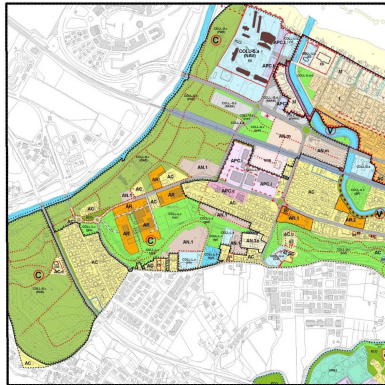


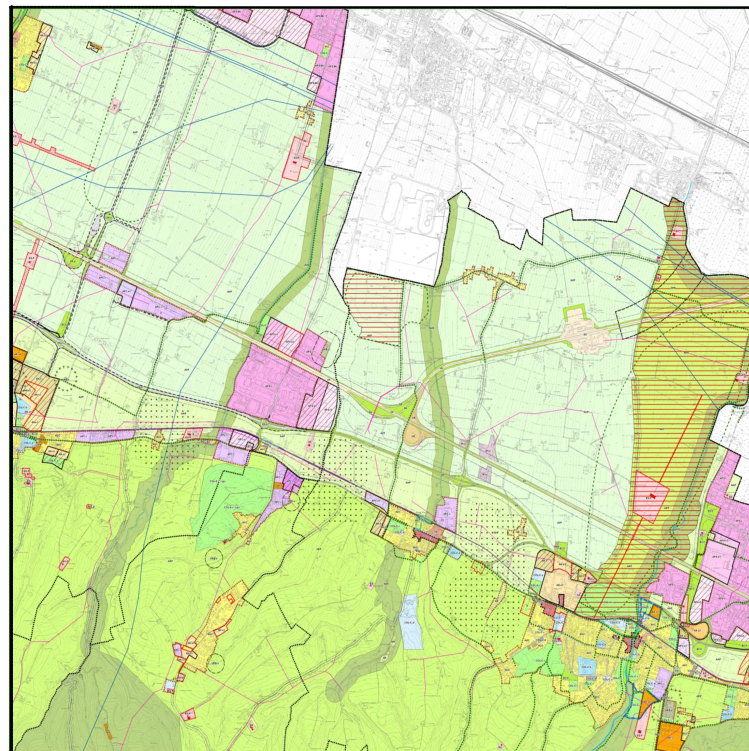
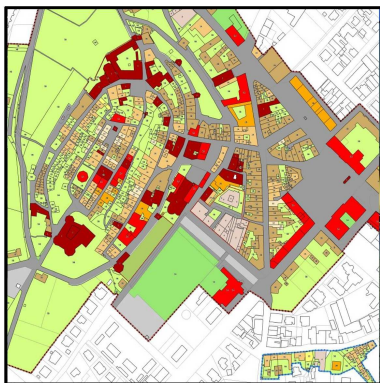
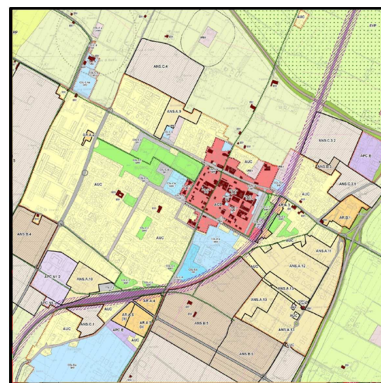
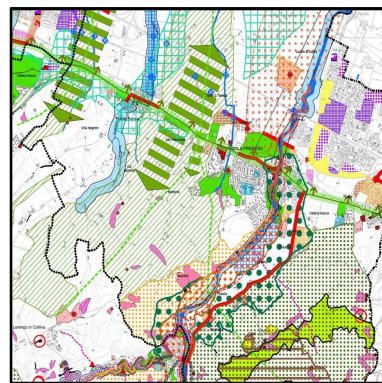
progetti & ricerche

# Oikos

Urbanistica Architettura Ambiente



## Urbanistica



## PRESENTAZIONE

OIKOS Ricerche si è costituita nel 1987 come società operativa nel campo della ricerca applicata, a partire dall'esperienza sviluppata come Settore Ricerche del Centro Studi OIKOS (1978). L'attività è costituita dalla progettazione alle scale edilizia, urbanistica e territoriale: la società si è negli anni affermata come struttura in grado di fornire alle Amministrazioni pubbliche e ai privati consulenze e progetti rispondenti ai massimi livelli alle specifiche tecniche richieste dal mercato, attraverso professionalità qualificate nei campi della progettazione territoriale, urbanistica, ambientale e architettonica. Il filo conduttore delle esperienze in Italia e all'estero è la ricerca della integrazione tra gli apporti tecnici ed economici per migliorare la qualità dell'abitare, intesa nel senso più ampio (equilibrio ambientale, accesso ai servizi, qualità funzionale ed estetica, contenuti culturali e sociali).

Fondata da Giorgio Trebbi e diretta dalla costituzione da Roberto Farina, la Società opera in tre settori principali: la progettazione urbanistica, quella architettonica (in particolare in campi innovativi: dalle nuove tipologie di servizi all'integrazione energetica, agli interventi di rinnovo urbano di parti di città), ed il progetto e la valutazione ambientale (VAS, studi di impatto, studi di fattibilità). Ma non mancano esperienze "trasversali", come quelle relative a progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, accordi pubblico-privato per project financing, interventi per l'abitare e la mobilità sostenibile.

Tra le principali attività della società:

- ▶ Pianificazione regionale: consulenze alla Regione Emilia-Romagna sul PTR, sul PTPR e sulla pianificazione commerciale; consulenze alla Regione Lombardia (progetto Pedemontana e osservatorio casa) e alla Regione Marche (PTPR) ; Piani Territoriali, a scala provinciale (PTCP della Provincia di Modena; PTCP della Provincia di Brescia; Piano dei Trasporti della Provincia Autonoma di Trento). Piani urbanistici di ambito sovracomunale (Piani Strutturali in forma associata dell' Ass.ne dei sette Comuni dell'Area Bazzanese (BO), dei Comuni del Comprensorio delle ceramiche (Sassuolo, Fiorano Modenese, Maranello – MO), dei Comuni dell'Ass.ne Valle dell'Idice (San Lazzaro di Savena, Castenaso, Ozzano - BO), dei Comuni di Carpineti e Viano (RE), dei Comuni di Porretta Terme e Castel di Casio (BO); Piano socioeconomico della Valle di Non (TN), Piano del Parco archeologico di Cuma (NA), piano di sviluppo della Val d'Era (PI).
- ▶ Piani Strutturali Comunali, Regolamenti Urbanistico-Edilizi e Piani Operativi Comunali dei Comuni di Cavriago, San Polo d'Enza, Guastalla (RE); Castelfranco Emilia (MO); Budrio (BO); Bellaria Igea Marina, Cattolica, Santarcangelo di Romagna (RN).
- ▶ Piani Regolatori Generali e Piani Strutturali o Regolamenti Urbanistici dei Comuni di Varese, Forlì, Porto San Giorgio (AP), Vittorio Veneto (TV), Massarosa, Pietrasanta (LU), Casalgrande (RE), Gradara (PU), Raiano (AQ), Poggio Rusco (MN).

- ▶ Attuazione della riforma del commercio: consulenze alla Regione Emilia-Romagna e alle Province di Ravenna e Forlì-Cesena per la predisposizione degli strumenti normativi e il monitoraggio degli interventi nelle nove province della regione; adeguamenti di PRG alla disciplina del D.Lgs.114/98 (Bologna, Parma, Forlì); partecipazione al Comitato Tecnico dell'Osservatorio Regionale del Commercio della Regione Emilia-Romagna; Progetti di valorizzazione commerciale nel comune di Bologna; Piani di marketing urbano per i centri storici di Mantova e Bassano.
- ▶ Programmi di riqualificazione e sviluppo di aree urbane: Piano dell'Area ad ovest de la Grande Arche de la Défense a Partigi (progetto segnalato); Master Plan del comparto AGIP a Ravenna, Master Plan dell'area del nuovo polo fieristico milanese a Rho-Pero, Masterplan del complesso di aree annesse a sud e dell'area ex ittico nella zona CAM di Bologna; PRU di Forlì, San Lazzaro di Savena, PRU in forma associata dei comuni di Rubiera, Casalgrande, Castellarano, Viano (RE).
- ▶ VAS (Valutazioni Ambientali Strategiche) e Valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale di piani territoriali e urbanistici (PTCP Modena; VAS del PGT di Treviglio e Lovere; P.S. e R.U. di Lucca, ValSAT dei PSC redatti; Studi di impatto ambientale del P.P. Fiera, del Polo tecnologico e di numerosi piani attuativi a Bologna; studi per il Centro dell'Innovazione di Pisa, per l'Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova, per l'attraversamento del territorio reggiano e modenese da parte della TAV, ecc.

## ELENCO DEI PRINCIPALI INCARICHI

### **A. INCARICHI RELATIVI ALL'ELABORAZIONE DI PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO**

A01. VARIANTE GENERALE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DELLA PROVINCIA DI MODENA

ANNI: 2005 – 2009

A02. REVISIONE E PROGETTO DEFINITIVO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BRESCIA E STUDI SUI SISTEMI ECONOMICO, DELLA MOBILITÀ ED AMBIENTALE

ANNI: 1996 - 1997

### **B. INCARICHI CONFERITI DA ENTI PUBBLICI INERENTI L'ELABORAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI IN BASE ALLA L.R. 20/2000 DELL'EMILIA ROMAGNA- P.S.C.e R.U.E (PIANI STRUTTURALI COMUNALI E REGOLAMENTI URBANISTICI EDILIZI)**

B01. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI CASTEL D'AIANO (BO)

ANNI: 2012 – in corso

B02. FORMULAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DEI PIANI STRUTTURALI COMUNALI DEI COMUNI DI BASTIGLIA, GUIGLIA, MARANO SUL PANARO, MONTESE E ZOCCA (MO)

ANNI: 2012 – in corso

B03. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI BASTIGLIA (MO)

ANNI: 2011 – in corso

B04. REDAZIONE E COMPLETAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI RUSSI (RA)

ANNI: 2011 – in corso

B05. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI RIVERGARO (PC)

ANNI: 2011 – in corso

B06. VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E AL PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI TORRILE (PR)

ANNI: 2011 – in corso

B07. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI BUDRIO (BO)

ANNI: 2008 – 2010

B08. REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE ASSOCIATO DEI COMUNI DELLA VALSAMOGGIA (COMUNI DI BAZZANO, CASTELLO DI SERRAVALLE, CRESPELLANO, MONTE SAN PIETRO, MONTEVEGLIO, SAVIGNO E ZOLA PREDOSA) (OIKOS Ricerche responsabilità generale e capogruppo dell'ATI con Studio Progettisti Associati, Nomisma, Sisplan, Studio Viel e Associati)

ANNI: 2008 – in corso

B09. REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEI COMUNI DI LOIANO, MONZUNO E PIANORO (BO), FACENTI PARTE DELLA COMUNITÀ MONTANA CINQUE VALLI BOLOGNESI - in ATI con arch. Carla FERRARI (responsabile) e TECNICO-OP (OIKOS Ricerche: redazione di parti del Quadro Conoscitivo e dimensionamento del Piano)

