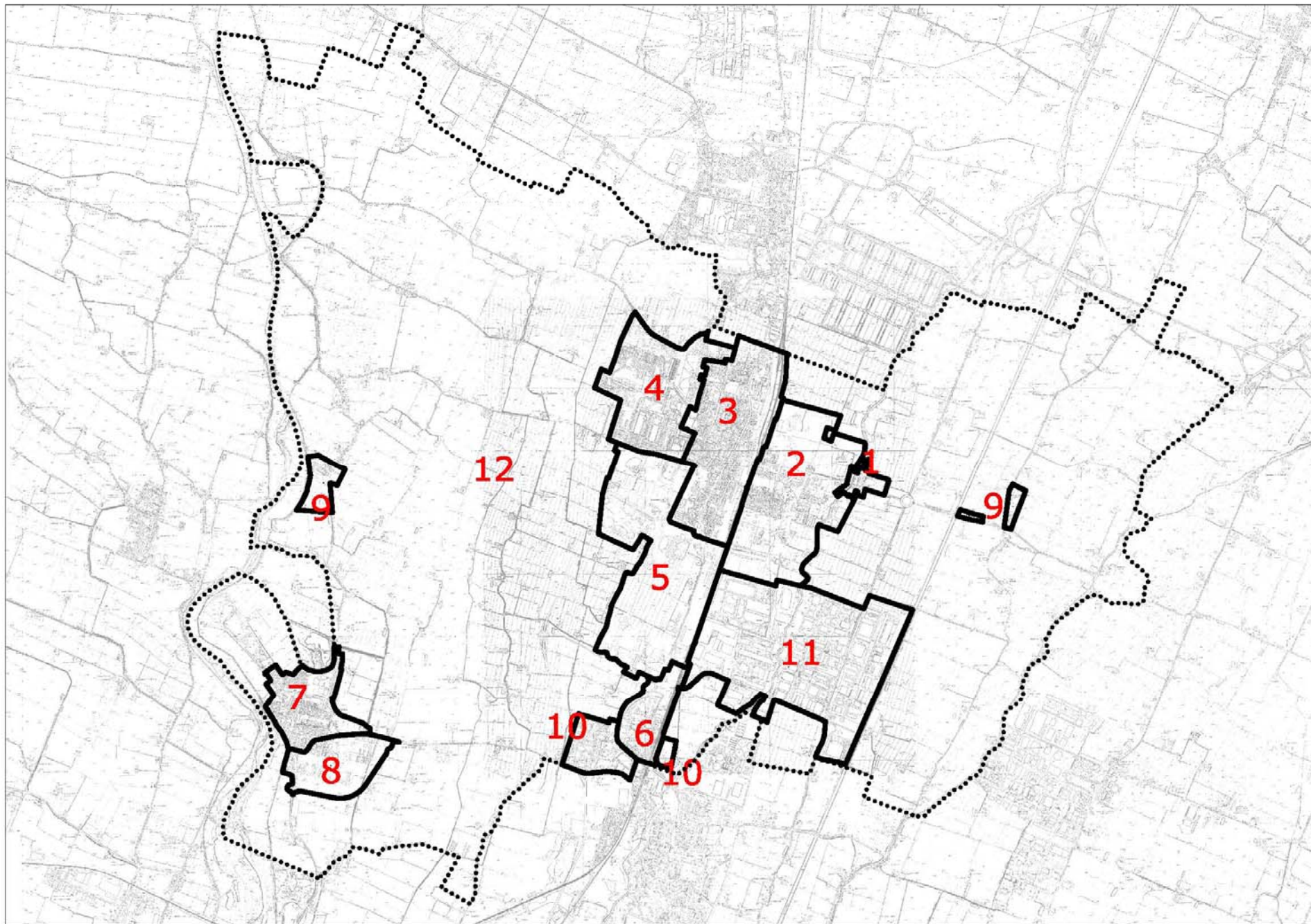
- popolazione insediata
- popolazione teorica da residui PRG
- popolazione teorica da interventi puntuali RUE (schede progettuali)
- popolazione teorica da interventi di riqualificazione
- popolazione teorica da interventi di nuova costruzione (compresi i 100 alloggi non ancora localizzabili inseriti a stima negli ambiti più popolosi – 2, 3, 4)

Si confermano i valori obiettivo di dotazioni (cfr. Art. 28 delle Norme del PSC)

- 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.

Le strategie attuative, oltre alla riqualificazione fisiologica delle dotazioni esistenti, assumeranno nel POC gli indirizzi già ampiamente espressi nella relazione e nella normativa, ovvero che sulla base della popolazione teorica insediabile (calcolabile con un parametro oggettivo, ovvero 33 mq di SU per ogni abitante teorico insediabile), ogni nuova previsione soggetta a POC o ad intervento diretto per alcuni casi, deve essere prevista la dotazione obiettivo di 30 mq/ab.

ALLEGATO: INDIVIDUAZIONE DEI SETTORI URBANI



Tab. a – COSTRUZIONE DELLA POPOLAZIONE TEORICA

**VERSIONE ADOTTATA**

SETTORI URBANI		1	2	3 = 2 x 2,5	4 = 1+2	5		6	9 = 5+6	7		8	10 = 7+8	11 = 4+10
		abitanti residenti 31.12.2008	alloggi residui di PRG	abitanti residui di PRG	TOTALE abitanti di PRG	ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI DI PSC		totale Alloggi teorici di PSC	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI PSC		totale Popol nuova di PSC	totale popolazione PSC		
		n	n	n	n	riqualificazione	nuovo insed	n°	riqualificazione	nuovo insed	Ab	Ab		
1	CAPOLUOGO 1	265	0	0	265	0	0	0	0	0	0	0	0	265
2	CAPOLUOGO 2	1.058	774	1.934	2.992	28	260	287	62	584	646	646	3.638	
3	CAPOLUOGO 3	5.899	33	83	5.982	14	0	14	32	0	32	32	6.014	
4	CAPOLUOGO 4	4.440	52	131	4.571	93	489	582	209	1.100	1.309	1.309	5.880	
5	CAPOLUOGO 5	98	421	1.052	1.150	4	0	4	9	0	9	9	1.159	
6+10	Primo Maggio	1.011	0	0	1.011	94	0	94	211	0	211	211	1.222	
7	Trebbo nord	1.592	0	0	1.592	9	0	9	20	0	20	20	1.612	
8	Trebbo sud	670	121	303	973	96	0	96	215	0	215	215	1.188	
9	Centri minori	230	0	0	230	52	0	52	117	0	117	117	347	
11	Zona Industriale	97	0	0	97	0	0	0	0	0	0	0	97	
12	TERRITORIO EXTRAURBANO	1.736	0	0	1.736	81	0	81	182	0	182	182	1.918	
<b>totale standard residenziali</b>		<b>17.096</b>	<b>1.401</b>	<b>3.503</b>	<b>20.599</b>	<b>470</b>	<b>749</b>	<b>1.219</b>	<b>1.058</b>	<b>1.685</b>	<b>2.742</b>	<b>2.742</b>	<b>23.341</b>	

**VERSIONE CONTRODEDOTTA**

SETTORI URBANI		1	2	3 = 2 x 2,5	4 = 1+2	5	6	7	8=5+6+7	9	10		11	12=9+10+11	13=4+12
		abitanti residenti 31.12.2008	alloggi residui di PRG	abitanti residui di PRG	TOTALE abitanti di PRG	ALLOGGI TEORICI INSEDIABILI DI PSC			totale Alloggi teorici di PSC	POPOLAZIONE TEORICA INSEDIABILE DI PSC			totale Popol nuova di PSC	totale popolazione PSC	
		n	n	n	n	schede RUE	riqualificazione	nuovo insed	n°	schede RUE	riqualificazione	nuovo insed	Ab	Ab	
1	CAPOLUOGO 1	265	0	0	265	0	0	0	0	0	0	0	0	265	
2	CAPOLUOGO 2	1.058	774	1.934	2.992	7	28	280	315	17	62	629	708	3.700	
3	CAPOLUOGO 3	5.899	33	83	5.982	52	14	30	96	116	32	0	148	6.130	
4	CAPOLUOGO 4	4.440	52	131	4.571	7	228	489	725	17	514	1.100	1.630	6.201	
5	CAPOLUOGO 5	98	421	1.052	1.150	0	4	25	29	0	9	0	9	1.159	
6+10	Primo Maggio	1.011	0	0	1.011	0	36	15	51	0	81	0	81	1.092	
7	Trebbo nord	1.592	0	0	1.592	0	9	0	9	0	20	0	20	1.612	
8	Trebbo sud	670	53	120	790	0	96	10	106	0	215	0	215	1.005	
9	Centri minori	230	0	0	230	0	52	0	52	0	117	0	117	347	
11	Zona Industriale	97	0	0	97	0	0	0	0	0	0	0	0	97	
12	TERRITORIO EXTRAURBANO	1.736	0	0	1.736	0	81	0	81	0	182	0	182	1.918	
<b>totale standard residenziali</b>		<b>17.096</b>	<b>1.333</b>	<b>3.320</b>	<b>20.416</b>	<b>66</b>	<b>548</b>	<b>849</b>	<b>1.463</b>	<b>150</b>	<b>1.233</b>	<b>1.730</b>	<b>3.112</b>	<b>23.528</b>	

Tab. b – Verifica degli standard residenziali per settori urbani allo stato di fatto (ante PSC)

STANDARD COMPLESSIVO VALUTATO SULLA POPOLAZIONE INSEDIATA: **48,14 MQ /ABITANTE**

SETTORI URBANI PREVAL. RESIDENZIALI	abitanti residenti 31.12.2008	abitanti residui da PRG	TOTALE abitanti Stato di fatto	servizi esistenti (e previsti dal PRG)						standard stato di fatto (compresi residui PRG)						
	n	n	n	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	
				mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	
1	CAPOLUOGO 1	265	0	265	0	0	0	2.501	5.836	8.336	0,00	0,00	0,00	9,44	22,02	31,46
2	CAPOLUOGO 2	1.058	1.934	2.992	7.950	12.243	6.156	143.443	35.230	205.022	2,66	4,09	2,06	47,94	11,77	68,52
3	CAPOLUOGO 3	5.899	83	5.982	38.322	8.809	1.305	52.783	22.516	123.736	6,41	1,47	0,22	8,82	3,76	20,68
4	CAPOLUOGO 4	4.440	131	4.571	23.610	18.771	17.178	269.236	35.510	364.306	5,17	4,11	3,76	58,90	7,77	79,70
5	CAPOLUOGO 5	98	1.052	1.150	18.452	26.033	4.623	34.588	14.210	97.906	16,04	22,64	4,02	30,08	12,36	85,14
6+10	Primo Maggio	1.011	0	1.011	4.918	517	0	3.130	4.428	12.992	4,86	0,51	0,00	3,10	4,38	12,85
7	Trebbo nord	1.592	0	1.592	8.960	9.589	5.790	33.209	12.354	69.902	5,63	6,02	3,64	20,86	7,76	43,91
8	Trebbo sud	670	303	973	5.930	0	0	72.144	5.365	83.439	6,09	0,00	0,00	74,15	5,51	85,75
9	Centri minori	230	0	230	5.380	0	7.904	9.480	3.134	25.899	23,39	0,00	34,37	41,22	13,63	112,60
11	Zona Industriale	97	0	97	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	TERRITORIO EXTRAURBANO	1.736	0	1.736	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>totale standard residenziali Castel Maggiore</b>	<b>17.096</b>	<b>3.503</b>	<b>20.599</b>	<b>113.523</b>	<b>75.962</b>	<b>42.956</b>	<b>620.514</b>	<b>138.582</b>	<b>991.538</b>	<b>5,51</b>	<b>3,69</b>	<b>2,09</b>	<b>30,12</b>	<b>6,73</b>	<b>48,14</b>



**Tab. c – Standard residenziali per località allo stato di fatto (ante PSC)**

**CASTEL MAGGIORE - TOTALE COMUNALE**

**20.599** (abitanti resid. al 31.12.2008 più abitanti teorici residui da PRG)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	61.797	113.523	5,51
Attrezzature civili	2,80	57.677	75.962	3,69
Attrezzature religiose	1,20	24.719	42.956	2,09
Verde pubblico	18,00	370.782	620.514	30,12
Parcheggi pubblici	5,00	102.995	138.582	6,73
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>617.970</b>	<b>991.538</b>	<b>48,14</b>

**CAPOLUOGO**

**17.804** abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	53.412	93.253	5,24
Attrezzature civili	2,80	49.851	66.373	3,73
Attrezzature religiose	1,20	21.365	29.262	1,64
Verde pubblico	18,00	320.472	505.681	28,40
Parcheggi pubblici	5,00	89.020	117.730	6,61
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>534.120</b>	<b>812.299</b>	<b>45,62</b>

**TREBBO DI RENO E FRAZIONI MINORI**

**2.795** abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	8.385	20.271	7,25
Attrezzature civili	2,80	7.826	9.589	3,43
Attrezzature religiose	1,20	3.354	13.694	4,90
Verde pubblico	18,00	50.310	114.833	41,09
Parcheggi pubblici	5,00	13.975	20.852	7,46
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>83.850</b>	<b>179.240</b>	<b>64,13</b>

Tab. d – Verifica degli standard residenziali per settori urbani rispetto le previsioni del PSC

**VERSIONE ADOTTATA**

STANDARD COMPLESSIVO VALUTATO SULLA POPOLAZIONE INSEDIABILE DI PSC: **48,92 MQ /ABITANTE**

SETTORI URBANI PREVAL. RESIDENZIALI		Totale abitanti del PSC	servizi TOTALI di PSC						standard di PSC					
		n	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
1	CAPOLUOGO 1	265	0	0	0	2.501	5.836	8.336	0,00	0,00	0,00	9,44	22,02	31,46
2	CAPOLUOGO 2	3.638	7.950	14.052	6.156	157.790	39.081	225.029	2,19	3,86	1,69	43,37	10,74	61,85
3	CAPOLUOGO 3	6.014	35.445	8.809	1.305	52.783	27.548	125.891	5,89	1,46	0,22	8,78	4,58	20,93
4	CAPOLUOGO 4	5.880	33.006	29.200	17.178	362.082	41.982	483.449	5,61	4,97	2,92	61,57	7,14	82,21
5	CAPOLUOGO 5	1.159	18.452	26.033	4.623	34.588	14.210	97.906	15,92	22,46	3,99	29,84	12,26	84,47
6+10	Primo Maggio	1.222	4.918	517	0	3.130	6.533	15.098	4,03	0,42	0,00	2,56	5,35	12,36
7	Trebbo nord	1.612	8.960	9.589	5.790	33.209	12.551	70.099	5,56	5,95	3,59	20,60	7,79	43,49
8	Trebbo sud	1.188	5.930	0	0	74.299	7.519	87.747	4,99	0,00	0,00	62,52	6,33	73,84
9	Centri minori	347	5.380	0	7.904	10.655	4.308	28.248	15,48	0,00	22,75	30,67	12,40	81,30
11	Zona Industriale	97	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	TERRITORIO EXTRAURBANO	1.918	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>totale standard residenziali Castel Maggiore</b>		<b>23.341</b>	<b>120.042</b>	<b>88.201</b>	<b>42.956</b>	<b>731.036</b>	<b>159.568</b>	<b>1.141.803</b>	<b>5,14</b>	<b>3,78</b>	<b>1,84</b>	<b>31,32</b>	<b>6,84</b>	<b>48,92</b>

Tab. d BIS

VERSIONE CONTRODEDOTTA

STANDARD COMPLESSIVO VALUTATO SULLA POPOLAZIONE INSEDIABILE DI PSC: **48,63 MQ /ABITANTE**

SETTORI URBANI PREVAL. RESIDENZIALI		Totale abitanti del PSC	servizi TOTALI di PSC						standard di PSC					
		n	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE	Istruzione	Attr.collettive civili	Attr. Collettive religiose	verde attrezzato	parcheggi	TOTALE
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
1	CAPOLUOGO 1	265	0	0	0	2.501	5.836	8.336	0,00	0,00	0,00	9,44	22,02	31,46
2	CAPOLUOGO 2	3.700	7.950	11.095	6.156	162.829	39.650	227.680	2,15	3,00	1,66	44,01	10,72	61,54
3	CAPOLUOGO 3	6.130	38.322	8.809	1.305	52.728	25.873	127.037	6,25	1,44	0,21	8,60	4,22	20,72
4	CAPOLUOGO 4	6.201	33.006	29.200	17.178	365.061	45.027	489.473	5,32	4,71	2,77	58,87	7,26	78,93
5	CAPOLUOGO 5	1.159	18.452	28.697	4.623	34.588	5.487	91.847	15,92	24,76	3,99	29,84	4,73	79,25
6+10	Primo Maggio	1.092	4.918	517	0	3.130	5.237	13.802	4,50	0,47	0,00	2,87	4,80	12,64
7	Trebbo nord	1.612	8.960	9.589	5.790	33.209	12.551	70.099	5,56	5,95	3,59	20,60	7,79	43,49
8	Trebbo sud	1.005	5.930	0	0	74.299	7.519	87.747	5,90	0,00	0,00	73,90	7,48	87,27
9	Centri minori	347	5.380	0	7.904	10.655	4.308	28.248	15,48	0,00	22,75	30,67	12,40	81,30
11	Zona Industriale	97	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	TERRITORIO EXTRAURBANO	1.918	0	0	0	0	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>totale standard residenziali Castel Maggiore</b>		<b>23.528</b>	<b>122.919</b>	<b>87.908</b>	<b>42.956</b>	<b>738.997</b>	<b>151.488</b>	<b>1.144.269</b>	<b>5,22</b>	<b>3,74</b>	<b>1,83</b>	<b>31,41</b>	<b>6,44</b>	<b>48,63</b>

