

P S C

ELABORATO IN FORMA ASSOCIATA

COMUNE DI MINERBIO

Relazione illustrativa

adozione delibera C.C. n. 27 del 20/07/2016
approvazione delibera C.C. n. del //

Il sindaco
Avv. Lorenzo Minganti

Ufficio di piano
Geom. Elisa Laura Ferramola
P.E. Rossano Crescimbeni

Gruppo di lavoro:



Arch. Carlo Santacroce
(progettista responsabile)
Urb. Raffaele Gerometta
(Direttore tecnico settore urbanistica)
Arch. Rudi Fallaci - Arch. Chiara Biagi
cartografia - Andrea Franceschini

LEGENDA PROVVISORIA

Le modifiche successive all'adozione sono evidenziate **in giallo**

INDICE

0 - INTRODUZIONE	5
0.1 – I NUOVI STRUMENTI URBANISTICI	5
0.2 – GUIDA ALLA LETTURA	7
1 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI DI QUALIFICAZIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO DELL'ASSOCIAZIONE	9
1.1 – NUOVI RIFERIMENTI PROGRAMMATICI	9
1.1.1 – IL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PTR	9
1.1.2 – IL PTCIP DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA	11
1.1.3 – IL COMITATO INTERISTITUZIONALE	12
1.2 – LO SCENARIO SOCIO-DEMOGRAFICO E LE POLITICHE CONNESSE	13
1.3 – SALVAGUARDARE E VALORIZZARE LE RISORSE AMBIENTALI E STORICHE DEL TERRITORIO	14
1.4 - ACQUISIRE FUNZIONI DI ECCELLENZA	15
1.5 – VALORIZZARE I POLI PRODUTTIVI, SALVAGUARDARE IL COMPARTO AGRICOLO	17
1.6 – POTENZIARE IL SISTEMA DI RELAZIONE	18
1.7 - CONSOLIDARE E SELEZIONARE L'ARMATURA URBANA	21
1.8 – ELEVARE LA SICUREZZA IDRAULICA DEL TERRITORIO	22
2 – LE OPZIONI DI ASSETTO STRUTTURALE DELL'AREA	23
2.1 - IL SISTEMA DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI	23
2.1.1 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE	23
2.1.1.1 – Il paesaggio delle valli e della bonifica	24
2.1.1.2 – Il paesaggio della centuriazione	25
2.1.2 – LA RETE ECOLOGICA	27
2.2 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ	29
2.3 - IL SISTEMA URBANO	33
2.3.1 – L'ARTICOLAZIONE DELL'ARMATURA URBANA	33
2.3.2 - LE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE RESIDENZIALI	34
2.3.2.1 – Una stima della domanda	34
2.3.2.2 – La quantificazione delle potenzialità	35
2.3.2.3 - Criteri di localizzazione delle potenzialità insediative nel sistema urbano	45
2.3.2.4 – Le potenzialità per l'edilizia sociale	46
2.3.3 – LE ALTERNATIVE DI LOCALIZZAZIONE DELLE POTENZIALITÀ INSEDIATIVE NEL MEDESIMO CENTRO URBANO	47
2.4 – GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	51
2.4.1 - GLI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI	51
2.4.1.1 – Distribuzione e connotazione degli ambiti	51
2.4.1.2 – Una stima della domanda insediativa potenziale	53
2.4.1.3 - Criteri di localizzazione negli ambiti di rilievo sovracomunale	53
2.4.1.4 – La perequazione territoriale	54
2.4.2 - GLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE	57

2.5 - IL TERRITORIO RURALE	59
2.5.1 – LE AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE	60
2.5.2 - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO	61
2.5.3 - AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA	62
2.5.4 - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI	62
 3 - LE PRINCIPALI OPZIONI E LE POLITICHE PER IL TERRITORIO COMUNALE DI MINERBIO	 65
3.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE	67
3.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI	75
3.3 – CRITERI DI PIANIFICAZIONE PER IL TERRITORIO COMUNALE	77
3.3.1 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA	77
3.3.1.1 – Casistica dei diritti edificatori	79
3.3.1.1.1 – Indirizzi per le aree di trasformazione per funzioni urbane integrate (residenza, servizi, terziario compatibile)	79
3.3.1.1.2 – Indirizzi per le aree di trasformazione per insediamenti specializzati per attività produttive artigianali-industriali	81
3.3.2 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI	81
3.3.3 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI	83
3.3.4 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE	89
3.3.5 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI	90
3.3.6 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEL TERRITORIO RURALE	92
3.3.7 - CRITERI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI	101
3.3.7.1 – Dotazione di attrezzature e spazi collettivi	101
3.3.8 - CRITERI PER LA SICUREZZA E CONOSCENZA IDROGEOLOGICA	104
3.3.9 – RUOLO E CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC	105
 3.4 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI	 109
3.4.1 – IL CAPOLUOGO	109
40	122
3.4.2 - CA DE' FABBRI	123
3.4.3 – I CENTRI FRAZIONALI MINORI	123
 3.5 – L'AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE	 125

0 - INTRODUZIONE

0.1 – I NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0.2 – GUIDA ALLA LETTURA

La presente Relazione si compone di tre sezioni. Le prime due trattano di temi affrontati a scala sovracomunale/intercomunale, nell'ambito dell'elaborazione condotta insieme alle altre Amministrazioni Comunali di Terre di Pianura, ovvero riferiti a opzioni e politiche interessanti il territorio dell'Associazione considerato nella sua unitarietà di sub-sistema del territorio provinciale; la terza sezione tratta le opzioni e le politiche specifiche relative al territorio comunale di Minerbio.

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

La sezione 2 tratta delle grandi opzioni e politiche di assetto strutturale del territorio dell'Associazione, ed ha come riferimento cartografico un apposito elaborato denominato Schema Direttore Intercomunale (Tavola 1 del PSC).

La sezione 3 indica per il territorio del Comune di Minerbio le principali opzioni di assetto strutturale locale nonché i criteri di pianificazione assunti, facendo riferimento, a tal fine, sia alla Tavola 3 del PSC, tavola denominata "Schema di assetto strutturale", riguardante l'intero territorio comunale, sia a specifiche cartografie inserite nella presente Relazione.

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

1.1 – NUOVI RIFERIMENTI PROGRAMMATICI

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

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

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

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

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

1.1.1 – IL DOCUMENTO PRELIMINARE DEL PTR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.2 – IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.1.3 – IL COMITATO INTERISTITUZIONALE

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

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

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

"Il Comitato.....è del parere:

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

e compensazione territoriale, particolarmente ai fini di una equilibrata dotazione dei servizi e di aree ed immobili per soddisfare la domanda abitativa sociale;

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

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

1.2 – LO SCENARIO SOCIO-DEMOGRAFICO E LE POLITICHE CONNESSE

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

La consistenza di popolazione a fine 2004 ammonta a ca. 62.000 abitanti; le stime (v. Quadro Conoscitivo) al 2020 indicano una potenziale crescita a quasi 70.000 abitanti in uno scenario di sviluppo di tipo "intermedio e a ca. 80.000 in uno scenario "alto", con un conseguente incremento di popolazione variabile fra le quasi 8.000 e le quasi 18.000 unità. Si tratta di stime proiettive fondate in particolare sugli apporti del movimento migratorio, e che evidentemente possono essere influenzate in vario modo dalle tendenze economiche generali e dalle stesse politiche urbanistiche che vengono messe in atto. Esse prefigurano comunque una sensibile potenzialità di crescita, anche se nello scenario intermedio essa risulta inferiore, su base annua a quella registrata nel corso dell'ultimo decennio, mentre risulta superiore nello scenario alto.

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

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

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

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

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

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

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

In generale, le molte risorse presenti sono già oggetto di tutela da parte dei PRG vigenti, o sono ora tutelate dallo stesso PTCP. A queste risorse, e in particolare a quelle ambientali, i PSC associano – come previsto anche dal PTCP - una rete di 'corridoi ecologici'. Tali indicazioni, frutto di uno specifico studio condotto nell'ambito dell'elaborazione del Piano e riportate nella Tavola 3 (Schema di Assetto Strutturale), vanno a rappresentare di per se stessi un fattore di ulteriore rafforzamento della valenze naturalistiche del territorio.

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

A partire dalle iniziative già in corso, da studi come quello regionale nei territori attraversati dal fiume Reno (ex "GAL", ora Piano d'area), dall'insieme di ambienti acquatici e zone umide di cui il territorio è ricco (SIC, ZPS) e sui quali va in particolare organizzato il progetto di Reti Ecologiche, nonché dal quadro dei centri storici e dei beni storici sparsi e delle strutture museali, il PSC partecipa a mettere in rete quante più risorse possibili entro quadri di valorizzazione unitari. In questa direzione spiccano per la loro potenzialità la campagna centuriata (che in un quadro di azioni coordinate può aggiungere significato anche al tema

della salvaguardia e valorizzazione dei 'cunei agricoli periurbani' del PTCP) e il sistema delle antiche valli e delle bonifiche (in correlazione anche con la riserva naturale di Campotto e l'argentano).

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

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

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

1.4 - ACQUISIRE FUNZIONI DI ECCELLENZA

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

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

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

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

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

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

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

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

prossima all'abitato e direttamente servita dalla linea ferroviaria, può ad esempio costituirne una localizzazione appropriata;

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

1.5 – VALORIZZARE I POLI PRODUTTIVI, SALVAGUARDARE IL COMPARTO AGRICOLO

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

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

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

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

Nell'ambito di Altedo emerge come predominante la specializzazione verso le attività del terziario commerciale, alla luce anche dell'ubicazione attigua al casello autostradale. La potenzialità prospettata dal PTCP di costituzione entro tale ambito di un nuovo 'Polo

funzionale', apre nel contempo anche prospettive in direzione di altre attività terziarie a forte concorso di pubblico.

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

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

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

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

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

1.6 – POTENZIARE IL SISTEMA DI RELAZIONE

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

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

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

Il SFM si dispiega su una rete di 8 linee ferroviarie convergenti sulla stazione centrale di Bologna, per complessivi 280 Km di sviluppo e 77 stazioni. Il territorio dell'Associazione Terre di Pianura è interessato dalla linea di Portomaggiore, con 5 stazioni, di cui 3 in

territorio di Budrio e 2 in territorio di Molinella. Per i Comuni dell'asse S. Donato va sottolineata la prossimità alla linea Bologna-Venezia, nel territorio dell'Associazione di Reno-Galliera, anch'essa interessata dal servizio metropolitano con 5 stazioni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anche sul tema viabilità di attraversamento urbano emergono varie esigenze da approfondire: la nuova viabilità nel nodo di Altedo, alla luce anche del previsto Polo funzionale; l'ipotesi di 'circonvallazione' a Minerbio; mentre sono già più definite nei PRG le ipotesi relative all'attraversamento di Budrio – in gran parte già attuato - e di Molinella (in entrambi i casi con varianti alla Zenzalino).

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

1.7 - CONSOLIDARE E SELEZIONARE L'ARMATURA URBANA

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

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

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

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

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

Il quadro quantitativo delle previsioni residue dei PRG vigenti, risulta ancora consistente, essendo molti i PRG di abbastanza recente formazione. Si tratta complessivamente di

ca.4.500 alloggi (di cui ca. 1.600 entro comparti con piano attuativo già approvato), entità che può ritenersi sicuramente adeguata per un ampio arco di tempo.

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

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

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

1.8 – ELEVARE LA SICUREZZA IDRAULICA DEL TERRITORIO

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

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

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

Un contributo non trascurabile deve tuttavia pervenire anche dalle disposizioni in materia di smaltimento delle acque di superficie e di permeabilità dei suoli nell'ambito degli insediamenti, che gli strumenti urbanistici comunali di varia natura dovranno opportunamente contenere e che vengono disciplinate, per quanto di competenza del Piano strutturale, all'interno delle Norme di Attuazione.

2 – LE OPZIONI DI ASSETTO STRUTTURALE DELL'AREA

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

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

2.1 - IL SISTEMA DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI

2.1.1 – TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE

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

Questi elementi e caratteri sono da tempo al centro dell'attenzione della pianificazione urbanistica e territoriale per quanto attiene al loro riconoscimento e alla loro tutela; azioni esercitate dai piani con puntuali individuazioni che sono riprese e anche integrate (perimetrazione delle fasce di tutela dei corsi d'acqua minori, individuazione dei beni di valore storico-architettonico e dei beni di pregio storico-culturale e testimoniale, ecc.) nei vari elaborati del Quadro Conoscitivo, alla luce delle nuove disposizioni sia della LR 20 che del PTCP. Il PSC, anticipando in questo le successive più specifiche indicazioni contenute nel RUE, definisce i principali contenuti operativi delle varie forme di tutela di questo vasto patrimonio.

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

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

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

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

2.1.1.1 – Il paesaggio delle valli e della bonifica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1.2 – Il paesaggio della centuriazione

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 – LA RETE ECOLOGICA

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

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne lo sviluppo della rete ecologica di livello locale, nell'ambito dei lavori per PSC associato sono state condotte le analisi territoriali e naturalistiche necessarie; una prima individuazione di dettaglio delle risorse presenti è riportata nelle tavole comunali C.1.1 ("Risorse di interesse naturalistico") del Quadro Conoscitivo. A seguito di tale analisi, sono state condotte particolari verifiche sul campo, di carattere soprattutto naturalistico, che hanno permesso di disporre di tutte le informazioni di base indispensabili per potere procedere ad un'attività di sviluppo progettuale delle reti locali.

Le principali indicazioni emergenti da tale attività progettuale sono riportate nella Tavola 3 del PSC (Schema di Assetto Strutturale).

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

2.2 - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

superamento degli abitati di Vedrana, San Martino in Argine e Miravalle; variante di superamento a ovest dell'abitato di Molinella).

Due corridoi più brevi sono poi previsti rispettivamente a nord dell'abitato di Minerbio e a sud della relativa zona industriale, per nuovi collegamenti fra la provinciale S. Donato e la s.s. Porrettana, che nel contempo, assieme a tratti di viabilità esistente da potenziare, divengono componenti di un sistema di circonvallazione ovest dell'intero centro urbano di Minerbio (ora gravato da un attraversamento tutto interno all'abitato). Oltre a tale soluzione, a Minerbio si fornisce un'ulteriore indicazione di possibile circonvallazione (illustrata di seguito, all'interno del capitolo specifico della parte terza), posta ad est dell'abitato e da verificare a fronte di successive specifiche valutazioni, per potere indagare, in una prospettiva di lungo termine, una più efficace risposta all'eventuale crescita di traffico indotta dal passante nord.

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

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

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

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

Sempre nel quadro delle opzioni di importanza strategica anche generale e non solo locale, si collocano le proposte relative al superamento dei centri abitati ancora attraversati per linee interne dalla rete primaria della viabilità. Si tratta di proposte diversamente articolate a seconda delle specifiche condizioni locali e tese al duplice obiettivo di migliorare efficienza e sicurezza del sistema infrastrutturale e di ridurre nel contempo l'impatto complessivo generato dalla viabilità di attraversamento entro i centri abitati. Per quanto riguarda Minerbio, per l'illustrazione di tali proposte – come di altre relative ai problemi della mobilità urbana – si rimanda al successivo capitolo 3.

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

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

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

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

2.3 - IL SISTEMA URBANO

2.3.1 – L'ARTICOLAZIONE DELL'ARMATURA URBANA

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

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

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

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

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

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

Per quanto concerne il sistema dei servizi, si ritiene che quelli di rilievo sovracomunale (sanitari, per l'istruzione, amministrativi, sportivi) debbano consolidarsi e ove possibile espandersi soprattutto laddove essi sono già radicati e accessibili con tutte le modalità di trasporto: ovvero, ancora, a Budrio e a Molinella; centri che, peraltro, essendo i più consistenti e più ricchi anche di altri servizi pubblici e privati, offrono le migliori condizioni di ambiente urbano per ospitare questa più rara tipologia di servizi.

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

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

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

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

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

2.3.2 - LE POTENZIALITA' INSEDIATIVE RESIDENZIALI

2.3.2.1 – Una stima della domanda

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

L'orizzonte temporale a cui si ritiene di dovere proiettare la stima è di almeno 15 anni, considerando tale arco di tempo non solo necessario per un approccio di pianificazione strutturale che per sua natura esige una visione proiettata nel medio-lungo termine, ma anche realisticamente necessario per una completa attuazione delle complesse e articolate politiche che il PSC associato si è proposto di praticare sul tema dell'offerta abitativa, in coerenza con gli obiettivi e le strategie definiti al tavolo interistituzionale con la Provincia, le altre Associazioni Intercomunali e con il Comune di Bologna.

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

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

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

2.3.2.2 – La quantificazione delle potenzialità

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

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

Per quanto concerne la quantificazione della prima componente, si rimanda alle considerazioni che seguono. Per quanto attiene alla densificazione entro i tessuti consolidati, considerando anche i criteri di contenimento che al riguardo sono definiti al punto 3.3.3, si ritengono sostanzialmente trascurabili le relative potenzialità, se non per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione su residue aree libere entro tali tessuti.

Per quest'ultima componente si stimano le seguenti potenzialità:

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

Una particolare componente delle potenzialità di recupero e riuso a fini residenziali del patrimonio edilizio esistente è quella del patrimonio edilizio storico presente nella campagna. Una componente che, grazie appunto al riuso consentito, rappresenta una forma di conservazione di un vasto patrimonio testimoniale e paesaggistico nel territorio rurale, ma che nel contempo diventa occasione di ulteriore dispersione insediativa della popolazione, con tutte le implicazioni negative sul sistema territoriale e ambientale illustrate al punto 3.3.6.

Alla luce dei criteri definiti in proposito al punto 3.3.6 – tendenzialmente più restrittivi di quelli presenti nei PRG vigenti -, entro il territorio rurale si stimano ricavabili nei prossimi 15 anni i seguenti alloggi per uso non agricolo (la stima è condotta sulla base di valutazioni delle potenzialità specifiche ancora in essere in determinati contesti campione, estrapolate, in modo ponderato, all'intero contesto rurale dei singoli comuni, e sulla base del trend di variazione della popolazione sparsa):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) conferma sotto il profilo del dimensionamento generale del piano della potenzialità insediativa residua complessiva derivante dalle previsioni dei vigenti PRG nei vari Comuni (con vincolo implicito di localizzazione per quella già convenzionata, ma non per quella restante non ancora convenzionata);

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

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

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

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

I criteri previsti, non perseguono una politica tesa a raggiungere un riallineamento di situazioni così differenti, 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 elaborato in fase associata, infatti, è chiamato a garantire anche l'obiettivo fondamentale di un avvio coordinato dei futuri Piani Operativi (POC) dei singoli

Comuni, assicurando così un'attuazione coerente delle previsioni sia a livello temporale, sia nella ripartizione territoriale delle realizzazioni stesse.