ANNI: 2007 – 2011

- B010. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)  
ANNI: 2007 – 2012
- B11. PIANO STRUTTURALE COMUNALE DEL COMUNE DI BELLARIA IGEA MARINA (RN) - PRIMA PARTE: REDAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO, DOCUMENTO PRELIMINARE E VALSAT PRELIMINARE DEL PSC  
ANNI: 2007 – 2008
- B12. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE "VALLE DELL'IDICE" - COMUNI DI CASTENASO, OZZANO DELL'EMILIA, SAN LAZZARO DI SAVENA (BO) – in ATI con TECNICOOP; responsabilità OIKOS Ricerche: comune di San Lazzaro di Savena  
ANNI: 2006 – 2009
- B13. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI GUASTALLA (RE)  
ANNI: 2005 – 2010
- B14. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI CATTOLICA (RN)  
ANNI: 2003 – 2009
- B15. PIANO STRUTTURALE COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL COMUNE DI MARANELLO (MO)  
ANNI: 2003 – 2008
- B16. PIANO STRUTTURALE COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO, E ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEI COMUNI DI CARPINETI E VIANO (RE), IN FORMA ASSOCIATA  
ANNI: 2002 – 2008 (in corso la redazione del POC di Carpineti)
- B17. PIANO STRUTTURALE COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEI COMUNI DI SASSUOLO E FIORANO MODENESE IN FORMA ASSOCIATA – VARIANTE AL PSC DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE  
ANNI: 2002 - 2008
- B18. PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI CAVRIAGO (RE) - VARIANTE AL R.U.E. - VARIANTE AL P.S.C.  
ANNI: 2001 – 2006
- B19. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO DEL COMUNE DI SAN POLO D'ENZA (RE)  
ANNI: 2001 - 2005
- B20. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI PORRETTA TERME E CASTEL DI CASIO CON GAGGIO MONTANO (BO) (OIKOS Ricerche: Porretta Terme e Castel di Casio; TECNICOOP: Gaggio Montano)  
ANNI: 1993 – 2005

**C. INCARICHI CONFERITI DA ENTI PUBBLICI INERENTI L'ELABORAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI IN BASE ALLA L.R. 20/2000 DELL'EMILIA ROMAGNA- P.O.C. (PIANI OPERATIVI COMUNALI)**

---

- C01. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE (BO)  
ANNI: 2011 – in corso
- C02. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CALDERARA DI RENO (BO)  
ANNI: 2011 – in corso
- C03. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CESENATICO (FC)

- ANNI: 2011 – in corso
- C04. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI BUDRIO (BO)  
ANNI: 2010 – 2012
- C05. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (MO)  
ANNI: 2009 – in corso
- C06. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CARPINETI (RE)  
ANNI: 2005 – in corso
- C07. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI GUASTALLA (RE)  
ANNI: 2005 – 2010
- C08. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CATTOLICA (RN)  
ANNI: 2007 – 2009
- C09. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI VIANO (RE)  
ANNI: 2007 – 2009
- C10. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE – VARIANTI 2007 – 2009 -  
2010 – 2012 (MO)  
ANNI: 2005 – 2012
- C11. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI MARANELLO (MO)  
ANNI: 2008 – 2009
- C12. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CAVRIAGO (RE)  
ANNI: 2005 – 2006
- C13. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI SAN POLO D'ENZA (RE)  
ANNI: 2001 – 2005

#### **D. ALTRI INCARICHI CONFERITI DA ENTI PUBBLICI IN MATERIA URBANISTICA**

---

- D01. STUDIO DI CARATTERE URBANISTICO – TERRITORIALE FINALIZZATO ALLA MIGLIORE INTEGRAZIONE DELL'AUTOSTRADA REGIONALE CISPADANA  
ANNI: 2010 - in corso
- D02. VARIANTI 2008 AL PRG DEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)  
ANNI: 2008 – 2009
- D03. REDAZIONE DI VARIANTI SPECIFICHE AL PRG DEL COMUNE DI SASSUOLO  
ANNI: 2006 - 2007
- D04. PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU 1 E 2) DEL COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)  
ANNI: 2001 - 2009
- D05. PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEI COMUNI DI CASALGRANDE, CASTELLARANO, RUBIERA E VIANO (RE)  
ANNI: 1999 - 2002
- D06. PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMUNE DI FORLÌ E FORLIMPOPOLI  
ANNI: 1999

#### **E. STRUMENTI URBANISTICI REDATTI IN ALTRE REGIONI E NELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA PRE LEGGE 20/2000**

---

- E01. PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI POGGIO RUSCO (MN)  
ANNI: 2012 – in corso
- E01. REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PIETRASANTA (LU)

- ANNI: 2008 - 2010
- E02. VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, PIANO ACUSTICO COMUNALE E PIANO ENERGETICO COMUNALE DEL COMUNE DI RAIANO (AQ)  
ANNI: 2007 – in corso
- E03. NUOVO PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI GRADARA (PU)  
ANNI: 2004 – approvato nel 2008
- E04. VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI FORLI'  
ANNI: 1996 – 2003
- E05. VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI CASALGRANDE  
ANNI: 1996 -2000
- E06. VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI VARESE  
ANNI: 1992 –2000
- E07. VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DEL COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO (AP)  
ANNI: 1991 –1998

Di seguito sono presentate le schede descrittive degli incarichi sopraelencati

## A. INCARICHI RELATIVI ALL'ELABORAZIONE DI PIANI TERRITORIALI DI COORDINAMENTO

## A01. VARIANTE GENERALE AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE DELLA PROVINCIA DI MODENA

|   |  |
|---|--|
| <b>Committente</b>                      | Provincia di MODENA  |
| <b>Prestazioni</b>                      | Consulenza generale per la progettazione e redazione del P.T.C.P. (Progettista e consul. gen: ing. Roberto Farina)   |
| <b>Incarico</b>                         | Determinazione n. 46 del 14.11.2005    Determinazione n. 15 del 15.05.2007   |
| <b>Importo</b>                          | 214.000,00 €   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funz.</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, VALSAT: dott. urb. Francesco Manunza, E-LABORAZIONI CARTOGRAFICHE: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia   |
| <b>Dati generali</b>                    | Superficie territoriale: kmq. 2.688,65    -    Abitanti al 31.12.2007: 677.672    -    Comuni: 47  |
| <b>Stato di avanzamento</b>             | Il 22 Luglio 2008 il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato adottato dal Consiglio Provinciale di Modena, con Del.C.P.n.112. La pubblicazione sul B.U.R. è avvenuta il 13 agosto 2008. Approvazione il 18 marzo 2009 con Del. n. 46 del Consiglio Provinciale |

**Descrizione**

La Variante Generale al PTCP di Modena è stata costruita a partire dalle linee di indirizzo approvate dalla Giunta Provinciale nel luglio 2005. Esse hanno definito il processo di formazione del Piano ed i criteri di programmazione strategica nella selezione delle politiche per il territorio e per il sistema socioeconomico.

In questo senso è stato in primo luogo compito della Provincia definire, sulla base di un Quadro Conoscitivo e interpretativo discusso e condiviso, strategie di assetto e organizzazione del territorio e di tutela dell'ambiente e delle risorse, in una logica di sostenibilità altrettanto condivisa come valore culturale. Questa parte del Piano contiene il quadro delle tutele e degli interventi strategici sull'ambiente, sulle infrastrutture, il sistema insediativo e il sistema economico e produttivo. Alle tutele e strategie è associato un complesso di norme cogenti nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati.

Le politiche di intervento e le azioni attuative sono promosse, in base ad una logica di co-pianificazione che il PTCP assume – attraverso l'operatività diretta degli Enti che le definiscono - a diverse scale di intervento, con responsabilità differenziate in applicazione del principio della sussidiarietà.

Questa seconda parte del Piano non si esprime soltanto attraverso norme cogenti, ma in particolare attraverso progetti e linee di azione a cui la Provincia si impegna a conformare i propri comportamenti istituzionali e sui quali richiede attraverso il PTCP di costruire ai diversi livelli intese coerenti e azioni coordinate con tutti i soggetti interessati.

L'intero percorso di redazione tecnica del Piano è stato sviluppato attraverso l'attività dell'Ufficio di Piano (coordinato dal direttore dell'Area Programmazione e Pianificazione Territoriale e dal consulente generale), mentre la coerenza ed efficacia del progetto sono state validate durante l'intero iter dalla Cabina di Regia, che ha coinvolto in permanenza i responsabili delle Aree interessate dal Piano e – per gli aspetti di competenza - gli altri Enti portatori di ruoli istituzionali e competenze tecniche utili alla definizione del Piano.

Il Forum – strumento di consultazione e partecipazione per la prima volta sperimentato in sede di formazione del PTCP – ha anticipato il coinvolgimento dei soggetti interessati aggiungendo al momento della discussione del progetto (la Conferenza di pianificazione aperta il 26/03/2007 e chiusa il 26/09/2007) una fase di ascolto, confronto e dibattito sui fenomeni, le problematiche, le idee che riguardano il territorio e la società provinciale. L'organizzazione del lavoro – basata su alcune sedute plenarie e sull'attività seminariale di "focus group" tematici – è stata fondamentale per sollecitare e raccogliere apporti di conoscenza e di tipo critico, valutativo e propositivo (fondati sulle esperienze dirette dei



partecipanti) indirizzati sulle questioni ritenute di maggiore strategicità e rilievo.

L'attività di progettazione del PTCP è stata organizzata in alcuni settori tematici principali, che a partire dalla fase preliminare si sono orientati entro "percorsi progettuali", linee di lavoro utili alla finalizzazione dei prodotti e alla verifica di coerenza degli strumenti.

Il Documento Preliminare del Piano contiene gli obiettivi generali di sviluppo e riqualificazione del territorio, e di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente, e definisce le condizioni d'uso per lo sviluppo sostenibile. Si tratta di un documento di pianificazione strategica, che delinea le coerenze dello strumento con le scelte della pianificazione regionale generale e di settore, e definisce le forme di coordinamento del PTCP con i piani di settore della stessa scala. La ValSAT motiva le scelte del PTCP contenute nel Documento Preliminare, rispetto a possibili alternative, e ne quantifica gli effetti prevedibili, formando un vero e proprio primo bilancio degli effetti attesi per il Piano, da valutare e monitorare anche in fase attuativa attraverso indicatori di efficacia.

I documenti (Quadro Conoscitivo, Documento Preliminare e ValSAT) sono stati rielaborati sulla base degli esiti dell'attività della Conferenza, che ha avuto carattere istruttorio e si è chiusa con le determinazioni conclusive sottoscritte dai partecipanti.

L'Accordo di pianificazione (Del. C.P. 20/2008 del 30/01/2008) tra Provincia di Modena e Regione Emilia-Romagna recepisce le determinazioni concordate in sede di Conferenza, definendo l'insieme condiviso dei contenuti alla base delle scelte pianificatorie. L'intesa così raggiunta tra i livelli istituzionali ha indirizzato la seconda fase di attività, che è consistita nella stesura definitiva degli elaborati del Piano Territoriale di Coordinamento e nella adozione del Piano (Del. C.P.n.112 del 22 luglio 2008), successivamente pubblicato secondo le modalità previste dalla legge.

Particolare rilievo assumono nel Piano il sistema delle tutele (con adeguamento alle recenti disposizioni in applicazione del PTA regionale e della normativa antisismica), le norme sul dimensionamento dei PSC, sulla promozione della riqualificazione urbana e sul forte contenimento del processo di nuova urbanizzazione, le scelte relative al sistema produttivo e alle aree produttive ecologicamente attrezzate, le disposizioni sul coordinamento delle scelte di pianificazione entro ambiti territoriali di riferimento, le scelte sui poli funzionali e le dotazioni territoriali di rilievo provinciale, il governo del territorio rurale, le prescrizioni sulla sostenibilità ambientale degli insediamenti e sulla promozione della sostenibilità energetica, le scelte sulla mobilità con particolare riferimento alla logistica delle merci, al trasporto pubblico e alla mobilità ciclabile, e un complesso di disposizioni attuative relative alle forme di concertazione istituzionale e di monitoraggio e valutazione dell'efficacia delle trasformazioni urbanistiche.