**Tab. e – Standard residenziali per località rispetto le previsioni del PSC**

**VERSIONE ADOTTATA**

**CASTEL MAGGIORE - TOTALE COMUNALE**

**23.341 (abitanti resid. al 31.12.2008 più abitanti teorici residui da PRG)**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	70.024	120.042	5,14
Attrezzature civili	2,80	65.356	88.201	3,78
Attrezzature religiose	1,20	28.010	42.956	1,84
Verde pubblico	18,00	420.144	731.036	31,32
Parcheggi pubblici	5,00	116.707	159.568	6,84
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>700.240</b>	<b>1.141.803</b>	<b>48,92</b>

**CAPOLUOGO**

**20.194 abitanti**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	60.581	99.772	4,94
Attrezzature civili	2,80	56.542	78.612	3,89
Attrezzature religiose	1,20	24.232	29.262	1,45
Verde pubblico	18,00	363.487	612.873	30,35
Parcheggi pubblici	5,00	100.969	135.190	6,69
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>605.812</b>	<b>955.709</b>	<b>47,33</b>

**TREBBO DI RENO E FRAZIONI MINORI**

**3.148 abitanti**

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		STATO DI FATTO	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	9.443	20.271	6,44
Attrezzature civili	2,80	8.813	9.589	3,05
Attrezzature religiose	1,20	3.777	13.694	4,35
Verde pubblico	18,00	56.657	118.162	37,54
Parcheggi pubblici	5,00	15.738	24.378	7,74
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>94.428</b>	<b>186.094</b>	<b>59,12</b>

## VERSIONE CONTRODEDOTTA

## CASTEL MAGGIORE - TOTALE COMUNALE

23.528 (abitanti resid. al 31.12.2008 più ab. teorici PRG, Più Ab. teorici PSC)

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	70.583	122.919	5,22
Attrezzature civili	2,80	65.878	87.908	3,74
Attrezzature religiose	1,20	28.233	42.956	1,83
Verde pubblico	18,00	423.500	738.997	31,41
Parcheggi pubblici	5,00	117.639	151.488	6,44
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>705.834</b>	<b>1.144.269</b>	<b>48,63</b>

## CAPOLUOGO

20.563 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	61.690	102.649	4,99
Attrezzature civili	2,80	57.577	78.318	3,81
Attrezzature religiose	1,20	24.676	29.262	1,42
Verde pubblico	18,00	370.137	620.835	30,19
Parcheggi pubblici	5,00	102.816	127.110	6,18
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>616.896</b>	<b>958.175</b>	<b>46,60</b>

## TREBBO DI RENO E FRAZIONI MINORI

2.965 abitanti

ATTREZZATURA	L.R. 20/2000 MODIFICATA		PREVISIONE	
	mq/ab	superf.necessaria	superf. individuata	mq/ab
Attrezzature scolastiche	3,00	8.894	20.271	6,84
Attrezzature civili	2,80	8.301	9.589	3,23
Attrezzature religiose	1,20	3.558	13.694	4,62
Verde pubblico	18,00	53.363	118.162	39,86
Parcheggi pubblici	5,00	14.823	24.378	8,22
<b>TOTALE</b>	<b>30,00</b>	<b>88.938</b>	<b>186.094</b>	<b>62,77</b>

## **Valutazioni finali**

*Lo stato di fatto complessivo del Comune di Castel Maggiore in relazione alle dotazioni territoriali e relativi standard, rileva una situazione molto buona alla data di adozione del PSC (mq. 48,92 mq/ab); tale dato risulta oltremodo soddisfacente a livello di previsione del PSC controdedotto (48,63 mq/ab).*

*Il disegno della città pubblica, che si deduce anche dalla lettura del RUE, trova nel PSC esplicazione in alcune indicazioni di larga massima riportate dagli elaborati grafici. Infatti in alcuni ambiti sono state sovrapposte delle indicazioni di “maggior concentrazione di aree pubbliche” che assumono un valore non prescrittivi, ma comunque indicativo di una volontà dell’Amministrazione di perseguire un disegno del “sistema delle dotazioni” che si perpetua passando dai tessuti consolidati verso i nuovi tessuti da edificare.*

## **CONTRODEDUZIONI**

A conclusione delle verifiche effettuate e suggerite dalla riserva Provinciale, lo standard complessivo diminuisce leggermente e prevalentemente in relazione all’incremento di popolazione dovuta dal metodo di conteggio del “dimensionamento residenziale” medesimo.

Spetterà poi ai POC relazionare di volta in volta lo stato di evoluzione delle dotazioni esistenti e di previsione.

### 3 – RUOLO E CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC

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

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

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

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

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 preci-

se 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.

### ***Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE***

In relazione alla l.r. 20/2000, all'art. 10.4 del PTCP ed alle direttive dell'art. 10.2, comma 3, i PSC e conseguentemente i POC, dovranno contenere i seguenti dati:

- capacità insediativa in essere prima dell'adozione dello strumento, stimata con il miglior grado di approssimazione disponibile;
- capacità insediativa aggiuntiva prima e a seguito dell'adozione dello strumento;
- capacità insediativa teorica;
- estensione del TU;
- estensione del TPU al momento dell'adozione dello strumento (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive);
- estensione del TDU (separatamente per gli insediamenti urbani e per gli ambiti specializzati per attività produttive) prima e a seguito dell'adozione dello strumento.

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.

L'impegno che i Comuni sottoscrivono è quello di inserire nei primi due POC non più dell'80% delle capacità edificatorie espresse dai PSC, lasciando più libertà di scelta sulla percentuale da inserire nel primo POC: tale scelta potrà essere influenzata da fattori specifici comunali quali vetustà del PRG Vigente, quantità di residui presente, ecc.



## **ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

### *Ruolo e criteri di formazione del POC*

- Operare 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, i contenuti degli Accordi Territoriali per le aree produttive le dinamiche della domanda sociale di abitazioni e servizi e le esigenze di preventiva o contestuale infrastrutturazione urbana e territoriale indotte o presupposte dai nuovi insediamenti
- Inserire nei primi due POC non più dell'80% delle capacità edificatorie espresse dai PSC, lasciando più libertà di scelta sulla percentuale da inserire nel primo POC

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Si ritiene che le scelte operate dal PSC di Castel Maggiore siano coerenti con quanto richiesto in sede di Conferenza di Pianificazione.*

*Nel PSC i dati richiesti sono riportati nelle tabelle del dimensionamento residenziale e della popolazione teorica insediabile di cui al precedente art. 2.9; mentre per quanto riguarda l'estensione territoriale facendo riferimento alla Macroclassificazione (allegato 1 alla presente relazione) si hanno questi dati:*

### *Tabella dati versione controdedotta*

TIPO DI TESSUTO	SUPERFICIE IN MQ
TU	4.433.340
TPU	1.543.507
TDU RESIDENZIALE	1.149.601
TDU ATTIVITA' PRODUTTIVE	279.356
TERRITORIO RURALE	23.511.257

*Il Comune nel PSC ha formulato alcuni orientamenti per i contenuti del POC riportati all'Art. 34 delle NdA, e cioè il POC dovrà prevedere:*

- *la definizione della 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;*
- *l'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;*

- *l'individuazione delle eventuali ulteriori aree che dovranno essere acquisite o opere che dovranno essere realizzate nel quadro della programmazione delle opere pubbliche;*
- *la definizione delle 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;*
- *l'individuazione delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili;*
- *le modalità per 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;*
- *la programmazione degli interventi a favore del diritto alla casa, anche attraverso la negoziazione e gli accordi con soggetti attuatori privati per la realizzazione di quote di edificazione aggiuntive ai diritti edificatori, sulla base di convenzioni che ne assicurino una duratura e significativa finalità sociale.*

*Nel POC saranno inseriti gli altri elementi e dati di riferimento richiesti dalla l.r. 20/2000.*

## 4 – GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

### 4.1 - GLI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI

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.

#### 4.1.1 – 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.

#### 4.1.2 - 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 40 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'.

#### 4.1.3 – 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 sopraccitati.

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 tem-

porali 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.

#### **ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

*Gli ambiti produttivi sovracomunali*

- recepire nei PSC i contenuti pianificatori dell'Accordo Territoriale.

### **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Fermo restando che in data 15 novembre 2007 è stato sottoscritto tra i Comuni dell'Associazione Reno Galliera e la Provincia di Bologna l'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali, il PSC Comunale ha recepito tutto quanto proposto e concertato in sede di Conferenza di Pianificazione nonché tutto quanto è stato sottoscritto nell'Accordo Territoriale medesimo.*

*Si ritiene che le scelte operate dal PSC di Castel Maggiore siano coerenti con quanto soprariportato.*

*Nello specifico per l'Ambito produttivo sovracomunale esistente (vedi Art. 26.3), è stata proposta una disciplina d'intervento che prevede interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica, infrastrutturale ed ambientale con indirizzi, declinati nel RUE, di consolidamento per le aziende esistenti ed insediate dettando modalità per interventi diretti di completamento.*

*Con riferimento sempre agli Ambiti esistenti in corso di attuazione (individuati nella Tav. 1 del PSC con la sigla "ASP-BA", si segnala un indirizzo riportato all'art. 26.4 delle NdA, tendente a prevedere per il futuro un consolidamento nell'Ambito in corso di realizzazione adiacente all'Autostrada, delle attività a forte impatto ambientale, così come è già stato previsto per la ditta "Faro". Con questo indirizzo si vuole prevedere per il futuro una migliore assegnazione di funzioni alle varie zone produttive, segnalando anche che per quelle collocate più in vicinanza agli Ambiti urbani o al parco fluviale del Navile, si cercherà di impedire l'insediamento di aziende a rischio o inquinanti, nel rispetto delle norme sanitarie vigenti.*

*Con riguardo alle nuove previsioni si ricorda che i due Ambiti per potenziali ampliamenti-trasferimenti di aziende insediate nel Comune o nei*



*comuni dell'Unione Reno Galliera, sono fra di loro alternativi con una scelta definitiva rimandata al POC, nel momento in cui sarà possibile declinare le esigenze espresse dalle aziende locali o dell'Unione che hanno necessità di ampliarsi e/o trasferirsi nei nuovi Ambiti.*

*Orientativamente la quota a disposizione derivante dall'Accordo Territoriale è di circa 19 ettari con una capacità edificatoria di circa 66.500 mq di SC. Di questa quota per gli effetti della perequazione fissata nell'Accordo Territoriale, il Comune avrà disponibilità aree su cui concentrare un indice pari allo 0,10 mq/mq del totale (in sostanza circa 19.000 mq di SC dei complessivi 66.500 mq con la relativa area fondiaria.*

## 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; si precisa che tale indicazione è di larga massima, ovvero è da intendere che se si verificheranno necessità di ampliamenti e/o trasferimenti di aziende già presenti sul territorio comunale quella indicata è la direzione prescelta per tale nuova localizzazione.

L'attuazione di tale procedura avverrà mediante il POC comunale e sue varianti.

### *ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE*

#### *Gli ambiti produttivi comunali*

- definire gli obiettivi, le politiche e la disciplina che si intende applicare agli ambiti produttivi comunali esistenti
- definizione delle politiche, in coerenza con gli indirizzi promossi dal PTCP, volte a dare risposta al consolidamento e allo sviluppo delle attività già insediate nelle aree, per le quali possono essere previsti ampliamenti delle aree stesse, qualora necessari ed opportuni, nonché per il reinsediamento/trasferimento di attività produttive già insediate in aree urbane dello stesso comune;
- subordinare l'eventuale recepimento dei nuovi areali, alla verifica, in specifiche schede, delle esigenze espresse dalle aziende insediate, motivando ampliamenti delle aree produttive comunali soltanto in base ad esigenze di attività produttive già insediate nell'area o per impianti di smaltimento e recupero rifiuti, nonché per il reinsediamento/trasferimento di attività produttive già insediate in aree urbane dello stesso comune nei limiti dell'offerta di aree non ancora edificate previste dai PRG vigenti.
- valutare l'attività produttiva, nei casi di collocazioni molto prossime ad aree residenziali, definendo condizionamenti precisi per quelle tipologie di attività che sono già state in passato fonte di conflitti o che potrebbero generarli a seguito di un potenziamento del ciclo produttivo
- attivare meccanismi per promuovere la delocalizzazione verso le aree produttive sovracomunali degli insediamenti produttivi la cui localizzazione a stretto contatto con aree residenziali appare incongrua

## LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE

*Per quanto riguarda gli ambiti produttivi di rilievo comunale esistenti, nel Comune di Castel Maggiore si è identificata la zona industriale-artigianale di via A.Costa, al confine con il comune di Bologna (vedi Art. 26.1).*

*Per tale ambito il PSC detta indirizzi in applicazione dell'Accordo Territoriale volti a:*

- *consolidare ed esaurire le aree già pianificate;*
- *miglioramento delle infrastrutture e delle dotazioni;*
- *accogliere richieste di aziende già insediate nell'ambito per eventuali ampliamento e/o trasferimenti mediante sottoscrizione di accordi ex art. 18 L.R. 20/2000.*

*Il PSC ha poi identificato anche un Ambito produttivo di rilievo comunale da riqualificare nella frazione di Trebbo di Reno (vedi Art. 26.2), introducendo nelle norme del PSC i relativi indirizzi per l'attuazione ed i condizionamenti derivanti dall'Accordo Territoriale.*

In sede di controdeduzioni e a seguito della RISERVA Provinciale n. 8, è stato declassato a rilievo comunale l'Ambito in corso di attuazione denominato ASP-CA e precedentemente denominato ASP-BA; trattasi della parte produttiva del comparto 4M.

L'Ambito ASP-CA è disciplinato all'Art. 26.1 delle Norme PSC.

## 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-attuative 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.

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.

In relazione a recenti atti approvati dal Consiglio Provinciale ("Organizzazione e sviluppo del sistema della logistica....."), l'Associazione Reno Galliera assume l'orientamento della Provincia di Bologna, ovvero quello di concentrare la maggior parte delle richieste di insediamenti di logistica – sopra una determinata soglia dimensionale – nei poli logistici di ruolo territoriale, tra i quali l'Interporto di Bologna rappresenta uno dei capisaldi. Nel dettaglio le scelte saranno trascritte e validate in primo luogo nell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi di sviluppo in fase di definizione con la Provincia di Bologna, in secondo luogo quando sarà predisposto e sottoscritto l'Accordo Territoriale specifico dell'Interporto.

#### *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.

Al fine di definire la proposta progettuale tesa a confermare la validità della scelta, si sottolinea la necessità dell'Amministrazione di Bentivoglio, di indicare una soluzione progettuale che intervenga, non solo sull'areale proposto, ma indichi soluzioni più ampie che comprendano un quadro di insieme teso a connettere l'areale interessato con il tessuto produttivo, insediamenti residenziali, le infrastrutture (ferrovia, passante nord, caselli autostradali, SP3, SP4 e tutta la viabilità minore) e la infrastruttura logistica presente.

Questo in considerazione della complessità degli interventi già programmati presenti nella pianificazione sovraordinata (PTCP e PMP) a cui si aggiungerebbero gli interventi specifici dell'areale e pertanto occorre avere ben chiaro come tutto questo possa interagire ed essere compatibile e funzionale. Le risorse per realizzare questo disegno dovranno essere indicate nello specifico Accordo Territoriale tra gli Enti riguardante il Polo funzionale. Sarebbe l'occasione per mettere a sistema un pezzo importante del territorio che darebbe valore alle attività insediate ed al territorio dell'intera pianura.

#### *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 "master plan" per tutto l'ambito) e ad esso si rimanda per ulteriori considerazioni da fare in merito.

Si ritiene l'indicazione dell'areale per funzioni fieristiche nel comune di Bentivoglio (areale n. 24) puramente indicativo; esso sarà inserito nel PSC solo a sottoscrizione avvenuta dell'Accordo.

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.

#### *ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE*

##### *I poli funzionali*

- recepire nei PSC comunali i contenuti degli specifici Accordi Territoriali per i Poli funzionali presenti sul territorio dell'Associazione, sia esistenti che di progetto, che i comuni stanno elaborando con la Provincia.