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

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

- comune di Baricella: 50 alloggi;
- comune di Budrio: 100 alloggi;
- comune di Granarolo: 70 alloggi
- comune di Malalbergo: 70 alloggi
- comune di Minerbio: 70 alloggi
- comune di Molinella: 100 alloggi
- Totale Associazione: 460 alloggi

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

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

In conclusione, va evidenziato che ai fini delle quantificazioni definite dal PSC di cui alla tabella 1, le varie componenti del potenziale dimensionamento residenziale si intendono assunte con un diverso grado di definizione:

- le quantità indicate in colonna 6 della voce A (sommatoria delle quantità residue da PRG prive di PUA approvati, delle ulteriori previsioni del PSC negli ambiti di nuovo insediamento e dalle potenzialità non preventivamente localizzabili), costituiscono la massima soglia di potenzialità che i Comuni si sono impegnati, in sede di Conferenza di Pianificazione, a rispettare per la durata del PSC, in relazione alla specifica tipologia di aree e di interventi ivi indicata;
- le quantità indicate nella colonna 5 della parte A costituiscono una quota parte delle quantità della colonna 6 che pure è stata assunta in sede di Accordo come soglia massima per quel tipo determinato di intervento, da utilizzare in caso emerga tale necessità;
- le quantità indicate in colonna 4 della voce B (potenzialità derivanti da ristrutturazione urbanistica e da riqualificazione urbana) sono da intendersi come indicative, e suscettibili quindi di variazioni in sede di pianificazione operativa;
- le potenzialità relative agli interventi di densificazione disciplinati dal RUE entro i tessuti consolidati e nel territorio rurale rappresentano anch'esse valori di stima, non vincolanti.

Per quanto concerne il territorio di Minerbio, rispetto alla tabella 1, successivamente alla Conferenza, si è altresì proceduto ad una verifica dello stato di attuazione del PRG, registrando l'avvenuto convenzionamento del comparto C2.5 di Ca' de' Fabbri (che prevede la realizzazione di 12 alloggi circa). Il numero di alloggi costituente "residuo approvato" (colonna 1 della voce A) sale quindi a 92 alloggi (rispetto agli 80 alloggi precedentemente riportati), mentre il valore riportato alla colonna 2 della voce A scende a 83 alloggi (rispetto ai 95 precedentemente riportati). Di conseguenza il tetto massimo complessivo si riduce a 653 alloggi, rispetto ai 665 alloggi precedentemente indicati in tabella (colonna 6 della voce A).

Per il territorio di Minerbio, le Norme di attuazione del Piano riportano quindi un dimensionamento massimo programmato dello sviluppo urbano in ambiti per nuovi insediamenti, pari a 66.100 mq di SC, che corrispondono a 653 nuovi alloggi di dimensione media x 92 mq/alloggio (= mq. 60.076), a cui si somma una quota aggiuntiva del 10% (circa 6.008 mq) per funzioni complementari alla residenza (commercio, uffici, attività di servizio).

Tabella 1 - Indirizzi per le previsioni residenziali potenziali

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

A - Potenzialità derivanti da aree libere

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

B - Potenzialità derivanti da ristrutturazione urbanistica e da riqualificazione urbana

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

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

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

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

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

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

* Il residuo non approvato è comprensivo del comparto C.1.16 (20 alloggi, la cui potenzialità si trasla all'interno dei nuovi areali) e del comparto C.1.15 (che viene ridotto a favore dei nuovi areali; 9 alloggi anziché 11)

Tabella 1bis - Indirizzi per le previsioni residenziali potenziali con ripartizione indicativa località

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

TOTALE COMPLESSIVO DELLE PREVISIONI (da aree libere e ristrutturazione/riqualificazione)

		ALLOGGI						
		1- Residuo approvato	2- Residuo non approvato	3-TOTALE Residuo PRG Vigente	4- Nuove previsioni PSC	5 - Riserve per esigenze non preventivabili	6 - TOTALE Residuo non approvato+PSC (2+4)	7 - TOTALE GENERALE (Residuo+nuove previsioni = 3+4)
Baricella	Ripartizione indicativa							
	Territorio comunale	160	410	570	220	50	680	840
	Capoluogo	90	310	400	180	n.d.	490	580
	S.Gabriele/Mondonuovo	70	55	125	40	n.d.	95	165
Budrio	Altri centri	0	45	45	0	n.d.	45	45
	Territorio comunale	730	1195	1925	1070	100	2365	3095
	Capoluogo	605	925	1530	1040	n.d.	1965	2570
	Mezzolara	95	145	240	30	n.d.	175	270
Granarolo	Vedrana	30	35	65	0	n.d.	35	65
	Altri centri	0	90	90	0	n.d.	90	90
	Territorio comunale	150	105	255	630	70	805	955
	Capoluogo	150	35	185	475	n.d.	510	660
Malalbergo	Cadriano	0	0	0	30	n.d.	30	30
	Lovoleto	0	70	70	0	n.d.	70	70
	Quarto	0	0	0	125	n.d.	125	125
	Territorio comunale	250	340	590	460	70	870	1120
Minerbio	Capoluogo	90	80	170	130	n.d.	210	300
	Altedo-Casoni	160	175	335	240	n.d.	415	575
	Pegola-Ponticelli	0	85	85	90	n.d.	175	175
	Territorio comunale	80	95	175	570	70	735	815
Molinella	Capoluogo	5	40	45	535	n.d.	575	580
	Ca de' Fabbri	65	50	115	15	n.d.	65	130
	Altri centri	10	5	15	20	n.d.	25	35
	Territorio comunale	210	765	975	1230	100	2095	2305
Molinella	Capoluogo	200	565	765	1230	n.d.	1795	1995
	Marmorta	0	55	55	0	n.d.	55	55
	S.Martino in Argine	5	90	95	0	n.d.	90	95
	S.Pietro Capofiume	5	45	50	0	n.d.	45	50
TOTALE	Altri centri	0	10	10	0	n.d.	10	10
		1580	2910	4490	4180	460	7550	9130

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

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

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

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

* Il residuo non approvato è comprensivo del comparto C.1.16 (20 alloggi, la cui potenzialità si trasla all'interno dei nuovi areali) e del comparto C.1.15 (che viene ridotto a favore dei nuovi areali; 9 alloggi anziché 11)

2.3.2.3 - Criteri di localizzazione delle potenzialità insediative nel sistema urbano

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

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

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

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

- a) in tutti i Comuni le nuove potenzialità introdotte con il PSC sono di norma localizzate nel centro urbano che presenta la massima dotazione di servizi, ossia nei centri capoluogo nel caso dei Comuni di Baricella, Budrio, Granarolo, Minerbio, Molinella. Nel caso del Comune di Malalbergo tali nuove potenzialità potranno essere localizzate sia nel centro capoluogo che in quello di Altedo;
- b) le potenzialità insediative residue dei vigenti PRG non ancora oggetto di piano attuativo approvato possono essere confermate nelle rispettive localizzazioni qualora ne sussistano i presupposti sotto il profilo della sostenibilità ambientale e territoriale locale (oltre che della coerenza con gli obiettivi specifici dell'amministrazione locale); quelle non già localizzate dai PRG nei centri urbani di cui alla precedente lettera a) devono essere preferibilmente trasferite entro tali centri urbani (eventualmente anche con forme di incentivazione in sede di POC). L'eventuale conferma delle potenzialità insediative nelle localizzazioni dei vigenti PRG non esclude, in tutti i casi, la possibilità per il Comune di ridefinire l'entità dei diritti edificatori assegnati dai vigenti PRG a tali aree: per omogeneità ed equità di trattamento delle proprietà, di norma tali diritti vanno anzi ricondotti ai criteri di perequazione urbanistica definiti nel seguente capitolo 3, cui devono sottostare le previsioni di nuovo insediamento e ristrutturazione urbanistica introdotte ex-novo dal PSC;
- c) entro i centri urbani non ricadenti nella casistica di cui alla lettera a), ferma restando l'eventuale conferma delle capacità insediative di PRG di cui alla lettera b), può essere localizzata una limitata quota parte del dimensionamento riportato per lo specifico Comune nella tabella 1, punto A, colonna 4, a condizione che tale incremento sia finalizzato a rendere compiuto, mediante criteri di perequazione urbanistica, il sistema dei servizi pubblici previsto per tali centri urbani dai vigenti PRG.
- d) in tutti i Comuni la quota di potenzialità edificatoria di cui al precedente punto 2.3.2.2, lettera e), riservata ad interventi non programmabili in sede di formazione del PSC, sarà utilizzabile esclusivamente per interventi di minima entità, ritenendosi non

stimabile a priori e quindi non programmabile solo l'esigenza di eventuali insediamenti di simile tipologia. La relativa localizzazione sarà decisa in sede di POC o RUE, e potrà interessare esclusivamente le aree interne al territorio urbanizzato, o ad esse strettamente adiacenti; con l'osservanza, naturalmente, di tutti i vincoli di fattibilità riguardanti l'edificazione urbana: vincoli di tutela ambientale e paesaggistica, rispetti di infrastrutture, allacciamento a pubblica fognatura e altre reti di urbanizzazione, ecc.

2.3.2.4 – Le potenzialità per l'edilizia sociale

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

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

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

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

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

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

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

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

Su questi presupposti, si è ritenuto che anche i PSC dei Comuni di Terre di Pianura dovessero contribuire a ridare slancio a una politica abitativa più solvibile nei confronti della domanda sociale, assumendosi, nelle forme e proporzioni opportune e compatibili con le caratteristiche locali, un compito che è di importanza strategica per il sistema insediativo generale.

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

Le modalità con cui procedere in questa direzione possono essere plurime. L'attuazione dei nuovi insediamenti urbani con il metodo della perequazione urbanistica, impostato secondo criteri appropriati – si veda al riguardo il successivo capitolo 3 - rappresenta un approccio efficace a cui le amministrazioni locali possono riferirsi.

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

Con i dimensionamenti residenziali previsti al punto 2.3.2.2, e in relazione ai campi di variabilità dei diritti edificatori privati ipotizzati – v. capitolo 3 –, si può stimare, come evidenziato in sede di Conferenza di Pianificazione, che entro le nuove aree da urbanizzare introdotte dal PSC, sarebbero acquisibili gratuitamente dai Comuni mediante le procedure di perequazione, lotti edificabili per potenzialità abitative teoriche nell'ordine, per l'intera Associazione, di ca. 1900-2400 alloggi. Le potenzialità analoghe ricavabili in aree residue dei PRG vigenti sarebbero stimabili in ca. 500 alloggi, e quindi il totale di aree potenzialmente acquisibili potrebbe dare luogo ad una capacità edificatoria per ca. 2400-2900 alloggi (si tralasciano prudenzialmente, in prima ipotesi, le quantità potenziali afferenti agli ambiti di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana, per i quali le politiche comunali sono prioritariamente orientate al recupero di aree per servizi).

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

Le Amministrazioni Comunali, comunque, si sono impegnate, in sede di Conferenza di Pianificazione, a realizzare autonomamente una dotazione minima di alloggi da destinarsi ad obiettivi sociali pari globalmente al 10% del totale complessivo, garantendo altresì di potere raggiungere anche la soglia del 20% a fronte di specifici adeguati finanziamenti pubblici finalizzati a tale scopo.

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

Le analisi sviluppate in sede di Quadro Conoscitivo e le connesse valutazioni conclusive (vedi in particolare "Le suscettività insediative del contesto periurbano") riguardanti i principali centri abitati – quelli che, nel quadro delle opzioni strategiche della pianificazione

provinciale, possono costituire il recapito di nuovi sviluppi residenziali – mettono spesso in evidenza l'esistenza di più alternative possibili per la localizzazione delle nuove quote residenziali su aree libere nell'intorno dell'abitato. La natura pianeggiante e le uniformi caratteristiche geologiche dei suoli su cui insistono gli abitati, la ridotta presenza di vincoli ambientali, le forme storiche e, soprattutto, contemporanee degli sviluppi insediativi locali, e le loro omogenee relazioni con il sistema dell'infrastrutturazione generale, sono le condizioni che alimentano la presenza di queste alternative.

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

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

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

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

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

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

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

strutturale 'atemporale' – il PSC – dal momento pianificatorio operativo di breve e medio termine – il POC.

Accanto a queste considerazioni, va sottolineato che la stessa LR 20 (art. 30) individua espressamente la formazione del POC – pur senza escludere quella del PSC -, come la fase in cui si ritengono attivabili specifici concorsi pubblici per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard qualitativi definiti dal PSC (concorsi che si concludono con sottoscrizione di 'Accordi con i privati' ex art. 18 della medesima legge, con i quali vanno suggellati fra le parti i reciproci impegni assunti).

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

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

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

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

2.4 – GLI AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

2.4.1 - GLI AMBITI PRODUTTIVI SOVRACOMUNALI

2.4.1.1 – Distribuzione e connotazione degli ambiti

Il PSC assume e conferma il quadro degli ambiti specializzati per attività produttive individuato dal PTCP, e ne sviluppa, in coerenza con l' Accordo Territoriale, gli indirizzi per una loro attuazione sui singoli territori comunali.

A tale ultimo riguardo si evidenzia che l'Accordo Territoriale, riguardante tutti gli ambiti produttivi sovracomunali presenti sul territorio dell'Associazione, è stato siglato dalle Amministrazioni Comunali e dall'Amministrazione Provinciale prima della conclusione della Conferenza di Pianificazione; a tale documento fanno riferimento i dati riportati in materia nella presente Relazione.

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

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

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

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

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

Di fatto, con queste classificazioni sono individuate tutte le principali aree produttive esistenti nell'ambito dell'Associazione, e il quadro complessivo che ne deriva appare anche

geograficamente equilibrato, con i tre ambiti di Granarolo e Budrio nella fascia meridionale dell'Associazione, quello di Minerbio nella fascia centrale e i due di Molinella e Altedo nella fascia settentrionale.

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

- dell'ambito di Cento di Budrio verso l'industria agro-alimentare, in quanto ambito di rilocalizzazione di industria leader del settore già presente in tale comune, e in quanto ubicato in un contesto agricolo di produzioni specializzate a marchio di qualità. Le attività agroindustriali sono peraltro ben radicate in varie realtà comunali dell'Associazione – in particolare, anche a Molinella, Baricella e Altedo – e spesso presentano anch'esse esigenze di rilocalizzazione. Occorre verificare se gli eventuali trasferimenti di tali attività nel polo di Budrio siano realisticamente praticabili rispetto all'articolazione dei bacini di conferimento dei prodotti, e anche se siano compatibili sotto il profilo sociale, considerando il particolare rilievo occupazionale delle attività in essere per la popolazione locale;
- dell'ambito di Molinella in direzione dell'industria metalmeccanica, per la presenza al suo interno di un'importanti industrie di questa natura, con esteso indotto alla scala piccolo-industriale e artigianale. Verso questo ambito potrebbero quindi orientarsi le politiche di rilocalizzazione e potenziamento di questa tipologia di attività, con il connesso sistema dei servizi alle imprese (compresa la formazione professionale).
- dell'ambito di Altedo verso le attività del grande terziario commerciale, anche alla luce della sua forte accessibilità assicurata dalla prossimità al casello autostradale e della potenzialità di formazione, in tale ambito, di un nuovo 'Polo funzionale', prospettata dal PTCP. Per queste stesse ragioni, oltre che all'insediamento delle attività commerciali l'ambito risulta congeniale anche all'insediamento delle attività ludiche – come i parchi tematici – a forte concorso di pubblico, peraltro di notevole complementarità con le funzioni commerciali; di tipo di artigianale compatibile, terziario, direzionale o delle funzioni della logistica, compatibilmente con il ruolo dell'interporto, come specificato all'art.4 dell'Accordo Territoriale (va considerato che per il PTCP l'ambito in questione è piuttosto vasto, includendo anche la zona 'ex zuccherifici' in Comune di S. Pietro in Casale, con il quale va pertanto sviluppato l'apposito Accordo territoriale per l'attuazione del polo).

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

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

Come evidenziato nel Quadro Conoscitivo e negli allegati agli Accordi Territoriali, in tutti gli ambiti le concrete possibilità di espansione dei poli sviluppabili e di qualificazione degli ambiti

consolidati presuppongono vari interventi, talvolta cospicui, sul versante del sistema infrastrutturale. A ciò si aggiunga che, come precisato dalla Provincia in sede di Accordo Territoriale, tutti gli ambiti suscettibili di sviluppo dovranno assumere, in via prioritaria, la veste delle Aree Ecologicamente Attrezzate, ovvero di aree produttive ad alta efficienza e qualità sotto il profilo della sistemazione e della gestione ambientale delle stesse aree e anche delle attività in esse insediate.

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

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

2.4.1.2 – Una stima della domanda insediativa potenziale

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

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

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

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

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

2.4.1.3 - Criteri di localizzazione negli ambiti di rilievo sovracomunale

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

Nell'ambito di Cadriano si stima che la sostenibilità massima per l'eventuale espansione dell'ambito possa essere quantificata in 5 ettari di ST.

L'ambito di Minerbio è anch'esso di tipo consolidato, ma al PSC associato è attribuita la facoltà di prevedere anche quote di possibile sviluppo non destinabili al solo ampliamento/trasferimento di imprese già insediate, ma anche a imprese di ogni provenienza territoriale. Tali quote, in rapporto alle condizioni dei luoghi e al sistema infrastrutturale esistente e previsto, sono quantificabili in ca. 15 ettari di ST.

Entro gli ambiti che il PTCP considera suscettibili di sviluppo senza specifici condizionamenti, se non quelli derivanti dalla rispettiva sostenibilità ambientale, si ritengono localizzabili ca. 40 ettari di ST nel caso di Altedo, ca. 60 nel caso di Budrio (di cui 20 si potranno attuare solo successivamente al completamento della prima fase, a seguito di adeguata verifica di sostenibilità) e ca. 50 nel caso di Molinella (di cui 30 subordinati all'avvenuto trasferimento della superficie aeroportuale e da attuarsi successivamente al completamento della prima fase, a seguito di adeguata verifica di sostenibilità). La ripartizione tiene conto delle diverse condizioni ambientali, di accessibilità e di infrastrutturazione che caratterizzano i diversi siti. Le quantità di Altedo si sommano a quelle confinanti (ca. 40 ettari) localizzate in comune di Bentivoglio (Associazione Reno-Galliera), a costituire un'entità unitaria.