**B. INCARICHI CONFERITI DA ENTI PUBBLICI INERENTI L'ELABORAZIONE DI STRUMENTI URBANISTICI IN BASE ALLA L.R. 20/2000 – P.S.C.e R.U.E**

**B01. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI CASTEL D'AIANO (BO)**

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comune di Castel d'Aiano (BO)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione degli elaborati per la Conferenza di Pianificazione, predisposizione dell'Accordo di pianificazione con la Provincia di Bologna, redazione di PSC e RUE per l'adozione, attività di controdeduzione alle osservazioni, predisposizione degli elaborati per l'approvazione. |
| <b>Incarico</b>                            | Prot. n. 2531 del 2012   |
| <b>Importo</b>                             | 56.000 euro iva e oneri esclusi  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, Q.C. E PREDISPOSIZIONE ELABORATI Arch. Rebecca Pavarini, Pianificatore territoriale Diego Pellattiero, EDITING: Concetta Venezia       |
| <b>Dati generali</b>                       | 1.982 abitanti, 45,32 kmq  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | In corso   |

**Descrizione**

Il territorio di Castel d'Aiano, terra di confine fra le province di Bologna e Modena, è suddiviso in cinque frazioni: Casigno, Santa Maria di Labante, Rocca di Roffeno, Sassomolare, Villa d'Aiano, ed ha una estensione di 45,3 Km, prevalentemente ad uso agricolo e forestale. La superficie urbanizzata è infatti di 1,78 km, lo 0,39 % dell'intero territorio comunale. Castel d'Aiano, dal punto di vista dell'accessibilità, non occupa una posizione molto favorevole; dista infatti da Vergato (centro primario della media valle) 16 Km, mentre sono 57 i km di distanza da Bologna e altrettanti da Modena. Vergato è collegata a Bologna anche attraverso la ferrovia Porrettana, gli spostamenti quindi da e per Bologna possono essere effettuati con modalità multi modale auto + treno (nel tratto Vergato-Bologna).

Dal punto di vista storico Castel d'Aiano è un insediamento di sicura importanza sia per la collocazione geografica (è ricordato nel 969 in una ricognizione sul confine fra i vescovati di Modena e Bologna con il nome di Fontana Longobardorum), sia per il fatto che si trova lungo la via Cassiola, strada primaria di attraversamento appenninico di periodo medievale. Numerosi sono i luoghi di interesse diffusi nel territorio: la rocca di Roffeno, il monastero benedettino di Santa Lucia (in parte demolito) risalente all'VIII sec. d.C e dipendente da Nonantola, la torre Jussi (complesso storico del sec. XVII nella località di Serra Sarzana), il mulino di Povolo a Labante solo per citarne i principali. La storia recente ha visto Castel'Aiano purtroppo protagonista del secondo conflitto mondiale: i tedeschi approntarono le ultime difese della Linea Gotica, la "Linea Verde", che, in questo suo estremo arretramento, assume il nome di "Linea Verde II". Castel d'Aiano è stata bombardata e distrutta il 4 novembre del 1944 e liberata il 5 marzo del 1945.

Un primo elemento di criticità sociale concerne la struttura demografica: benchè l'invecchiamento della popolazione sia un fenomeno generalizzato, a Castel d'Aiano il fenomeno assume una dimensione straordinaria (il 9,3% ha raggiunto gli 80 anni), con prospettive di ulteriore accentuazione del fenomeno. La carenza di residenti giovani, la componente più attiva e propositiva, potrà pesare sugli aspetti sociali ed economici della comunità. Nel definire l'assetto insediativo del territorio si dovranno valutare quali scenari demografici futuri sono connessi alle scelte urbanistiche, in quanto l'offerta abitativa condiziona fortemente i flussi migratori attesi.

Nell'orizzonte temporale del PSC si dovranno fronteggiare le sfide connesse a tale situazione: adeguata fruibilità del territorio e scarsa mobilità della popolazione, necessità di tenuta della rete commerciale locale e dei servizi diffusi.

Il turismo è elemento portante dell'economia locale. Tre esercizi alberghieri (nessuno a 4 o 5 stelle) e 7 esercizi extralberghieri sono l'offerta ricettiva presente a Castel d'Aiano. Il turismo si incentra sulle escursioni naturalistiche e di interesse geologico (spicca la Grotta di Labante, tutelata come SIC) e sull'offerta architettonica culturale. Ampia è inoltre l'offerta agrituristica e di prodotti eno-gastronomici.

Gli elementi sui quali si sta impostando il Documento Preliminare sono i seguenti:

- non si può affrontare il tema dell'accessibilità come se ci si trovasse in una condizione di centralità, ma piuttosto è bene verificare la possibilità di sviluppare/migliorare la rete degli itinerari pedonali e ciclabili fra i centri e i nuclei che, oltre a favorire la mobilità interna (per i giovani e le persone anziane), attira gli escursionisti;
- è opportuno che il tema della valorizzazione del patrimonio storico tenga conto delle demolizioni belliche e della conseguente ricostruzione e perdita di identità formale (architettonica) dei centri storici colpiti dalla guerra. Occorre quindi verificare e analizzare il tessuto insediativo attribuendo al parametro "ricostruzione bellica" un nuovo valore finalizzato alla crescita di identità dei luoghi così duramente colpiti
- La tecnica perequativa può essere utilizzata per risolvere problematiche relative a diritti edificatori "pregressi" che per opportunità urbanistica non possono o vogliono essere riconfermati; si possono a questo proposito utilizzare opportuni trasferimenti di capacità edificatoria virtuale;
- Il territorio rurale può assolvere a funzioni molteplici (usi differenziati) che concorrono all'obiettivo primario di negarne l'abbandono e scongiurarne il degrado oltre che di valorizzarne gli aspetti paesaggistici ed economici;
- Il comune di Castel d'Aiano non può assolvere ad un turismo di massa, e la diffusione insediativa in particolare delle seconde case ha probabilmente raggiunto il limite massimo; la pianificazione può aiutare il territorio ad individuare le peculiarità da sviluppare come ad esempio l'escursionismo culturale del tracciato dell'antica Cassiola e della Linea Gotica che culmina nella nuova sala civica polivalente dove si trova l'originale plastico multimediale;
- Il territorio è suddiviso in frazioni, caratteristica che da una parte rappresenta un punto di debolezza (in particolare per il soddisfacimento degli standard di servizio alla popolazione) e dall'altra è un punto di forza (identità dei luoghi); occorre quindi valorizzare questo elemento a partire dalla partecipazione dei cittadini nel processo di formazione del PSC-RUE .

## **B02. ATTIVITA' INERENTI LA FORMAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO DEI PIANI STRUTTURALI COMUNALI, IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI COLLABORAZIONE TRA PROVINCIA DI MODENA E COMUNI DI BASTIGLIA, GUIGLIA, MARANO SUL PANARO, MONTESE E ZOCCA. (MO)**

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Provincia di Modena  |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione di elaborati testuali illustrativi e normativi relativi alle tematiche della microzonazione sismica, del rischio di inquinamento delle acque e del suolo, della valorizzazione e tutela delle risorse naturali, storico architettoniche e paesaggistiche, valutazione dell'assetto urbanistico ed infrastrutturale del territorio, valutazione dei limiti e condizioni all'insediamento e delle opportunità/valori per lo sviluppo del territorio. |
| <b>Incarico</b>                            | Prot. 29260 del 26/03/2012   |
| <b>Importo</b>                             | 37.500 euro iva e oneri inclusi  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | Ing. Roberto Farina  |
| <b>Dati generali</b>                       | 5 Comuni con popolazione complessiva di circa 21.300 abitanti e superficie 255 kmq   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | In corso   |

### **Descrizione**

Nel 2010 la Provincia di Modena ha avviato un percorso di redazione dei Piani Strutturali Comunali di cinque Comuni del suo territorio e precisamente: Bastiglia, Guiglia, Marano sul Panaro, Montese e Zocca, distribuiti tra pianura e collina.

Questa è stata la tempistica dei lavori:

1° consegna lavori: 6 luglio 2011

luglio-agosto 2011: assunzione della delibera di G.R. n.1051 del 18.07.2011 di "Approvazione dei criteri per gli studi di microzonazione sismica ed assegnazione e concessione di contributi"; esecuzione cartografie delle reti infrastrutturali dei Comuni;

agosto-settembre 2011: predisposizione atti-tipo dei mandati a contrattare e dei contratti-tipo dei Comuni; pubblicazione avviso pubblico per esecuzione lavori MZS, esperimento della gara ed individuazione dell'aggiudicatario;

ottobre – dicembre 2011: stipula contratti per esecuzione della MZS esecuzione campagna di rilevamento per la MZS

gennaio-febbraio 2012: realizzazione cartografie di Q.C. della struttura urbanistica.

L'incarico assegnato all'ing. Farina è iniziato a seguire da questa prima fase, ed è finalizzato alla redazione di elaborati testuali illustrativi e normativi relativi alle tematiche della microzonazione sismica, del rischio di inquinamento delle acque e del suolo, della valorizzazione e tutela delle risorse naturali, storico architettoniche e paesaggistiche, della valutazione dell'assetto urbanistico ed infrastrutturale del territorio, della valutazione dei limiti e condizioni all'insediamento e delle opportunità/valori per lo sviluppo del territorio.

## B03. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI BASTIGLIA (MO)

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comune di Bastiglia (MO)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione di alcuni elaborati indicati nel Piano di Lavoro Operativo, collaborazione con gli uffici comunali allo svolgimento delle attività, assistenza dello svolgimento della Conferenza di Pianificazione, redazione delle norme al PSC, definizione delle cartografie di Piano, redazione della Vas-Valsat e del RUE, assistenza nelle fasi di controdeduzione. |
| <b>Incarico</b>                            | Rep. n. 168 del 16/09/2011   |
| <b>Importo</b>                             | 54.600,00 €  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, COLL: arch. Rebecca Pavarini ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: Antonio Conticello; EDITING: Concetta Venezia  |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 10,52 Kmq    Abitanti al 2011: 4.137    Centri abitati: 1   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | In corso   |

### Descrizione

Il Comune di Bastiglia ha avviato a partire dal 2008 una riflessione sul percorso di formazione del Piano Strutturale Comunale. L'Agenda strategica approvata dalla precedente Amministrazione ha "la funzione, contingente, di cornice di riferimento per:

- supportare lo sviluppo di forme di coordinamento, in prima istanza, della pianificazione strutturale nell'ambito dell'Unione, e, in prospettiva, anche degli altri strumenti POC e RUE;
- avviare il percorso di costruzione della nuova strumentazione urbanistica di Bastiglia (PSC, RUE, POC), in particolare attraverso l'enucleazione di alcuni temi rilevanti per la definizione dei contenuti programmatici del Documento Preliminare in ordine alle politiche territoriali ed urbanistiche".

In rapporto all'Unione dei Comuni del Sorbara, il peso demografico di Bastiglia è lievemente cresciuto: dal 9,7% del 1991, all'11,5% del 2001, all'11,6% del 2011.