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Il comune di Castel Maggiore partecipa al tavolo di lavoro per la definizione del Polo Funzionale Interporto-Centergross essendone parzialmente interessato non solo per territorio ma prevalentemente per le ricadute infrastrutturali conseguenti.*

*Una volta che l'Accordo territoriale sarà sottoscritto tra i Comuni e la Provincia di Bologna, il PSC Comunale dovrà essere adeguato.*

*Si richiama per opportuna conoscenza che per il Polo funzionale Interporto-Centergross, il POIC (Piano commerciale della Provincia) attualmente in fase di approvazione, prevede le seguenti capacità di insediamento e prescrizioni di sostenibilità:*

### **Polo Funzionale di Funo**

#### **TIPOLOGIE DI STRUTTURE AMMESSE**

Strutture e insediamenti commerciali comprese tra i numeri 2 e 21 (grandi strutture alimentari e non alimentari e centri commerciali di rango superiore cfr. norme e relazione POIC)

#### **CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'**

a. L'attuazione delle previsioni commerciali deve garantire una complessiva e organica integrazione con le altre funzioni insediabili nel Polo funzionale, prevedendo spazi urbani e servizi collettivi, in particolare a ridosso della stazione.

b. L'attuazione delle strutture commerciali è subordinata alla entrata in esercizio del sistema di viabilità afferente all'ambito, secondo le priorità stabilite dal Piano della Mobilità Provinciale, e dai suoi strumenti attuativi, con specifico riferimento allo studio di fattibilità tecnico-finanziaria del nodo infrastrutturale "Interporto-Centergross"

## **6 – 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".

### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

#### *Le attività commerciali*

- mantenere all'atto dell'adozione dei PSC la necessaria coerenza con il Piano del Commercio in corso di formazione
- prima di integrare gli ambiti a destinazione prevalentemente manifatturiera con funzioni commerciali non alimentari, verificare la capacità di carico delle infrastrutture afferenti agli ambiti, valutare l'impatto economico sulla rete commerciale esistente, nonché le alternative di rifunionalizzazione produttiva dell'ambito

### **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Per quanto riguarda la tematica Commercio il PSC del Comune di Castel Maggiore si è posto nella condizione di proseguire nella gestione delle attività commerciali, così come previsto nel PRG Vigente, PRG aggiornato a suo tempo con quanto deliberato dalla Conferenza dei Servizi Provinciale del 29 Maggio 2000; nel RUE sono state recepite le modalità operative di tale gestione.*

*Il Comune di Castel Maggiore è uno dei comuni della Reno Galliera che, in forma associata, ha chiesto una maggiore flessibilità decisionale sulle "medie strutture di vendita". La Provincia di Bologna ha fatto propria tale istanza in sede di Conferenza di Pianificazione (chiusa nel recente 16 aprile 2008).*

*Alla approvazione del Nuovo Piano del Commercio (oggi in fase di deposito per il periodo delle osservazioni), sarà necessario un'aggiornamento del PSC o del RUE per tutto quanto sarà previsto in tema di strutture di*



*vendita di media dimensione di competenza comunale o tutt'al più di Unione dei Comuni.*

*Vedi inoltre il capitolo precedente per quanto riguarda le previsioni commerciali nel Polo Funzionale Interporto-Centergross.*

## LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE - CONTRODEDUZIONI

Anche in relazione alla RISERVA provinciale n. 9 e a seguito dell'approvazione del Piano del Commercio Provinciale in variante al PTCP (POIC), il quadro normativo del PSC è stato completato ed integrato all'Art. 21.

Nel PSC in particolare, per gli insediamenti di rilevanza comunale sono dettati i seguenti indirizzi:

- sono da evitare localizzazioni esterne al territorio urbanizzato;
- sono ammissibili medie strutture alimentari e non alimentari nei centri storici;
- la localizzazione di medio-grandi strutture alimentari è ammissibile solo in presenza di adeguati bacini d'utenza di vicinato ed in aree dotate dei necessari requisiti di accessibilità o nei nodi intermodali della mobilità collettiva esistenti o programmati dal PTCP;
- dovranno essere garantite le condizioni di accessibilità richieste dalla D.C.R. 1253/1999 come modificata ed integrata dalla D.C.R. 653/2005;
- dovranno conformarsi agli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale fissati dal PTCP in materia di insediamenti commerciali;
- dovranno essere incentivate le scelte di sviluppo e qualificazione delle diverse tipologie di commercio nelle località minori;

La modifica recepisce quindi la disciplina prevista dal POIC approvato in variante al PTCP, in materia di riqualificazione energetico-ambientale e formale delle strutture commerciali, nonché gli indirizzi urbanistico-architettoniche proprie delle Aree Commerciali Ecologicamente Attrezzate.

La normativa rimanda inoltre al RUE la definizione delle tipologie di insediamento commerciale, le modalità attuative e le procedure amministrative per dare attuazione al POIC stesso nel comune di Castel Maggiore.

## **7 - GLI INSEDIAMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

I RIR delle 6 aziende presenti sul territorio dell'Associazione Reno Galliera, sono stati allegati al Quadro Conoscitivo dell'Associazione; in sede di PSC comunale si dovrà specificare che l'aggiornamento delle aree di danno e la loro regolamentazione, sarà affidata al POC. Tale specificazione comporta che nei RIR comunali venga esplicitato in modo chiaro ed univoco tale procedura.

### *ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE*

*Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti"*

- esplicitare negli elaborati RIR, negli altri documenti di Piano e nella VALSAT le politiche in tema di contenimento del rischio di incidente rilevante

### **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Il Comune di Castel Maggiore ha sul suo territorio una azienda a rischio di incidente rilevante, la BAYER Spa ubicata in via Saliceto n° 26/a, all'interno della zona industriale del Capoluogo.*

*In Comune di Argelato è insediata inoltre una ditta, la F.GAS Srl, sita in via Nuova n° 391, località Funo, le cui aree di danno interessano in minima parte il territorio agricolo del Comune di Castel maggiore.*

*Di entrambe le Ditte è stato depositato in sede di Conferenza di Pianificazione il relativo R.I.R.*

*Per gli ambiti interessati dalle aziende citate, il PSC ha individuato negli elaborati specifici (Tav. n. 2 Carta Unica e Art. 19.5 delle Nda del PSC) normative per quanto riguarda le politiche per la gestione, il consolidamento e la tutela ambientale degli insediamenti e delle aree limitrofe.*

## 8. LA SOSTENIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI

### 8.1 - 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.

#### 8.1.1 - 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 ciclopedonali 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;

## **ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

### *Il Servizio Ferroviario Metropolitan (SFM)*

- subordinare l'inserimento della proposta della fermata in località Interporto, ad uno specifico studio di fattibilità, che ne dimostri la strategicità trasportistica - ferroviaria rispetto all'assetto base delineato nel "Nuovo Accordo sul SFM". Inoltre tale verifica dovrà considerare anche un'analisi costi/benefici che valuti il bacino di utenza potenziale in relazione alle fermate già esistenti sul territorio, nonché un'attenta valutazione delle implicazioni e delle eventuali criticità per l'esercizio della linea e delle fonti di finanziamento necessarie per la sua realizzazione (che potrebbe essere trattato nell'ambito dell'Accordo Territoriale per l'Interporto). Si rileva inoltre come tale previsione non è prevista nelle indicazioni del PTCP e non è contenuta nel Nuovo Accordo sul SFM sottoscritto il 19.6.2007 da parte di Ministero delle Infrastrutture e Ministero dei Trasporti-Regione ER-Provincia di Bologna-Comune di Bologna-RFI-TAV).
- Sulla proposta di prolungare i treni con cadenzamento alla mezz'ora fino a Galliera, nell'Accordo sul SFM l'intensificazione del servizio alla mezz'ora non è attualmente prevista in un orizzonte temporale al 2015. Ulteriori potenziamenti potranno essere valutati successivamente, in base alla domanda espressa e alla disponibilità di risorse finanziarie
- rendere le fermate facilmente accessibili, realizzando l'intermodalità con il mezzo privato e con quello pubblico, sia per un utenza locale sia per bacini più ampi, prevedendo i necessari interventi urbani (es. parcheggi, piste per la mobilità ciclabile e pedonale ecc..)

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Il Comune di Castel Maggiore nel merito dell'SFM, si impegna a rendere facilmente accessibile la fermata del Capoluogo e sta realizzando un parcheggio scambiatore di notevole dimensioni (15.411 mq corrispondenti a circa oltre 600 posti auto); è in fase di attuazione tramite il PRG, il rafforzamento delle infrastrutture di servizio alla stazione ed al parcheggio medesimo.*

### **8.1.2 - 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 sostit-

tuire 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 assicurarne 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 centri abitati. Per l'illustrazione di tali proposte – come di altre relative ai problemi della mobilità urbana - si rimanda al seguente capitolo, 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.

## ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

### *La rete infrastrutturale stradale*

- tutto il tema della mobilità nell'area di Funo, sarà sviluppato e definito all'interno dell'Accordo territoriale che dovrà riguardare il nuovo Polo Funzionale, nonché gli Accordi territoriali per i poli esistenti dell'Interporto e Centergross; il sistema complesso delle infrastrutture di questo ambito sarà concertato tra i soggetti pubblici e privati interessati e fin d'ora i comuni si impegnano a recepire i contenuti di tali Accordi territoriali all'interno dei PSC Comunali, anche, se del caso, attraverso specifiche Varianti.
- subordinare l'inserimento della variante alla SP4 Galliera nel tratto compreso fra la trasversale di Pianura e la Variante di San Giorgio di Piano, al compimento degli approfondimenti del Protocollo di Intesa "In merito alla pianificazione della viabilità del nodo "Nuova Galliera-Trasversale di Pianura-Galliera-Passante Nord"- sottoscritto tra la Provincia di Bologna e l'Associazione di Comuni, che demanda l'opera ad una seconda fase, per la quale saranno necessari gli approfondimenti a seguito della condivisione dell'assetto del nodo di Funo, nonché dell'entrata in esercizio del primo lotto e delle opere ad esso connesse
- considerare che per quanto riguarda la variante alla SP4 Galliera nel tratto compreso fra San Giorgio di Piano e San Vincenzo Galliera, in sede di prima valutazione la realizzazione dell'opera non è considerata tra quelle prioritarie

- confermando la realizzazione della variante della SP 44, con riguardo al centro abitato di Bentivoglio, come indicata dal Documento Preliminare, i Comuni si impegnano a recepire in sede di PSC il corridoio di salvaguardia sul tracciato individuato dal PTCP, al fine di poter prevedere ulteriori potenziamenti in relazione ai possibili incrementi di traffici futuri a seguito della realizzazione del Passante Nord
- si richiama la necessità di mantenere gli impegni per un approfondimento *così come previsto nel PMP* in relazione alla eventuale necessità di un terzo ponte sul fiume Reno tra Pieve di Cento e Cento
- subordinare la previsione della circonvallazione di Mascarino, del bypass ovest del centro urbano di San Venziano ed altri casi individuati, che sono tutti di carattere prettamente locale e di prevalente competenza dei Comuni, ad uno studio che ne determini costi e benefici, esplicitandone l'efficacia trasportistica
- recuperare un buon livello di attenzione in merito alla mobilità ciclo-pedonale, in particolare sugli areali che si trovano in posizione più periferica e sulle aree produttive esistenti o di nuova espansione
- coordinare l'attuazione degli interventi di espansione residenziale e produttiva con la cronologia degli interventi sulle infrastrutture e con le azioni volte a ridurre le mobilità veicolare privata

#### 8.1.3 - Il sistema della mobilità

- mantenere all'atto dell'adozione dei PSC la necessaria coerenza con il PMP in corso di formazione, con particolare attenzione alle priorità ed alla "fasatura" così come è stato delineato nel PMP medesimo (si richiama la coerenza ai casi presenti nell'ambito dell'Associazione Reno Galliera)

#### 8.1.4 - Il Trasporto Pubblico Locale

- concertare con ATC l'adeguamento dei servizi di trasporto pubblico su gomma. Al fine di dare supporto agli insediamenti previsti. La Provincia, in collaborazione con l'agenzia SRM, si impegna a valutare tale problematica nell'ambito dei Piani di bacino del trasporto pubblico di prossima redazione.

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Il Comune di Castel Maggiore nel merito delle infrastrutture stradali, ha reso assolutamente coerente il proprio PSC a tutte le problematiche emerse in sede di Conferenza di Pianificazione, nonché evidenziate nell'Accordo di Pianificazione.*

*Su questi temi l'Amministrazione Comunale è attiva sui vari tavoli Istituzionali di discussione con gli altri Enti coinvolti. Il PSC Comunale ribadisce le scelte già indicate nel Documento Preliminare ed attende la sottoscrizione degli Accordi Territoriali per il Polo Funzionale Interporto-Centergross, in quanto per larga parte coinvolgenti il tema della "infrastrutturazione del territorio" e "la fasatura" come espressione della volontà di rispettare le priorità già fissate dal Piano della Mobilità Provinciale soprarichiamata.*

*La concertazione con ATC sarà debitamente portata avanti in sede di POC e successivamente nella fase attuativa dei PUA.*

*Inoltre per programmare assieme al Comune di Argelato alcuni interventi infrastrutturali nell'area di confine, si è convenuto ed inserito nella normativa del PSC, che per l'attuazione di alcune previsioni poste a confine,*

*si dovrà elaborare un Accordo Territoriale per studiare assieme le soluzioni e dare attuazione in modo concertato ad alcuni indirizzi di chiaro stampo sovracomunale.*

## LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE - CONTRODEDUZIONI

Il PSC del Comune di Castel Maggiore aggiorna le proprie strategie a quelle del Piano della Mobilità Provinciale (PMP) approvato, recependone i contenuti sia normativi che cartografici (RISERVA n° 12).

In particolare viene adeguata la classificazione della Strada Statale 64 Porrettana come “Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale” ed il tracciato dell’Intermedia di Pianura.

## **8.2 - IL SISTEMA AMBIENTALE E DELLE RISORSE STORICO-CULTURALI**

### **ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

#### *Tutela per la protezione dei rischi naturali e la sicurezza del territorio*

- condizionare le scelte strategiche e le politiche specifiche del PSC alle criticità e ai fattori di rischio riscontrati nel Quadro Conoscitivo sulle tematiche geo-ambientali, nonché sulla rete fognaria e sui sistemi di depurazione
- relativamente agli indirizzi e alle politiche della relazione geologica, definire azioni e comportamenti coerenti tra i diversi comuni, con particolare riferimento alla definizione di alcuni vincoli all'insediamento (residenziale e produttivo)
- inserire indirizzi per RUE, POC e PUA nei quali siano esplicitate le limitazioni e le prescrizioni in relazione alle criticità ambientali emerse dal Quadro Conoscitivo e negli studi geologici, riportate nella VALSAT
- individuare le possibili procedure di attuazione, in accordo con i Consorzi di Bonifica, di raccolta delle acque di laminazione concentrate, in sostituzione delle molteplici piccole vasche di laminazione di comparto (Accordo Territoriale, in caso di interventi di scala sovracomunale, o Accordo di Programma, nel caso di coinvolgimento di aree pubbliche) al fine di sviluppare approfondimenti sulla potenziale localizzazione di tali impianti in relazione al loro inserimento paesaggistico, al potenziale rischio idraulico e al possibile rapporto con gli impianti esistenti
- al fine di condividere la proposta di attivazione di campi di ricarica artificiale della falda freatica, valutare l'opportunità di indicare nel PSC e come indirizzi per il RUE, le modalità e le condizioni per attuare le politiche per la tutela e valorizzazione della falda superficiale, individuando alcune aree di sperimentazione, impegnandosi attraverso degli Accordi Interistituzionali alla condivisione e alla valutazione della proposta con gli Enti competenti (Arpa, Ausl, Regione)
- assicurare nei nuovi insediamenti il criterio dell'invarianza idraulica, ossia accompagnare l'attuazione dei nuovi insediamenti con la realizzazione di opere e procedure gestionali tali da non indurre alterazioni al regime dei flussi afferenti alle reti di scolo, in modo da contenere o quantomeno minimizzare i picchi di immissione delle acque di pioggia derivanti dalle nuove impermeabilizzazioni del suolo
- definire gli usi compatibili per le porzioni degli ambiti per i nuovi insediamenti interessati dalle zonizzazioni di tutela soggette a prescrizioni (in particolare le "aree ad alta probabilità di inondazione", le "aree per la realizzazione degli interventi strutturali" e le "fasce di pertinenza fluviale") e definire le porzioni di tali ambiti interessate dalle zonizzazioni in funzione degli usi compatibili previsti dalla pianificazione di bacino
- operare la verifica idraulica della efficienza della rete scolante minore come pure quella della rete di bonifica e la conseguente individuazione sia delle aree ad alta pericolosità di allagamento, sia l'individuazione del rischio esistente in relazione a queste ultime, e individuare il rischio futuro delle aree potenzialmente insediabili (una sorta di piano di bacino di pianura, con zonizzazioni e norme e programma interventi necessari a rimuovere il rischio). Le problematiche della rete minore e della rete di bonifica non vanno sottovalutate e neppure si può pensare di risolverle con la corretta applicazione della invarianza idraulica proprio perché gli interventi compensativi garantiscono il non aumento degli apporti d'acqua alla rete minore e di bonifica, ma non possono garantire il non aumento del rischio derivante dall'attuale stato della rete di scolo.
- subordinare ogni trasformazione urbanistica al realizzarsi delle condizioni atte a garantire il non aumento del rischio in relazione alla capacità di scolo del reticolo di drenaggio di pianura minore e di bonifica
- condizionare, per le reti fognarie collegate all'impianto di depurazione IDAR, ogni incremento di capacità edificatoria alla sostenibilità idraulica del sistema di collettamento e di depurazione di Bologna (problema che riguarda il Comune di Castel Maggiore)
- prevedere la necessità di trattamento delle acque di prima pioggia insieme alle acque nere e lo smaltimento delle acque bianche nella rete di scolo di bonifica e delle acque pubbliche indicando gli obiettivi e i criteri d'intervento da perseguire in tutti gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o ristrutturazione con aumento significativo del carico urbanistico, ad esempio recependo nel PSC o come indirizzi per il RUE i seguenti criteri:
  - a. adeguamento dei recapiti finali dei tratti fognari non ancora allacciati ad idonei sistemi di trattamento degli scarichi;
  - b. allacciamento di tutti gli insediamenti produttivi e civili ubicati in area servita da fognatura;
  - c. estensione e adeguamento della rete fognaria alle aree attualmente non servite con eventuale adegua-