Complessivamente si prevedono **228 HA**, comprensivi delle quote residue dei PRG vigenti, delle quote introdotte negli ambiti produttivi di sviluppo e negli ambiti consolidati.

Nelle Tav. 1 e 3 del PSC sono indicati gli ambiti entro i quali potranno trovare localizzazione le potenzialità insediative previste. Si tratta di indicazioni da assumersi come riferimenti strutturali compatibili con le condizioni di contesto e indicativi soprattutto delle più opportune direttrici di crescita dei nuovi insediamenti.

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

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

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

2.4.1.4 – La perequazione territoriale

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

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

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

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

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

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

l'utilizzo, assicurando il reperimento delle eventuali ulteriori risorse necessarie per la realizzazione delle dotazioni previste".

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

- laddove si sono formate le Associazioni o Unioni di Comuni (ossia quasi tutto il territorio provinciale), indirizza alla formazione di un accordo territoriale esteso a tutti i comuni dell'associazione e a tutti gli ambiti produttivi dell'associazione, in modo da configurare un accordo non semplicemente riferito ad una singola previsione di sviluppo, ma orientato a stabilire una complessiva politica dell'offerta di aree per insediamenti produttivi condivisa a livello intercomunale;
- fra i contenuti degli accordi territoriali prevede non solo la definizione degli assetti urbanistici delle aree produttive, ma anche la definizione delle esigenze di adeguamento e potenziamento delle infrastrutture, e gli interventi per la qualificazione ambientale ed ecologica delle aree stesse (interventi e azioni per il risparmio idrico, per il risparmio energetico, per la gestione coordinata dei rifiuti industriali, per la logistica delle merci e il trasporto collettivo degli addetti, per la formazione di spazi di mitigazione ambientale e corridoi ecologici): quali infrastrutture, quali interventi, quali priorità, e chi paga;
- infine prescrive, quale contenuto necessario di ciascun accordo territoriale, la costituzione del fondo di compensazione, nel quale devono confluire la totalità degli oneri di urbanizzazione e, preferibilmente, anche l'ICI che i comuni incasseranno dai nuovi insediamenti produttivi secondari e terziari.

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

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

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

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

Esaurite le esigenze di cui sopra, si prospetta che le risorse conferite possano essere sia utilizzate per la realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse generale sulla base di una scala di priorità stabilita collegialmente dai Comuni, sia anche ridistribuite ai Comuni

aderenti, secondo una ripartizione perequata, non dipendente dall'origine delle risorse stesse (ad es. in base alla popolazione).

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

L'articolo 9 dell'Accordo Territoriale definisce nello specifico gli impegni assunti dalle Amministrazioni in materia di perequazione territoriale.

2.4.2 - GLI AMBITI PRODUTTIVI DI RILIEVO COMUNALE

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

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

Per la descrizione delle caratteristiche specifiche dell'ambito comunale di Minerbio, si rimanda al Cap.3.

2.5 - IL TERRITORIO RURALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.1 – LE AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE

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

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

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

La cartografia del Piano (in particolare la Tavola 2 – Sistema dei vincoli e delle tutele) individua tali aree.

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

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

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

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

2.5.2 - AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.3 - AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA

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

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

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

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

2.5.4 - AMBITI AGRICOLI PERIURBANI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 - LE PRINCIPALI OPZIONI E LE POLITICHE PER IL TERRITORIO COMUNALE DI MINERBIO

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

La sezione seguente della relazione è dedicata al sistema di obiettivi e alle ipotesi di assetto strutturale concernente il territorio comunale di Minerbio, nonché alla illustrazione delle politiche previste, elaborate in coerenza con gli indirizzi proposti e condivisi in sede di Conferenza di pianificazione.

La tavola 3 “Schema di assetto strutturale”, in scala 1:10000, relativa all'intero territorio comunale, assieme ai cartogrammi inseriti nel testo (“Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità urbana”), costituiscono il principale apparato cartografico di riferimento.

3.1 – PRINCIPALI INDICAZIONI STRUTTURALI PER IL TERRITORIO COMUNALE

L'armatura urbana

L'insediamento urbano a Minerbio si sviluppa storicamente, in maniera relativamente compatta, nella parte centrale del territorio comunale, a cavallo dei due assi stradali che, a breve distanza l'uno dall'altro, solcano la porzione ovest dell'Associazione: la Strada Provinciale San Donato e la Strada Statale Porrettana. E' a ridosso di questi due assi che sorgono, rispettivamente, il capoluogo ed il centro abitato di Ca' de Fabbri (centri nei quali si concentra una quota superiore ai tre quarti della popolazione complessiva del Comune) e la zona industriale (individuata dal PTCP come "ambito produttivo di rilievo sovracomunale"), che si colloca a cerniera fra i due principali centri abitati e va con essi a configurare una sostanziale conurbazione.

Le opzioni strategiche del PSC in merito alla struttura complessiva dell'insediamento urbano minerbiese mirano alla conferma di tale impianto. E all'interno di questo puntano, in particolare, a valorizzare il ruolo e le potenzialità di ulteriore crescita del capoluogo.

In tale centro hanno sede tutte le principali funzioni e i servizi urbani per la popolazione e per il sistema economico locale. Fra questi, vari servizi, come il cinema-teatro, altre attrezzature culturali, attrezzature sanitarie e sociosanitarie e – di particolare rilievo – le attrezzature sportive e ricreative, costituiscono per quantità e qualità un riferimento preciso e consolidato per un bacino di utenza di scala anche sovracomunale, e come tali – unitamente alle importanti presenze storiche - profilano l'identità del centro capoluogo e ne portano a un livello significativo il rango urbano.

Il centro frazionale di Ca de' Fabbri, pur rientrando tra quelli legittimati dal PTCP ad ospitare ulteriori, seppure contenuti sviluppi residenziali, presenta condizioni strutturali intrinseche e di contesto territoriale, che ne rendono assai problematiche le ipotesi di ulteriore, significativo sviluppo insediativo. Nella sua estensione prevalente - e in ragione delle condizioni storiche in cui è andato sviluppandosi – questo centro è servito da una rete infrastrutturale per la mobilità spesso inadeguata e inadeguabile, data l'edificazione al contorno. Il sistema dei servizi sociali di base sta raggiungendo un certo equilibrio, per lo meno a livello quantitativo, con gli ultimi sviluppi insediativi sul versante orientale. L'intero abitato è poi duramente attraversato, proprio in posizione mediana, dall'asse della S.S. 64 Porrettana, che oltre a determinare rilevanti impatti sul contesto urbano, rende difficoltose le comunicazioni fra i due settori del paese (aggravate anche dalla posizione sopraelevata della strada rispetto al territorio immediatamente circostante).

Su questi presupposti, e considerando in questa fase irrealistica ogni ipotesi di delocalizzazione della S.S. Porrettana per l'attraversamento di Ca de' Fabbri, si ritiene che le politiche riferite a questo centro abitato debbano essere orientate al consolidamento e alla qualificazione dello stesso, piuttosto che all'ulteriore espansione. Assicurando e valorizzando nel contempo quegli interventi sul sistema infrastrutturale per la mobilità capaci di rafforzare le possibilità di relazione del centro frazionale con il centro capoluogo, e anche – con il potenziamento della viabilità extraurbana trasversale - di attenuare in qualche misura i flussi di puro attraversamento dell'abitato.

In questa stessa ottica, sono a maggior ragione da escludere ipotesi di espansione insediativa nei centri frazionali e nuclei edificati minori di Tintoria, San Martino in Soverzano, Spettoleria, Capo d'Argine.

Gli ulteriori sviluppi residenziali vengono quindi concentrati dal PSC sostanzialmente nel capoluogo, laddove gli stessi possono giovare della massima qualità di ambiente urbano e delle migliori economie di agglomerazione che il sistema insediativo minerbiese è in grado di offrire.

A tale riguardo va evidenziato che il Comune di Minerbio è dotato di un Piano Regolatore Generale non recente, approvato nel 1996, le cui potenzialità risultano ormai pressoché esaurite. Per questo, recentemente, il Comune ha approvato, in attesa dell'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, una Variante tesa ad anticipare alcune previsioni inerenti, in particolare, lo sviluppo residenziale: le quantità insediative previste con tale strumento si intendono come anticipazione di quota parte del dimensionamento previsto nel PSC (si veda il punto 2.3.2.2).

L'accessibilità territoriale

L'accessibilità territoriale ha nella S.S. Porrettana e nella S.P. S. Donato i propri assi primari in senso nord/sud, che vanno come tali salvaguardati e ove necessario adeguati nei rispettivi tracciati esistenti di carattere extraurbano.

Tali elementi stradali hanno da sempre rappresentato per il territorio di Minerbio gli elementi strutturanti, su cui basare lo sviluppo dell'economia locale, ma anche forti elementi di impatto e cesura per i centri abitati. Un particolare approfondimento è stato perciò sviluppato in sede di Quadro Conoscitivo relativamente al tema dell'attraversamento del centro abitato di Minerbio, e alle conseguenti possibili ipotesi di variante alla S. Donato in circonvallazione dell'abitato.

Sotto quest'ultimo profilo, alla luce della consistenza dei flussi veicolari rilevati e delle origini/destinazioni dei medesimi, l'opzione primaria che si è ritenuto di convalidare è quella – già prevista dal vigente PRG - che individua nel settore a ovest dell'abitato un tracciato alternativo all'attuale S. Donato; un tracciato per grande parte costituito da viabilità esistente, da potenziare e integrare opportunamente, e capace anche di servire in modo più diretto il polo produttivo.

Tale percorso alternativo è incentrato sulla via Marconi, da potenziare debitamente, e da due nuovi raccordi di questa alla S. Donato da realizzare, l'uno immediatamente a nord dell'abitato, l'altro a sud della zona produttiva e delle sue previste espansioni (che vanno a incorporare con un ruolo più urbano dell'attuale la via Ronchi Inferiore).

Il percorso tangenziale ovest risulta adatto, in primo luogo, a rispondere adeguatamente al traffico afferente al polo produttivo, proprio perché il percorso si sviluppa anche all'interno di tale polo, e il traffico qui destinato può accedere per la via più breve, senza interferenze con il centro abitato. Nel contempo, le analisi specifiche condotte sugli attuali flussi di traffico in attraversamento al centro abitato (v. Quadro Conoscitivo), evidenziano come tale tracciato rappresenti oggi la soluzione più appropriata per soddisfare un ampio spettro di relazioni (Altedo/Bologna, Altedo/Ca de' Fabbri, Ca de' Fabbri/Baricella, Ca de' Fabbri/Mezzolara) che appaiono nel complesso più ingenti rispetto al solo attraversamento nord-sud (Baricella-Bologna), e che per l'appunto hanno le proprie principali origini/destinazioni nel quadrante territoriale a ovest dell'abitato di Minerbio.

L'opzione ad ovest del capoluogo trova ulteriori conferme anche sul lungo periodo, nella cui prospettiva il centro abitato ed il polo produttivo di Minerbio si troveranno in posizione pressoché baricentrica tra il casello autostradale di Altedo ed il nuovo casello di Granarolo, posto sul tracciato del "Passante nord". All'interno di quel disegno, il percorso previsto dovrà rivestire una funzione strategica per rispondere ai traffici nord-est/sud-ovest che possono

derivarne, fornendo un'efficace alternativa per garantire la minima interferenza di tali flussi con i centri abitati di Minerbio e Cà de Fabbri.

Il percorso ovest individuato sconta comunque qualche deficit di funzionalità nell'attraversamento della zona produttiva esistente, dove svolge anche un ruolo di servizio diretto agli insediamenti esistenti, con le inevitabili interferenze fra flussi di scorrimento e movimenti di entrata e uscita dagli insediamenti. Nel contempo, come già evidenziato, esso potrebbe risultare insufficiente nella eventualità di un sensibile incremento di traffico di attraversamento dell'abitato conseguente alla realizzazione del Passante nord e del nuovo casello.

Per queste ragioni, accanto al percorso-ovest di più facile realizzazione nel breve e medio periodo e dotato di una sua specifica funzionalità per l'intero sistema della mobilità locale, si è ritenuto opportuno considerare, in prospettiva, anche la possibilità di realizzare un nuovo asse di superamento dell'abitato a est del medesimo, anche se questa soluzione non è prevista nel PTCP, nel presupposto che l'onere della sua realizzazione possa essere fatto rientrare fra gli oneri connessi alla realizzazione della nuova infrastruttura autostradale.

Si tratta in tal caso di un'ipotesi da assoggettare in seguito a specifiche analisi di approfondimento, finalizzata ad affrontare la particolare eventuale crescita del traffico di attraversamento che potrebbe essere indotta dalla realizzazione del Passante Autostradale; ipotesi che come tale si colloca in una prospettiva temporale di più lungo periodo rispetto alla precedente.

Tale soluzione (indicativamente rappresentata nella cartografia riportata nelle pagine seguenti e nella Tavola 1 – Schema Direttore Intercomunale) deve tenere naturalmente conto delle esigenze di conservazione dei pregevoli valori paesaggistici presenti sul lato orientale del capoluogo. Qui infatti persiste un rapporto di contiguità ancora molto integro fra centro storico e campagna, che va come tale salvaguardato per il particolare valore testimoniale.

La realizzazione del sistema tangenziale occidentale dovrà a sua volta assumere tutti gli accorgimenti di sistemazione necessari per la sicurezza e la fluidità di scorrimento e per la minimizzazione degli impatti ambientali determinati dal nuovo carico di traffico ipotizzabile. Sia nei tratti di nuova realizzazione, sia, ovunque possibile, nel potenziamento di quelli esistenti, andranno quindi realizzate le opportune fasce di ambientazione.

Per un effettivo completamento della maglia di accessibilità generale al territorio comunale, appaiono poi necessari nuovi interventi sul versante della viabilità di tipo trasversale, così da rendere non solo più agevole ed efficace il collegamento fra i due assi primari e con le altre realtà comunali della pianura, ma anche di consentire misure di allontanamento del traffico di puro attraversamento dai centri abitati.

Da quest'ultimo punto di vista nella tavola 3 (Schema di assetto strutturale) sono individuati – nella forma di appositi 'corridoi infrastrutturali' - due possibili tronchi di nuova viabilità: l'uno, a nord, con funzione sostitutiva del tronco della SP Bassa Bolognese da tempo completamente riassorbito entro il tessuto urbano di Minerbio (e con innesto difficoltoso sulla S. Donato); l'altro, a sud, con funzione sostituiva del tratto della via Ronchi Inferiore che collega la zona industriale con la S. Donato, considerando che la stessa via Ronchi – a maggior ragione nella prospettiva di potenziamento del polo produttivo proprio in questa direzione – assume un ruolo più di penetrazione e distribuzione generale per l'insediamento produttivo e di collegamento urbano con il centro di Ca de' Fabbri.

Tale nuovo collegamento a sud, se prolungato, come viabilità locale fino alla SS 64, consentirebbe anche di alleggerire in parte il flusso di attraversamento dell'abitato di Ca de'

Fabbri, offrendosi come alternativa alla via Ronchi – che interscambia con la Porrettana con difficoltà proprio al centro del paese – per i flussi sulla Porrettana diretti da sud al polo produttivo, e viceversa.

Entrambi i nuovi tronchi sud e nord delle connessioni trasversali costituiscono altrettante componenti del previsto by-pass ovest del centro abitato di Minerbio.

La nuova connessione trasversale a nord di Minerbio costituisce anche una componente del più esteso percorso di carattere intercomunale che lo Schema Direttore intercomunale del PSC associato ipotizza come asse integrativo per le relazioni locali in crescita. Nel suo sviluppo entro il territorio di Minerbio tale asse riprende sostanzialmente – con gli opportuni adattamenti ove necessario - i tracciati della strada comunale Palio e della antica strada S. Donato.

Gli interventi infrastrutturali previsti sono complessivamente numerosi, e appare utile stabilirne un ordine di priorità attuativa, al fine di programmare le risorse necessarie. In prima ipotesi, tale ordine di priorità si ritiene così configurabile: 1 - potenziamento dell'asse via Marzabotto-via Marconi; 2 – variante al tratto urbano di via Canaletto; 3 – variante al tratto extraurbano di via Canaletto (strada provinciale) e potenziamento della sua intersezione con la SS 64; 4– strada di progetto zona industriale-San Donato; 5 – variante al tratto urbano di via Palio; 6 – raccordo via Sanità-San Donato.