Il processo di urbanizzazione è stato, come in tutta la provincia, molto più che proporzionale: da 29,15 ha insediati al 1976 (con una popolazione di 1.813 abitanti), si è passati a 69,1 ha al 1986 (2.132 abitanti), a 88,3 ha al 2003 (3.437 abitanti), a 103,46 ha al 2006 (3.763 abitanti). Il parametro di suolo urbanizzato per abitante è passato da 2,77 mq. nel 1976 a 9,83 nel 2006.

Il corrispondente valore nei sei comuni dell' "Area di Castelfranco Emilia" definita dal PTCP è passato da 2,44 mq./ab. nel 1976 a 7,76 mq./ab. nel 2006, mentre quello complessivo provinciale da 3,17 mq./ab. a 8,13 mq./ab.) . per quel che riguarda la struttura e la gerarchia territoriale dei centri e dei sistemi urbani, il PTCP di Modena, approvato nel 2009, definisce Bastiglia "centro di base", vale a dire un "centro urbano minore idoneo ad erogare i servizi di base civili, commerciali, artigianali alla popolazione accentrata e sparsa".

Ai fini della pianificazione del sistema dei servizi, il PTCP individua "ambiti territoriali con forti relazioni funzionali tra centri urbani – sistemi urbani complessi" descritti come situazioni in cui esistono, insieme a fenomeni di saldatura insediativa tra centri urbani, condizioni di forte integrazione funzionale, economica e di mobilità interna, in misura tale da costituire di fatto una realtà dotata di una propria specificità. Uno di questi ambiti territoriali è costituito dai Comuni di Bastiglia, Bomporto, Ravarino e Nonantola.

Questo legame tra i quattro comuni viene ripreso anche per quel che riguarda la trattazione di altri temi, come l'individuazione degli "ambiti di coordinamento delle politiche territoriali sulle aree produttive", al fine di governare in modo integrato le scelte sulle aree produttive.

Nel tracciare un quadro seppur sintetico dei temi urbanistici del Comune di Bastiglia un cenno va fatto alla situazione dei servizi nel territorio, che ha risentito delle dinamiche di crescita della popolazione e delle conseguenti esigenze di adeguamento delle reti di dotazioni.

Per la mobilità il tema dominante è quello dell'attraversamento dell'abitato da parte della SS. 12, che comporta problemi di sicurezza generati dalle immissioni e dalle intersezioni con la rete locale. Il nuovo Piano Urbano del Traffico

prevede una serie di interventi che dovrebbero mettere in sicurezza alcune situazioni critiche.

Di un certo rilievo sono anche i temi dell'inquinamento acustico e atmosferico generati dal traffico, con diffuse e frequenti situazioni di criticità sostanzialmente in linea con quelle dell'area urbana di Modena.

Due temi urbanistici fondamentali sono costituiti:

- dalla riqualificazione dell'area urbana centrale (la piazza della Conca del Naviglio ed i tessuti urbani centrali)
- dalla riqualificazione delle aree produttive insediate e dal necessario ripensamento del ruolo delle previsioni non attuate del PRG vigente, nell'ambito di una pianificazione della aree produttive di scala sovracomunale.

Su tali ambiti tematici, da coniugare in modo coerente con le politiche sulla mobilità e la sosta, sulla valorizzazione e fruizione dei caratteri paesaggistici e naturalistici del territorio, sulla qualificazione della rete dei servizi commerciali e ricreativi, si può fondare la costruzione del PSC e del RUE di Bastiglia.

Come si dirà nel seguito, tale costruzione pone prioritariamente due condizioni:

- che il PSC sia concepito per svolgere appieno il ruolo di strumento strategico di definizione del sistema delle tutele e degli obiettivi di qualificazione del territorio, portando a sintesi coerente le politiche e i progetti settoriali e garantendo ad essi un sistema di regole e opportunità (perequazione, contributo di sostenibilità, integrazione tra scelte di riqualificazione/rigenerazione e possibilità alternative di attuazione) in grado di dare efficacia (anche attraverso verifiche comparative) ai percorsi attuativi;
- che l'integrazione delle politiche di scala territoriale, fortemente perseguita dal PTCP, sia assunta con determinazione, in particolare nei settori della pianificazione e gestione delle aree produttive, in quella delle dotazioni territoriali e delle politiche sociali (in particolare dell'ERS), nella consapevolezza che l'occasione della formazione del PSC è quella che consente a ciascun comune di partecipare in modo paritetico ad un disegno di assetto territoriale condiviso ma allo stesso tempo ad un insieme di regole e strumenti in grado di garantire il governo dei processi attuativi e gestionali.

## **B04. REDAZIONE E COMPLETAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E REDAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI RUSSI (RA)**

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comune di Russi (RA)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione e completamento del Regolamento Urbanistico Edilizio e alla redazione del Piano Operativo Comunale   |
| <b>Incarico</b>                            | Prot. N. 12496 (Rep. 5464) del 23/11/2011  |
| <b>Importo</b>                             | 71.250,00 €  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, COLL: arch. Urb. Diego Pellattiero ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: Roberta Benassi; EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 46,12 Km <sup>2</sup> Abitanti al 2011: 12.286 Centri abitati: 4  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | In corso   |

### **Descrizione**

Il Comune di Russi ha avviato già nel 2005 la redazione del PSC in forma associata con l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna; è quindi dotato di uno strumento adottato di pianificazione generale a livello strutturale, e ha effettuato una quota di lavoro relativa alla redazione del RUE, che sarà oggetto di revisione e di valutazione nella prima fase dell'incarico.

La prima fase di attività (che ha preso avvio prima della sottoscrizione del contratto) è stata dedicata:

- ad una ricognizione sul territorio, effettuata insieme all'arch. Doni, Responsabile Unico del Procedimento, finalizzata ad una prima conoscenza diretta dei luoghi e delle problematiche più significative del Capoluogo e delle frazioni;
- ad una serie di incontri di lavoro, con l'assessore Bosi e con la stessa arch. Doni, che ci hanno consentito di acquisire una serie di informazioni relative allo stato della pianificazione, agli obiettivi dell'Amministrazione, ai problemi della gestione urbanistica, alle esigenze più avvertite di adeguamento degli strumenti di governo del territorio.

Le prime valutazioni e proposte in merito al RUE, che scaturiscono dalle attività sopra citate e dalle considerazioni che abbiamo potuto sviluppare, anche sulla base dell'esperienza acquisita in altri contesti, non hanno la pretesa di costituire una traccia metodologica strutturata, in quanto il poco tempo a disposizione non ha consentito né di effettuare una disamina completa delle numerose tematiche in gioco, né tanto meno di definire una struttura compiuta di un documento di notevole complessità come il RUE.

In seguito si procederà a:

- Redazione, in stretta collaborazione con l'Ufficio tecnico, del nuovo strumento urbanistico: struttura, caratteristiche, contenuti;
- Stesura della bozza del R.U.E. (parte normativa) da sottoporre all'Ufficio tecnico e alla Giunta;
- Stesura della bozza del R.U.E. (parte cartografica) da sottoporre all'Ufficio tecnico e alla Giunta;
- Partecipazione alle fasi di presentazione e discussione del progetto preliminare e del progetto definitivo nelle sedi istituzionali previste (Giunta Comunale, Commissioni Consiliari, altri Enti competenti);
- Partecipazione alle fasi di presentazione e discussione del progetto preliminare nelle sedi previste (Ordini professionali, Associazioni imprenditoriali, altri soggetti interessati);
- Definizione progettuale alle varie scale di approfondimento degli elaborati grafici e normativi del progetto di Regolamento Urbanistico ed Edilizio.

Il POC

Ad integrazione e precisazione di quanto stabilito dalla legge (art. 30 della L.R. 20/2000), sulla base degli indirizzi di

politica urbanistica, e in particolare dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica, il Piano Operativo Comunale si configura come 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; in proposito assume rilievo la redazione di un apposito elaborato denominato "Documento programmatico per la qualità urbana";
- per definire 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 dentro e fuori dal comparto, e in particolare l'individuazione delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili, anche in relazione alle carenze pregresse del contesto;
- per definire la cessione gratuita al Comune delle restanti aree che hanno maturato, attraverso trasferimento, i rispettivi diritti edificatori e le modalità della loro utilizzazione, in relazione alle esigenze che si ritengono prioritarie, o direttamente da parte del Comune, o con assegnazione ad altri soggetti attraverso bandi;
- per la programmazione degli eventuali interventi a favore del diritto alla casa, anche attraverso la negoziazione e gli accordi con soggetti attuatori privati per la realizzazione di quote di edificazione aggiuntive ai diritti edificatori, sulla base di convenzioni che ne assicurino una durata e significativa finalità sociale.
- La valorizzazione di queste finalità e contenuti caratterizza il presente programma, che utilizza gli strumenti metodologici messi a punto in numerose esperienze applicative che ci hanno visti impegnati nella definizione di POC già approvati in varie province della regione.



## B05. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI RIVERGARO (PC)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di Rivergaro (PC)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio   |
| <b>Incarico</b>                            | Aggiudicazione definitiva: n. 00101 del 18/10/2011  |
| <b>Importo</b>                             | 81.000,00 € (In ATI con "Studio di Architettura e Urbanistica ARCH. GUIDO LEONI" e con "COLLETTIVO DI URBANISTICA")   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, COLL: dott. Urb. Francesco Manunza, arch. Elena Lolli, arch. Rebecca Pavarini ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: Roberta Benassi; EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 43,77 Km <sup>2</sup> Abitanti al 2011: 6.878 Centri abitati: 11   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | In corso  |

### Descrizione

Il territorio del Comune di Rivergaro fa parte della media Val Trebbia e comprende a nord il territorio pianeggiante della pianura padana e a sud i colli piacentini, e si estende per complessivi 43,77 km<sup>2</sup>. Al 1.1.2010 i residenti erano 6.777, con una densità pari a 154,8 ab/km<sup>2</sup>.

A ovest del territorio, lungo il confine con i Comuni di Travo e Gazzola, scorre il fiume Trebbia, affluente del Po, di significativa importanza morfologica, paesaggistica e ambientale. Lungo il suo fondovalle si snoda la S.S.45 Val Trebbia che, collegando le Province di Genova e di Piacenza, colloca il Comune di Rivergaro in una posizione geografica strategica.

Rivergaro è il centro che segna una sorta di confine tra il tronco montano della Strada Statale e il suo breve tronco pianeggiante, il punto dove la Trebbia abbandona la sua valle per insinuarsi nella pianura Padana. Al contempo Rivergaro può essere considerato area di snodo tra i sistemi territoriali della pianura e della collina/montagna, quindi il centro di accesso alla Val Trebbia, di importanza storica, naturalistica, turistica e infrastrutturale.

Rivergaro fa parte dell'Unione di Comuni Bassa Val Trebbia e Val Luretta, costituita nel 2006, che comprende anche i Comuni di Agazzano, Gazzola, Gossolengo e Gragnano Trebbiense; all'Unione aderiscono anche i comuni Piozzano e di Travo.

La densità demografica del comune di Rivergaro è passata da 109,1 ab/km<sup>2</sup> al 1991 a 154,8 ab/km<sup>2</sup> al 2009. La Val Trebbia presenta dal punto di vista delle dinamiche demografiche due situazioni chiaramente distinte: una relativa alla parte medio-bassa (dove emergono ai due estremi territoriali la polarità urbana di Bobbio da un lato e il ruolo fortemente attrattivo di Rivergaro dall'altro), ed una relativa all'Alta Valle (contrassegnata al contrario dalla presenza di piccoli comuni di montagna in fase di progressivo spopolamento a causa degli altissimi indici di vecchiaia e dell'assenza di processi migratori in entrata).