- mento degli impianti di trattamento e depurazione;
- d. recapito finale delle acque meteoriche prioritariamente nei ricettori delle acque superficiali nei limiti ammessi dai competenti uffici delle Bonifiche, limitandone il recapito nel sottosuolo soltanto per le aree residenziali di limitate estensioni, con adeguata superficie drenante, e obbligando la depurazione o l'adeguato trattamento per le acque di prima pioggia provenienti da aree artigianali e/o industriali
- indicare i criteri generali per la raccolta e lo smaltimento delle acque pluviali non soggette al dilavamento di sostanze inquinanti che dovrebbero in linea di massima prevedere :
    - a) recapito delle acque pluviali prioritariamente nei ricettori delle acque superficiali e nel sottosuolo soltanto per zone residenziali di limitate estensioni, con adeguate superfici drenanti
    - b) raccomandazione di adottare la raccolta e il riutilizzo delle acque pluviali per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ect)

#### *Tutela dei versanti e della sicurezza idrogeologica*

- approfondire ulteriormente il tema della pericolosità sismica nelle successive fasi di pianificazione (indirizzi per il RUE, POC e PUA) sia come vincolo all'insediamento che come indirizzi per realizzare opere ed interventi con buoni gradi di sicurezza anche in caso di sollecitazione sismica
- sviluppare l'approccio normativo in relazione ai risultati emersi dagli approfondimenti svolti che hanno mostrato la presenza di estese macro-zone potenzialmente liquefacibili (vedi Relazione geologica e tavole integrative) e alla proposta di programma di indagini geologiche e geofisiche da realizzare per ogni sito a tale aspetto come indirizzi al RUE, al POC e al PUA
- evidenziare efficacemente i dati geologici, idrogeologici, geognostici e di pericolosità sismica emersi dagli elaborati tematici e renderli propedeutici alla definizione di indirizzi per il RUE e per le successive fasi di pianificazione (POC e PUA) in funzione degli interventi previsti e delle potenziali criticità evidenziate
- acquisire la banca dati geognostica (gis + database) necessaria per definire la zonizzazione geotecnica proposta dalle singole amministrazioni comunali e implementarla di volta in volta con nuovi dati e informazioni geologiche contenute tra gli elaborati degli strumenti di pianificazione (varianti, piani particolareggiati, POC e PUA) e di attuazione raccolti dai comuni stessi

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Il PSC del Comune di Castel Maggiore ha prevalentemente sviluppato i temi della sostenibilità nella Valsat; alcune tematiche però, molto specialistiche, sono state affrontate con specifici approfondimenti, come ad esempio tutta la tematica della Sismica.*

*Sono stati infatti prodotti gli approfondimenti sulla pericolosità sismica di primo livello nel Documento preliminare; il secondo livello è contenuto negli elaborati specifici dei Dott.ri Viel Sangiorgi e Ferrari, allegati al PSC. Il PSC, all'Art. 35, definisce già un orientamento per i successivi POC e PUA in materia di analisi sismica di approfondimento a livello esecutivo.*

*Per quanto riguarda altri temi trasversali o comunque di carattere non puntuale, si deve citare l'operazione di coordinamento che si sta tentando di portare avanti con il Consorzio della Bonifica Renana per quanto riguarda il tema della impermeabilizzazione e della conseguente necessità di predisporre adeguate risposte al tema dello smaltimento delle acque superficiali che si viene a creare.*

*In questo momento è in fase di discussione con l’Autorità di Bacino del Reno, l’applicazione della “Direttiva” che l’Autorità medesima ha emanato e che riguarda appunto una seconda fase della gestione delle acque di superficie: infatti se la prima fase avviata da alcuni anni con i Piani Stralcio Fluviali, riconosceva come priorità la salvaguardia del territorio nei confronti delle nuove urbanizzazioni, attraverso il criterio della “invarianza idraulica”, in questa seconda fase l’Autorità del Reno vuole iniziare, con la collaborazione dei Consorzi di Bonifica e dei Comuni, una attività di vera pianificazione territoriale delle acque.*

*Si dovranno redigere dei “Piani Consortili Intercomunali” capaci di individuare i vari livelli di rischio idraulico ed a programmare interventi strutturali di compensazione idraulica, assieme ai comuni, mano a mano che le nuove urbanizzazioni vengono poste nei POC.*

*Una delle finalità comunque è a monte di questa fase, cioè quella che occorre individuare in modo più preciso quali sono le criticità attuali da cui partire. Quindi tutta questa attività va programmata e si ipotizza quindi che attraverso questa pianificazione di “scala consortile”, sarà possibile prevedere interventi strutturali (casse di laminazione) di carattere anche sovracomunale, mettendo in conto anche una sorta di “perequazione territoriale” finalizzata all’invarianza idraulica.*

*L’Art. 16 è stato impostato in accordo con i referenti tecnici dell’Autorità di Bacino del Reno al fine di ricomprendere tutte le tematiche oggi sul tavolo: invarianza idraulica, direttiva AdB, rapporti con il Consorzio della Bonifica Renana. Al momento del POC e successivamente dei PUA tutti i vari livelli di progettazione esecutiva delle opere necessarie saranno precisate e circostanziate (chi le fa, chi le paga, chi le gestisce, ecc.).*

*Oggi compito dei PSC, prima dei POC e dei PUA dopo, è principalmente quello di prevedere delle norme di indirizzo e salvaguardia, nonché mettere in campo limitazioni e condizionamenti per nuovi interventi, finalizzando tutto alla risoluzione locale o sovracomunale del problema.*

*Il PSC, con riguardo alle tematiche delle criticità idrauliche previste dal Piano Stralcio Fluviale dell’Autorità di Bacino, ha previsto di dare un indirizzo per la “rilocalizzazione” al di fuori della golena del Reno, di alcuni edifici ivi esistenti. La normativa regionale invita i comuni a risolvere tali criticità: il comune di Castel Maggiore ha posto le condizioni nel PSC, che saranno poi declinate nel RUE come attuazione, di poter programmare ed avviare, quando ci saranno le condizioni favorevoli, il trasferimento di questi edifici in aree non comprese fra quelle di criticità.*

## LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE – CONTRODEDUZIONI

Il PSC del Comune di Castel Maggiore ha aggiornato le proprie strategie a quelle del Piano Provinciale di Tutela delle Acque adottato in Variante al PTCP.

Con riferimento alla RISERVA Provinciale n. 14, vengono puntualizzati gli obiettivi del PSC riguardanti il tema della tutela delle acque.

A tal proposito si intendono in particolare qui recepite le norme del Titolo 5 del PTCP modificato dalla variante costituita dal PTA provinciale adottato in data 7 aprile 2009 e riguardante:

- gli “Obbiettivi di qualità delle acque”;
- le “Aree sottoposte a particolare tutela”;
- le “Misure per la riduzione dei carichi di acque reflue urbane”;
- le “Misure per la riduzione dei carichi industriali”;
- le “Misure per la riduzione dell’inquinamento veicolato dalle acque meteoriche”;
- la “Riduzione alla fonte dei carichi diffusi”;
- il “Deflusso minimo vitale”
- le “Misure per la riduzione dei prelievi ad uso civile”;
- le “Misure per la riduzione dei prelievi nel settore agricolo”;
- le “Misure per la riduzione dei prelievi nel settore industriale”.

In materia di sicurezza idrogeologica ed in riferimento alle RISERVE della Provincia n° 6 e 7, relativamente alla zona di Trebbo di Reno individuata nel PTA provinciale come zona di protezione delle acque sotterranee (zona di ricarica di tipo B), è stata adeguata l’area al perimetro individuato nel PTA medesimo.

Relativamente agli ambiti da riqualificare, inoltre, viene specificato nella Valsat e nelle norme di PSC, che gli stessi dovranno presentare indici e parametri urbanistici tali da garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie territoriale ricadente in zona B, nel caso di aree a destinazione prevalentemente produttiva, e pari almeno al 40% nel caso di aree a destinazione residenziale, commerciale e terziaria. Una quota non superiore al 10% della superficie permeabile potrà essere costituita da pavimentazioni permeabili e coperture verdi. Ai fini del calcolo delle percentuali suddette, la superficie territoriale è considerata al netto delle eventuali aree cedute come dotazioni extra standard.

## **8.3 – SISTEMA DEL PAESAGGIO**

### **8.3.1 – Le risorse ambientali presenti e le unità di paesaggio**

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

- Le risorse di carattere naturale costituite dai corsi d'acqua e dalle zone umide
- Le risorse storico-testimoniali, rappresentate dai centri e nuclei storici, dagli insediamenti sparsi sia di rilievo storico-architettonico che di rilievo minore
- la rete dei percorsi minori di connessione di derivazione storica
- le 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.

In relazione al patrimonio storico di architettura rurale si richiama l'applicazione in sede di definizione del PSC e del RUE comunali, del Decreto Ministeriale 06.10.2005, pubblicato sulla G.U. n. 238 del 12 ottobre 2005.

### **8.3.2 – Indirizzi e strategie per la conservazione e valorizzazione delle risorse ambientali**

Dato per condiviso che la tutela del paesaggio non riguarda solo la conservazione e valorizzazione delle caratteristiche formali e monumentali presenti sul territorio, ma anche la conservazione delle funzioni legate all'incremento e all'accrescimento qualitativo della diversità biologica e culturale, si ritengono assumibili dal Documento Preliminare del PSC in forma associata della Reno Galliera, alcuni indirizzi di carattere generale, che dovranno poi essere precisati e assunti formalmente in sede di PSC comunale, e cioè:

- fissare alcune regole per la realizzazione delle reti energetiche e trattamento dei rifiuti;
- individuare gli ambiti periurbani di rilievo locale come i principali ricettori di misure specifiche per la conservazione ed il rafforzamento degli elementi di paesaggio presenti, attraverso la possibilità di consentire alle aziende agricole, in cambio, la diversificazione produttiva, la vendita diretta, le attività educative;
- incrementare la riforestazione sia finalizzata alla promozione della biodiversità, che ad incrementare la dotazione ecologico-ambientale;
- assumere l'indirizzo che a fronte di qualsiasi nuova infrastruttura per la mobilità venga progettata, essa sia sempre accompagnata dalla programmazione di azioni compensative e mitigative, e attraverso la previsione di opere puntuali di "risarcimento ambientale" configurabili in interventi di "ripristino del paesaggio".

Il PSC a scala comunale dovrà verificare e specificare come applicare tali indirizzi, individuando sul proprio territorio gli elementi costitutivi del paesaggio nonché tutti gli interventi di risarcimento ambientale dovuti in relazione alle scelte strutturali proposte.

### **8.3.3 – Le unità di Paesaggio**

Nell'ambito territoriale dell'Associazione viene riconosciuta una matrice fondamentale: quella più strettamente ambientale che si sviluppa nel settore occidentale e settentrionale del terri-

torio, 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)

I punti di forza del paesaggio dell'associazione sono:

- le 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;
- i 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);
- i 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 di tipo ecologico-ambientale già realizzate e 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.

In relazione agli approfondimenti assegnati dal PTCP alle elaborazioni successive (nel nostro caso del DP in forma associata, che poi saranno maggiormente declinati dai PSC comunali), è stato svolto 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<sup>3</sup> e qui in sintesi riassunto:

**1. Dosso del Reno occidentale:** 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

---

<sup>3</sup> Le sub-unità di paesaggio proposte dal DP sono state modificate in relazione ad ulteriore approfondimento in sede di confronto in Conferenza di pianificazione con i servizi provinciali preposti, (le sub unità di paesaggio sono riportate nell'elab. ADP. 3 in scala 1:25000 assieme agli altri temi riguardanti gli ambiti agricoli e paesaggistici). Tali modifiche sono consistite nello:

1. spostare l'estremo tratto meridionale del confine occidentale della subunità di paesaggio "Conca morfologica delle bonifiche storiche" in modo da farlo coincidere con lo scolo Lorgana. Infatti la ricognizione dell'area ha consentito di rilevare l'assoluta omogeneità paesaggistica e dell'assetto agricolo (orientamento delle partiture dei campi e tipologia degli assetti culturali) dell'intera area a sud del Diversivo Navile fin al segno del CER (a sud) e allo scolo Lorgana (a est). Il controllo attraverso le carte aerofotogrammetriche e le foto aeree confermano tale omogeneità e, d'altra parte, mettono in evidenza la profonda differenza tra queste aree e a quelle est dello scolo Lorgana (probabilmente coincidente con il piede dei terreni più rilevati che costituiscono il dosso del Savena Abbandonato), essendo le aree a est caratterizzate da una partitura dei terreni molto più minuta e da assetti culturali, e quindi paesaggistici, assolutamente diversi. Differenza peraltro riconducibile a differenti morfologie e altimetrie, confermate dalla carta della esondabilità che individua anche la porzione di territorio compresa tra il CER e lo scolo Lorgana come parti suscettibili di esondazioni (a differenza delle aree lungo il Savena Abbandonato);
2. spostare il confine tra il Dosso del Savena Abbandonato ed il Dosso della Galliera (nella parte in corrispondenza all'Interporto) in modo da riconoscere per intero lo spessore del dosso sul quale insistono gli abitati di Santa Maria in Duno e Castagnolino, spessore peraltro coincidente con i caratteri pedologici dell'area e con il sistema di infrastrutturazione costruito nel tempo.
3. riconoscere come subunità a se stante il "Dosso settentrionale del Reno" (tratto est-ovest), ambito con caratteri di eterogeneità dal punto di vista della morfologia e dell'assetto agricolo (uso del suolo ed appoderamento), ma omogeneo per l'aspetto pedologico.

man mano che ci si avvicina al Reno). Nell'ambito ricadono tre importanti centri: Pieve di Cento, Castello d'Argile ed Argelato. La sub unità di paesaggio rientra nell'UdP n. 3 e 5.

- 2. 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. La subunità di paesaggio rientra nell'UdP n. 3.
- 3. 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). La sub unità di paesaggio rientra nell'UdP n. 3 e 5.
- 4. 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. La subunità di paesaggio rientra nell'UdP n. 1.
- 5. 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. La subunità di paesaggio rientra nell'UdP n. 1 e 5.
- 6. Dosso del Reno settentrionale:** si sviluppa a ridosso del fiume Reno nel tratto est-ovest e interessa tutta la fascia nord dell'Associazione completamente nel territorio del Comune di Galliera. Simile per morfologia al dosso occidentale del Reno presenta una significativa presenza di corti agricole storiche ed una significativa presenza di coltivazione a frutteti. Nell'ambito ricade la frazione di Galliera. La sub unità di paesaggio rientra nell'UdP n. 3.

Le sub unità di paesaggio individuate (costituenti sub unità delle più generali unità di paesaggio individuate dal PTCP) comportano precisazione delle delimitazioni del PTCP, in coerenza con quanto disposto dall'Art. 3.2 comma 2 delle norme del PTCP medesimo. Tali precisazioni riguardano:

- il confine tra la Pianura delle Bonifiche (UdP n. 1) e le sottostanti Pianura Orientale (UdP n. 4) e Pianura Centrale (UdP n. 3), che viene individuato più a sud in corrispondenza del CER, constatati le omogeneità pedologiche, culturali e paesaggistiche. Tale specificazione propone l'inclusione dell'abitato di Bentivoglio nella UdP Pianura delle Bonifiche in considerazione anche del fatto che detto abitato si è sviluppato intorno al nucleo degli edifici di servizio delle zone vallive circostanti.
- il confine tra la Pianura Orientale (UdP n. 4) e la Pianura Centrale (UdP n. 3), che è stato traslato dal limite sull'Autostrada Bologna-Padova, in direzione ovest, seguendo approssimativamente le delimitazioni di carattere pedologico, per riconoscere l'omogeneità paesaggistica ambientale dell'intera zona adiacente al Navile.