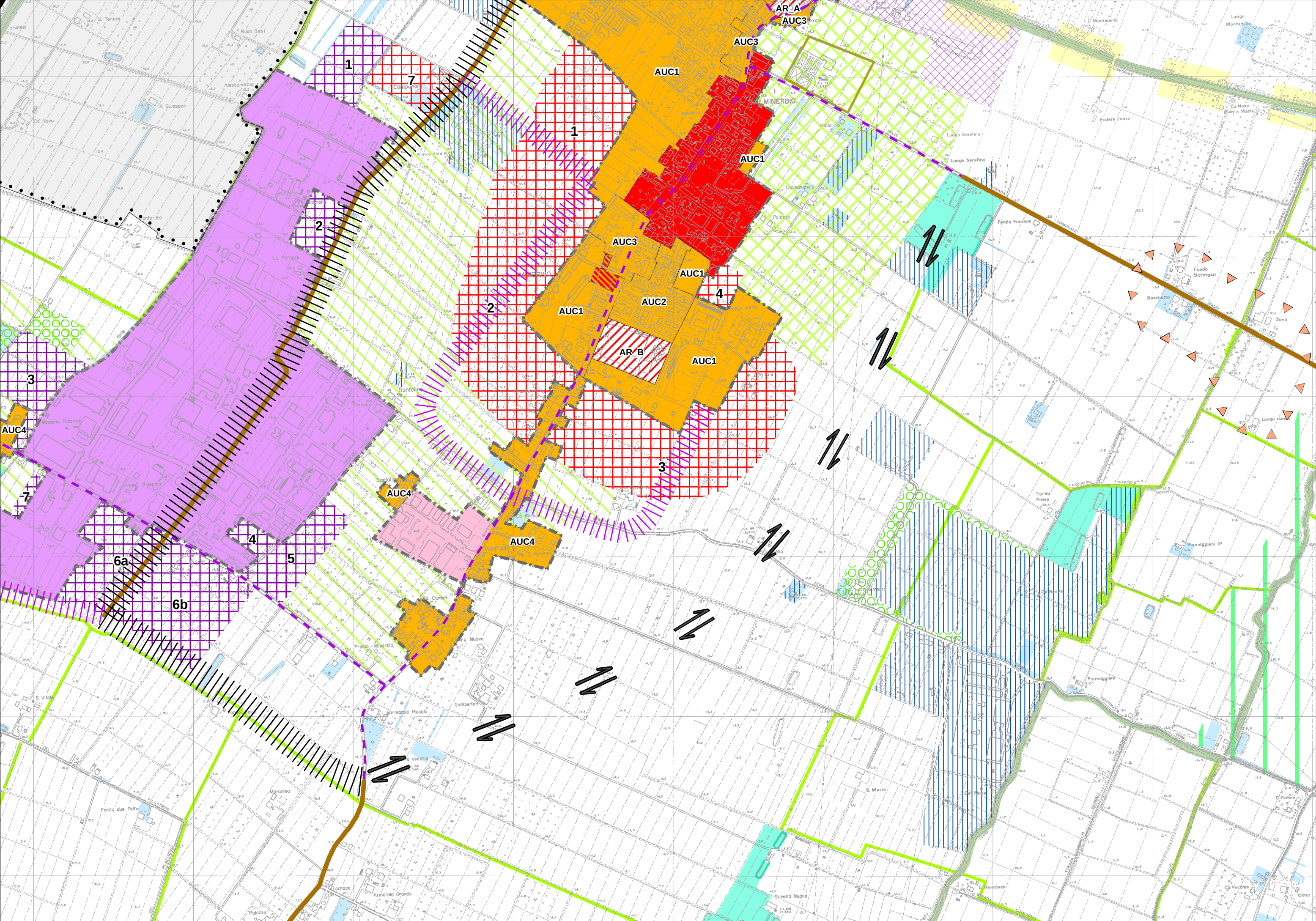
Tra gli obiettivi delle politiche per la mobilità del Comune di Minerbio vi è l'incentivazione della mobilità sostenibile con particolare attenzione anche alla formazione di itinerari ciclabili in ambito extraurbano al fine della realizzazione di una organica rete di piste ciclabili.

Tra le previsioni all'interno del territorio comunale vi sono:

- Pista ciclabile di Via Savena Inferiore da Minerbio Tintoria a Baricella - ovvero dall'incrocio di Via Mora fino al confine comunale con Baricella;
- Pista ciclabile di Via Savena Superiore da incrocio con Via Ronchi Inferiore fino a Via Melo;
- Pista ciclabile di Via Ronchi Inferiore da Via Savena Superiore a Via IV Novembre

NELLA PAGINA SEGUENTE:

Estratto della Tavola 3 del PSC ("Schema di Assetto Strutturale") su cui si riporta l'ipotesi di realizzazione di un nuovo collegamento ad est di Minerbio



Gli insediamenti produttivi

Dal punto di vista degli insediamenti produttivi, Minerbio si caratterizza soprattutto per la presenza di un ambito produttivo di rilievo sovracomunale, classificato dal PTCP come “ambito consolidato”, ovvero di norma da circoscrivere, quanto a possibilità espansive, a soli modesti adeguamenti dell'esistente. Per tale ambito, tuttavia, lo stesso PTCP ammette ulteriori incrementi, in deroga agli indirizzi generali previsti per gli ambiti consolidati, nel quadro del Piano Associato.

In questa direzione ha operato l'elaborazione del Piano Strutturale, individuando la potenziale localizzazione delle quote insediative aggiuntive prevalentemente in direzione sud-est dell'attuale polo produttivo, salvo la conferma di altre piccole potenzialità di crescita già previste nel PRG. Gli ambiti individuati sono tutti comunque in stretta contiguità con gli insediamenti esistenti, a costituire un'addizione organica e compatta di tali medesimi insediamenti.

In relazione alla sua estensione, più ampia del massimo dimensionamento aggiuntivo previsto (v. punto 2.4.1.3), l'ambito garantisce diverse opzioni alternative di attuazione, comunque coerenti con il disegno urbanistico consolidato.

All'attuazione dei nuovi insediamenti dovrà essere associato, in particolare, il completamento di un coerente sistema infrastrutturale che permetta di garantire la complessiva sostenibilità dell'ambito, e che nel contempo consenta di completare il sistema di 'circonvallazione' ovest dell'abitato di Minerbio.

Accanto all'ambito di rilievo sovracomunale, si conferma come ambito di rilievo comunale l'area artigianale a sud del capoluogo, prospiciente alla SP S. Donato. Si tratta di un'area satura per la quale non si prevede alcuna espansione, già utilizzata per attività di interesse prevalentemente locale, coerenti quindi con quelle previste questa tipologia di aree..

Il territorio rurale

Per quanto concerne il territorio rurale, il PSC definisce un'articolazione fra ambiti ad alta vocazione produttiva – largamente predominanti, e caratterizzati da un cospicuo sistema insediativo sparso anche di remota formazione –, ambiti di interesse paesaggistico, ambiti periurbani e aree di interesse naturale e ambientale, come definiti dalla LR 20.

Gli ambiti di interesse paesaggistico costituiscono una componente del più vasto e organico sistema di grande valenza ambientale individuato dallo Schema Direttore entro l'intero territorio dell'Associazione, orientato anche allo sviluppo delle opportune forme di valorizzazione e fruizione compatibile.

Per quanto riguarda gli ambiti periurbani, lo Schema di assetto strutturale individua due specifiche tipologie. La prima tipologia riguarda il settore a est del centro storico, che di questo va a costituire una particolare forma di integrazione paesaggistica, ad alta rilevanza testimoniale dello storico rapporto città/campagna. In tale settore vanno praticate politiche di tutela e riqualificazione degli assetti esistenti, escludendo le possibilità di nuova edificazione e valutando anche le potenzialità di fruizione pubblica pedonale che in esso potrebbero essere individuabili (valorizzazione percorsi esistenti, punti di sosta, ecc.).

La seconda tipologia è quella individuata come ambito periurbano marginale, in quanto la frammentazione sia del territorio agricolo determinato dai caratteri dello sviluppo urbano che della maglia aziendale, non ne consente un realistico recupero in termini di alta produttività. Per tale ambito, corrispondente alle aree agricole residue a ovest del capoluogo intercluse fra il tessuto urbano del capoluogo e di Cà de Fabbri, la via Marconi e la zona produttiva, si

può ipotizzare un ruolo di particolare supporto al contesto urbano e produttivo limitrofo nella realizzazione di dotazioni ecologiche, quali fasce boscate di compensazione e filtro ambientale fra le zone urbane e quelle produttive, o settori di laminazione per le acque di superficie smaltite dagli insediamenti esistenti e previsti.

Anche in questo caso la rete dei percorsi di campagna esistenti può rappresentare anche un'occasione di fruizione pubblica dell'ambiente rurale.

In relazione anche a queste potenzialità, in entrambe le tipologie d'ambito si può ipotizzare una più libera possibilità di riuso dei fabbricati esistenti anche verso attività quali i pubblici esercizi e le attività ricreative.

Il contesto rurale di Minerbio si caratterizza poi per la particolare presenza di grandi attività e impianti di carattere extragricolo, come lo zuccherificio e gli impianti SNAM per l'immagazzinamento e la distribuzione del gas naturale. Su questi impianti in particolare, il RUE dovrà prevedere le adeguate disposizioni opportune ad assicurare una loro compatibilità rispetto ai contesti interessati, ponendosi anche l'esigenza di appropriate schermature arboree come forme di mitigazione dell'impatto paesaggistico prodotto da tali impianti.

In relazione al futuro potenziamento dello zuccherificio – nel quadro delle strategie generali interessanti questa tipologia di attività – viene confermata anche la previsione del vigente PRG di potenziamento della viabilità di accesso all'impianto dalla sp S. Donato, funzionale anche a deviare dall'abitato di Baricella il forte carico di traffico generato dal medesimo impianto.

3.2 – GLI INDIRIZZI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLE POTENZIALITA' RESIDENZIALI

In relazione alle diverse componenti della potenziale offerta residenziale illustrate al punto 2.3.2, la complessiva potenzialità aggiuntiva a fini residenziali ipotizzata per il comune di Minerbio risulta determinata soprattutto dalla edificazione di aree ora libere, oltre che da un unico significativo intervento di trasformazione urbana con sostituzione dell'edificato esistente (quello relativo all'ex-Consorzio Agrario).

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

Assumendo come parametro medio un alloggio di 92 mq di superficie complessiva (SC) – superficie corrispondente a quella registrata nell'attività edilizia locale nel corso dell'ultimo decennio -, il numero di alloggi realizzabili per trasformazione di aree libere, in base all'applicazione dei sopracitati criteri, è costituito da:

- circa 92 alloggi rappresentati da potenzialità residue del PRG vigente entro comparti già approvati ('diritti acquisiti' dalla proprietà, da gestirsi tramite il RUE);
- 653 alloggi edificabili in nuovi ambiti insediativi rappresentati dalla quota aggiuntiva prevista in base ai criteri di cui al punto 2.3.2.2,

Va sottolineato che entro tale potenziale complessivo realizzabile su aree libere è compresa anche la potenzialità di 142 alloggi introdotta con recente Variante Specifica al PRG, come intervento anticipatore del PSC, nonché la quota massima di 70 alloggi per piccoli interventi non programmabili collocabili anche al di fuori degli ambiti per nuovi insediamenti di cui al punto 2.3.2.1.

In relazione alle previsioni di cui al seguente punto 3.4, all'interno delle Norme di Attuazione, all'articolo 4.2 si definiscono precisi limiti e criteri per la localizzazione delle potenzialità derivabili da trasformazioni di aree attualmente inedificate. Si precisa, in particolare come una quota non inferiore al 75% dei nuovi alloggi dovrà essere realizzata all'interno degli ambiti posti a contorno del capoluogo, mentre la quota di alloggi realizzati a contorno della località di Ca' de' Fabbri non dovrà superare il 15% . Tali limiti dovranno essere oggetto di monitoraggio in sede di pianificazione operativa.

Le potenzialità aggiuntive derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione urbana è stimata, in termini non vincolanti, in ca. 70 alloggi.

Il totale della potenzialità insediativa assoggettabile alla programmazione del POC, in aree libere e in interventi di riqualificazione urbana - è di quindi di circa 723 alloggi.

A queste potenzialità insediative programmabili (e ai residui di PUA già convenzionati di cui si è già detto) si aggiungono gli interventi, non programmabili e solo orientativamente quantificabili, che saranno attuabili applicando le norme del RUE:

- una quota che si può stimare complessivamente in circa 30 alloggi potrà derivare da interventi di nuova costruzione su singoli lotti residuali all'interno degli ambiti consolidati (compresi alcuni lotti introdotti con recente Variante al PRG);

- una quota difficilmente quantificabile, e comunque trascurabile potrà derivare gli interventi recupero e riuso o ampliamento nelle zone edificate entro gli ambiti urbani consolidati,
- una quota stimata in circa 50 alloggi potrà derivare da interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio storico nel territorio rurale nei prossimi 15 anni – si vedano i criteri di cui al punto 3.3 e 2.3.2;

Riepilogando quindi tutte le potenzialità insediative realizzabili nelle diverse forme sopra indicate, la potenziale offerta residenziale del territorio comunale ammonta a circa 900 alloggi.

L'attuazione di tutte le nuove potenzialità residenziali, sia all'interno di ambiti per nuovi insediamenti urbani, sia all'interno di ambiti di trasformazione/sostituzione di aree e edificate o ambiti di riqualificazione, risulta subordinata, oltre a quanto successivamente specificato per ogni singolo ambito, al precedente o contestuale adeguamento del sistema di smaltimento e depurazione dei reflui. Tale adeguamento dovrà essere valutato, sulla base di uno specifico approfondimento, posto a carico dei soggetti attuatori, teso a verificare le criticità e gli effetti delle nuove previsioni sul sistema complessivo, in modo da non determinare un aggravamento della situazione esistente.

L'attuazione degli ambiti dovrà altresì farsi carico delle eventuali misure mitigative che sono indicate come necessarie in sede di VALSAT, a garantire la sostenibilità delle previsioni (si assumono a tal fine quelle previste nello specifico capitolo dell'elaborato di Valsat dedicato al Comune di Minerbio comprensivo delle schede per ciascun ambito).

3.3 – CRITERI DI PIANIFICAZIONE PER IL TERRITORIO COMUNALE

3.3.1 - CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.1.1 – Casistica dei diritti edificatori

Il PSC, all'art.4.6 delle Norme di attuazione, definisce i criteri per la perequazione urbanistica e i diritti edificatori, riconoscibili, in sede di POC, in relazione a determinate condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG vigente).

Per ciascun tipo di aree è ipotizzato un diritto edificatorio variabile entro soglie più o meno distanti fra loro, per tenere conto delle ulteriori diverse condizioni che possono presentarsi localmente.

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

Definizioni:

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

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

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

dove:

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

ST = superficie territoriale complessiva del comparto.

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

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

Di seguito si indicano i valori dei diritti edificatori previsti per le principali classi di suoli urbanizzabili e urbanizzati nell'ambito territoriale comunale.

Nelle note seguenti si intendono:

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

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

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

- a) Nel territorio urbanizzabile, in ambiti per nuovi insediamenti urbani esterni al perimetro del territorio urbanizzato:
 - a.1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:
 - DE da 0,07 a 0,10 mq/mq;
 - DE fino a 0,15 mq/mq, per aree di trasformazione già previste dal PRG e confermate dal PSC;
 - a.2) con vincoli di diritto comportanti inedificabilità:
 - DE da 0,02 a 0,03 mq/mq;
 - DE fino a 0,05 mq/mq, per aree di trasformazione già previste dal PRG e confermate dal PSC;
- b) Aree libere interne al territorio urbanizzato costituenti ambiti per nuovi insediamenti urbani
 - b.1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:
 - DE da 0,14 a 0,18 mq/mq;
 - b.2) con vincoli di diritto comportanti inedificabilità:
 - DE da 0,04 a 0,08 mq/mq;
- c) Aree edificate o prevalentemente edificate ricadenti in ambiti da riqualificare, o comunque oggetto di sostituzione e trasformazione urbanistica:
 - DE da 0,22 a 0,30 mq/mq.
 - al POC è riconosciuta la possibilità di assegnare ai comparti selezionati un ulteriore incremento fino a un massimo di 0,10 mq/mq, da gestire però in molto mirato, e con le opportune graduazioni, in relazione a particolari oneri di bonifica del sito, o quando si intenda incentivare la delocalizzazione di attività

esistenti in ragione del loro elevato impatto sul contesto urbano esistente, o in ragione di altre politiche insediative ritenute dal piano più congrue in quel contesto urbano;

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

1) senza vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE da 0,15 a 0,20 mq/mq;

2) con vincoli di diritto comportanti inedificabilità:

- DE da 0,06 a 0,08 mq/mq;

3.3.2 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

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

All'interno del territorio di Minerbio, il PSC ha individuato oltre al centro storico del capoluogo, i centri storici di Cà de Fabbri e San Martino in Soverzano, ponendosi quindi in piena conformità a quanto definito dal PTCP.

Tale individuazione, proposta in sede di Conferenza di Pianificazione, ha recepito per quanto riguarda il Capoluogo, la perimetrazione della zona A vigente, ai sensi della previgente LR 47/78, frutto di una recente variante finalizzata alla tutela dello stesso.

Per i centri di Ca' de' Fabbri e San Martino in Soverzano, il PRG vigente non prevedeva invece zone A ai sensi della previgente LR 47/78, e si è dovuto quindi procedere ad una loro perimetrazione, presentata in sede di Conferenza di Pianificazione.

Si è ritenuto di confermare nel PSC tutte le perimetrazioni proposte nella fase preliminare (ad eccezione del centro storico di Ca de' Fabbri, per il quale, rispetto alla perimetrazione proposta, si è proceduto ad una sua piccola estensione, ricomprendendo l'ambito fluviale in esso parzialmente intercluso).

Le disposizioni previste dal PSC per i centri storici sono riportate all'art.5.1 delle Norme di Attuazione.

All'interno dei centri storici si applicano le seguenti disposizioni di legge:

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

- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Alle disposizioni previste dal PSC e a questi criteri si atterranno i RUE nel definire la disciplina di dettaglio di propria competenza, che peraltro avrà un valido punto di riferimento nelle discipline di dettaglio già definite per i centri storici dai vigenti PRG.

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

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

Per quanto riguarda il tema della classificazione delle unità edilizie ai fini della loro disciplina di conservazione e recupero, il Quadro Conoscitivo procede a una classificazione fra edifici di valore storico-architettonico (quelli di maggiore rilevanza, fra cui quelli compresi negli elenchi di cui al DLgs 42/2004) ed edifici di pregio storico-culturale e testimoniale (ovvero di minore rilevanza intrinseca).

L'individuazione degli edifici di valore storico-architettonico e l'assegnazione delle correlate categorie di intervento previste, aspetti di competenza del Piano Strutturale in base alla normativa vigente, costituiscono elementi della Tavola 2 del PSC (Sistema dei vincoli e delle tutele).

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

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

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

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

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

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

In tale direzione si richiamano anche gli indirizzi specifici elencati al punto 3.3.6 relativamente al riuso degli edifici esistenti di interesse storico; indirizzi da rispettare sia per gli edifici utilizzati per funzioni non connesse all'agricoltura che per quelli ancora utilizzati a tal fine.

3.3.3 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEGLI AMBITI URBANI CONSOLIDATI

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

Le perimetrazioni degli ambiti consolidati riportate nella Tavola 3 del PSC (Schema di assetto strutturale) includono di fatto la quasi totalità del tessuto urbano non storico presente in ciascun centro abitato e destinato a funzioni residenziali (diffusamente prevalenti), a servizi pubblici e privati, attività terziarie e anche attività produttive compatibili con queste funzioni. Comprendono altresì i comparti di espansione per tali medesime funzioni in corso di attuazione sulla base delle apposite convenzioni, avendo queste già configurato un sistema di 'diritti acquisiti' per le proprietà dei comparti.

Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti consolidati:

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

- e) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche - reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere antirumore, ecc. -, da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale.

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

Riguardo agli interventi di iniziativa privata sugli edifici esistenti, si individuano, in termini generali e da articolare poi diversamente nelle diverse porzioni dei tessuti consolidati, due esigenze di fondo che indirizzano a politiche e a regolamentazioni che potrebbero apparire in qualche misura non collimanti.