Al di là del caso di Travo, la cui popolazione si mantiene stabile nei venti anni considerati, è comunque il comune di Rivergaro l'unico centro della valle che assume nel tempo un peso demografico e un ruolo socio-economico sempre più rilevante, con una crescita di popolazione nel periodo 2001-2010 del 24,6% e nell'intero periodo 1991-2010 del 47,1% (+ 2.170 abitanti).

E' quindi in sintesi attribuibile unicamente al comune di Rivergaro, porta di ingresso della Val Trebbia ed area di snodo tra sistema di pianura e sistema montano-collinare, lo sviluppo demografico recente registrato complessivamente da tutta la Valle.

Rivergaro viene individuato dal PTCP tra i "Centri integrativi": centri che svolgono un ruolo di supporto funzionale nell'ambito del sistema urbano di Piacenza, delle cui prestazioni usufruiscono in misura prevalente, o un ruolo di presidio nei territori a debole armatura urbana. Essi costituiscono la massima articolazione possibile per i servizi non di base contribuendo alla configurazione del sistema dei servizi "urbani", e tra i "Centri specialistici dell'offerta turistica e ricettiva diffusa": centri che, oltre al comune capoluogo, svolgono in questo ambito funzioni peculiari.

Tra le priorità della pianificazione provinciale definite per la Val Trebbia vi sono quelle di qualificare/potenziare l'offerta turistica alberghiera ed extra-alberghiera, promuovere il turismo enogastronomico e l'agriturismo, recuperare gli immobili rurali per l'incremento della ricettività turistica, valorizzare i prodotti tipici e le connesse filiere agroalimentari; qualificare/valorizzare dal punto di vista turistico il pregevole patrimonio storico-architettonico e monumentale presente nel

capoluogo della Val Trebbia; potenziare e valorizzare lo stabilimento termale bobbiese e le sue attività.

Il Comune di Rivergaro viene citato nel sostegno al rafforzamento della viticoltura, alla qualificazione e allo sviluppo delle attività produttive, commerciali e artigianali e quelle legate al turismo.

Rivergaro viene citata dal PTCP in particolare per il ruolo fondamentale che assume nel "Sistema storico delle radiali con il Capoluogo", per incrementare dunque la capacità di servizio nelle relazioni con Piacenza.

Il Comune di Rivergaro, alle porte della Valle del Trebbia, può partecipare alla strategia di orientamento della pianificazione sulla valorizzazione ambientale e naturalistica della provincia piacentina, promuovendo la tutela ambientale, la conservazione della biodiversità, il ripristino naturalistico degli ambienti degradati, la riqualificazione del paesaggio e dei valori storico-culturali del territorio, e la valorizzazione delle attività economiche basate sull'uso sostenibile delle risorse naturali.

La formazione del Piano Strutturale è l'occasione per un attento esame, in seguito alla recente approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, alla scala delle relazioni territoriali con i Comuni della Valle del Trebbia, delle iniziative in discussione sulle diverse tematiche (attività produttive e occupazione, servizi, infrastrutture, commercio, ...). Questa messa in coerenza delle diverse ipotesi progettuali deve avvenire da una parte alla luce delle attese espresse dalle componenti sociali, e dall'altra dall'esito di valutazioni preliminari e omogenee sulla fattibilità e la coerenza delle azioni rispetto ad un quadro sostenibile di assetto territoriale, ambientale e socioeconomico da perseguire.

## B06. VARIANTE PARZIALE AL PIANO STRUTTURALE COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E AL PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI TORRILE (PR)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di Torrile (PR)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Predisposizione della Variante al PSC – RUE - POC   |
| <b>Incarico</b>                            | Aggiudicazione definitiva: Det. n. 469 del 27/10/2011   |
| <b>Importo</b>                             | 64.000,00 € (In ATI con “SISPLAN Srl”, “ART Srl” e “GETEC Servizi Srl”)   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, COLL: dott. Urb. Francesco Manunza, arch. Elena Lolli, arch. Rebecca Pavarini ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: Roberta Benassi; EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 37,30 Km <sup>q</sup> Abitanti al 2011: 7.804    Centri abitati: 7   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | In corso  |

### Descrizione

Il Comune di Torrile è localizzato in posizione strategica a nord di Parma, ed è fortemente connotato dalla presenza di un vasto territorio rurale dai caratteri tipici della pianura padana. La presenza di un territorio in gran parte agricolo, unita alla dimensione ridotta dei centri abitati e alla presenza di un importante tratto del fiume Parma rendono il Comune di Torrile da una parte un tipico esempio di campagna produttiva, ma dall'altra anche una realtà potenzialmente fragile sotto il profilo della perdita di identità dovuta proprio al progressivo impoverimento del tessuto economico legato all'agricoltura.

Torrile non è poi solo un Comune agricolo: infatti, soprattutto negli ultimi 20 anni, si è registrato un forte aumento demografico, straordinario anche se paragonato coi comuni limitrofi, che testimonia il cambiamento che sta interessando questo comune; i dati demografici forniti dalla Regione Emilia-Romagna riportano un numero di cittadini residenti al 2010 pari a 7.719 unità mentre al 1990 se ne contavano solo 4.591, con un aumento superiore al 65%. La presenza di infrastrutture viarie e ferroviarie che collegano il capoluogo con Parma e con Brescia nel lombardo, inoltre, ne arricchiscono ulteriormente le potenzialità di sviluppo.

L'Amministrazione del Comune di Torrile ha avviato la procedura di selezione di professionisti finalizzata all'affidamento dell'incarico della Variante Parziale al PSC-RUE-POC e adeguamento della ZAC al termine di un'analisi compiuta sia sullo stato della pianificazione vigente che sull'individuazione dei principali obiettivi in campo urbanistico che essa intende attuare entro la fine del mandato.

Senza procedere a rielenare le indicazioni fornite dalla Giunta nella deliberazione che pone le linee di indirizzo alla base di questa procedura, si riassumono per sommi capi le tematiche che emergono come di primario interesse e nei confronti delle quali dovrà orientarsi l'attività di revisione degli strumenti urbanistici vigenti. In primo luogo emerge la volontà da parte di questa Amministrazione di procedere a un riesame degli accordi stabiliti col settore privato e che, a causa della crisi economica che si è verificata a livello globale negli ultimi anni, non sono state attuati, e che, di conseguenza, hanno determinato anche la sospensione della realizzazione delle opere destinate alla collettività che a questi accordi erano legate.

Una questione che verrà affrontata in maniera sistematica in questa Variante sarà quella della riqualificazione del tessuto insediativo esistente sia in ambito urbano consolidato che in ambito rurale, cercando di individuare una metodologia di approccio adatta alla realtà di Torrile, e una declinazione pratica nella normativa realmente applicabile con risultati concreti.

Il tema della perequazione urbanistica sarà uno strumento chiave per affrontare il rilancio del territorio.

Il PTCP di Parma prevede per le zone di documentata e comprovata presenza di emergenze ambientali meritevoli di tutela, l'inserimento o l'ampliamento di nuove zone di particolare interesse paesaggistico ambientale. Tra queste sono state individuate in buona parte quelle inerenti ai “Siti Bio Italy” o quelle relative a luoghi dove erano disponibili studi di dettaglio, quali per esempio l'ambito dell'Oasi LIPU di Torrile. Nel capitolo “i parchi, le riserve naturali e le aree di riequilibrio ecologico”, il PTCP sviluppa il sistema delle aree protette della provincia, anche attraverso la proposta di istituzione di una nuova riserva naturale relativa all'attuale oasi (SIC-ZPS IT4020017 - Aree delle risorgive di Viarolo, Baccini di Torrile, Fascia golendale del Po).

Torrile è stato individuato in cartografia tra i Comuni ad elevato grado di crisi ambientale come “comune dichiarato” con D.P.C.M. del 22.08.95 ai sensi della L.349/86, art. 7, sulla base del Piano di Risanamento della Provincia di Parma.

Torrile rientra in quasi la sua totalità territoriale nel “progetto strategico Canale Naviglio Navigabile” (L. 183/89 - art. 2 D.P.R. 331/2001) e in tre tratti dello stesso l’area si presenta “ad alto rischio di inondazione”. Il Torrente Parma inoltre viene definito come “Nodo critico rete idrografica principale (PR01 e EN01 – P.A.I.)”. Nel territorio sono infine previste due “microcasse di espansione di progetto” e “casse di espansione” nell’estremità nord-occidentale” del Comune.

Torrile compare tra i “Comuni che presentano una complessità delle funzioni distributive-commerciali. Qui vengono definite le “aree idonee per medio grandi e grandi strutture di vendita” e si individuano due GSV (Grandi Superfici di Vendita) Extra-Alimentari, una intesa come ampliamento di un’esistente (1.497 mq) e una nuova (6.000 mq).

Dal punto di vista infrastrutturale si evidenzia l’importanza del territorio comunale poiché risulta essere collocato in una posizione strategica. Come “Viabilità primaria di interesse provinciale” vi è la tangenziale tra i centri abitati di Colorno e San Polo di Torrile (variante alla ex SS 343 Asolana), come “Viabilità secondaria di interesse provinciale” invece, vi è la SP 43 (connessione tra SP 8 ed SP 9 dall’abitato di Torrile all’abitato di Trecasali).

## B07. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI BUDRIO (BO)

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | S.T.E.P. Srl – Comune di Budrio  |
| <b>prestazioni</b>                         | PSC, RUE e ValSAT  |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico Det. 277 del 15/04/2008   |
| <b>Importo</b>                             | 74.900,00 €  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT: dott. Urb. Francesco Manunza, Diego Pellettiero ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: geom. Antonio Conticello, Roberta Benassi EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 120,14 km <sup>2</sup> - Abitanti al 2008: 17.128 - Centri abitati: 10  |
| <b>Stato di</b>                            | Adozione di PSC (Del. C.C. n. 49) e RUE (Del. C.C. n. 50) del 17/06/2009.  |
| <b>avanzamento</b>                         | Approvazione di PSC (Del. C.C. n. 100) e RUE (Del. C.C. n. 101) del 15/12/2010   |

### Descrizione

In base alla Legge regionale n.20/2000 (art.28), il PSC è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso.

La redazione del PSC è avvenuta per il comune di Budrio attraverso varie fasi:

- la sottoscrizione dell'Accordo Territoriale per la redazione del PSC in forma associata dei sei Comuni dell'Associazione Terre di Pianura
- la definizione del Quadro Conoscitivo relativo alle tematiche socioeconomiche, ambientali, infrastrutturali, territoriali, di pianificazione dei sei comuni dell'Associazione;
- la stesura del Documento Preliminare del PSC associato, che contiene le scelte strategiche di assetto del territorio dell'Associazione
- la definizione dello Schema direttore intercomunale e dello Schema di assetto strutturale per i singoli comuni, che prefigura, anche se in termini di larga massima, la struttura del PSC;
- l'Accordo di pianificazione sottoscritto dai Comuni dell'Associazione e dalla Provincia, nel quale sono definite le scelte condivise sulle quali si fonda la formazione dei PSC comunali.

Pertanto il PSC di Budrio è stato definito in diretta continuità con questo percorso istituzionale e tecnico, ed in modo coerente viene adottato come lo strumento che orienterà le scelte di pianificazione nei prossimi anni.

Il PSC suddivide il territorio in tre macro-ambiti: territorio urbanizzato - territorio urbanizzabile - territorio rurale, e definisce criteri generali di governo per ciascuno di essi.