#### Definizione delle politiche da applicare alle sub unità di paesaggio

Si descrivono per ora alcune delle politiche proposte che andranno poi precisate in sede di PSC comunale, anche in funzione alle diverse situazioni territoriali:

#### **a) Dosso del Reno occidentale (1) e Dosso del Reno settentrionale (6):**

- Valorizzazione del sistema fluviale del Reno con potenziamento della rete di valore naturalistico.
- Previsione di infrastrutture ed attrezzature per la fruizione turistico ricreativa con connessioni funzionali e paesaggistiche con i principali centri urbani (Argelato, Castello d'Argile, Pieve di Cento e Galliera). Nella porzione più meridionale della subunità le previsioni per l'offerta ricreativa e di tempo libero sono rapportate in particolare alle esigenze del capoluogo bolognese.
- Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore.
- Incentivazione del carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruttive di cui sopra.
- Tutela delle tipologie specifiche dell'area (frutteti), attraverso anche la valorizzazione dei prodotti tipici locali, mantenimento degli elementi naturalistici presenti (maceri, piantate e filari), e controllo dell'attività edilizia attraverso la disposizione che i nuovi edifici colonici siano accorpati ai centri aziendali esistenti.
- Attuazione di una verifica attenta e puntuale della compatibilità fra le nuove infrastrutture ed il territorio circostante assumendo indirizzi di forte ambientazione complementare alle infrastrutture medesime.
- Approfondimento per un adeguato inserimento paesaggistico delle nuove previsioni insediative, con particolare attenzione per le previsioni di tipo produttivo.

**b) Conca Morfologica del Riolo (2) Conca Morfologica delle Bonifiche Storiche (4):**

- Salvaguardare il paesaggio vallivo attraverso politiche di conservazione e di rinaturalizzazione attraverso il completamento della rete ecologica esistente e la sua connessione con i SIC, le zone umide ed altre aree di valenza naturalistica.
- Incentivazione per la formazione delle aziende faunistiche venatorie (previa verifica della compatibilità con le zone di interesse naturalistico adiacenti e di attività di ricezione e ristorazione connesse prioritariamente mediante il recupero dei contenitori non più utilizzati a fini agricoli) e tutela di quelle già presenti.
- Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore.
- Incentivazione per favorire il carattere di multifunzionalità delle aziende agricole in rapporto alle esigenze fruttive di cui sopra.
- Limitare al minimo indispensabili le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti; subordinare le nuove costruzioni ad interventi connessi alla difficoltà di scolo di questi territori.

**c) Dosso della Galliera (3):**

- Mantenimento e valorizzazione dei varchi trasversali tra i principali insediamenti.
- Attuazione mediante una verifica attenta e puntuale della compatibilità fra le nuove infrastrutture stradali ed il territorio circostante assumendo indirizzi di forte ambientazione complementare alle infrastrutture medesime.
- Approfondimento per un adeguato inserimento paesaggistico delle nuove previsioni insediative, con particolare attenzione per le previsioni di tipo produttivo.
- Limitare al minimo indispensabili le nuove edificazioni aziendali in particolare le nuove residenze, puntando prioritariamente al recupero dell'esistente; prevedere le nuove edificazioni accorpate ai centri aziendali esistenti.
- Potenziare la connessione tra i principali centri attraverso l'individuazione di percorsi di mobilità alternativa (pedonale/ciclabile usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore) inseriti in contesti di aree verdi di uso pubblico o di uso produttivo agricolo.

**d) Dosso del Savena Abbandonato (5):**

- Tutelare l'integrità paesaggistica della area, attraverso limitazioni delle nuove edificazioni

- puntando prioritariamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, che dovrà avvenire nel rigoroso rispetto dei caratteri morfologici e del valore architettonico dei manufatti.
- Individuazione di percorsi volti ad una fruizione di interesse naturalistico, usufruendo e valorizzando ove possibile della viabilità storica minore.
  - Tutelare il carattere agricolo dell'area e incentivare la multifunzionalità delle aziende agricole in particolare nella parte meridionale adiacente al capoluogo bolognese.
  - Valorizzare il segno del Navile come elemento di valore storico (individuazione e tutela dei manufatti idraulici e dei nuclei edilizi collegati al canale), e potenziale asse di collegamento tra Bologna e la zona delle bonifiche storiche, anche come rete ecologica.

#### **ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

##### *Il paesaggio della bonifica e della pianura centrale*

- tradurre in scelte strategiche e norme tecniche relative ai singoli territori comunali caratteristiche ed obiettivi individuati a livello d'Associazione
- recepire quanto stabilito dalla Parte terza del D.lgs. 42/2004 per ogni corso d'acqua ricadente nella lettera c dell'art. 142 del suddetto Decreto
- specificare i criteri progettuali delle reti di trasporto energia, più adeguati ai fini della tutela del paesaggio
- avviare la progettazione congiunta con il Comune di Bologna per l'area dei "Laghetti del Rosario e la campagna di Castel Maggiore" dove il PSC di Bologna delinea un ampio ambito di valore naturale ed ambientale di pianura localizzato proprio all'intorno dei Laghetti del Rosario
- avviare una collaborazione con il Comune di Bologna per una definizione coerente ad implementare gli obiettivi sul sistema fluviale del Reno e del Parco Navile nell'ambito delle politiche del sistema ambientale
- tener conto degli interventi ammissibili nelle zone di particolare interesse naturale e paesaggistico (nodi ecologici semplici e complessi e loro aree di rispetto) indicati al titolo 7 del PTCP
- per quanto riguarda le aree SIC e ZPS, far riferimento al recepimento del Piano di azione provinciale per queste aree protette
- nella Valsat, operare uno studio di incidenza per ogni SIC e ZPS "Biotopi e ripristini ambientali di Bentioglio, San Pietro in Casale, Malalbergo, e Baricella" che vada ad evidenziare dove e in che modo possono esserci "rapporti" tra scelte di piano e le suddette zone protette
- nella Valsat, esplicitare gli impatti delle nuove previsioni di piano sulle aree tutelate, soprattutto quando gli interventi sono già definiti come nel caso dell'areale di possibile espansione di ambito produttivo comunale dell'ex zuccherificio di Argelato che confina con la ZPS "bacini dell'ex zuccherificio e golena del fiume Reno"

#### **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Il PSC del Comune di Castel Maggiore ha assunto la richiesta di approfondimento svolti in sede di concertazione con gli Enti all'interno della Conferenza di Pianificazione.*

*Infatti il PSC ha sviluppato, riportato, aggiornato tutti i temi soprarichiamati riportando in normativa gli indirizzi relativi e le politiche da attuare.*

*Nella Valsat vengono definiti i limiti ed i condizionamenti posti per gli Ambiti di nuovo insediamento.*

*Si richiama inoltre l'approfondimento relativo alla individuazione di 5*



*schede di “Espressione di paesaggio” redatte in collaborazione e con la supervisione dell’Istituto dei Beni Culturali della Regione Emilia Romagna. Tale elaborazione fornisce un importante contributo alla lettura del paesaggio e delle sue peculiarità relative all’ambito comunale, fissando alcuni principi per una gestione più accurata dei nuovi interventi in zona agricola (anche se abbiamo visto che le previsioni del PTCP non assegnano capacità edificatorie di nuovo impianto per la maggior parte del territorio rurale del Comune), ma rimangono sempre possibili ampliamenti o nuove costruzioni rurali e di servizio per le aziende esistenti.*

## 8.4 – 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" riportate nel Quadro Conoscitivo, nonché nella Tavola ADP.3 del Documento Preliminare. Esse fanno riferimento alla presenza di 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, con la collaborazione ed il coordinamento del Servizio paesaggistico ambientale della Provincia di Bologna, sono state effettuate le analisi territoriali e naturalistiche necessarie; il medesimo Servizio ha poi elaborato una prima proposta di rete locale estesa a tutta l'Associazione; tale elaborazione è stata assunta dal DP nella tavola ADP.3.

### ***Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE***

Il PSC comunale, e di conseguenza successivamente il POC, dovrà contenere per ogni areale un approfondimento in merito alla:

- esplicitazione delle scelte di rete ecologica effettuata e loro relazione con gli strumenti sovraordinati;
- definizione di un chiaro disegno tra la rete ecologica interna all'areale e quella esterna, al fine di determinare una opportuna connessione tra i due contesti ed i due sistemi di valorizzazione ambientale;
- definizione di percorsi attuativi-operativi fra PSC e POC al fine di predeterminare fin dal PSC la reale fattibilità del disegno-progetto di rete ecologica;

In relazione al quadro più complessivo dell'approfondimento del tema delle reti ecologiche si dovrà pervenire alla:

- definizione e risoluzione degli eventuali problemi di interferenza tra il disegno della rete ecologica e quelli del sistema infrastrutturale di nuova realizzazione, particolarmente presente nel territorio dell'Associazione;
- più puntuale individuazione della rete ecologica di livello locale e delle zone umide sulla base di quanto già riportato negli elaborati del PTCP (artt. 3.3 e seguenti).

#### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

##### *La rete ecologica*

- recepire gli approfondimenti elaborati in merito al progetto di rete ecologica a scala d'Associazione redatta in collaborazione con il Servizio Pianificazione Paesistica della Provincia, che dovrà nel PSC integrarsi con le scelte relative alla struttura insediativa ed infrastrutturale
- procedere ad un'omogeneizzazione delle strategie d'intervento individuate nei comuni come passaggio propeedeutico alle scelte che si faranno nei singoli PSC, relativamente all'individuazione di percorsi operativi e ipotesi progettuali necessarie a garantire la reale fattibilità delle scelte compiute e soprattutto la loro traduzione pratica in concreti interventi sul territorio
- integrare la descrizione degli areali passibili di nuovi insediamenti, con considerazioni di tipo paesaggistico ed ecologico, che trovino prescrizioni finalizzate ad ottenere un territorio urbanizzato connesso con il territorio rurale all'intorno, in modo da creare insediamenti permeabili ad elementi naturali faunistici e flogistici

#### ***LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE***

*Il PSC del Comune di Castel Maggiore ha approfondito i temi esplicitati a livello generale nel Documento Preliminare.*

*Gli approfondimenti svolti sono stati evidenziati ed inseriti nel corpo normativo del PSC (vedi Art. 15); sono state precisate a livello cartografico di maggior dettaglio, il disegno della rete seguendo le linee guide della Provincia allegare al PTCP.*

*Possiamo evidenziare i punti principali di approfondimento:*

- *sono stati definite le interferenze tra il disegno della rete ecologica (sia provinciale che locale) con quelli del sistema infrastrutturale di nuova realizzazione;*
- *il PSC ha attribuito la reale fattibilità del disegno-progetto di rete ecologica al POC, ai PUA ed agli interventi infrastrutturali di valenza comunale o sovracomunale;*
- *il PSC ha definito alcune fasce di rispetto dei "nodi semplici locali" interni o marginali agli ambiti consolidati o di nuova urbanizzazione, modificando ed adeguando la perimetrazione allo stato reale dei luoghi;*

- il PSC ha attribuito ai “parchi di villa” ed ai “giardini privati di pregio”, individuati come contesto ambientale di pertinenza degli edifici sia nel territorio urbano che nel territorio extraurbano, un valore di “Giardini di importanza ecologica” come parte attiva della rete ecologica;
- il PSC ha attribuito ai maceri ed ai filari esistenti, un valore di “maceri e filari di importanza ecologica” quali parti elementari degli elementi formativi delle reti ecologiche.

*Il PSC del Comune di Castel Maggiore inoltre ha posto, fra le valutazioni di sostenibilità dei nuovi insediamenti residenziali e produttivi, anche un indirizzo volto a far partecipare tutti i soggetti attuatori per quota parte con un onere aggiuntivo, alla fase di realizzazione delle reti ecologiche e delle fasce di mitigazione ambientale, anche se tali interventi ricadranno al di fuori degli ambiti di nuova previsione insediativa.*

## **8.5 – LA AREE ARCHEOLOGICHE**

Come descritto nel Quadro Conoscitivo al punto 3.4.4, si è proceduto in collaborazione con la Soprintendenza 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.

### ***Ulteriori indirizzi per l'elaborazione dei PSC, POC e RUE***

- In sede di redazione del PSC comunale, va completata la ricognizione dei “siti archeologici” dei vari comuni dell'Associazione redigendo, sulla base dell'elaborato campione allegato al Quadro Conoscitivo (BeQC.2.1.1), appositi elaborati a scala comunale.

### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

#### *Le aree archeologiche*

- recepire le indicazioni normative presenti nell'elaborato campione inerente il Comune di Bentivoglio e adottarle per tutti i Comuni dell'Associazione.
- richiamare anche la disciplina generale di tutela anticipata del PTCP in materia, ed in particolare le prescrizioni sulle aree e gli elementi della centuriazione, di cui ai commi 7 e 8, art. 8.2 del PTCP

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Il Comune di Castel Maggiore ha redatto la “carta archeologica” (siglata Tav. CaQC.2.1.1 – scala 1:10000), in collaborazione con la Soprintendenza Archeologica di Bologna; essa rappresenta uno degli aggiornamenti al Quadro Conoscitivo.*

*E’ stata poi redatta la Tav. n. 3 di PSC, definita “Potenzialità archeologica”, rappresentata sullo sfondo dello schema strutturale di PSC, a cui si sono aggiunte le schede dei siti archeologici fin qui segnalati e denominate “Allegato alla Tav. 3 – Schede di rischio archeologico”.*

*La tematica si completa con l’introduzione di alcune norme di comportamento e di indirizzo nel corpo normativo del PSC, e più esattamente all’Art. 18, lettera a).*

## 9. LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

### *ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE*

- integrare le valutazioni condotte a scala comunale, precisando il carico insediativo massimo sostenibile per ogni areale e la valutazione della sostenibilità delle azioni di piano previste nei tessuti urbani consolidati e in quelli sottoposti a riqualificazione rispetto alla loro capacità di ridurre le criticità pregresse, migliorando la qualità urbana, senza introdurre nuove criticità
- tener conto, per le specifiche tematiche, delle valutazioni di sostenibilità di scala sovracomunale esterna all'Associazione operate nell'ambito degli strumenti provinciali (PMP, PGQA, Piano Commercio, ...)
- operare una valutazione di coerenza interna ed esterna delle scelte di piano, attraverso l'assunzione di obiettivi di sostenibilità e la valutazione del loro grado di raggiungimento attraverso le azioni di PSC, integrando gli obiettivi di sostenibilità del PTCP con quelli formulati nell'ambito di piani di settore regionali e provinciali, quali il PGQA, il Pler, il PMP, ecc.
- riflettere in modo approfondito sull'impatto ambientale che il carico insediativo provocherà sul territorio anche in relazione alle criticità e ai fattori di pressione sul medesimo già presenti allo stato attuale ed evidenziate nel Quadro Conoscitivo, sviluppando i temi emersi in conferenza relativamente a: smaltimento e depurazione dei reflui, rumore e qualità dell'aria, smaltimento dei rifiuti, mobilità, rischio idraulico, elettromagnetismo, fabbisogno idrico e consumo di energia, riconversione e destinazione residenziale di siti produttivi/commerciali, connessioni tra aree residenziali con aree produttive. Questo allo scopo di definire i condizionamenti per l'attuazione degli ambiti ed il loro inserimento nel POC. In particolare:

#### *Aria*

- portare la zonizzazione della qualità dell'aria a coerenza con i dati disponibili nel PGQA, oppure di motivare gli scostamenti e le ragioni di tale differenziazione
- approfondire il tema dell'inquinamento da PM10
- condizionare l'attuazione delle nuove previsioni insediative agli interventi infrastrutturali considerati indispensabili dal punto di vista degli effetti sulla qualità dell'aria e declinare anche l'ipotesi di non attuazione delle varianti infrastrutturali
- valutare i possibili effetti negativi dell'aumento dichiarato del traffico, delle industrie e delle emissioni da riscaldamento
- riportare la conoscenza delle rose dei venti dominanti come elemento di valutazione per ciascun areale destinato a nuovi potenziali insediamenti
- privilegiare le aree lontane dalle principali sorgenti di inquinanti (elemento questo che andrà ovviamente temperato con la necessità di garantire una adeguata accessibilità all'area e ai servizi), garantire distanze fra edifici e strade, evitare la commistione e la contiguità fra aree produttive e residenziali, prevedere fasce di vegetazione come filtro fra edifici e sorgenti di inquinanti
- considerare le fasce di verde che vengono proposte come presidi di mitigazione dell'impatto atmosferico esclusivamente come elementi aggiuntivi ad un eventuale azione di contenimento e non risolutivi
- valutare le situazioni critiche locali, derivanti da insediamenti produttivi o da criticità della rete viaria che coinvolgono tratti stradali di rango inferiore. E' chiaro che le valutazioni dovranno tenere conto dei reali tempi di attuazione delle varianti stradali individuate come il principale fattore di riduzione della popolazione esposta

#### *Energia*

- valutare i consumi energetici del settore produttivo e terziario e fare riferimento alla Pianificazione energetica sia di carattere sovracomunale (in riferimento al PEAP - Piano Energetico Ambientale Provinciale), sia di carattere comunale che di bacino
- integrare il tema del territorio rurale e delle reti ecologiche con l'"Analisi delle possibilità di diffusione dell'uso energetico di biomasse agro-forestali in Provincia di Bologna", utile a quantificare e qualificare le risorse del territorio a fini energetici
- contenere elementi generali di indirizzo finalizzati a promuovere interventi, anche sperimentali, orientati verso una progettazione sostenibile ed ecocompatibile degli insediamenti e del tessuto urbano (risparmio energeti-

co, utilizzo di energie alternative, risparmio idrico, ecc.)