Da un lato, appare opportuno, in linea di massima, non incrementare ulteriormente il carico urbanistico. In prevalenza appare opportuno preservare gli equilibri attuali fra funzioni insediate, abitanti, capacità delle reti, offerta di spazi pubblici e servizi, e non appare positivo offrire generiche possibilità di addensamento edilizio attraverso la saturazione di un indice massimo, senza apportare vantaggi su altri aspetti. Appare così opportuno superare il criterio normativo dell'indice massimo, a favore di una regolamentazione che faccia riferimento, di norma, alle quantità edilizie preesistenti (appunto 'consolidate') e preveda in sostanza solo interventi di tipo conservativo. Possibilità di moderati e puntuali addensamenti potrebbero al più essere ragionevoli nei tessuti edilizi di frangia e delle località minori, caratterizzati in genere da densità fondiaria più basse, e dove tali possibilità possono fornire risposta a piccole esigenze locali senza bisogno di edificare nuove aree.

Dall'altro lato, si evidenzia l'opportunità di favorire l'ammodernamento del patrimonio edilizio, anche attraverso la sua sostituzione (naturalmente con esclusione delle singole unità edilizie che siano riconosciute di pregio storico-testimoniale). Una parte degli edifici degli ambiti urbani consolidati risale infatti ai primi decenni dell'ultimo dopoguerra, ad un'epoca, cioè, in cui la produzione edilizia era in prevalenza tecnologicamente molto povera, e presenta oggi condizioni di invecchiamento e di inadeguatezza, sia dal punto di vista strutturale che prestazionale e impiantistico. Dal punto di vista strutturale, l'inadeguatezza rispetto alla recente riclassificazione sismica del territorio non è di fatto recuperabile se non attraverso la sostituzione. Dal punto di vista impiantistico e prestazionale, l'inadeguatezza rispetto alle attuali norme di sicurezza e rispetto alle esigenze di oggi in materia di risparmio energetico possono essere parzialmente recuperate da interventi di manutenzione straordinaria, ma la demolizione e ricostruzione sarebbe certamente una soluzione molto più efficace per ottenere edifici con prestazioni di alta efficienza energetica.

D'altra parte è del tutto improbabile che la sostituzione edilizia trovi condizioni di appetibilità economica se non accompagnata da incentivi, o di natura economica, o di natura urbanistica in forma di qualche incremento della superficie vendibile e quindi del carico urbanistico. Si formula quindi l'indirizzo a definire nel RUE delle norme regolamentari degli interventi che interpretino un ragionevole equilibrio fra queste due esigenze non collimanti: cercare di non incrementare il carico, o almeno limitarlo, e nel contempo incentivare la sostituzione.

I suddetti 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, all'efficienza delle reti locali di smaltimento dei reflui, ai livelli di dotazione vegetazionale e permeabilità del suolo, ai caratteri di qualità morfo-tipologica degli insediamenti, al grado di esposizione alle fonti di inquinamento.

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

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

A queste classificazioni fanno riferimento le perimetrazioni di ambiti e sub-ambiti contenute nella cartografie di Schema di assetto strutturale (tavola 3 del PSC).

Auc1 – Ambiti consolidati di buona qualità insediativa

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

Proprio per le caratteristiche di qualità ed equilibrio degli assetti urbanistico-edilizi e infrastrutturali che contraddistinguono tali ambiti, le politiche da sviluppare al loro interno saranno in generale rivolte al sostanziale mantenimento degli assetti esistenti. Tale conferma, d'altra parte, risulta di fatto obbligata per le aree con convenzione in corso di validità; solo in caso di mancata o parziale attuazione entro il termine di scadenza della convenzione i contenuti dello strumento attuativo potrebbero essere ridiscussi ed eventualmente annullati.

Il sostanziale mantenimento degli assetti urbanistico-edilizi esistenti farà quindi riferimento prevalente alla casistica degli interventi di manutenzione e ristrutturazione (o di tipo più conservativo, nel caso di beni tutelati), ma senza escludere anche interventi

di sostituzione di singoli edifici, ove le esigenze di adeguamento funzionale lo richiedano.

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

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

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

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

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

Auc2 - Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica

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

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

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

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

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

Auc3 – 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.

Nel caso del comune di Minerbio, il ruolo di centralità urbana è prevalentemente assolto dal centro storico, e gli ambiti consolidati di pari ruolo sono generalmente rappresentati da settori moderni a questi strettamente attigui, o che se ne distaccano come propaggini funzionali.

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

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

Auc4 – Ambiti delle frange urbane e dei nuclei frazionali minori

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.

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

In entrambi i casi, si tratta di aree caratterizzate generalmente da bassa densità edilizia, a ridosso delle quali il PSC non localizza potenzialità di sviluppo, anche al fine di limitare il fenomeno della dispersione insediativa.

Appare opportuna la sostanziale conservazione degli assetti morfo-tipologici esistenti 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 fornire eventuale risposta alla domanda locale e a eventuali esigenze di piccolo adeguamento tipologico (mediante ristrutturazione, ampliamento o demolizione e ricostruzione), da riferirsi in particolare al riordino degli spazi accessori, ma anche agli spazi primari, soprattutto nel caso di centri minori che – pur senza raggiungere la soglia dei 'servizi minimi' previsti dal PTCP - comunque presentano una dotazione più ricca di servizi pubblici di base.

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

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.

Gli interventi di qualificazione generale di questi ambiti dovranno indirizzarsi in particolare, da un lato, al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili che possano meglio relazionare questi ambiti al loro interno ed eventualmente anche ai centri urbani vicini; dall'altro, a piccole integrazioni degli spazi pubblici di aggregazione (come giardini o piccoli impianti sportivi), ove mancanti o carenti.

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

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

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

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

- escludendo ogni possibilità di densificazione insediativa o di cambio d'uso verso attività sensibili: attrezzature scolastiche, servizi sanitari con degenza e socio-

assistenziali, residenza, verde pubblico fruibile (cioè non costituente dotazione ecologica), e nel contempo favorendo l'adozione di tutte le misure efficaci di mitigazione dell'impatto (barriere antirumore, fasce arborate dense per l'inquinamento dell'aria);

- ovvero, in presenza di previsioni di PSC che possono determinare la rimozione dell'impatto, subordinando le possibilità di intervento previste per la specifica tipologia di ambito, all'avvenuta realizzazione di dette previsioni e alla valutazione degli effetti concretamente prodotti da queste sui fattori di inquinamento.

3.3.4 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI DA RIQUALIFICARE

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

L'individuazione degli ambiti di riqualificazione si basa sulla verifica di due determinate condizioni urbanistiche:

1 – la presenza di contesti urbani con carenze in termini di qualità urbana, ambientale, di mobilità e dotazioni territoriali tali da necessitare di interventi a scala urbana;

2 – la presenza di aree o immobili che, per le loro caratteristiche dimensionali e morfologiche, per la non compatibilità funzionale o ambientale con il contesto in cui sono ubicate e/o per la loro cessata utilizzazione, si configurino come opportunità per processi che, attraverso la loro trasformazione, coinvolgono e qualifichino l'area stessa e l'intorno

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

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

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

Le tipologie di ambiti da riqualificare individuate nel PSC sono le seguenti :

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

AR_B: ambiti comprendenti prevalentemente o totalmente insediamenti produttivi collocati all'interno o a ridosso di insediamenti urbani di altra natura, la cui trasformazione (d'uso o fisica) possa contribuire al miglioramento della qualità urbana delle aree circostanti (a Minerbio viene individuato un ambito AR di questo tipo):

Le direttive al POC e al RUE per le trasformazioni degli ambiti individuati sono riportate all'art.5.3 delle Norme di attuazione del PSC.

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

Per ogni ambito di riqualificazione individuato a Minerbio viene esposta altresì una descrizione specifica al seguente capitolo 3.4, ove vengono evidenziati gli obiettivi e le finalità specifiche della riqualificazione, in considerazione delle condizioni del contesto e alle opportunità dell'ambito.

Nella VALSAT è inoltre compresa una scheda specifica relativa all'ambito AR-B in cui vengono evidenziati, indicativamente, i carichi funzionali ammissibili ed eventuali limiti o condizioni a cui subordinare l'attuazione.

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

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

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

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

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

Essi sono individuabili sia in aree libere che in aree già edificate, nelle quali non sussistano le specifiche finalità proprie degli ambiti da riqualificare, ma in cui, per le caratteristiche degli insediamenti in essere e del contesto urbano in cui questi sono inseriti, risultino ugualmente plausibili interventi di sostituzione radicale dell’assetto e delle funzioni esistenti. Lo Schema di assetto strutturale individua gli ambiti per lo sviluppo dei nuovi insediamenti, in coerenza con gli areali proposti in sede di Conferenza di Pianificazione.

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

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

Come già sottolineato, le individuazioni degli 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 3.3.1 relativi all’applicazione della perequazione urbanistica.

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

condizioni più favorevoli all'attivazione delle procedure concorsuali che, come descritto al punto 2.3.3, possono per l'appunto consentire di acquisire dai privati attuatori un maggiore contributo alla soluzione dei problemi di interesse pubblico.

Le individuazioni degli ambiti effettuata nello Schema di assetto preliminare si fonda 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);
- b) assenza 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.

Le dotazioni territoriali afferenti all'ambito andranno assicurate dai soggetti attuatori nella misura definita al punto 3.3.7, o nella misura maggiore definita in sede di POC per i comparti di attuazione. In relazione alle condizioni da assicurare per la sostenibilità ambientale e territoriale delle nuove previsioni, le schede di VALSAT definiscono il quadro delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche, anche esterne all'ambito specifico, alla cui esistenza è subordinata l'attuazione degli interventi. Il POC definirà gli eventuali contributi alla realizzazione di tali infrastrutture e dotazioni ecologiche da parte dei comparti di attuazione.

3.3.6 - CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA NEL TERRITORIO RURALE

L'evoluzione del territorio rurale

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

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

confronto tra i due ultimi censimenti dell'agricoltura ISTAT evidenziano (-28% nell'intera associazione intercomunale), e che sono ampiamente illustrati nel Quadro conoscitivo.

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

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

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

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

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

Nonostante queste difficoltà, il territorio dell'associazione è stato interessato da numerose e ormai consolidate iniziative, che appaiono in costante ampliamento. Il numero di aziende agrituristiche operanti è salito a 13 nel 2005, sempre nel 2005 operano 8 fattorie didattiche e la superficie interessata da aziende faunistico venatorie ha superato i 6000 ha, con una incidenza di ca. 1/6 sulla superficie totale delle aziende.

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

- un tendenziale accorpamento dei fondi coltivati, con cessazione di attività diretta da parte degli originari conduttori (con conseguente riduzione del numero delle aziende e innalzamento della relativa estensione media): frequentemente il fenomeno comporta un più largo ricorso al contoterzismo, con la presenza anche di numerose figure professionali intermedie tra la conduzione pura e il vero e proprio contoterzismo. In questo processo il patrimonio edilizio esistente tende a divenire ulteriormente esuberante, risultando gli edifici dispersi nelle aziende originarie, non funzionali al contoterzismo; il quale, invece, tende a richiedere nel centro aziendale di riferimento un incremento degli spazi di servizio (ricovero macchine, depositi, ecc.) per ottimizzare la propria attività;

- una progressiva uniformazione tendenziale degli assetti colturali, anche a prescindere dalle vocazioni intrinseche dei suoli interessati (conseguente, anche, alle passate forme di sostegno pubblico alle produzioni);
- il sempre maggiore peso che assumono produzioni un tempo elitarie o di nicchia, in particolare le produzioni biologiche ed integrate e le produzioni a marchio territoriale;
- il progressivo affermarsi delle attività, integrative dell'economia aziendale, connesse alla valorizzazione delle produzioni tipiche e delle valenze territoriali, quali le varie forme di agriturismo, di turismo rurale e le fattorie didattiche, e delle forme di utilizzazione alternative del territorio rurale quali le aziende faunistiche venatorie, dove l'attività agricola, se rimane, è completamente subordinata alle esigenze dell'attività principale.
- l'invecchiamento dei conduttori e la crescita del ricorso a manodopera stagionale extracomunitaria, per la quale si pongono problemi diffusi di alloggio temporaneo;
- la grande diffusione di popolazione residente in campagna e non dedita all'agricoltura, derivante dall'attività di recupero e frazionamento degli edifici esistenti verificatasi negli ultimi 10-15 anni, che ha portato ad un incremento significativo della popolazione sparsa;
- un progressivo, anche se lento, processo di incremento della vegetazione non produttiva negli spazi rurali, in parte dovuto a specifiche linee di finanziamento, ed in parte conseguente ad un mutato rapporto con la risorsa suolo, da parte sia dei produttori agricoli, sia dei numerosi non produttori residenti nel territorio rurale; in quest'ultimo caso non sempre il riequipaggiamento vegetazionale è idoneo, dal punto di vista ambientale, fitosanitario e paesaggistico, per le specie e varietà utilizzate.

Gli indirizzi che il PSC formula 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 indirizzi incisivi per un settore che, pur con le contrazioni evidenziate, rappresenta pur sempre il fattore dominante di formazione e governo del paesaggio.

Come è noto, ai sensi della legge urbanistica regionale, è il RUE lo strumento per disciplinare tutti gli interventi di modificazione del territorio rurale, e in particolare quelli edilizi. A valle del percorso di elaborazione associato del PSC, appare con evidenza l'esigenza di arrivare ad una omogeneizzazione della disciplina dei RUE a livello di Associazione intercomunale, con particolare riferimento al territorio rurale. Già oggi infatti si avvertono le incongrue diversità di effetti sul territorio causate dalle differenze, a volte vistose, fra le normative per le zone agricole dei PRG vigenti, sia con riguardo alle possibilità di intervento offerte alle aziende agricole per le loro esigenze produttive, sia con riguardo al tema emergente del governo del fenomeno del riuso degli edifici per funzioni non agricole.

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

Sia le linee di orientamento e gli obiettivi del PSC (art.5.9 delle Norme di attuazione), sia la loro successiva traduzione e specificazione nei RUE possono essere suddivise in due grandi capitoli:

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

Le esigenze delle aziende agricole

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

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

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

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

E' anche probabile che aumentino le richieste per trasformazioni o allevamenti aziendali non tradizionali e non previsti dalle attuali normative edilizie (ad es. allevamenti per specie ornamentali, per carni alternative, ecc.), richieste originate dal tentativo degli operatori di seguire aree di business innovative e non convenzionali.

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

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

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

- a) Per quanto riguarda le esigenze delle imprese in materia di edifici di servizio alla produzione, il RUE dovrà contenere un impianto normativo relativamente semplice, meno dettagliato per tipo di assetto culturale rispetto alla normativa urbanistiche del passato, che preveda di:

- diversificare, almeno a livello delle procedure, tra gli interventi per lo sviluppo dei centri aziendali esistenti (anche tramite la nuova edificazione) e la realizzazione di nuovi centri aziendali;
 - individuare soglie di dimensione aziendale minima sotto le quali è necessario accompagnare il permesso di costruire con una documentazione integrativa che ne evidenzia le giustificazioni tecniche ed economiche;
 - individuare un livello ordinario di dotazione per ettaro di edifici di servizio entro il quale gli interventi di edificazione sono consentiti con permesso diretto senza alcuna documentazione integrativa, e differenziando tale livello fra ambiti ad alta vocazione produttiva agricola e di rilievo paesaggistico ed eventualmente tra Unità di paesaggio;
 - prevedere una richiesta di documentazione economica (Piano di investimento)¹ per le esigenze aziendali che esulano dal suddetto livello ordinario di edificazione;
 - adeguare la normativa alle nuove terminologie, in particolare introducendo la figura dell'“Imprenditore agricolo professionale” (IAP) e considerando le possibilità offerte dalla multifunzionalità aziendale prevista dalla legge di orientamento;
 - consentire gli interventi che permettono alle aziende agricole di incrementare i legami di filiera, anche attraverso l'insediamento, nel territorio rurale, di impianti per la conservazione, la lavorazione o la trasformazione dei prodotti agricoli, nel rispetto delle compatibilità ambientali;
 - negli ambiti di rilievo paesaggistico favorire gli interventi e sistemazioni agroambientali sulla base di progetti connessi a misure di finanziamento pubblico (Piano regionale di sviluppo rurale, ecc.);
 - favorire anche negli ambiti ad alta vocazione produttiva e negli ambiti periurbani interventi diffusi di miglioramento paesaggistico e ambientale (schermature verdi degli impianti a maggiore impatto, quinte arboree lungo strada, recupero siepi, conservazione maceri e fossi, fitodepurazione, ecc.)
- b) Per quanto riguarda le esigenze abitative degli imprenditori agricoli, si tratta essenzialmente di consentire gli interventi di miglioramento e adeguamento della funzione abitativa nei centri aziendali esistenti, mentre va considerata del tutto eccezionale l'eventualità di realizzare l'abitazione dell'imprenditore agricolo in azienda sprovvista di fabbricati abitativi. A tale riguardo:
- negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, l'ipotesi di ammissibilità può essere mantenuta soprattutto per casi eventuali di ‘giovani agricoltori’ a cui sia stato riconosciuto il premio di primo insediamento (vedi indirizzi PRSR) in aziende non derivanti da recenti frazionamenti (10-15 anni)² e prive di fabbricati abitativi;
 - negli ambiti di rilievo paesaggistico l'ipotesi va esclusa, concentrando ogni esigenza sul recupero dei fabbricati esistenti.

Anche le istanze, che talora emergono, di ‘ricongiunzione familiare allargata’, ossia di realizzazione nel centro aziendale di distinte abitazioni per nuclei familiari entro il

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

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

secondo grado di parentela dell'imprenditore agricolo a titolo principale, può trovare risposta:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viceversa gli stessi rischi sono più contenuti o assenti se chi opera l'intervento di recupero è l'utente finale, ossia chi interviene per realizzare uno o due alloggi per sé e i propri famigliari, 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.

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

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

I criteri fondamentali assunti nel PSC e che andranno poi sviluppati e dettagliati nelle norme del RUE sono i seguenti:

- Il riuso degli edifici ex-agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, va previsto in primo luogo per tutti gli edifici (originariamente abitativi e non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; va consentito inoltre per gli edifici aventi tipologia abitativa anche non tutelati. Viceversa non va consentito per gli edifici non tutelati e non abitativi (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, va consentito il riuso solo per funzioni adatte alle loro caratteristiche costruttive, e non generatrici di altre problematiche: ad es. come magazzini o ricoveri macchine per contoterzisti o eventualmente anche come magazzini per altre attività (es materiali e attrezzature edili), con esclusione di attività di tipo artigianale produttivo.