Inoltre il PSC, come previsto dalla Legge 20/2000, delimita gli ambiti urbani consolidati, il sistema insediativo storico, gli ambiti da riqualificare (per rifunzionalizzazione/recupero urbano, per sostituzione e trasformazione urbanistica, di riqualificazione ambientale), gli ambiti per i nuovi insediamenti, gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale, gli ambiti produttivi di rilievo comunale, le dotazioni territoriali di livello sovracomunale o urbano.

Definisce inoltre per ciascun ambito obiettivi, limiti e opportunità di trasformazione, criteri e condizioni per gli interventi. Inoltre, il PSC non introduce bruschi cambiamenti nella gestione urbanistica comunale, ma al contrario garantisce che gli strumenti attuativi in corso di realizzazione e i piani in fase istruttoria siano portati a compimento nel rispetto della normativa del PRG tuttora vigente, a condizione che le relative convenzioni siano sottoscritte almeno alla data di approvazione definitiva del PSC.

Il PSC di Budrio pone l'accento sulla tutela e la valorizzazione del territorio rurale, contemperando le legittime esigenze dell'attività agricola con la volontà di tutelare i caratteri storico-culturali e paesaggistici del territorio, e sulla promozione della qualità degli insediamenti anche attraverso l'applicazione di tecnologie indirizzate al risparmio energetico e al corretto uso delle risorse.

Il RUE è il secondo strumento urbanistico generale introdotto dalla Legge 20/2000, che unifica alcuni strumenti della precedente legislazione (parte delle Norme tecniche del PRG; Regolamento edilizio; Norme edilizie del Regolamento di Igiene). In conformità alle previsioni del PSC, il RUE disciplina tutti gli interventi non soggetti a POC, quindi da attua-

re attraverso intervento diretto, vale a dire: le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia nel centro storico sia negli ambiti da riqualificare, gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, già insediati e da completare.

Il RUE contiene inoltre: la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo, la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, le modalità di calcolo delle monetizzazioni e delle dotazioni territoriali, le norme morfologiche e indirizzi per gli interventi edilizi, le competenze, le procedure, gli adempimenti.

Il RUE è lo strumento che di gran lunga interfaccia più soggetti e più momenti attuativi; esso si presta all'applicazione (anche sperimentale) di nuovi settori applicativi dell'urbanistica, in passato trascurati da una certa prassi della regolamentazione edilizia: la qualità architettonica, la definizione di regole insediative, la sostenibilità ambientale (riequilibrio ecologico, consumi energetici, materiali impiegati, impermeabilizzazione, clima acustico, verde urbano, reti tecnologiche...). E' inoltre fondamentale il rapporto del RUE con gli altri strumenti (coordinamento degli interventi previsti nei piani di settore) e con l'azione dell'amministrazione in sede di POC (in particolare con il programma delle opere pubbliche).

Il livello di decisione solo comunale rende possibile prevedere gradi di trasformazione coerenti con la stabilità delle politiche del PSC. Una conseguenza logica è che le varianti di progressivo adeguamento del RUE alle esigenze di gestione del territorio (modifiche legislative, innovazioni tecniche, evoluzione delle esigenze), in coerenza con il PSC, risulteranno più agevoli e spedite.

Il Regolamento Urbanistico Edilizio disciplina la maggior parte degli interventi di trasformazione del territorio: è quindi fondamentale che il suo impianto normativo sia tale da costituire uno strumento efficace delle politiche di governo del territorio.

I principi su cui il Regolamento è stato impostato sono: la qualificazione dell'attività edilizia nella direzione della sostenibilità: riduzione dei consumi energetici, recupero delle risorse idriche, miglioramento delle condizioni di sicurezza delle persone e di protezione delle risorse naturali, qualificazione ambientale degli spazi esterni, pubblici e privati, la disciplina degli interventi nel territorio rurale finalizzata a garantire primariamente la qualificazione dell'attività agricola attraverso gli interventi necessari alla conduzione dell'azienda, nel rispetto delle condizioni di sostenibilità e di compatibilità; possibilità di attività integrative compatibili, sulla base di una rigorosa tutela e conservazione del territorio e qualificazione del paesaggio, la qualificazione architettonica degli interventi, in particolare nelle situazioni in cui è richiesta sensibilità per le relazioni paesaggistiche e in generale per gli aspetti percettivi dell'ambiente costruito, la tutela del patrimonio edilizio storico: promozione di interventi di recupero e riuso rispettosi dei caratteri architettonici, tipologici e ambientali del patrimonio di interesse storico-testimoniale, la disciplina degli interventi diffusi negli ambiti urbani consolidati, finalizzata a garantire il progressivo adeguamento dell'ambiente urbano a livelli qualitativi oggi attesi (reti tecnologiche, attrezzature pubbliche, parcheggi, rete commerciale, arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, ecc.), nonché il progressivo adeguamento del patrimonio edilizio, dal punto di vista impiantistico, sismico e dell'efficienza energetica.

## B08. PIANO STRUTTURALE DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE "AREA BAZZANESE" (COMUNI DI BAZZANO, CASTELLO DI SERRAVALLE, CREPELLANO, MONTE SAN PIETRO, MONTEVEGLIO, SAVIGNO E ZOLA PREDOSA –BOLOGNA)

|  |   |
|--|---|
| <b>Committente</b>                         | Associazione "Area Bazzanese"   |
| <b>Prestazioni</b>                         | Piano Strutturale Comunale  |
| <b>Incarico</b>                            | Aggiudicazione definitiva ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 79 del D. Lgs 163/2006: Determinazione n. 254 del 05/08/2008.  |
| <b>Importo</b>                             | € 576.000,00 - in ATI: OIKOS RICERCHE (capogruppo), Studio Tecnico Progettisti Associati, Nomisma Spa, Sisplan Srl, Studio Viel e Associati   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, AREA ANALISI SVILUPPO ANALISI E PIANIFICAZIONE – AREA TERRITORIO RURALE E PAESAGGIO: ing. Roberto Matulli, Dott.ssa Alessandra Furlani, Arch. Piergiorgio Rocchi, Ing. Alessandra Carini, Arch. Elena Lolli, ANALISI SOCIO-ECONOMICHE-AREA PARTECIPAZIONE E COMUNICAZIONE: Dr. Gualtiero Tamburini, Dr. Walter Sancassiani, Dr. Michele Molesini, D.ssa Daniela Perrocco, Dr. Francesco Manunza, AREA MOBILITA' E INFRASTRUTTURE: Ing. Luigi Stagni, AREA RETI TECNOLOGICHE: Dr. Cristian Morolli, AREA GEOLOGICA, IDRAULICA, SISMICA: Giovanni Viel, Samuel Sangiorgi, AREA FISCALITA': arch. Bruno Bolognesi, geom. Maurizio Bergomi, SEGRETERIA, EDITING, ELABORAZIONI GRAFICHE: geom. A. Conticello, R. Benassi, C. Venezia, S. Balocchi, SEGRETERIA TECNICA: arch. Rebecca Pavarini, RESPONSABILE COMMESSA: Sandro Sabbioni |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | BAZZANO: Sup. 1397 Ha , abitanti: 6.103, centri abitati:2<br>CASTELLO DI SERRAVALLE: Sup. 3922 Ha , abitanti: 3.977, centri abitati:8<br>CREPELLANO: Sup. 3748 Ha , abitanti: 7.787, centri abitati: 4<br>MONTE SAN PIETRO: Sup. 7465 Ha , abitanti: 10.280, centri abitati: 7<br>MONTEVEGLIO: Sup. 3257 Ha , abitanti: 4.481, centri abitati: 4<br>SAVIGNO: Sup. 5483 Ha , abitanti: 2.556, centri abitati: 5<br>ZOLA PREDOSA: Sup. 3775 Ha , abitanti: 15.965, centri abitati: 4  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Chiusa la Conferenza di Pianificazione il 29/07/2011. Sottoscrizione dell'accordo di pianificazione con la Provincia di Bologna il 27/10/2011.<br><br>L'Associazione Intercomunale Area Bazzanese ha adottato il Piano Strutturale Comunale e Il Regolamento Urbanistico Edilizio tra il 20 e il 27 Marzo 2013 (Comune di Bazzano con Consiglio Comunale di 25 Marzo 2013, Comune di Castello di Serravalle con C.C. del 20 Marzo 2013, Crespellano e Zola Predosa con C.C. del 27 Marzo 2013, Mone San Pietro e Monteveglia con C.C., del 26 Marzo, Savigno con C.C. del 21 Marzo 2013).   |

### Descrizione

L'introduzione da parte della Legge 20/2000 del "Piano Strutturale Comunale redatto in forma associata" ha aperto nuove opportunità, legate in primo luogo al fatto che numerose scelte "strutturali" per il governo del territorio non si motivano né tantomeno hanno il loro ambito applicativo entro i confini amministrativi di un solo comune: il PSC in forma associata consente di superare questo ostacolo, introducendo decisioni condivise e strumenti (Accordi e perequazione territoriale) per il governo intercomunale.

Altre questioni, di carattere operativo, sono insite nel rapporto tra aspetti conoscitivi e valutativi delle condizioni del territorio e dimensione territoriale dei fenomeni considerati (è il caso delle indagini e degli studi sull'assetto idrogeologico e geomorfologico, di quelli legati alla mobilità, ai servizi di livello superiore, al mercato del lavoro, al paesaggio...).

Un terzo campo di opportunità è da individuare nell'efficacia delle strategie, delle politiche e dei programmi: a partire dal coordinamento degli aspetti normativi e regolamentari (meno banale nei suoi effetti di qualità diffusa di quanto si potrebbe ritenere), fino alla definizione di politiche intercomunali che ri-guardano casa, servizi, trasporti, riqualificazione ambientale.

Il PSC associato nasce sulla base di un Documento Preliminare condiviso dai sette comuni, che delinea le strategie in modo unitario (anche se territorialmente articolato) a partire da un QC e da una ValSAT comuni. Tra le "politiche" e "azioni" introdotte dal DP si distinguono anche una serie di linee di intervento specifiche (coerenti con il quadro delle strategie) che riguardano porzioni di territorio e quindi singole Amministrazioni Comunali o gruppi di esse.

Il Piano Strutturale viene impostato con il preciso scopo di divenire quella “Carta unica del Territorio” e “Documento delle strategie” capace di indirizzare nel lungo periodo le logiche di governo del territorio. Obiettivo primario del lavoro è riversare nel nuovo strumento il patrimonio di esperienze di pianificazione, di monitoraggio e studio, di programmazione che hanno contraddistinto in particolare l'attività urbanistica dei Comuni della Valle del Samoggia negli anni '90. Da queste basi – ricche di contenuti ma preziose anche per l'esperienza di partecipazione che le ha prodotte – sarà impostato il percorso di formazione dei nuovi strumenti urbanistici a partire da un primo passo dovuto: il D.P. del PSC che sintetizza, per grandi aree tematiche, lo stato dei problemi dei centri urbani e del territorio e delinea obiettivi, strategie e condizioni di sostenibilità per la definizione del PSC in forma associata. La linea rossa che connette i diversi temi del territorio è quella della volontà di declinare e dare sostanza progettuale e operativa ai temi della qualificazione e valorizzazione del territorio, della gestione strategica e coordinata delle risorse, dell'attuazione di un programma integrato di servizi al cittadino e all'impresa, filosofia di approccio al territorio di cui il PSC vuole essere un esempio coerente e rigoroso.

La sostenibilità come principio guida delle scelte della pianificazione, il concorso del territorio della Comunità Montana alle politiche di scala provinciale, l'apertura ad una partecipazione reale alle scelte e alla gestione del piano, l'equità delle politiche e l'efficacia delle azioni rispetto agli obiettivi strategici sono i riferimenti su cui in modo non formale si fonda l'attività tecnico-progettuale e amministrativa di definizione della proposta di PSC associati.