#### *Rumore*

- tenere conto, in particolare per le scelte a livello insediativo, delle valutazioni acustiche emerse nella Valsat per la componente rumore e redigere i piani di risanamento acustico, per produrre in sede di POC e di PUA ulteriori approfondimenti acustici
- prevedere di concerto con gli Enti gestori, opere di mitigazione per le infrastrutture esistenti che determinano criticità acustiche (A13)
- affrontare attraverso opportune scelte localizzative le problematiche relative a infrastrutture di nuova previsione che veda, ad esempio, la collocazione dei parcheggi e la destinazione a funzioni compatibili con la residenza nelle porzioni più contigue alla sorgente sonora
- recepire le aree di salvaguardia per alcuni impianti esistenti (cabine di prelievo gas e cabine di riduzione di pressione) descritti in modo dettagliato da HERA nel suo contributo fornito in sede di Conferenza di Pianificazione e depositato agli atti
- recepire la valutazione di Hera sull'idoneità degli impianti a fornire correttamente i servizi alle previste aree di edificazione residenziale
- evitare la connessione di zone residenziali e le zone con usi sensibili ubicati in modo incongruo e promuovere scelte urbanistiche che limitino la vicinanza dei ricettori sensibili alle principali fonti di rumore
- valutare la popolazione esposta a rumore derivante dal traffico ferroviario o da attività produttive e quella vicino alla viabilità primaria anche oltre i 50 m (poiché i dati dei monitoraggi effettuati negli anni scorsi evidenziano in alcuni casi un superamento dei limiti di classe III)
- perseguire l'obiettivo di non collocare insediamenti residenziali in aree di classe acustica superiore alla III anche per i nuovi insediamenti compresi all'interno delle fasce di pertinenza acustica, che permetterebbero di per sé l'applicazione di limiti più elevati
- prevedere l'identificazione di aree da destinare a residenze o ad altri usi sensibili lontane da fonti di rumore utilizzando come seconda scelta, ove ciò non sia possibile, i criteri di mitigazione

#### *Comparto idropotabile*

- pianificare il servizio acquedottistico, di concerto con gli Enti gestori ed in armonia con lo sviluppo urbanistico ipotizzato volto sia alla razionalizzazione e risparmio della risorsa idrica sia alla eventuale realizzazione di infrastrutture idonee a sostenere l'aumento di richiesta che si verificherà nel futuro con il previsto carico insediativo, esaminando in particolare la possibilità di acquisire nuovi prelievi dalle disponibilità idriche superficiali (bacini montani esistenti, fiume Po, acque in uscita da depuratori, etc); in sede di redazione dei PSC Comunali quindi, si dovranno declinare politiche di risparmio idrico quali quelle indicate nella relazione geologica del Quadro Conoscitivo, che prevedano a:
  - tenere in debito conto che le variazioni di popolazione (anche se localizzate) si riflettono nei sistemi a rete e necessitano di adeguate verifiche di sostenibilità da analizzare con l'ATO
  - prevedere da subito, almeno nelle nuove abitazioni, l'adozione di idonee misure di risparmio idrico a scala di manufatto edilizio e adottando il regolamento di acquedotto fognatura e depurazione che il tavolo tecnico costituito dall'ATO sta approntando
  - allineare le ipotesi di dotazione annua per abitante a quanto riportato nel Piano di Tutela delle Acque della Regione e nel Piano Provinciale di Tutela delle Acque attualmente in fase di chiusura di Conferenza di Pianificazione, recependo le conseguenti future applicazioni a livello provinciale
  - realizzare eventualmente acquedotti duali a scopi produttivi solo qualora sia possibile individuare già in fase di piano le caratteristiche che deve avere l'acqua per essere utilizzata
  - promuovere l'utilizzo di acque di minor pregio per le irrigazioni (p.e. del verde urbano) soprattutto nella prospettiva di riutilizzo delle acque reflue o delle acque di qualità inferiore vettorate dai canali di bonifica per usi meno nobili di quello potabile; tenere in debito conto le infrastrutture necessarie per l'adduzione e per la depurazione dedicata all'irrigazione
  - implementare le azioni per la diminuzione delle perdite in rete e per il mantenimento dei risultati via via raggiunti (ATO ha stabilito un obiettivo di perdita pari al 15% entro il 2009)

#### *Rifiuti urbani ed assimilati*

- definire il quadro attuale e/o previsto delle Stazioni Ecologiche Attrezzate (SEA), gli obiettivi di raccolta differenziata rispetto agli obiettivi legislativi, le cui modalità di perseguimento risultano fortemente condizionate

- dalle tipologie urbanistiche
- perseguire l'obiettivo della diminuzione della quantità di rifiuto da smaltire con potenziamento della raccolta differenziata, adottando nel RUE modelli organizzativi proposti da ATO5
- prevedere, nelle progettazioni urbanistiche attuative degli insediamenti residenziali sia in termini quantitativi che di localizzazione, isole ecologiche di base già inserite nel disegno urbanistico degli ambiti e dei comparti;
- perseguire, per le APEA, l'obiettivo primario della gestione integrata del ciclo dei rifiuti, finalizzata alla massimalizzazione della raccolta differenziata e nel contempo al riciclaggio ed allo smaltimento del rifiuto con criteri ed organizzazione gestionali univoche

#### *Elettromagnetismo*

- escludere la realizzazione di dotazioni territoriali di verde pubblico all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, tali aree potranno invece essere considerate dotazioni ecologiche
- pensare ed attivare particolari forme di attenzione (regolamentazione e pianificazione partecipata per l'installazione di stazioni radio base) rivolte a governare e a limitare il più possibile quella diffusa percezione del rischio e disagio che può instaurarsi nella comunità a seguito dell'inserimento di nuove installazioni
- dettagliare le modalità di calcolo della popolazione esposta all'inquinamento elettromagnetico
- chiarire, rispetto ai nuovi insediamenti residenziali, le compatibilità ambientali esistenti tra i medesimi e gli impianti di telefonia mobile esistenti e previsti
- affrontare le situazioni critiche di esposizione a campi elettromagnetici a bassa frequenza nel tessuto consolidato (ad esempio in Funo e S. Pietro in Casale)
- prevedere elementi di indirizzo e regolamentazione per il prevedibile incremento di linee di adduzione di energia elettrica e di impianti di telefonia mobile, anche individuando opportunamente corridoi/aree per le nuove infrastrutture

#### *Monitoraggio del PSC*

- specificare modi e tempi del monitoraggio, identificando gli indicatori da monitorare anche in coerenza con quanto espresso nelle norme del PTCP approvato (art. 2.3 comma 2) e dai piani di settore che attualmente sono in corso di adozione da parte della Provincia (come il PGQA) o in corso di elaborazione con iter di approvazione paragonabili a quelli del PSC (es. PMP, PPGR, ect.). Per tali indicatori andranno indicati i target di riferimento in modo il più possibile quantitativo, al fine di poter verificare con strumenti certi l'attuazione del piano. L'attività di monitoraggio e valutazione dovrà in particolare riguardare i contenuti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo da produrre in occasione della redazione dei POC successivi al primo, con particolare riferimento alla verifica dello stato di attuazione del PSC, ai cambiamenti negli strumenti di pianificazione sovraordinata, agli effetti indotti sul territorio e sull'ambiente dalle realizzazioni infrastrutturali e dalle trasformazioni intervenute.
- integrare l'elenco di indicatori al fine di comprendere anche i seguenti:
  - % raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani ed evoluzione nel tempo (target: almeno il 35% del totale)
  - Concentrazione di inquinanti in aria (target: rispetto dei limiti di legge per PM10, NO2, CO, Benzene, SO2, Pb, ozono)
  - Numero totale degli abitanti depurati (target: il totale degli AE del Comune)
  - Per la qualità delle acque superficiali concentrazione di inquinanti nelle acque (parametri e target secondo la normativa di settore recepita nel Piano di tutela della acque regionale)
  - Per la qualità delle acque sotterranee di prima falda, concentrazione di inquinanti -ammoniaca, organoalogenati, solfati, nitrati, ferro, zinco e nichel - (target: limiti di legge riportati nel Piano di tutela della acque regionale)
  - Numero totale oltre che percentuale di abitanti potenziali esposti a campi elettromagnetici prodotti da elettrodotti, stazioni radio-TV e SRB (target: nessun esposto)
  - Numero di utenti dei mezzi pubblici di trasporto (target: aumento nel tempo)
  - Consumo di energia pro capite per tipologia di utenza
  - Strumenti di valutazione del numero di passeggeri che usufruiscono del trasporto pubblico e con una valutazione della rete di piste ciclabili non solo dimensionale, ma che distingue la rete a finalità ricreativa (orientata principalmente, anche se non esclusivamente, a favorire attività fisica e socializzazione) da quella di collegamento con le strutture di servizio e i luoghi di lavoro, più direttamente connessa a una riduzione della mobilità veicolare
- monitorare, in zone pilota, le abitudini dell'utenza e le dotazioni individuali per il risparmio idrico in modo da



- controllare la potenzialità di diminuzione del consumo da attribuire alle politiche sul risparmio
- tradurre nella VALSAT l'indicatore il consumo totale di acqua pro capite, declinato in un dato qualitativo (occorre attivare comportamenti più virtuosi) difficilmente valutabile e monitorabile, in un dato misurabile e monitorabile partendo dalle azioni proposte che appaiono del tutto congrue a conseguire l'obiettivo.

## **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*Il PSC prevede nella normativa e nella Valsat, un elenco di limitazioni, prescrizioni e approfondimenti da risolvere al momento della redazione del POC e dei PUA.*

*Nella Parte seconda della Valsat e nelle norme del PSC sono riportate le tematiche soprarichiamate, in particolare per quanto riguarda l'Art. 13 del PTCP. Spesso si rimanda gli approfondimenti e le verifiche ai POC o in alcuni casi ai PUA. Per ogni sistema vengono posti i condizionamenti o gli interventi da programmare per poter passare dalla fase propositiva alla fase esecutiva (si rimanda ad esempio a quanto declinato agli Artt. 24.1 paragrafo 4), 25.1 paragrafo 4) e 25.2 paragrafo 5).*

*Si rimanda l'individuazione di un specifico programma di monitoraggio, degli indicatori e dei target richiesti, alle fasi successive di gestione del PSC. E' questa una fase che dovrà accompagnare il PSC, dalla sua approvazione al primo POC, stabilendo quali sono le situazioni e le criticità esistenti, per poi monitorare le azioni messe in campo in relazione ai primi nuovi processi edificatori*

*Gli "indicatori" su cui impostare la futura attività di monitoraggio, saranno individuati partendo dalle valutazioni che ARPA ed AUSL, e la Provincia hanno svolto nell'ambito della Conferenza di pianificazione. E' compito del Comune a livello singolo, o a livello Associato, promuovere tale attività, in ottemperanza agli Atti sottoscritti. Si propone una prima serie di indicatori come anticipazione di una attività che svilupperà di concerto con ARPA ed Ausl riportati al punto 6 della Valsat Elab. C.*

*In sintesi, fatto il punto zero il momento dell'approvazione dello strumento urbanistico, ogni atto di monitoraggio successivo deve essere programmato.*

## 10 – LE SCELTE URBANISTICHE DEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

### 10.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

#### L'armatura urbana

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 esigenza 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.

## **10.2 – 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.

*Le precedenti analisi e valutazioni sono state aggiornate in sede di redazione del PSC*

### **10.3 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI**

#### **10.3.1 - 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 Angelloni 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 Ar-

gelato, 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.

In sede di redazione del PSC comunale si dovrà approfondire e tutelare gli elementi puntuali di pregio presenti in tale centro indagando ed esplicitando la relazione funzionale e storica che esso ha con il Capoluogo: si richiama in particolare il fatto che il PTCP attribuisce particolare pregio a questo sistema tra il centro del "castello" e la "centralità urbana attuale" tramite un elemento di viabilità storica.

##### *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 di-

versi 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.

a) *Previsioni su aree libere (indirizzi, limitazioni, compensazioni vedi elab. AV.01)*

Areale 1

Questo areale posto a nord ed in continuità con l'areale 8, 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 1 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 1: 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 8.

### 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 6 che deve rimanere ineditato.

### Areale 5

L'areale si colloca nel quadrante nord-ovest del capoluogo a confine con il comune di Argelato.

L'areale è destinato parzialmente a funzioni urbane prevalentemente residenziali e parzialmente a funzioni di discontinuità del sistema insediativo ottenuto mantenendo un'ampia area centrale per servizi pubblici.

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, corrispondente alla fascia di discontinuità del sistema insediativo da salvaguardare, deve essere destinata ad attrezzature pubbliche e ceduta al comune.

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

In sede di PSC e di POC si dovranno perfezionare e realizzare i tracciati delle reti ecologiche di competenza dell'areale, nel rispetto dell'impianto generale individuato nel Documento Preliminare.

Si dovrà intervenire anche in relazione alla viabilità di connessione, attualmente insufficiente, specialmente su via Bondanello, che dovrà in futuro svolgere la funzione di collegamento ad uno degli svincoli dalla Nuova Galliera.

L'areale comprenderà al suo interno le proprie dotazioni territoriali, oltre a compensare quota parte delle carenze di verde e parcheggi del limitrofo tessuto urbano consolidato di via Gramsci.

### *AZIONI PER SUPERARE I FATTORI LIMITANTI*

L'elettrodotto essendo posizionato in fascia mediana rispetto tutto l'areale deve essere interrato, altrimenti viene vanificata la scelta di prevedere alcuni servizi di carattere comunale e sovracomunale appunto nella zona centrale dell'areale.

La previsione di un'ampia area da destinare a servizi supera la parziale criticità rilevata nell'areale.

I due temi del PTCP (ambito perturbano della conurbazione bolognese e discontinuità del sistema insediativo della conurbazione bolognese da salvaguardare) sono interconnessi: la proposta del Documento preliminare del Comune di Castel Maggiore e di Argelato non disconosce i due fattori limitanti. Ne dà una interpretazione costruttiva, nel senso che prevede che una ampia fascia centrale di oltre 400 metri di profondità possa divenire pubblica e destinata a servizi pubblici (scuole, distretto sanitario, ma anche attrezzature sportive ricreative) con un rapporto di copertura molto basso e quindi con la possibilità di lasciare ampi varchi di verde naturale o strutturato che trova un riscontro di continuità anche nell'areale 13 e parzialmente nel 14 del Comune confinante Argelato. Una previsione più attenta di tali spazi sarà possibile farla in sede di PSC comunale e poi di POC, mantenendo i presupposti e gli indirizzi del PTCP.

#### Areale 6

L'Areale 6 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 7

L'Areale 7 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 8

*Cassato in quanto in fase di attuazione*

#### Areale 9

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 10

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.

### 10.3.2 – La frazione di 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 centro 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.

*Per quanto riguarda il centro abitato della frazione, il PSC rende attuativo, attraverso le NdA, Art. 25.2, un Art. 18 l.r. 20/2000 che il Consiglio Comunale di Castel Maggiore ha approvato il 30.01.2008 con deliberazione n. 6 avente per oggetto un accordo con i soggetti attuatori del comparto n. 8 del PRG Vigente. Con l'Accordo infatti i soggetti attuatori del comparto 8, si impegnavano a realizzare una scuola materna (oggi già realizzata) con oneri a loro carico e posizionata all'interno del comparto medesimo in area compatibile rispetto le esigenze comunali; il Comune si impegnavo ad assegnare, in sede di redazione del PSC comunale come indice perequato rispetto ai costi di realizzazione dell'edificio scolastico, una capacità edificatoria pari a 2.500 mq di SU residenziale (con un massimo di mq. 4.000 di SC). Quindi il PSC assegna tale capacità edificatoria che andrà comunque attuata previa Variante al Piano Particolareggiato e il successivo inserimento nel POC comunale.*

#### **4.4.3.3 – I nuclei minori**

I nuclei minori presenti sul territorio e già pianificati dal PRG Vigente sono:

- Sabbiuno
- 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.

Sabbiuno 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.

#### ***ESTRATTO DALL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE***

N.B. si riporta il testo originario dove ancora le nuove potenzialità si definiscono Areali, mentre nel PSC vengono definiti Ambiti.