- Il recupero delle corti di interesse storico-culturale costituite da più corpi di fabbrica può avvenire anche per fasi successive, purché sulla base di un preliminare progetto unitario dell'intera corte, che consideri unitariamente l'assetto degli spazi aperti, le problematiche connesse al carico urbanistico complessivamente atteso, l'allacciamento alle reti, ecc.
- Siepi e recinzioni intorno agli edifici non fanno parte dei connotati paesaggistici tradizionali e anzi ne costituiscono una modifica visivamente rilevante; il recupero delle corti tutelate, in particolare di quelle integre nella loro configurazione originaria, deve avvenire conservando l'unitarietà e le caratteristiche dello spazio aperto della corte; vanno quindi vietati chiusure e frazionamenti di questo spazio con recinzioni di ogni tipo o siepi; il riuso delle corti tutelate per funzioni non agricole va anche associato alla demolizione di manufatti incongrui (baracche, tettoie...).
- Il recupero degli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale non deve comportare la demolizione di tutto o gran parte dell'edificio; se l'edificio è in condizioni strutturali talmente collabenti da non poter essere recuperato, vuol dire che il bene culturale è perduto e non vi sono più le condizioni che ne giustificano la tutela e il recupero. In tal caso, quindi, non ha più senso ammettere eventuali possibilità di riuso abitativo degli edifici tradizionali per stalla-fienile o di frazionabilità dell'unità abitativa esistente, essendo queste possibilità plausibili solo per incentivare l'effettiva conservazione dei beni esistenti; le possibilità di riuso degli immobili demoliti e ricostruiti dovranno quindi essere ricondotte alla casistica prevista per gli immobili privi di interesse storico-testimoniale. In ogni caso, per esigenze di generale conservazione dei caratteri paesaggistici tipici della campagna, il recupero e riuso, anche tramite demolizione e ricostruzione, deve avvenire conservando e rispettando le principali caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche; in particolare il RUE dovrebbe disciplinare la conservazione dei porticati e delle parti aperte del fienile, ovvero i limiti del loro parziale tamponamento purché resti leggibile la struttura e conformazione originaria.
- Ai sensi della L.R.20/2000, e tenendo conto anche della notevole dimensione volumetrica degli edifici rurali tradizionali, gli interventi di ampliamento della sagoma sono ammissibili solo in relazione ad esigenze delle aziende agricole (e non per gli edifici tutelati), mentre non sono ammissibili quando l'edificio venga riutilizzato per funzioni diverse da quelle agricole. Potrebbero al massimo fare eccezione gli edifici abitativi di più piccola dimensione - es. abitazioni a schiera bracciantili - per i quali potrebbero giustificarsi piccoli ampliamenti in particolare per l'adeguamento igienico.
- Devono essere prescritte limitazioni precise al numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ogni edificio tutelato come bene culturale. Il numero massimo va relazionato in primo luogo alla tipologia,. Per le tipologie più diffuse di corti rurali storiche (sia il tipo a due corpi di fabbrica separati, sia il tipo ad elementi uniti) si indica come congruo un numero massimo di 4 alloggi complessivamente ricavabili, di cui non più di 2 nell'edificio abitativo o porzione abitativa e non più di 2 nel recupero della stalla-fienile. In quest'ultima o, in alternativa, nella casella o negli eventuali altri edifici accessori minori, vanno realizzati adeguati spazi accessori (autorimesse, cantina, ecc.) per tutti gli alloggi realizzati nella corte; le dotazioni prescritte per le autorimesse dovranno essere soddisfatte in soluzione chiusa.
- Per interferire il meno possibile con le falde freatiche solitamente molto superficiali, nonché per evitare l'alterazione percettiva delle corti storiche e le spinte alla demolizione integrale dell'edificio, è opportuno escludere la realizzazione di rimesse interrate; in mancanza di alternative è preferibile autorizzare la realizzazione di rimesse esterne in strutture leggere (es. legno).

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

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

In particolare negli ambiti di rilievo paesaggistico sono da favorire le utilizzazioni per attività sinergiche alla fruizione ambientale, didattica e ricreativa del territorio³: agriturismo, fattorie didattiche, pubblici esercizi, parchi ricreativi pubblici e privati per attività all'aperto (equitazione, pesca sportiva, attività ricreative e sportive in genere all'aria aperta, con esclusione di interventi di estesa artificializzazione del suolo). In questi ambiti, per queste funzioni, e ferma restando l'esistenza di dotazioni adeguate di infrastrutture e servizi,

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

possono essere ammissibili anche interventi di “ampliamento, purché modesto, della sagoma degli edifici” (vedi art. art. 11.6 comma 6 del PTCP).

Gli ambiti agricoli periurbani

Si ritengono applicabili negli ambiti agricoli periurbani criteri analoghi a quelli previsti per gli ambiti di rilievo paesaggistico, con l'ulteriore possibilità di realizzare interventi e sistemazioni per dotazioni ecologiche urbane (quali bacini di laminazione, imboschimenti), ed escludendo interventi di nuova edificazione. Gli ambiti periurbani sono articolati in relazione alle loro caratteristiche peculiari nel modo illustrato al punto 2.5.

3.3.7 - CRITERI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità, le principali determinazioni del PSC aventi un rilievo sovracomunale sono illustrate nel precedente punto 2.2 ed evidenziate nella specifica tavola dello Schema Direttore Intercomunale; inoltre negli schemi inseriti al punto 3.4 sono evidenziate le principali scelte di assetto della mobilità negli ambiti urbani, ossia i principali assi stradali che, a partire dalla viabilità extraurbana, svolgono la funzione di penetrazione e distribuzione nel tessuto urbano.

3.3.7.1 – Dotazione di attrezzature e spazi collettivi

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

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

Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale – spazi aperti attrezzati a verde per il tempo libero e le attività sportive, scuole fino al ciclo dell'obbligo,

attrezzature varie di interesse comune, parcheggi pubblici –è fissata in almeno 30 mq. di aree per ogni abitante esistente e previsto.

Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste ai fini del raggiungimento del suddetto valore-obiettivo, non si dovrà tenere conto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;
- dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
- delle aree che, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale 9.10.2001 n. 2053 – Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio – siano da classificare in classe IV in quanto prospicienti determinate tipologie di infrastrutture per la mobilità, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000 e della Delibera della Giunta regionale n.197/2001 contenente le direttive applicative, e successive modificazioni, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerare fra le dotazioni ecologiche.

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

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

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

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

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

Per quanto concerne le dotazioni quantitative, va osservato che le dotazioni raggiunte nel territorio comunale di Minerbio (come, più in generale, nei sei Comuni dell'Associazione) si presentano – comprendendo anche quelle in corso di realizzazione entro comparti per nuovi insediamenti già convenzionati –già superiori a quanto necessario per rispettare il suddetto

parametro riferito alla popolazione residente e prossima anche a quanto necessario per la popolazione prevista. Si può quindi affermare che il raggiungimento della dotazione di legge non è più un problema, o, in altre parole, che il tema delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi non si pone più in termini prevalentemente quantitativi, ma si pone piuttosto in termini qualitativi. Infatti il raggiungimento e superamento degli obiettivi di tipo quantitativo non garantisce di per sé anche della qualità complessiva del sistema dei servizi, né della qualità di ciascun servizio offerto.

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

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

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

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

Nel caso delle attrezzature scolastiche, che in base ad accordi di ottimizzazione funzionale sono gestite in forma unitaria intercomunale insieme al Comune di Baricella, la dotazione pro-capite potrà essere verificata in termini di somma delle dotazioni dei due comuni rispetto alla somma della popolazione prevista.

Il PSC definisce per il capoluogo, all'interno dell'allegato 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana' di cui al successivo punto 3.4, un'armatura dei servizi per ciascuno dei maggiori centri abitati, ossia uno schema di connessione fra i principali poli o complessi di offerta di servizi pubblici e privati, in modo da sviluppare le reciproche sinergie e agevolarne la fruizione.

3.3.8 - CRITERI PER LA SICUREZZA E CONOSCENZA IDROGEOLOGICA

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

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

1 – Aree a pericolosità di allagamento

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

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

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

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

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

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

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

2 – Salvaguardia delle acque sotterranee

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

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

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

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

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

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

3 - Analisi geomeccanica del sottosuolo

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

3.3.9 – RUOLO E CRITERI DI FORMAZIONE DEL POC

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

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

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

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

Al fine di assicurare il migliore coordinamento dell'attuazione delle previsioni insediative, si ritiene opportuno che i POC vengano elaborati sulla base di una programmazione concertata fra i diversi Comuni dell'Associazione che stabilisca le priorità di evoluzione del sistema insediativo, in coerenza con gli obiettivi e le strategie fissati dal PSC associato, con i contenuti degli Accordi Territoriali per le aree produttive, con le dinamiche della domanda sociale di abitazioni e servizi e con le esigenze di preventiva o contestuale infrastrutturazione urbana e territoriale indotte o presupposte dai nuovi insediamenti.

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

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

inadempienza allo scadere del POC, o la subordinazione del reinserimento nel successivo POC della previsione non attuata all'incremento dei benefici pubblici (edilizia sociale, dotazioni territoriali) associati a tale previsione, o entrambe le ipotesi.

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

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

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

3.4 – L'ASSETTO STRUTTURALE DEI CENTRI URBANI

3.4.1 – IL CAPOLUOGO

La SP S. Donato costituisce l'asse matrice dell'intero centro abitato di Minerbio, che ne risulta attraversato da sud a nord per tutto il suo esteso sviluppo. Al margine di questo asse è avvenuto anche lo sviluppo urbanistico moderno, caratterizzato anche da varie propaggini che si estendono sia a est che ovest dell'asse centrale, determinando una forma urbana non chiaramente definita.

Lo sviluppo residenziale, soprattutto nelle fasi più recenti, è avvenuto nella porzione nord-occidentale del paese, mentre nella parte sud-orientale si sono consolidati – e sono tuttora in fase di rafforzamento – i principali nodi del sistema dei servizi urbani (in particolare la polarità dei servizi scolastici di base e quella dei servizi sportivi).

Il Centro Storico, che costituisce, insieme a quello di Budrio, una delle principali emergenze storiche della pianura bolognese, rappresenta anche il principale attrattore urbano. Al suo interno, e in particolare proprio lungo il percorso della S. Donato, si ritrovano infatti le principali funzioni commerciali diffuse, nonché le più importanti polarità dei servizi amministrativi, culturali e religiosi dell'abitato.

Entro il contesto urbano, l'asse S. Donato rappresenta la spina assolutamente predominante dei servizi pubblici e privati dell'abitato, e quindi un luogo vivace di concentrazione della vita comunitaria. Nel contempo, con il suo attuale ruolo di strada di attraversamento urbano, essa costituisce un elemento di notevole frattura del tessuto urbano; condizione accentuata dalla localizzazione dei principali poli dei servizi nel settore orientale dell'abitato, opposto alle aree di maggiore crescita degli insediamenti residenziali recenti.

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

La San Donato rappresenta dunque, nel contempo, il principale asse di centralità urbana e l'unica strada di attraversamento del centro per gli spostamenti in direzione nord-sud. Lo stesso polo produttivo sovracomunale, posizionato tra il capoluogo e la frazione di Ca' de Fabbri, non presenta un'adeguata viabilità finalizzata ad un'accessibilità all'area senza interferenze con il centro abitato e con il tratto urbano della San Donato.

Come già evidenziato nel precedente Cap. 3.1, per risolvere tale criticità si ritiene innanzitutto necessaria la formazione di un percorso tangenziale posto ad ovest dell'abitato, destinato a fornire un'appropriata risposta al traffico dei mezzi pesanti e alla gran parte delle relazioni di attraversamento. Tale percorso alternativo è incentrato sulla via Marconi, da potenziare debitamente, e da due nuovi raccordi di questa alla S. Donato da realizzare, l'uno immediatamente a nord dell'abitato, l'altro a sud della zona produttiva e delle sue previste espansioni (che vanno a incorporare con un ruolo più urbano dell'attuale la via Ronchi Inferiore).

Questo by-pass riveste un'importanza strategica non solo per l'accessibilità all'area produttiva, ma soprattutto per la riqualificazione del centro abitato. La sua realizzazione, infatti, grazie alla significativa riduzione dei flussi di attraversamento che rende possibile lungo l'intero tronco della S. Donato interno all'abitato, consente un netto miglioramento delle condizioni di vivibilità e sicurezza stradale, e quindi permette di specializzare e qualificare questo stesso asse nel suo ruolo di grande spina commerciale e dei servizi e per il trasporto pubblico.

Accanto al tema strategico della diversione dal centro del traffico improprio di attraversamento, il sistema della mobilità urbana richiede interventi anche su altri versanti, affrontati dal PSC.

L'allegato 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana' descrive - in forma orientativa, e come tale da riprendere e approfondire nei successivi passaggi di pianificazione – la possibile articolazione del sistema primario della viabilità urbana che si può individuare per il centro di Minerbio, nella prospettiva della realizzazione del by-pass ovest e alla luce delle nuove potenzialità insediative e di trasformazione urbana indicate nello Schema di assetto strutturale (Tavola 3 del PSC).

L'esigenza di fondo che anche le ipotesi relative al sistema della viabilità urbana intendono soddisfare, è quella dell'alleggerimento dal traffico dell'intero arco urbano della S. Donato (ovvero via Garibaldi, via Savena Inferiore, via Savena Superiore). Come già evidenziato, questo arco è infatti il fondamentale collettore dei servizi locali – comprese le attrezzature scolastiche, alcune delle quali vi si affacciano direttamente – e della vita di relazione, e per esso si impongono tutte le misure di riduzione e moderazione del traffico e di sostegno alla mobilità pedonale e ciclabile, atte a valorizzarne questo specifico ruolo.

In questa direzione appare opportuno potenziare la maglia della viabilità urbana con nuovi elementi capaci di consentire di selezionare e distribuire i flussi da e per Bologna – quelli assolutamente predominanti –, già all'ingresso dell'abitato, e non al suo interno, come ora si verifica, con vari problemi di impatto sulle funzioni circostanti.

Nello schema previsto il punto di selezione è ubicato all'intersezione fra la S. Donato, la via Maceri Vecchia e la via Zena; da esso si dipartono due nuovi assi, almeno uno dei quali è potenzialmente realizzabile insieme allo sviluppo urbano, che assicurano la penetrazione al settore urbano orientale – nel quale insistono attrezzature di forte attrazione dal territorio, come le scuole e il polo sportivo – e al settore occidentale – quello di più recente crescita residenziale. Nel primo caso è da prevedere la congiunzione con la via Della Costituzione, nel secondo con la via Don Minzoni.

Naturalmente questa ipotesi acquista senso compiuto nella prospettiva di potenziale espansione del centro di Minerbio, della quale tali nuove arterie vanno a costituire anche le fondamentali infrastrutture di supporto per il traffico residenziale locale. E da quest'ultimo punto di vista i corridoi individuati sono da intendersi comprensivi sia di percorsi ciclabili in rete con quelli esistenti – qualora gli stessi non vengano realizzati entro le aree di verde pubblico –, sia delle necessarie fasce di ambientazione della nuova viabilità ai fini della mitigazione degli effetti ambientali del traffico (per la quale, per quanto concerne l'impatto acustico, sono comunque da escludere le difese con pannelli artificiali).

Un particolare elemento di criticità è rappresentato dalla carenza di parcheggi, in particolare nelle aree più centrali a ridosso della San Donato e del centro storico. Il rafforzamento della maglia di penetrazione e distribuzione urbana, alleggerendo il carico gravante su questa arteria, dischiude evidentemente nuove potenzialità di risposta anche in direzione delle esigenze della sosta veicolare. Così come apre nuove potenzialità allo sviluppo dei percorsi pedonali e ciclabili, per i quali i successivi strumenti di pianificazione dovranno definire la rete più appropriata.

Per quanto concerne il tema delle dotazioni territoriali, si può in primo luogo evidenziare come il significativo più recente sviluppo residenziale che, in particolare, ha interessato la porzione occidentale del centro abitato, abbia permesso la costituzione di un sistema abbastanza esteso e diffuso. Tale sistema appare oggi fornire un'adequata risposta non solo

ai nuovi insediamenti, ma anche al nucleo storico ed ai tessuti più densamente edificati sviluppatisi precedentemente, in assenza di un'adeguata politica degli standard di servizi.

Relativamente alla porzione orientale, invece, le politiche urbanistiche sono state indirizzate in particolare, come già evidenziato, allo sviluppo di altre attrezzature di servizio e di attrezzature destinate soprattutto a funzioni sportive.

L'attuale sistema del verde pubblico appare, nel complesso, sostanzialmente adeguato, evidenziandosi tutt'al più alcune carenze nelle porzioni più settentrionali del paese, che risultano più distanti da aree verdi attrezzate di dimensioni significative.

Un settore dei servizi di base che, alla luce dei trend di crescita della popolazione, evidenzia una situazione di non completa adeguatezza, è quello del sistema dei servizi scolastici del ciclo dell'obbligo, per il quale, pertanto, in sede di POC dovranno valutarsi le necessarie soluzioni, all'interno del quadro strutturale fornito dal PSC, anche attraverso la realizzazione di un nuovo plesso scolastico.

La conformazione complessivamente prospettabile per il sistema di questi servizi è quella illustrata nello Schema ideogrammatico allegato. Questo in sostanza rispecchia uno stato di fatto e di previsione consolidato dal vigente strumento urbanistico comunale, ma si presta anche a qualche ipotesi integrativa o correttiva di quell'impianto.

La polarità 2 – polarità dei servizi scolastici di base – allude alla concentrazione che qui si ha di tutte le scuole di Minerbio; esso contiene anche impianti produttivi scarsamente compatibili con il contesto urbano che si è venuto a creare. L'opportuna delocalizzazione di tali impianti potrebbe rendere possibile l'ulteriore potenziamento delle attrezzature scolastiche entro le aree da essi liberate, consentendo così di collocare anche le nuove attrezzature in stretta relazione con quelle preesistenti.

La polarità di tipo 4 – polarità del verde pubblico – individuato a est del centro storico, comprende l'ambito che nella vigente pianificazione potrebbe essere orientato anche alla realizzazione di impianti sportivi al coperto, ovvero a strutture di notevole consistenza volumetrica. Si tratta di un'area posta per l'appunto in stretta adiacenza del centro storico, di cui consente una pregevole visuale, e facente parte del più vasto sistema di aree inedificate che costituiscono l'importante sfondo paesaggistico del medesimo centro storico lungo il suo intero lato orientale.