## B09. REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DEL REGOLEMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEI COMUNI DI LOIANO, MONZUNO E PIANORO, FACENTI PARTE DELLA COMUNITÀ MONTANA CINQUE VALLI BOLOGNESI

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comunità montana Cinque Valli Bolognesi  |
| <b>prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo (sistema socio economico e demografico), Documento preliminare, P.S.C. (dimensionamento)  |
| <b>Incarico</b>                            | Rep. 22/07 del 26/01/07, Rep. 46/07 del 26/10/2007. Svolto in ATI con Ferrari Arch. Carla e Tecnicop S.c.r.l.  |
| <b>Importo</b>                             | € 50.000,00 (quota Oikos Ricerche s.r.l.)  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO per OIKOS Ricerche: ing. Roberto Farina, QUADRO CONOSCITIVO E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia   |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: Pianoro: 107 kmq, Loiano: 52,41 kmq, Monzuno: 65,00 kmq<br>Abitanti al 2008: Pianoro: 17.107, Loiano: 4.428, Monzuno: 6.216 (al 2007)<br>Centri abitati: Pianoro: 16, Loiano: 7, Monzuno: 8   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Conferenza di Pianificazione: apertura il 14/03/2008, chiusura il 3/11/2008.<br>Loiano: adozione PSC: Del. C.C. n. 38 del 23/04/2009, adozione RUE: del. C.C. n. 39 del 23/04/2009, Monzuno: adozione PSC e RUE: Del. C.C. n. 30 del 20/04/2009, Pianoro: adozione PSC: Del. C.C. n. 44 del 22/04/2009, adozione RUE: Del. C.C. n. 45 del 22/04/2009<br>Loiano: approvazione PSC: Del. C.C. n. 31 del 07/07/2011, approvazione RUE: Del. C.C. n. 32 del 07/07/2011, Monzuno: approvazione PSC: Del. C.C. n. 90 del 07/07/2011, approvazione RUE: Del. C.C. n. 91 del 07/07/2011 Pianoro: approvazione PSC: Del. C.C. n. 30 del 06/07/2011, approvazione RUE: Del. C.C. n. 31 del 06/07/2011. |

### Descrizione

Territorio collinare-montano di prima (Pianoro) e seconda cintura (Loiano e Monzuno) di Bologna, caratterizzato da vigneti, prati e pascoli, castagneti e querceti. Le attività industriali sono un importante elemento dell'economia di Pianoro, mentre turismo e agricoltura sono ancora comparti di rilievo per Loiano e Monzuno. E' segnato dall'attraversamento di importanti infrastrutture nazionali: Ferrovia "Direttissima" ed Alta Velocità Bologna-Firenze, SS 64 Futa, SS 325 Val di Setta-Val Bisenzio, Autostrada del sole Bologna-Firenze e suo potenziamento (Variante di Valico).

Gli obiettivi che hanno orientato le scelte del Documento Preliminare del PSC dei Comuni di Loiano, Monzuno e Pianoro sono stati definiti con riferimento alle diverse componenti del territorio:

- Promuovere la delocalizzazione delle funzioni produttive incongrue con i tessuti residenziali
- Incentivare il contenimento delle volumetrie negli interventi di sostituzione edilizia e migliorare la qualità del territorio urbanizzato a prevalente matrice residenziale, promuovendo la progettazione sostenibile degli insediamenti
- Orientare l'offerta insediativa residenziale in risposta alla domanda di residenza di qualità e al sostegno della vocazione turistica montana e in base a criteri di mobilità sostenibile, garantendo la coerenza tra sviluppo insediativo, politiche di tutela del sistema paesaggistico-ambientale e agricolo e politiche di tutela idrogeologica e del sistema fluviale
- Minimizzare i rischi di inquinamento derivanti dalla vicinanza fra le possibili sorgenti di inquinamento (strade, ferrovie, aree industriali e commerciali) e gli ambiti residenziali e/o di servizio
- Promuovere la realizzazione di ampie aree boscate di filtro fra le zone residenziali e le zone produttive, potenziare le dotazioni ecologiche e di servizio "dedicate" alle attività produttive, migliorare i collegamenti pedonali e ciclabili con le aree residenziali
- Orientare l'offerta insediativa produttiva, anche al fine di incentivare una mobilità sostenibile per le persone e le merci
- Migliorare il rapporto visivo fra il territorio rurale ed il margine urbanizzato produttivo
- Promuovere il raggiungimento di standard elevati di dotazioni ecologiche e di servizio "dedicate" alle attività produttive
- Razionalizzare il sistema dei servizi (esistenti e da realizzare) a favore di più comuni, potenziare il sistema delle

- dotazioni territoriali e in particolare l'attuale dotazione di attrezzature di servizio per abitante, con particolare riferimento alle attrezzature scolastiche, in relazione alle previsioni di crescita insediativa, potenziare l'attuale dotazione di verde fruibile per abitante, migliorando la distribuzione delle aree verdi all'interno dei tessuti urbani
- Tutelare la viabilità storica, gli ambiti di particolare interesse storico, gli edifici soggetti alle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), gli edifici di interesse storico - architettonico classificati dal QC., i Centri Storici e i siti archeologici
  - Configurazione del SFM come sistema portante della mobilità pendolare generata dal territorio dei tre comuni, attraverso il riequilibrio modale del movimento delle persone all'interno dei centri abitati
  - Completamento e potenziamento del sistema della viabilità extraurbana per favorire il decongestionamento delle infrastrutture esistenti e migliorare l'accessibilità al sistema autostradale
  - Rifiuti: promuovere una gestione più sostenibile dei rifiuti prodotti nei diversi settori (residenziale terziario, produttivo, agricoltura) e più in generale dei prodotti di scarto o residui dei diversi processi produttivi o di trasformazione
  - Verde: promuovere interventi di salvaguardia e potenziamento della massa arborea esistente
  - Incentivare la produzione di energia da fonte solare, da altre fonti rinnovabili o assimilabili alle rinnovabili
  - Incrementare la qualità ambientale come fattore sinergico per le politiche agricole e di tutela ambientale
  - Promuovere la riqualificazione sia ecologica- ambientale che paesaggistica del territorio attraverso la tutela e l'incremento della biodiversità per uno sviluppo sostenibile
  - Rafforzare il ruolo del sistema delle aree di valore naturale e ambientale
  - Valorizzare, salvaguardare la qualità del paesaggio rurale sia tradizionale che non, partendo dalle sue componenti strutturali sia di natura fisico-geografica che di natura storico- testimoniale
  - Potenziare e qualificare la fruibilità del territorio rurale

## B10. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA (RN)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di Santarcangelo di Romagna (RN)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, ValSAT, PSC e RUE   |
| <b>Incarico</b>                            | REDAZIONE QUADRO CONOSCITIVO del 27 Febbraio 2007. Rep. n. 5718; REDAZIONE PSC e RUE del 4 Settembre 2007 Rep. N.5754   |
| <b>Importo</b>                             | Prima Fase: € 25.000,00<br>Seconda Fase: €. 198.500,00  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, ANALISI STORICA: arch. Elena Lolli, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia   |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 45,19 kmq - Abitanti al 2009: 21.320 - Centri abitati: 8   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Conferenza di Pianificazione aperta il 12.05.2008 e chiusa il 28.10.2008. Il 21 Aprile 2009 con Del. C.C. n. 54 è stato adottato il PSC. Il 12 Febbraio 2010 con Del. C.C. n. 5 è stato adottato il RUE. Il 09/05/2012 sono state approvate la Variante al PSC (Del. C.C. n. 41), il RUE (Del. C.C. n. 42) e la Zonizzazione Acustica (Del. C.C. n. 43) |

### Descrizione

Santarcangelo ricade nell'area più dinamica della provincia di Rimini sia dal punto di vista demografico che imprenditoriale. Appartiene ai centri della Val Marecchia, il cui sistema insediativo intercomunale - che fa perno sui centri storici o consolidati di Santarcangelo-Poggio Berni, Torriana e Villa Verucchio - si sviluppa con consistenti sedi produttive, lungo la S.S.258 e la S.P.14 in riva destra e sinistra dell'alveo fluviale di rilevante interesse ambientale.

Sul tema del governo del territorio gli obiettivi che il programma amministrativo del Comune di Santarcangelo assegna al PSC si possono sintetizzare nei seguenti punti:

- adeguare il PRG vigente alla struttura concettuale e normativa della Legge regionale 20/2000, con particolare attenzione ai principi della sostenibilità e della coo-perazione istituzionale tra enti pubblici territoriali e tra soggetti pubblici e privati, e al nuovo PTCP, concorrendo allo stesso tempo alla sua definizione, specificazione e approfondimento, nei termini previsti dalla L.R.20/2000, in modo da garantire coerenza di finalità, scelte strategiche e azioni dalla scala territoriale a quella locale;
- effettuare un complesso integrato di scelte mirate a migliorare la competitività del territorio in rapporto alle esigenze del sistema produttivo locale e allo sviluppo delle sue potenzialità;
- definire obiettivi, strumenti e percorsi attuativi per migliorare la qualità della vita e la sicurezza degli abitanti e delle attività presenti nel territorio comunale, con particolare attenzione alle categorie e condizioni sociali che presentano esigenze specifiche (bambini e giovani; anziani; giovani coppie; lavoratori immigrati; persone con disabilità e loro famiglie, ecc.);
- assegnare ai temi della qualità ecologica degli interventi, al risparmio energetico e al concorso alla riduzione dei fattori di inquinamento e di rischio ambientale un ruolo centrale nella definizione delle politiche di trasformazione del territorio;
- dimensionare, tenendo conto dello stato di attuazione del PRG vigente (capacità residua non attuata), la capacità insediativa da assegnare al nuovo PSC, sulla base dell'andamento previsto per la domanda insediativa (residenziale, produttiva, di servizi) e della sostenibilità degli interventi di trasformazione del territorio, anche in relazione alle disposizioni del PTCP;
- definire gli aspetti operativi relativi al polo funzionale costituito dall'area produttiva di rilievo sovracomunale ("Triangolo") entro un quadro di strategie di riqualificazione dell'offerta di aree produttive;
- mettere a punto strumenti per la programmazione degli interventi di qualificazione della struttura delle dotazioni territoriali (polo scolastico e altri interventi per l'edilizia scolastica, parco urbano dell'Uso, rete piste ciclabili, attrezzature per la cultura e lo sport, altre attrezzature) e dell'edilizia residenziale sociale, applicando in modo generalizzato i criteri perequativi per garantire efficacia ed equità nell'acquisizione delle aree e nella realizzazione delle dotazioni territoriali;
- rafforzare il ruolo del Centro storico e delle aree urbane centrali del capoluogo, qualificandone gli usi abitativi, terziari, commerciali e culturali, promuovendo il recupero edilizio e la riqualificazione urbana;
- arrestare il processo di espansione del territorio urbanizzato e di dispersione insediativa nel territorio rurale, dando forte impulso alla qualificazione dell'ambiente urbano attraverso un adeguato approfondimento degli obiettivi e del-

- le condizioni di fattibilità per la trasformazione dei tessuti parzialmente edificati e degli ambiti di territorio investiti da previsioni di espansione, perseguendo la qualità degli spazi pubblici e il decoro architettonico degli edifici privati;
- rafforzare l'assetto del sistema insediativo multipolare articolato in capoluogo e frazioni, attraverso soluzioni che sappiano conciliare, anche attraverso scelte connotate da chiarezza funzionale ed espressività paesaggistica, l'esigenza di una migliore definizione dei limiti urbani del capoluogo e quella di un rafforzamento della struttura insediativa del territorio, con valorizzazione dell'identità e del ruolo delle frazioni;

## B11. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI BELLARIA IGEA MARINA (RN)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di Bellaria Igea Marina (RN)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, ValSAT, PSC e RUE   |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico del 16 febbraio 2008 Rep.Priv. n. 1087   |
| <b>Importo</b>                             | 56.400,00 (importo relativo alla redazione del QC e del DP)<br>97.500,00 (importo relativo alla redazione del PSC e del RUE)  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, ANALISI STORICA: arch. Elena Lolli, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 1828 Ha - Abitanti a 2008.: 18.319   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Conferenza di Pianificazione aperta il 10/07/2008 e chiusa il 10 Dicembre 2008. Consegnato il progetto di PSC e RUE.  |

### Descrizione

La predisposizione del Quadro Conoscitivo preliminare del PSC considera in primo luogo il sistema di relazioni del Comune di Bellaria Igea Marina con i contesti territoriali di riferimento, in particolare con l'area urbana vasta di Rimini e con l'entroterra delle province di Forlì-Cesena e Rimini, avvalendosi in primo luogo dei patrimoni conoscitivi elaborati dalle Province nei rispettivi PTCP.