#### **VALUTAZIONE DI CARATTERE GENERALE PER IL TERRITORIO DI CASTEL MAGGIORE**

Per i nuovi interventi previsti, dotarsi nel PUA, o eventualmente nel POC di uno studio geologico mirato all'individuazione e caratterizzazione idrogeologica delle falde superficiali di media profondità (scientificamente SUP1 e SUP2 fra i 20 e i 40 metri dal piano campagna), al fine di assicurare ai processi di trasformazione previsti dalla pianificazione in esame compatibilità con le criticità ambientali geologiche locali ed in particolare con la tutela delle riserve idriche sotterranee di pregio; nello specifico l'indagine dovrà dare indicazioni su come conservare l'integrità qualitativa delle suddette falde essendo queste in stretta connessione con l'acquifero idropotabile profondo della conoide Reno, importante fonte di approvvigionamento idropotabile dell'area urbana bolognese (Borgo Panigale, San Lazzaro)

#### AREALE 1

- localizzare la capacità edificatoria al di fuori delle fasce di rispetto/tutela/pertinenza dell'elettrodotto e del Canale Navile
- concertare coordinandosi tra i 2 Comuni interessati per l'attuazione (anche per l'areale 14 del Comune di Argelato), considerati in particolare i condizionamenti che ciascun areale determina su quello del Comune confinante

#### AREALE 3

- contenere gli impatti derivanti dalla vicinanza con la nuova Galliera oltre che col vincolo relativo alle distanze degli edifici dall'infrastruttura stradale e con opere di mitigazione anche attraverso un'accorta pianificazione dell'assetto distributivo delle residenze all'interno dell'areale

#### AREALE 5

- pensare ad una riorganizzazione di questo areale in modo coerente con le sue peculiarità ambientali e la sua funzione di discontinuità del sistema insediativo della conurbazione bolognese da salvaguardare e come Ambito agricolo periurbano. In particolare, si rimanda al PSC la definizione di criteri e valutazioni ad una scala più dettagliata a cui subordinare l'attuazione di questa porzione dell'areale
- tenere conto dell'incremento di traffico sulla via Bondanello e applicare i vincoli previsti in relazione alle distanze degli edifici dalla strada e la realizzazione di opere di mitigazione

#### AREALE 8

- privilegiare, per le zone più problematiche dal punto di vista del clima acustico, le funzioni terziarie
- tenere conto del fatto che una porzione dell'areale ricade in "fascia di pertinenza fluviale"

### **LE SCELTE DEL PSC DI CASTEL MAGGIORE**

*In relazione a quanto riportato nell'Accordo di Pianificazione con riguardo agli Ambiti di potenziale nuovo insediamento, si conferma che ognuna delle criticità evidenziate è stata trattata e risolta attraverso le attività previste dalle scelte del PSC ed evidenziate nella Valsat.*

## **COMUNE DI CASTEL MAGGIORE**

### **AGRITURISMI**

*Fonte: Provincia di Bologna*

### **NON PRESENTI**

<b>NOME</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>LOCALITA'</b>

### **BED & BREAKFAST**

*Fonte: Provincia di Bologna*

<b>NOME</b>	<b>INDIRIZZO</b>	<b>LOCALITA'</b>
34	Via Ferrarese 34	Castel Maggiore
Cavicchi	Via Parri 12	Castel Maggiore
Il Ciliegio	Via Albertina 32	Castel Maggiore
Podere S. Cristina	Via Saliceto 40	CastelMaggiore

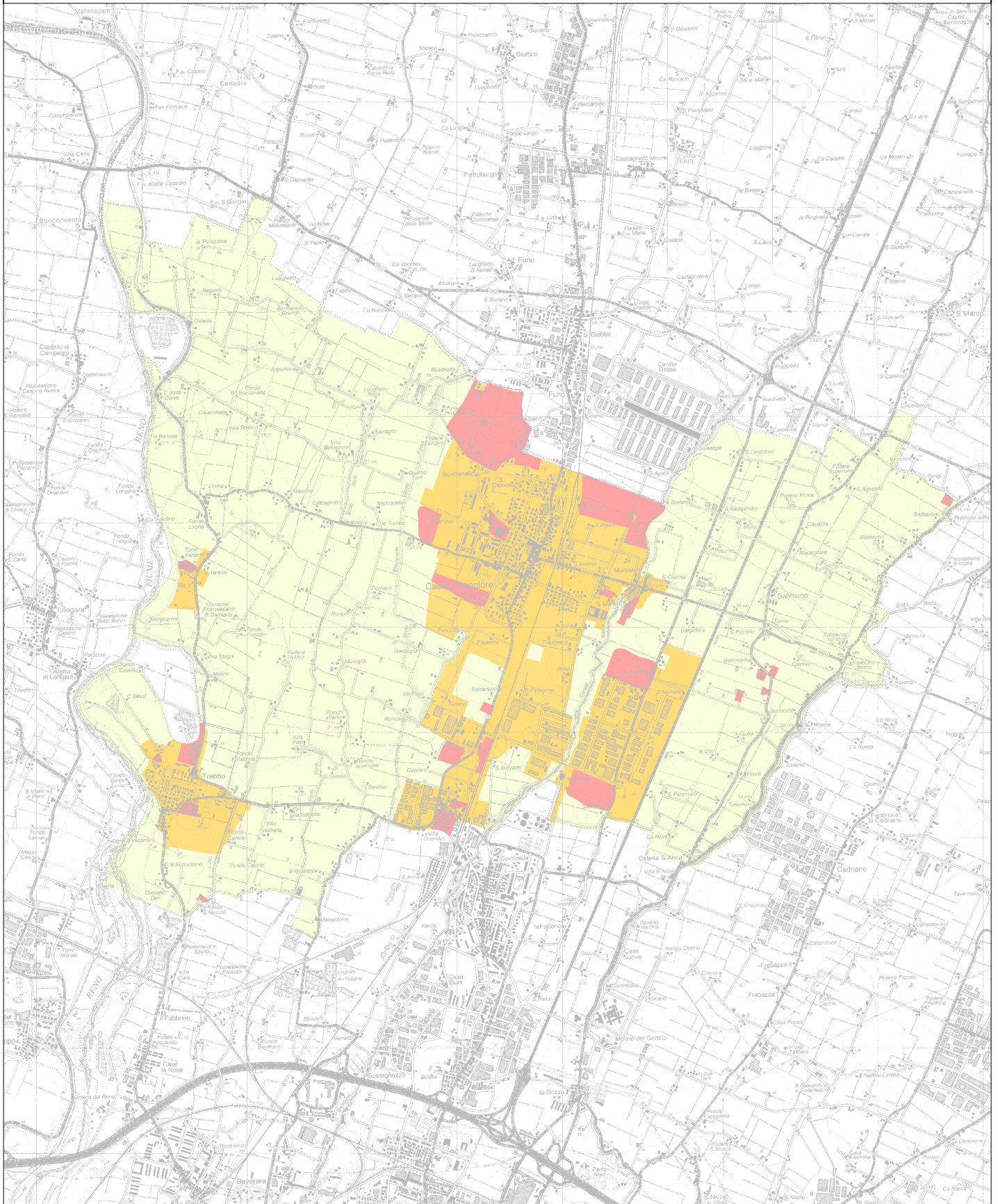
## **ALLEGATI**

Vengono allegati alla presente relazione i seguenti grafici:

- Allegato 1 – MACROCLASSIFICAZIONE
- Allegato 2 – INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA MOBILITA'
- Allegato 3 – SUB – UNITA' DI PAESAGGIO DI ASSOCIAZIONE
- Allegato 4 – SUB – UNITA' DI PAESAGGIO DEL COMUNE DI ARGELATO
- Allegato 5 – CANALI E STRADE STORICHE, INSEDIAMENTI STORICO - TESTIMONIALI
- Allegato 6 – CORRIDOI ECOLOGICI E PERCORSI CICLABILI DI PROGETTO
- Allegato 7 – CLASSIFICAZIONE DEL SISTEMA IDROGRAFICO DI CASTEL MAGGIORE



# ALLEGATO 1 - MACROCLASSIFICAZIONE



Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione programmata (TU+TPU)



Territorio a destinazione urbana potenziale (TDU)



Territorio rurale (TR)

## ALLEGATO 2 - INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA MOBILITA - legenda



Centro abitato (ai sensi del nuovo codice della strada /D.Lgs 285/1992)



Infrastrutture ferroviarie



Parcheggi scambiatori



Fermata SFM di Castel Maggiore



Rete Autostradale



Grande rete della viabilità di interesse regionale/nazionale (SP3 e Tangenziale Ex A13)



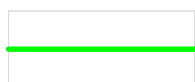
Grande rete della viabilità di interesse regionale/nazionale da realizzare in nuova sede (SP4)



Viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale e interprovinciale (intermedia di pianura e persicetana)



Viabilità extraurbana secondaria di rilievo intercomunale (Saliceto, Porrettana)



Principali strade urbane o prevalentemente urbane di penetrazione



Principali strade urbane da qualificare per il trasporto pubblico, il commercio, l'animazione urbana (SP4 declassata)



Corridoio di salvaguardia infrastrutturale del Passante Nord



Corridoio di salvaguardia infrastrutturale della principale viabilità di progetto

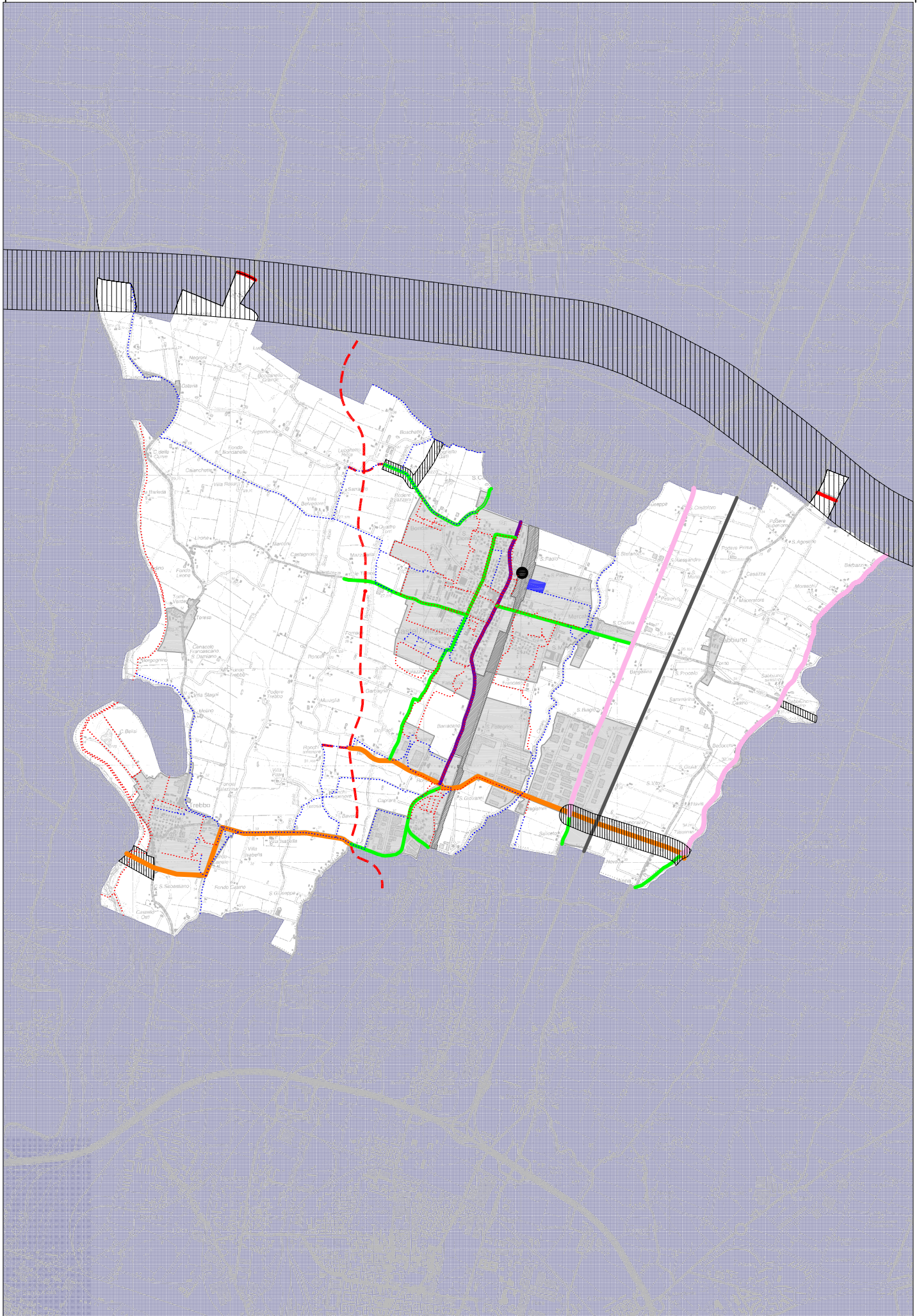


Percorsi ciclabili principali esistenti



Percorsi ciclabili di progetto

# ALLEGATO 2 - INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA MOBILITA



Associazione Reno Galliera

# PSC

## ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

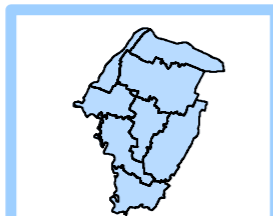
DOCUMENTO PRELIMINARE

**Schema di assetto strutturale**  
 Sub unità di paesaggio,  
 ambiti paesaggistici e ambiti periurbani  
 TAV. ADP.4 scala 1:50000  
CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Presidente Associazione  
 Massimo Pinardi

Sindaci  
 Luigi Pasquali  
 Vladimiro Longhi  
 Massimo Pinardi  
 Marco Monesi  
 Giuseppe Chiarillo  
 Milana Correggiani  
 Valerio Gualandri  
 Alessandro Valentini

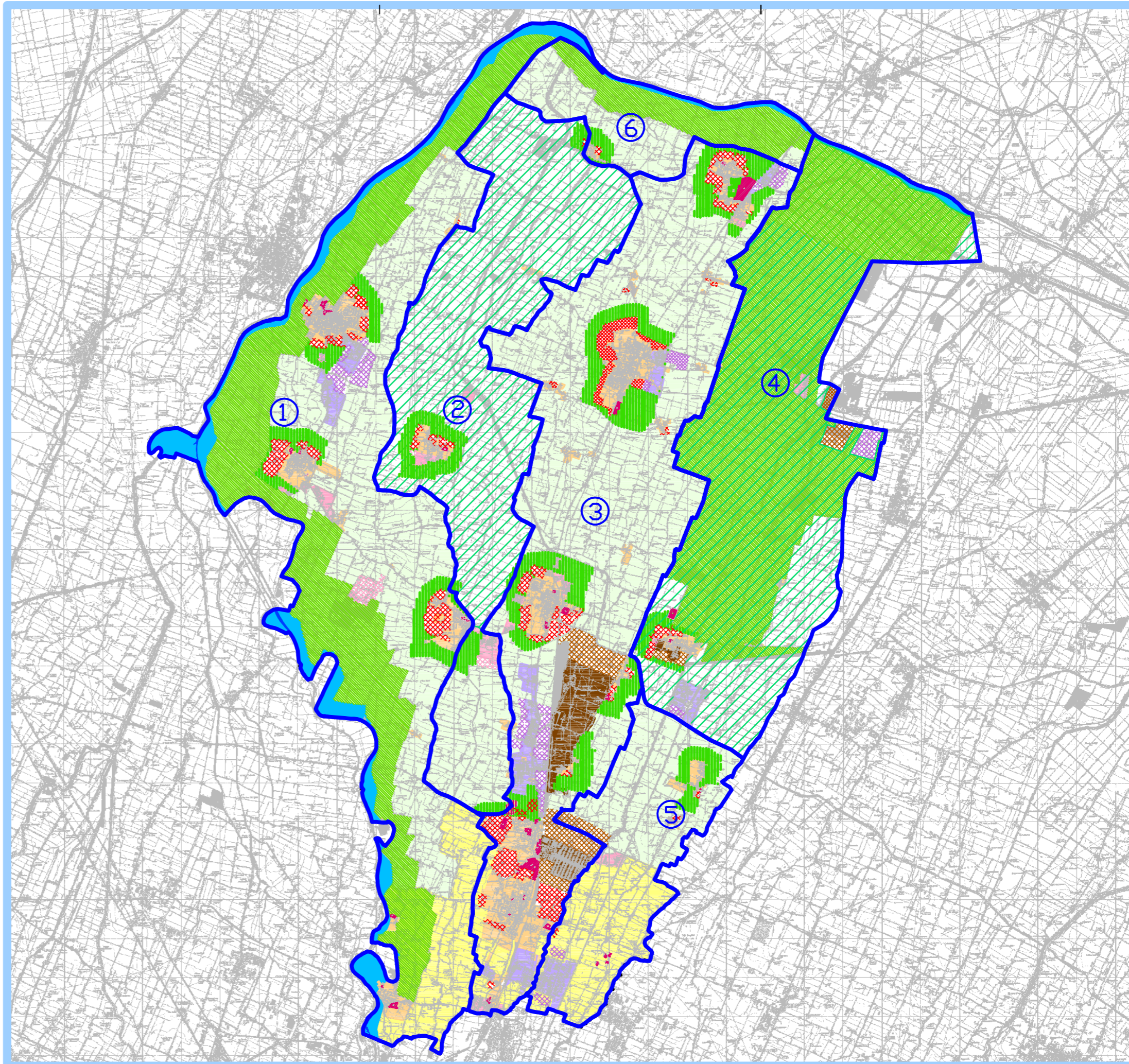
Responsabile Ufficio di Piano  
 Arch. Piero Vignati