Su questi presupposti – e anche a integrazione delle dotazioni territoriali a servizio dei residenti nello stesso centro storico - si ritiene più opportuno prevedere la sistemazione di tale ambito in forma di semplice verde pubblico, senza forme di edificazione, identificando nel contempo nell'ambito 3 l'ubicazione più appropriata per nuovi impianti sportivi a forte concorso di pubblico, che possono qui integrarsi con quelli esistenti ed essere direttamente raggiunti anche dalla nuova viabilità di distribuzione urbana prevista su questo lato del paese.

b) classificazione del territorio urbano

Lo Schema di assetto strutturale del PSC propone, in conformità con la L.R.20/2000, l'individuazione e l'articolazione del territorio urbano nelle diverse tipologie di ambiti previste.

Le note seguenti illustrano le principali caratteristiche di tali ambiti per il territorio del capoluogo di Minerbio e gli obiettivi specifici che in essi vanno perseguiti.

Centro storico

Il centro storico costituisce il cuore pulsante del centro di Minerbio, per la forte concentrazione di servizi amministrativi, commerciali, culturali che vi si ritrova – in particolare nella fascia attraversata dalla S. Donato (via Garibaldi) - , e che ne fanno il quotidiano punto di convergenza della vita comunitaria. La conservazione e la qualificazione di questo carattere costituisce l'obiettivo di fondo degli sviluppi di pianificazione cui sono chiamati sia il PSC che il RUE.

Le stesse proposte del PSC relative al sistema della mobilità urbana – vedi prima – individuano un'articolata strategia per la diversione dalla S. Donato del traffico di attraversamento dell'abitato; strategia che ha come primo obiettivo proprio la riduzione dell'impatto di tale arteria sul centro storico e il rafforzamento delle potenzialità di fruizione pedonale e ciclabile all'interno di questo.

Gli interventi effettuati negli ultimi anni sul tessuto del centro storico hanno visto in particolare un generale e qualificato recupero dell'intero borgo attiguo alla Rocca Isolani, che ha così ritrovato una compiuta identità formale e una piena valenza funzionale, solo in qualche misura penalizzata dalla carenza di parcheggi pubblici che si è venuta manifestando a seguito dell'insediamento delle molteplici attività, soprattutto di carattere professionale. L'obiettivo strategico che non da oggi si pone è quello del recupero e riuso della Rocca, un complesso di straordinario valore storico-architettonico e paesaggistico, di proprietà privata, oggi sottoutilizzato e in condizioni di conservazione non ottimali. Il campo delle grandi funzioni culturali, didattiche, direzionali, congressuali e simili, è quello che appare più compatibile per un riuso appropriato dei prestigiosi contenitori.

La particolare qualità e importanza del complesso si giova anche del rapporto visuale e paesaggistico che – assieme al borgo – esso ancora intrattiene con un brano di campagna che conserva molti aspetti dell'assetto tradizionale. Si tratta di un peculiare contesto unitario di alto valore paesaggistico e documentale, che attraverso la disciplina del RUE si ritiene debba essere attentamente salvaguardato, ed eventualmente anche valorizzato per forme di fruizione pubblica compatibili (con percorsi, punti sosta, ecc., in un'ottica di 'campagna-parco').

Ambiti urbani consolidati

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

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

In relazione alla casistica delle tipologie di ambito consolidato definita al precedente punto 3.3.3, si individuano:

a) Ambiti consolidati di buona qualità insediativa (ambiti tipo Auc 1)

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

In tali ambiti vanno perseguiti gli obiettivi e attuate le politiche individuati al richiamato punto 3.3.3 per gli ambiti di tipo A. Nelle porzioni di ambiti adiacenti la via Canaletto, in considerazione del carico di traffico interessante oggi la SP 44, le possibilità di eventuale densificazione edilizia e di cambio d'uso verso la residenza o altre attività più sensibili agli impatti ambientali, sono da subordinare all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova arteria sostitutiva della via Canaletto, o all'assunzione di misure di regolazione del traffico che ne riducano l'impatto.

b) Ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica (ambiti tipo Auc2)

E' identificato come tale il settore a sud del centro storico compreso fra la S. Donato, il Consorzio Agrario e la scuola media. Esso rappresenta un importante episodio della prima espansione moderna di Minerbio, ed evidenzia oggi talune carenze proprie degli impianti urbani di quella fase storica: in particolare, tipologie stradali di sezione ridotta e scarsità di spazi per la sosta, uniti a una densità insediativa di tipo medio-alto.

La stessa classificazione è riservata al piccolo quadrante a ridosso dell'abitato di Baricella (peraltro impattato su due lati dalla viabilità di attraversamento di questo centro).

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

c) Ambiti di centralità urbana (ambiti tipo Auc3)

Sono così individuati due piccoli settori attigui al centro storico, l'uno a sud e l'altro a nord, costituenti di fatto altrettante propaggini funzionali dell'asse commerciale della S. Donato che attraversa tutto il centro storico. Nello scenario di PSC, il loro assetto – da definirsi secondo i criteri stabiliti al punto 3.3.3 per gli ambiti di tipo C – potrà giovare come punto qualificante della riduzione del carico di traffico oggi sopportato dalla S. Donato.

All'interno del settore meridionale ricade una porzione di ambito individuata nello Schema di Assetto Strutturale quale ambito di potenziale trasformazione per mezzo di progetto unitario da attuare con il POC. Si tratta di un'area già edificata, parzialmente coincidente con l'area identificata in sede di Conferenza di Pianificazione quale "ambito di nuovo insediamento derivante dalla trasformazione di aree edificate". A seguito di approfondimenti, si è tuttavia rilevato come fosse opportuno modificare la perimetrazione dell'ambito, eliminando alcuni parti di cui risulta già prevista l'acquisizione al pubblico come aree a verde. L'area rimanente, coincidente sostanzialmente con due soli lotti, già interamente edificati, date le sue ridotte dimensioni, è stata più propriamente riclassificata quale ambito consolidato, prevedendone appunto la possibilità di trasformazione nel quadro comunque di un progetto unitario convenzionato da disciplinare in sede di POC,.

d) Ambiti delle frange urbane e dei nuclei frazionali minori (ambiti di tipo Auc4)

Comprende la lunga propaggine edificata lungo la S. Donato che si estende a sud del tessuto urbano compatto fino al nucleo di Cancelleria e quasi a raggiungere il bivio con la via Ronchi Inferiore che porta alla zona industriale. Per essa appaiono del tutto coerenti gli obiettivi e le politiche d'intervento previsti al punto 3.3.3 per questa tipologia di ambiti.

Ambiti da riqualificare

Nel territorio di Minerbio vengono individuati due ambiti:

- un ambito denominato AR_A corrispondente ad una frangia edilizia prevalentemente residenziale;
- un ambito denominato AR_B corrispondente all'attuale sede del Consorzio Agrario.

L'ambito AR_A è rappresentato dall'estremità nord dell'abitato in affaccio alla S. Donato. Esso costituisce di fatto una frangia edilizia già inglobata nello sviluppo urbano successivo, presenta una densità insediativa medio-alta, un certo degrado edilizio complessivo e numerose interferenze con l'asse della S. Donato, mancando di fatto di viabilità interna e di spazi di sosta.

L'azione di riqualificazione dovrà tendere al recupero dell'edificato, anche con eventuali piccoli adeguamenti tipologici degli edifici non tutelati e riordino degli spazi accessori; nel contempo, in relazione anche al nuovo disegno della viabilità locale previsto dal PSC, occorrerà riqualificare il sistema dell'accessibilità e delle relazioni con la S. Donato.

L'ambito AR_B è costituito da un'area di ca. 3 ettari, densamente occupata da magazzini e depositi da tempo sottoutilizzati e in condizioni di degrado. Essa è prospiciente con il lato ovest la S. Donato e confina a sud con attrezzature scolastiche, a est con gli impianti sportivi comunali e a nord con il più esteso settore di prima espansione moderna dell'abitato. L'area è dunque ben compenetrata nel contesto urbano, e con il tipo di attività in atto (comportante movimentazione di mezzi pesanti e materiali di vario genere) o che vi si può svolgere in rapporto alle tipologie esistenti, essa rappresenta un episodio insediativo ormai inconciliabile con le particolari funzioni insediate all'intorno (alcune delle quali particolarmente 'sensibili').

L'area, peraltro, si trova all'interno di un perimetro che vede la presenza a brevissima distanza di tutte le attrezzature scolastiche di cui oggi si compone il polo scolastico del capoluogo; per questa circostanza l'area rappresenta anche una peculiare opportunità per integrare il polo con le ulteriori attrezzature necessarie (es. scuola elementare).

Su questi presupposti, si ritiene che l'area presenti le caratteristiche e le potenzialità per essere individuata come un ambito da riqualificare attraverso una sostanziale sostituzione dell'edificato in essere.

Il tipo di funzioni verso cui orientare il riuso dell'area sono quelle dei servizi pubblici, della residenza e delle altre funzioni terziarie compatibili, così da restituire un assetto coerente con quello degli ambiti consolidati in cui l'area è inserita.

Le ipotesi di sistemazione dell'ambito – che spetterà al POC definire – dovranno contemplare la realizzazione anche di un percorso ciclo-pedonale di interconnessione fra l'analogo percorso lungo la S. Donato e le attrezzature scolastiche e sportive a est dell'ambito.

Ambiti per nuovi insediamenti urbani

Pur presentando numerosi significativi condizionamenti alle possibili ulteriori opzioni di sviluppo – determinate da limiti fisici, naturali ed infrastrutturali –, il capoluogo di Minerbio non presenta un univoco fronte di potenziale localizzazione dei nuovi insediamenti, come emerge chiaramente dalla lettura delle suscettività insediative condotta relativamente ai settori periurbani all'interno del Quadro Conoscitivo.

Da queste valutazioni emerge infatti un quadro chiaro delle aree in cui escludere ipotesi localizzative di nuovi insediamenti urbani:

- a) la fascia territoriale più direttamente interessata dalla Via Marconi, a ovest dell'abitato, in ragione dell'impatto che vi genererà questo asse una volta destinato a viabilità di attraversamento urbano alternativa alla S. Donato, nonché in ragione della lontananza delle medesime aree dal sistema principale dei servizi urbani e della presenza di situazioni di rischio (cluster gas);

- b) la fascia territoriale a est del centro storico, per le caratteristiche di alto pregio paesaggistico e documentale del quadro unitario che vede ancora la campagna e il centro storico fondersi fra di loro, così come avveniva lungo l'intero perimetro dell'abitato prima del suo sviluppo moderno.

Nel contempo, dalle stesse valutazioni emergono come più confacenti agli ulteriori sviluppi insediativi le aree a corona dell'intero settore sud dell'abitato, settore costituente una delle prime direttrici dello sviluppo urbano moderno di Minerbio, nel quale insistono importanti servizi pubblici – in particolare tutte le attrezzature scolastiche del capoluogo e il centro sportivo comunale - e commerciali.

Alcune aree di plausibile localizzazione, per modeste potenzialità insediative, sono inoltre individuabili a nord dell'abitato, in aree libere residuali fra le maglie del tessuto consolidato e il Canale Allacciante, lungo il quale è ipotizzabile la realizzazione di un parco urbano perfluviale, a recupero di dotazioni di verde pubblico di cui il settore urbano in questione è carente.

Su queste aree si localizzano gli ambiti di nuovo insediamento riportati nello Schema di assetto strutturale. Considerando la sostanziale omogeneità delle condizioni intrinseche delle stesse aree e dei requisiti infrastrutturali necessari per la loro utilizzazione a fini insediativi, tutte le aree vengono tenute in gioco come nuove potenziali localizzazioni, demandando alle successive fasi di pianificazione, e in particolare alle eventuali procedure anche di tipo concorsuale proprie del POC (v. punto 2.3.3) la selezione effettiva degli ambiti che dovranno trovare concreta attuazione.

Assumendo a riferimento l'ipotesi di carichi insediativi unitari non elevati e tenendo conto delle condizioni peculiari di alcune aree, le schede di Valsat forniscono un'indicazione sul carico urbanistico massimo ammissibile in ciascun ambito; la sommatoria di questi carichi insediativi considerati ammissibili in ciascuno degli ambiti da luogo ad un'acapacità insediativa complessiva di ca. 900 alloggi. Considerando che, come previsto al punto 2.3.2.2, nel centro abitato di Minerbio il tetto delle potenzialità insediative entro ambiti per nuovi insediamenti è quantificato in non oltre 600 alloggi circa, ne deriva l'esistenza di un discreto margine per la migliore selezione degli effettivi ambiti da attuare secondo le procedure concorsuali e per le finalità illustrate al precedente punto 2.3.3.

Di seguito si definisce un primo quadro di indirizzi e requisiti per ciascuno degli ambiti, da assumere nei successivi sviluppi di pianificazione ad opera del PSC e del POC.

Tutti gli ambiti per nuovi insediamenti previsti riguardano aree attualmente inedificate.

Ambito 1

Comprende aree relativamente baricentriche all'abitato e limitrofe ai più recenti episodi di espansione di quest'ultimo; fra queste l'area di espansione residenziale introdotta con recente Variante al PRG, che come tale contribuisce al raggiungimento del dimensionamento complessivo previsto per il PSC.

L'ambito è dotato di buona accessibilità dalla viabilità di distribuzione urbana già esistente su due dei suoi lati; un suo completo utilizzo insediativo, tuttavia, genererebbe un ulteriore sovraccarico di traffico sul tratto urbano della S. Donato, in assenza degli interventi previsti per decongestionare questa arteria. L'attuazione almeno di parte degli eventuali ambiti localizzati in tale ambito è quindi da subordinare all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova viabilità di penetrazione urbana dalla S. Donato (v. 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana').

L'ambito comprende marginalmente anche aree interessate da alluvioni, il cui eventuale utilizzo è subordinato alla rimozione delle cause locali che hanno generato quei fenomeni.

Per l'ambito si prevede una potenzialità insediativa massima di 33.000mq di SC.

Ambito 2

Comprende le aree che lungo il margine sud/ovest dell'abitato si protendono verso sud per poi attestarsi sulla spina edificata lungo la S. Donato.

In relazione alle condizioni infrastrutturali generali e di quelle esistenti nel contesto specifico, l'attuazione degli ambiti localizzabili in tale ambito è da subordinare:

- a) all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova viabilità di penetrazione urbana dalla S. Donato, da prevedersi in tale settore territoriale (v. 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana');
- b) ove necessario in relazione alle caratteristiche delle condotte di metano che attraversano le aree, alla delocalizzazione delle medesime condotte o al loro rifacimento secondo i requisiti di massima sicurezza previsti dalla normativa in materia.

Per l'ambito si prevede una potenzialità insediativa massima di 44.000mq di SC.

Ambito 3

Comprende le aree che lungo il margine sud/est dell'abitato si protendono verso sud per poi attestarsi sulla spina edificata lungo la S. Donato, in sostanziale simmetria all'ambito 2 rispetto all'asse della S. Donato. In tale contesto si ritiene localizzabile anche il nuovo palazzetto dello sport, a integrazione del centro sportivo comunale esistente

In relazione alle condizioni infrastrutturali generali e di quelle esistenti nel contesto specifico, l'attuazione degli ambiti localizzabili in tale ambito è da subordinare:

- a) all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova viabilità di penetrazione urbana dalla S. Donato, da prevedersi in tale settore territoriale (v. 'Schema ideogrammatico per i servizi e la mobilità urbana');
- b) ove necessario in relazione alle caratteristiche delle condotte di metano che attraversano le aree, alla delocalizzazione delle medesime condotte o al loro rifacimento secondo i requisiti di massima sicurezza previsti dalla normativa in materia.

Per l'ambito si prevede una potenzialità insediativa massima di 46.000mq di SC.

Ambito 4

E' costituito da una piccola area, di proprietà comunale, di fatto interclusa tra il tessuto consolidato e il margine del centro storico.

L'eventuale edificazione non potrà interessare più di un terzo dell'ambito complessivo, dovrà essere accorpata all'ambito consolidato posto ad est e sud dell'ambito, in modo da conservare la visibilità sul centro storico; la parte restante, adiacente il centro storico dovrà essere per intero sistemata a verde pubblico, con eventuali quote di parcheggi pubblici.

Per l'ambito si prevede una potenzialità insediativa massima di 2.700mq di SC.

Ambiti 5 e 6

Si tratta di aree libere residuali entro il tessuto edificato sul margine nord dell'abitato, prospiciente il tratto urbano della SP 44 (via Canaletto). Per le loro caratteristiche e per le ridotte dotazioni territoriali del contesto urbano in cui esse si trovano, la loro eventuale utilizzazione dovrà essere orientata anche all'integrazione dei servizi di base, e il carico insediativo ad esse assegnabile dovrà essere di entità contenuta.

L'ambito 6 comprende una fascia di tutela fluviale da sistemare esclusivamente a verde pubblico. In relazione alle condizioni infrastrutturali generali e di quelle esistenti nel contesto specifico, l'attuazione degli ambiti localizzabili in tale ambito è da subordinare all'avvenuta o contestuale realizzazione della nuova viabilità prevista quale alternativa alla SP 44 a nord dell'abitato.

Per gli ambiti si prevede una potenzialità insediativa massima complessiva di 12.800mq di SC.

Ambito 7

Si tratta di piccola area a ovest della via Marconi, prevista con recente variante al PRG come area per l'insediamento di particolari strutture di ricerca (Istituto Ramazzini). E come tale confermabile.

Per l'ambito si prevede una potenzialità insediativa massima di 6.600 mq di SC.