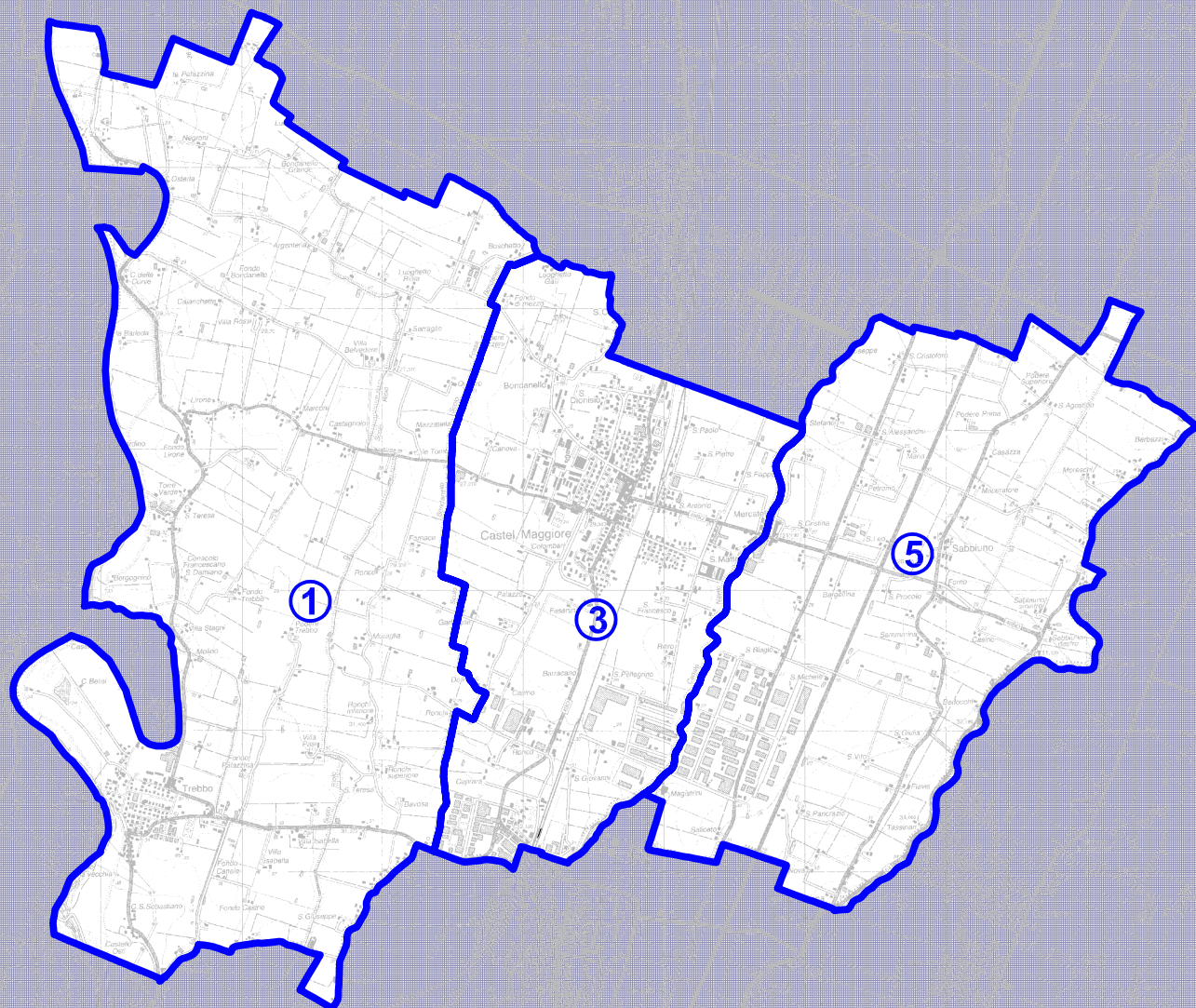
ELABORATO INTEGRATIVO novembre 2006

**Legenda:**

- Confine comunale
- Tessuti urbani consolidati (TU + TPU)
- Tessuti specializzati per attività produttive in ambiti di rilievo comunale (TU+TPU)
- Tessuti specializzati per attività produttive in ambiti di rilievo sovracomunale (TU+TPU)
- Tessuti specializzati per poli funzionali (TU+TPU)
- Ambiti di riqualificazione urbana
- Ambiti per nuovi insediamenti urbani da trasformazione/sostituzione di aree edificate
- Aree di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti urbani a funzioni integrate
- Aree di possibile espansione degli ambiti produttivi di rilievo comunale
- Aree di possibile espansione degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale
- Aree dei nuovi poli funzionali
- Invaso fluviale (art. 4.2 PTCP)
- Alveo fluviale (art. 4.2 PTCP)
- Area ferroviaria
- Ambito periurbano della conurbazione bolognese (art. 11.10 PTCP)
- Ambito ad alta vocazione agricola (art. 11.9 PTCP)
- Ambito di valorizzazione ambientale e fruitiva (Documento preliminare)
- Ambito agricolo a prevalente rilievo paesaggistico (art. 11.8 PTCP)
- Ambiti agricoli periurbani di rilievo locale
- Sub-unità di paesaggio
- Sub-unità di paesaggio "Dosso del Reno occidentale"
- Sub-unità di paesaggio "Conca Morfologica del Rido"
- Sub-unità di paesaggio "Dosso della Galliera"
- Sub-unità di paesaggio "Conca Morfologica delle Bonifiche Storiche"
- Sub-unità di paesaggio "Dosso del Savena Abbandonato"
- Sub-unità di paesaggio "Dosso del Reno settentrionale"



# ALLEGATO 4 - SUB-UNITA DI PAESAGGIO DEL COMUNE DI CASTEL MAGGIORE



Perimetro della Sub-Unità di paesaggio di rango comunale

①

Sub-Unità Dosso del Reno occidentale

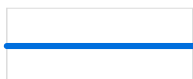
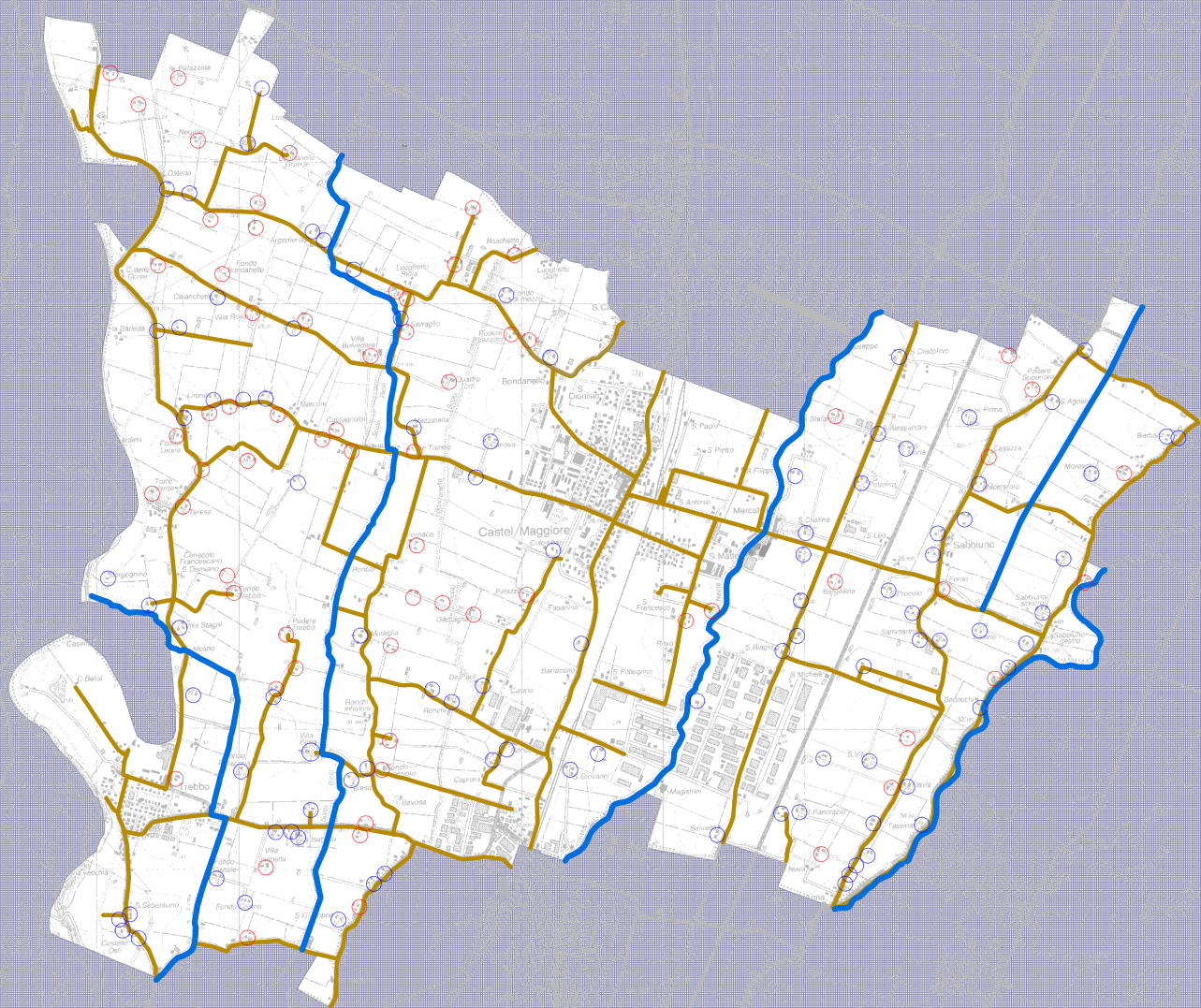
③

Sub-Unità 3 Dosso della Galliera

⑤

Sub-Unità 5 Dosso del Savena Abbandonato

# ALLEGATO 5 - CANALI, STRADE STORICHE, INSEDIAMENTI STORICO-TESTIMONIALI



Principal canals storici



Corti di valore storico-testimoniale

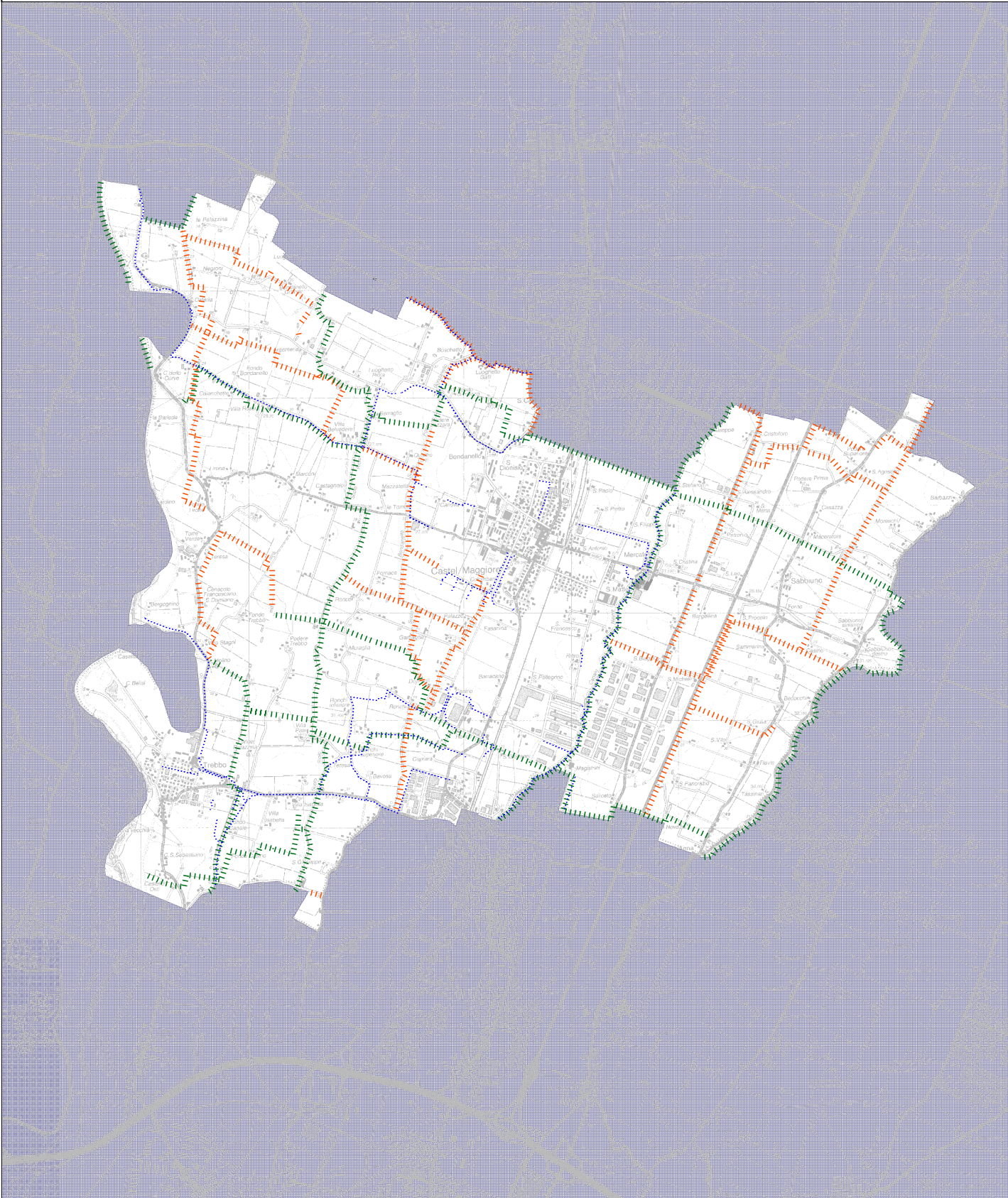





Viabilità storica



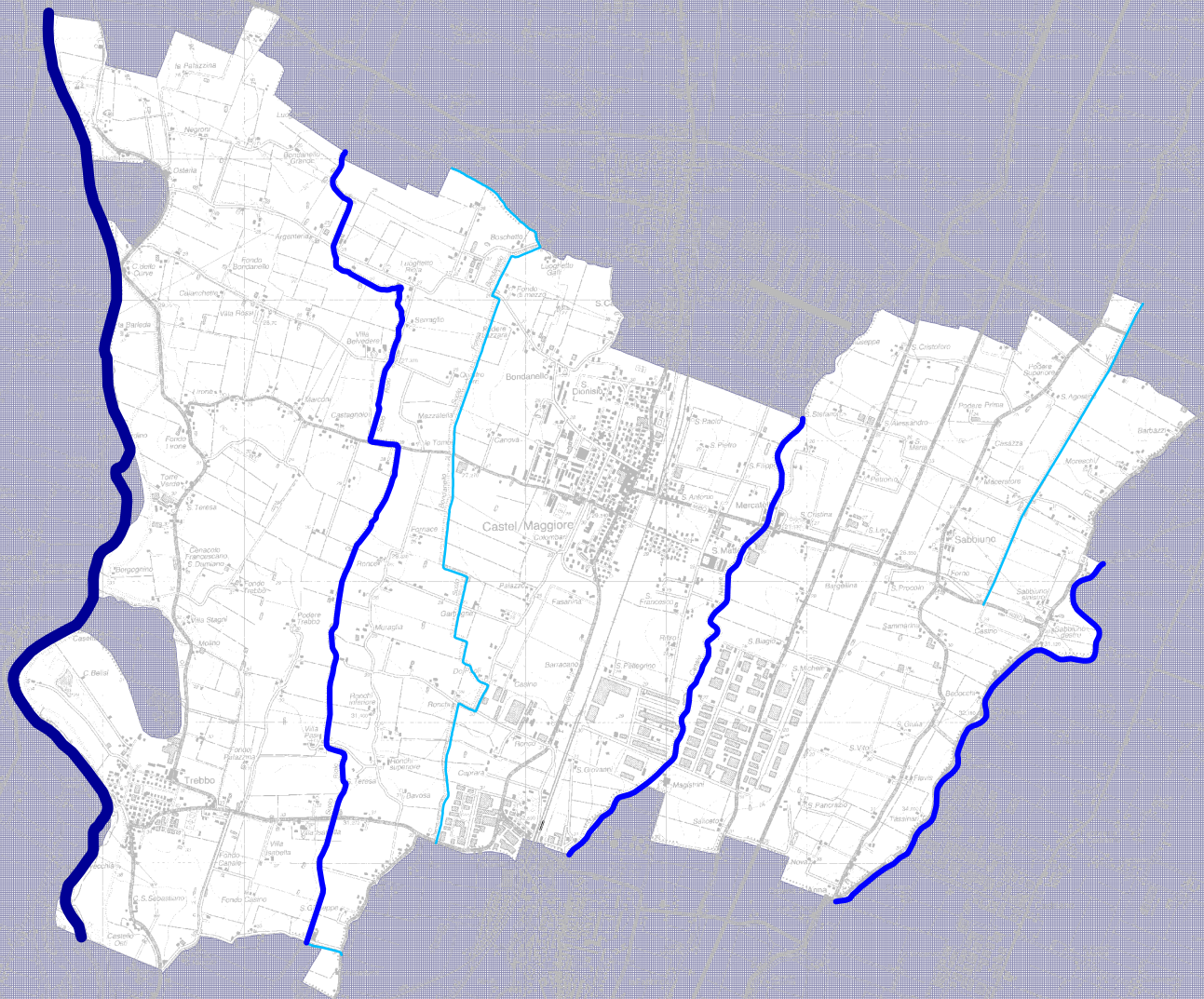
Edifici di valore storico-testimoniale




# ALLEGATO 6 - CORRIDOI ECOLOGICI E PERCORSI CICLABILI DI PROGETTO



-  Corridoio ecologico provinciale
-  Corridoio ecologico locale
-  Percorsi ciclabili di progetto

# ALLEGATO 7 - CLASSIFICAZIONE DEL SISTEMA IDROGRAFICO DI CASTEL MAGGIORE



-  Reticolo idrografico principale
-  Reticolo idrografico minore
-  Reticolo idrografico minuto