MINERBIO

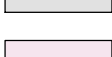
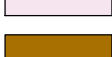
Schema ideogrammatico del sistema dei servizi e della mobilità

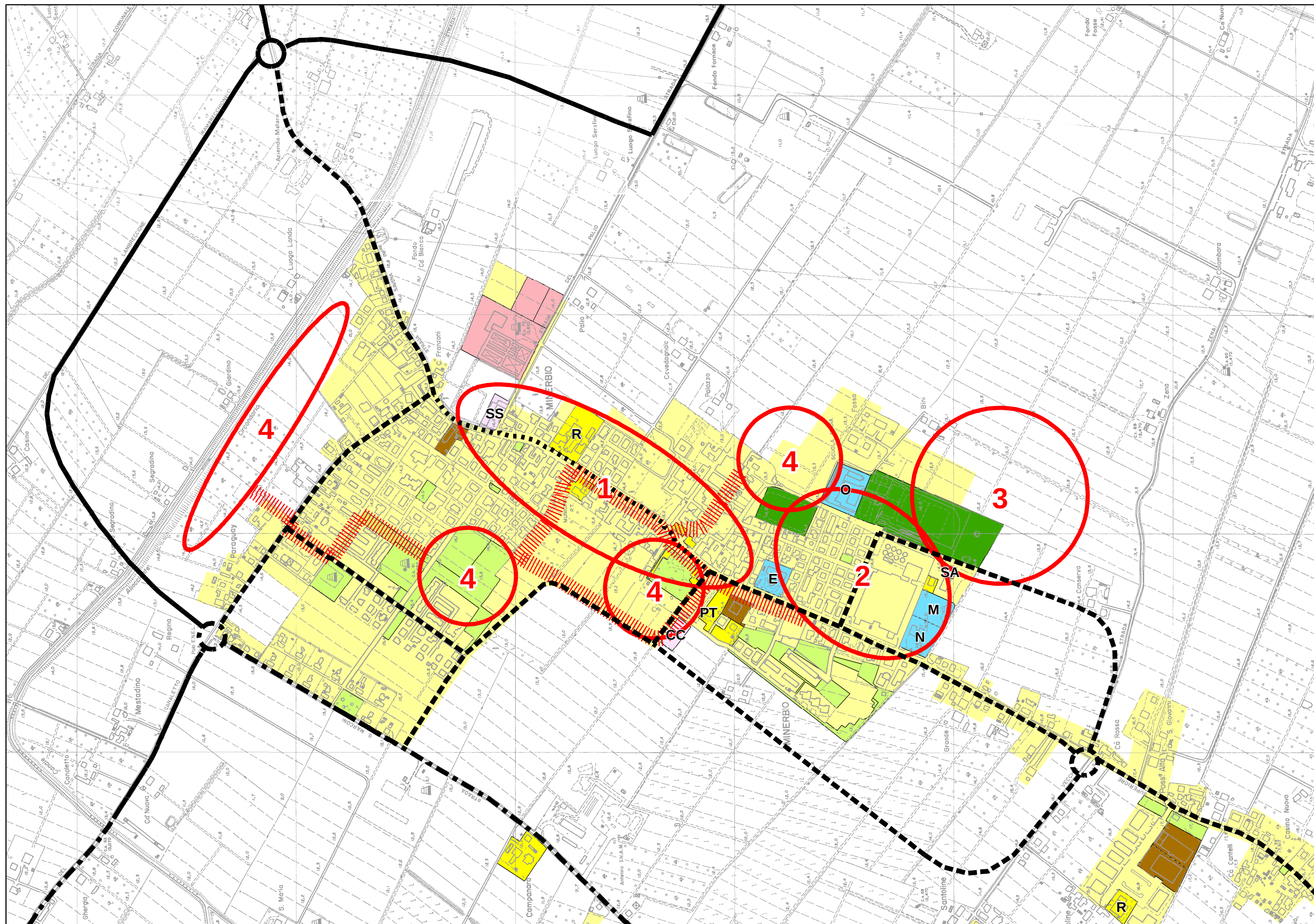
-  Territorio urbanizzato e in corso di urbanizzazione
-  Polarità dei servizi amministrativi, culturali, religiosi, commerciali (area di "centralità urbana")
-  Polarità dei servizi scolastici di base
-  Polarità dei servizi sportivi
-  Polarità del verde pubblico
-  Connettivo pedonale e ciclabile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

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

-  Attrezzature collettive (R=religiose)
-  Scuole (N=nido,M=materna,E=elementare,O=obbligo,SI=s.integrativi)
-  Verde pubblico
-  Verde pubblico sportivo

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

-  Parchi pubblici urbani ed extraurbani
-  Scuole superiori pubbliche
-  Strutture sanitarie ospedaliere pubbliche
-  Attrezzature sportive pubbliche
-  Cimiteri
-  Zone militari
-  Attrezzature sportive private
-  Aviosuperficie
-  Altri servizi urbani e territoriali (SS=servizi sanitari-SA=servizi amministrativi-UNI=università
PT=uffici postali-CC=carabinieri-VF=vigili del fuoco-CAN=canile)
-  Medie e grandi strutture commerciali al dettaglio



3.4.2 - CA DE' FABBRI

Nel centro di Ca de' Fabbri lo Schema di assetto strutturale provvede innanzitutto a una prima individuazione del relativo *centro storico* – individuazione non presente in questa forma normativa nel vigente PRG -, rientrando anche questo nell'elenco dei centri storici formulato dal PTCP. La perimetrazione comprende una breve cortina di edifici addossati alla S. Donato e al corso pensile del Savena Abbandonato, nonché, oltre quest'ultimo, un piccolo gruppo di edifici di fine ottocento/primi novecento che contornano la chiesa.

Per quanto concerne l'*ambito urbano consolidato*, viene inserito nella tipologia Auc 2 (ambiti con limiti di funzionalità urbanistica), di cui al punto 3.3.3, sia gran parte del settore a ovest del corridoio Porrettana/Savena Abbandonato, che la porzione a sud del centro storico entro il settore a est di tale corridoio. Si tratta infatti di ambiti con impianto infrastrutturale piuttosto debole, e nel contempo già fortemente sedimentati in un loro assetto che non consente significativi recuperi di funzionalità.

Il restante tessuto urbano, più recente, si può ritenere collocabile entro la categoria Auc 1 degli ambiti di buona qualità insediativa.

Per quanto riguarda l'individuazione degli *ambiti per nuovi insediamenti*, considerando gli obiettivi strategici di evoluzione del sistema urbano minerbiese illustrati precedentemente, le previsioni si limitano a una sostanziale conferma delle complessive potenzialità insediative già previste dal vigente PRG, ma con parziali modifiche della rispettiva dislocazione. Considerando che il settore est dell'abitato è quello di maggiore consistenza e di maggiore dotazione di infrastrutture e servizi e con più facile accessibilità da e verso il capoluogo, si ritiene opportuno concentrare prevalentemente i nuovi insediamenti in questo settore.

Nella porzione ovest della frazione, si prevede quindi un solo ambito (ambito 11), che recepisce una previsione insediativa derivante dal PRG vigente, di modesta entità, oggetto di recente modifica per mezzo di variante al PRG (capacità insediativa massima prevista di 2.600mq di SC), la cui attuazione è subordinata alla risoluzione delle problematiche segnalate relative alla rete di smaltimento dei reflui.

L'ambito 8 (per cui si prevede una capacità insediativa massima pari a 7.000mq di SC), posto ad est della strada statale, è invece quello in cui si può ipotizzare, assieme alla conferma delle previsioni qui già in essere, il trasferimento delle altre potenzialità residue localizzate dal PRG nel settore urbano a est della Porrettana, e anche una parziale redistribuzione delle potenzialità assegnate dal PRG al comparto 9 (capacità insediativa massima prevista 1.000mq di SC). Sempre nel settore est dell'abitato si introduce un ambito per nuovi insediamenti (ambito 10) non generatore di nuove potenzialità edificatorie, ma inteso unicamente ad ospitare, eventualmente, parte della potenzialità edificatoria prevista dal vigente PRG per gli altri tre ambiti (in grado di ospitare complessivamente una capacità insediativa massima di 5.000mq di SC).

3.4.3 – I CENTRI FRAZIONALI MINORI

Il piccolo centro di *Tintoria* è individuato come ambito consolidato di tipo Auc 4 (ambiti consolidati delle frange edilizie e dei centri frazionali minori), di cui al punto 3.3.3, relativamente al nucleo meno recente, caratterizzato da una debole maglia infrastrutturale e di servizi, e alle fasce prospicienti la S. Donato, in condizioni di maggiore inquinamento acustico e atmosferico. E' individuato come ambito di tipo Auc 1 quello corrispondente a un comparto residenziale di recente realizzazione.

Il piccolo centro di *San Martino in Soverzano* è interamente individuato come centro (nucleo) storico, corrispondendo al Castello dei Manzoli, con le sue vaste pertinenze, e al suo piccolo borgo.

Infine, i nuclei abitati di *Spettoleria* e *Capo D'argine* sono classificati come ambiti consolidati di tipo Auc 4 (ambiti consolidati delle frange edilizie e dei centri frazionali minori), ricorrendo in essi tutte le particolari condizioni illustrate al punto 3.3.3 per questo tipo di insediamenti.

3.5 – L'AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI RILIEVO SOVRACOMUNALE

Di seguito si dà conto dei criteri con cui si è proceduto alla definizione delle opzioni di assetto dell'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale, in conformità a quanto stabilito dall'Accordo Territoriale firmate dalle Amministrazioni Comunali e dall'Amministrazione Provinciale parallelamente alla Conferenza di Pianificazione.

L'Accordo Territoriale, in particolare all'Articolo 7 e negli allegati, riprende tali elementi e li integra con ulteriori obiettivi di qualificazione, di carattere insediativo, infrastrutturale e ambientale necessari all'attuazione dei singoli ambiti.

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

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

L'ambito di Minerbio è classificato quale ambito di tipo consolidato, ma con possibilità riconosciute di localizzarvi quote di ulteriore sviluppo potenziale, anche non legate all'esigenze delle aziende già insediate nel solo territorio comunale o nel territorio dell'Associazione, per una ST massima di 15 ettari.

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

La Tav. 3 del PSC individua, a ridosso delle aree già edificate individua gli ambiti di potenziale localizzazione dei nuovi sviluppi insediativi. Gli ambiti di potenziale localizzazione comprendono previsioni non attuate del vigente PRG che appaiono ancora coerenti con il disegno di consolidamento del polo esistente, nonché aree aggiuntive tutte collocate a sud/est dell'insediamento esistente, così da favorirne un'accessibilità diretta dalla S. Donato sud (connessione con Trasversale di Pianura e quindi con i caselli del Passante Nord). Tale accessibilità è rafforzata dalla previsione di un nuovo raccordo stradale fra la stessa S. Donato e la viabilità del polo, quale nuovo segmento del sistema di circonvallazione ovest dell'abitato di Minerbio. Il raccordo è previsto a sostituzione della via Ronchi Inferiore, considerando, da un lato, che il traffico lungo questa direttrice è destinato ad accrescersi a causa sia dei nuovi insediamenti produttivi realizzabili che della diversione dalla S. Donato dei flussi di attraversamento di Minerbio; dall'altro, che la via Ronchi, oltre a presentare difficoltà nell'adeguamento tipologico dello svincolo con la S. Donato, può in prospettiva svolgere il proprio miglior ruolo come asse di distribuzione interna al nuovo insediamento produttivo e come asse semi-urbano (con percorsi ciclabili e pedonali) di interconnessione dei centri abitati del capoluogo e di Ca de' Fabbri.

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

Si sintetizzano di seguito le principali condizioni infrastrutturali e ambientali, cui subordinare l'attuazione delle previsioni aggiuntive dell'ambito:

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

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

Nell'ambito di potenziale sviluppo della zona produttiva ad ovest del Fiumicello delle Bruciate (ambito ASP_BN n. 3), che corrisponde ad un comparto già previsto come edificabile per attività produttive nel pre-vigente PRG (comparto D1 n.17), data la particolare collocazione appare opportuno richiamare e considerare tuttora valide le specifiche disposizioni normative che il PRG dettava, secondo le quali in questo specifico comparto *"sono ammesse esclusivamente attività del settore della meccanica, con questi parametri:*

- *Superficie complessiva massima costruibile pari a 6.500 mq.*
- *Possibilità di realizzare all'interno di tale comparto un "campo prova silenziosità macchinari" per la misura delle emissioni acustiche di attrezzature meccaniche, che potrà essere realizzata con intervento edilizio diretto, in aggiunta alla capacità edificatoria di cui al punto precedente*
- *divieto di apertura di nuovi passi carrai sulla via Ronchi inferiore, salvo l'apertura di un passo carraio provvisorio fino a che l'amministrazione comunale non metta a disposizione l'area necessaria alla realizzazione di un nuovo accesso da via IV novembre, da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore; in tale occasione il soggetto attuatore si impegna a chiudere il passo carraio provvisoriamente realizzato, e comunque a non disimpegnare il parcheggio di nuova realizzazione dal passo carraio esistente di via Ronchi.*

- *corresponsione di un contributo in quota fissa, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione se dovuti, pari ad Euro 52.000 per opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi sul territorio comunale (comunque esterne al comparto);*
- *L'attuazione di interventi edilizi nel comparto D1 n. 17 è subordinata ad un Piano Attuativo convenzionato che preveda la realizzazione, fra le altre, delle seguenti opere di urbanizzazione:*
- *fascia verde, quale dotazione ecologica che soddisfi gli standard di verde sia pubblici che privati che abbia una larghezza minima di 20 metri lungo il lato Nord/ovest che confini con la strada rurale, larghezza minima di 40 metri lungo il lato Sud/ovest, in prossimità degli edifici residenziali esistenti; la proprietà si impegna a realizzare su tale verde, sesti di impianti, da meglio definirsi in sede di strumento urbanistico attuativo, utilizzando essenze verdi autoctone (carpino, frassino, quercia) con una orditura d'impianto di circa 1 albero ogni 25 mq di area verde, e comunque tali da garantire idonea barriera boschiva;*
- *realizzazione di un arginello di altezza minima di metri due, su cui potranno essere collocate le essenze arboree di cui al punto precedente, lungo il lato nord/ovest confinante con la strada rurale; possibilità, in sede di piano attuativo, di prevedere un analogo arginello anche sul lato sud/ovest;*
- *tutte le ulteriori soluzioni tecniche eventualmente prescritte dall'U.S.L. competente allo scopo di evitare l'inquinamento acustico".*
-

Pertanto, qualora in sede di POC venga deliberato di porre in attuazione questo ambito n.3, il POC dovrà richiamare le suddette disposizioni, ovvero aggiornarle se del caso.

Ad integrazione delle prescrizioni e indirizzi già illustrati si riporta di seguito uno stralcio dell'Accordo Territoriale, rappresentato dall'allegato relativo al Comune di Minerbio, in cui si elencano gli elementi ritenuti necessari all'ulteriore sviluppo dell'ambito e alla sua qualificazione:

“ALLEGATO 4 - Ambito produttivo consolidato di Ca’ de Fabbri – Minerbio

Contestualmente all'attuazione delle quote sopra richiamate nell'art. 3 sono da perseguire gli interventi di qualificazione e riorganizzazione di seguito indicati che andranno opportunamente declinati negli strumenti urbanistici (PSC e POC), secondo le indicazioni temporali individuate:

Sistema della Mobilità

Essendo il rafforzamento della viabilità, come premesso nelle linee di indirizzo per la definizione di sviluppo dell'ambito, tra gli obiettivi prioritari per la qualificazione dell'ambito e dei centri abitati ad esso adiacenti (Minerbio e Ca’ de Fabbri), sono da prevedere, contestualmente alle attuazioni delle nuove aree, i seguenti interventi elencati secondo l'ordine di priorità:

- *adeguamento dell'intero tratto di viabilità costituito dalle vie Marzabotto e Marconi, in modo da consentirne l'utilizzo quale segmento viario principale di una circonvallazione posta ad ovest del capoluogo, che preveda in particolare: il raccordo della doppia curva a gomito di via Marzabotto, l'allargamento di via Marconi in misura adeguata al rango viario qui previsto, il miglioramento e la messa in sicurezza (possibilmente con adeguate rotatorie) delle principali intersezioni di tale segmento viario (intersezioni con via Ronchi inferiore, via Maceri, realizzando strada prevista dall'ultima variante al PRG, via Canaletto), la rimozione di tutti i passi carrai non strettamente necessari o non diversamente collocabili;*
- *adeguamento del tratto extraurbano di via Canaletto \ e risoluzione dell'intersezione tra la via Canaletto e la SS 64;*
- *definizione della viabilità di accesso all'ambito, prevedendo un raccordo stradale fra la S. Donato e la viabilità del polo (via Marzabotto), parallelo alla via Ronchi Inferiore in direzione sud, con adeguate caratteristiche funzionali che possa configurarsi come primo*

segmento di circonvallazione ad ovest dell'abitato. La realizzazione del nuovo Tratto potrà costituire una nuova opportunità di sistemazione degli accessi alle nuove espansioni lungo la via Ronchi.

▪

Infrastrutture e le reti tecnologiche

Prima dell'attuazione delle nuove espansioni si dovrà verificare l'avvenuto o contestuale adeguamento del sistema depurativo intercomunale.

Sistema del verde e rete ecologica

Tra gli elementi che dovranno comunque essere presenti nel progetto di rete ecologica e di sistema di verde dell'ambito si individuano:

- *la predisposizione di un progetto di riqualificazione delle vie Ronchi Inferiore, Ronchi Vecchia, Maceri Superiore, IV Novembre, Marzabotto, Cavalieri di Vittorio Veneto, Fosse Ardeatine e Caduti di Cefalonia soprattutto attraverso un ridisegno delle sezioni stradali per aumentare significativamente gli impianti arborei ed arbustivi;*
- *la predisposizione di un progetto di inserimento paesaggistico dell'ambito, e delle nuove infrastrutture collegate, attraverso l'individuazione di fasce arboreo-arbustive di adeguata altezza e spessore da realizzarsi lungo tutti i perimetri delle varie zone che compongono l'ambito;*
- *la formazione di un adeguato corridoio ecologico entro la fascia di ambientazione della nuova viabilità di raccordo fra la via Marzabotto e la via S. Donato; corridoio da estendersi in direzione ovest almeno fino allo Scolo Fiumicello;*
- *la tutela dello Scolo Fiumicello (confine ovest dell'ambito produttivo) e la sua valorizzazione anche mediante l'imboschimento compatibile delle aree latitanti, specie sul lato rivolto all'abitato di Ca de' Fabbri;*
- *la formazione di fasce boscate e in genere il potenziamento vegetazionale e delle sistemazioni ambientali entro l'ambito periurbano interposto fra il polo produttivo e l'insediamento urbano;*
- *la conservazione di linee di continuità naturalistica anche all'interno delle aree edificate ed edificabili.*
- *l'intensa piantumazione delle aree verdi già presenti all'interno dell'ambito produttivo cedute o cedende quale standard urbanistico.*
- *tutte le opere di piantumazione sopra previste dovranno realizzarsi utilizzando essenze verdi e cespuglive autoctonee proprie della forestazione tipiche della pianura bolognese (a titolo di esempio: quercia, frassino, carpino, olmo, ciliegio selvatico)"*