Le politiche territoriali richiedono infatti di considerare in modo dinamico l'ambito territoriale di volta in volta ottimale per affrontare una problematica; rispetto alle tematiche più significative per Bellaria Igea Marina, sono da considerare temi da inquadrare nel PSC a livelli territoriali non limitati al solo ambito comunale, come premessa alla auspicabile definizione di politiche sovracomunali:

- il miglioramento delle condizioni di mobilità e di accessibilità al territorio, da considerare strategia primaria di qualificazione strutturale, attraverso interventi infrastrutturali e politiche sulla viabilità, il trasporto pubblico, la logistica; al riguardo vanno declinate alla scala locale, d'intesa con la Provincia, le condizioni di coerenza tra le scelte infrastrutturali e di trasporto pubblico definite dal PTCP e quelle di tutela ambientale e paesaggistica a scala di area vasta;
- l'integrazione dei fattori di eccellenza e attrattività presenti e attivabili nei settori del turismo, della cultura e del commercio con l'offerta di servizi e di nuove opportunità di fruizione del territorio, come base per definire politiche di marketing territoriale finalizzate ad un turismo di qualità: realizzazione della Darsena, del Parco tematico della Musica, valorizzazione del centro commerciale naturale delle aree urbane centrali; i fattori di attrattività vanno inquadrati in una logica di integrazione con l'area di Rimini-Santarcangelo e con quelle dei Comuni della limitrofa provincia di Forlì-Cesena;
- le politiche a sostegno dell'adeguamento e trasformazione delle strutture ricettive e più in generale del sistema delle attrezzature e dei servizi destinati al turismo; tali trasformazioni, oltre che all'adeguamento dell'offerta, devono essere orientate alla riqualificazione urbana, presupposto indispensabile per una nuova stagione di sviluppo turistico;
- la promozione dell'industria manifatturiera con l'offerta di servizi e di nuove opportunità di fruizione del territorio, a sostegno di politiche finalizzate ad uno sviluppo degli investimenti;
- le politiche per il sostegno dell'attività produttiva agricola, per il ciclo produttivo agroalimentare e per la tutela dell'identità e dell'integrità paesaggistica del territorio rurale;
- le politiche per la qualificazione dei servizi, attraverso l'attuazione di un Piano dei servizi scolastici da inquadrare in una strategia territoriale di area vasta, definendo i bisogni, gli obiettivi e le priorità, e che costituisca la base per la successiva formazione dei POC in attuazione delle scelte strategiche del PSC; l'integrazione delle politiche per le dotazioni territoriali, attraverso il concorso di Bellaria Igea Marina alla gestione coordinata dei servizi di livello superiore;
- le politiche abitative a scala locale (area riminese), da relazionare alle dinamiche di mercato e alle scelte insediative e gestionali di livello provinciale; le politiche abitative in una logica sovracomunale devono negare la tentazione della "specializzazione funzionale" del territorio, affrontando il problema e definendo un "piano casa" integrato alle diverse scale territoriali appropriate. Occorre in particolare valutare gli effetti combinati dei programmi e delle strategie dei soggetti pubblici e privati coinvolti a vario titolo. Il tema ha riflessi diretti sulle scelte urbanistiche dei sin-

- goli comuni, ed in particolare sulla programmazione dei POC che dovrebbe avvenire in futuro in forma coordinata, pena l'acuirsi di tensioni e squilibri;
- le politiche per la tutela ambientale e la qualificazione della fruizione delle aree di valore paesaggistico e naturalistico;
  - il bilancio delle risorse idriche e le politiche per la promozione della qualità bioclimatica, del risparmio energetico, dell'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, e in generale per la qualificazione ecologica del territorio. Anche in questo caso è opportuno ricercare il coordinamento delle scelte locali per non rischiare di renderle nel tempo scarsamente efficaci.

## B12. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE "VALLE DELL'IDICE" (COMUNI DI CASTENASO, OZZANO DELL'EMILIA, SAN LAZZARO DI SAVENA)

|  |  |
|--|--|
| <b>Committente</b>                         | Associazione VALLE DELL'IDICE  |
| <b>Prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, P.S.C., VALSAT, R.U.E.   |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico del 18 Luglio 2006 – Rep. n. 6978 . Svolto in ATI con Ingenia s.r.l., Studio Viel & Associati e Tecnicoop S.c.r.l. Responsabilità diretta OIKOS Ricerche: PSC e RUE del Comune di San Lazzaro di Savena.  |
| <b>Importo</b>                             | € 509.657,00 (quota Comune di San Lazzaro 51,50% = 211.248,00 €)   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT: dott. urb. Francesco Manunza, ANALISI STORICHE: arch. Elena Lolli, COLLABORATORI: Fabio Molinari, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia   |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | Sup. terr.: 35,72 kmq Castenaso, 64,94 kmq Ozzano dell'Emilia, 44,7 kmq San Lazzaro di Savena - Abitanti al 2008: 14.029 Castenaso, 12.542 Ozzano (2009), 30.754 San Lazzaro - Centri abit.: Castenaso 4, Ozzano 5, San Lazzaro 9  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Conferenza di Pianificazione aperta il 18/04/2007 e chiusa il 29/11/2007. Successiva sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione. Adozione del PSC e del RUE con Del. n.23 del 20 Maggio 2008 C.C. di San Lazzaro di Savena. Approvazione del PSC (Del. n. 27) e ri-adozione del RUE (Del. n. 28) il 7 Aprile 2009. Approvazione del RUE con D.C.C. n°27 del 08/06/2010. |

### Descrizione

Il territorio della Valle dell'Idice è stato oggetto a partire degli anni '70 di una forte crescita urbana dovuta al decentramento di attività produttive e poi al trasferimento di popolazione in uscita dalla città di Bologna alla ricerca di condizioni abitative a un tempo migliori e più economiche. A questo vasto fenomeno di metropolizzazione del territorio solo in parte è seguito un processo di decentramento delle cosiddette "funzioni di eccellenza" che si sono invece concentrate in città: funzioni terziarie e direzionali, attività sociali, ricreative e culturali più rare e di più larga attrattività. La cintura metropolitana si è così progressivamente connotata da un lato per il peso rilevante delle attività economiche e produttive e dall'altro per la buona qualità abitativa e la buona dotazione di servizi alle famiglie. I tre Comuni dell'Associazione Valle Idice hanno assunto ed oggi condividono questa connotazione territoriale e sociale, anche se nel contempo si sono arricchiti, più di altre parti della cintura bolognese, anche di funzioni attrattive di rilievo metropolitano.

Oggi questi Comuni possono ambire a caratterizzare la propria identità nel contesto della città metropolitana non solo poggiando sui punti di forza tradizionali costituiti dalle attività industriali e commerciali e dalla buona qualità residenziale, ma anche sullo sviluppo delle notevoli potenzialità che il territorio è in grado di mettere in campo per le attività e i servizi legati alla fruizione e godimento delle risorse ambientali, al tempo libero, alla formazione culturale. In questa direzione indirizzano gli esiti del progetto "Terra Idex" ed anche la ricognizione puntuale di tutte le risorse naturali, paesaggistiche, archeologiche e storico-culturali diffuse che è stata effettuata per la preparazione dei PSC. L'Associazione intercomunale "Valle dell'Idice", costituita nel giugno 2001, ha avviato la formazione del Piano Strutturale in forma associata ai sensi dell'art. 9 comma 2 della Legge 20/2000. I tre comuni dell'Associazione hanno sottoscritto con la Provincia di Bologna il 4 settembre 2003 l'accordo territoriale ai sensi dell'art. 15 della stessa legge. La fase di avvio del processo di formazione dei PSC in forma associata ha visto la redazione e approvazione da parte dei rispettivi Consigli comunali, di un documento di indirizzo strategico, denominato Schema Direttore Intercomunale. La spinta verso questa scelta è derivata dalla consapevolezza dei diversi elementi di omogeneità del territorio, sottesa ai caratteri distintivi e identitari di ciascun comune, e dall'individuazione di importanti temi di interesse comune, a partire dalle infrastrutture per la mobilità, il coordinamento delle scelte in materia di aree per le attività produttive, l'omogeneizzazione delle politiche di tutela dell'ambiente e in particolare del territorio rurale, la valorizzazione unitaria delle comuni risorse storiche e paesaggistiche, l'ammodernamento e omogeneizzazione delle politiche e degli strumenti normativi per una crescita urbana equilibrata e di qualità.

Il processo partecipativo che ha accompagnato la redazione dei nuovi strumenti urbanistici è consistito in tre incontri

tematici per ciascun comune (Verde e Attrezzature sportive; Spazi Aperti, Funzioni Pubbliche, Luoghi della comunità; Mobilità privata e pubblica, Strade e Piste ciclabili), ed uno collegiale di commento dei risultati, ed ha visto la costituzione di un Forum on-line inteso come spazio di discussione e riflessione allargata sui temi della pianificazione. A San Lazzaro si sono svolti altri due processi di partecipazione dei cittadini su tematiche specifiche: il Laboratorio sulle politiche della casa, per discutere e valutare operativamente l'idea di comunità su cui la città vuole costruire il suo futuro attraverso la pianificazione, e il Laboratorio "Case Andreatta", laboratorio di progettazione urbana finalizzato al coinvolgimento dei cittadini interessati da programma di riqualificazione dell'insediamento di Mura San Carlo. Il PSC (progettato e adottato insieme al RUE) è fortemente connotato dalla estesa applicazione del principio della perequazione urbanistica, dall'introduzione di scelte di tutela e qualificazione del paesaggio nella logica della sostenibilità ambientale ed energetica, dal forte impulso dato alla riqualificazione urbana, dalle scelte relative alla qualificazione del sistema dei servizi e alle politiche sociali della casa.



## B13. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI GUASTALLA

|  |   |
|--|---|
| <b>Committente</b>                         | Comune di GUASTALLA (RE)  |
| <b>Prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, P.S.C., VALSAT, R.U.E.  |
| <b>Incarico</b>                            | Determinazione n. 697 del 17.10.2005  |
| <b>Importo</b>                             | € 288.800,00  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, Gianfranco Pagliettini (Collettivo di Urbanistica) COORD. GEN: arch. Elena Lolli, VALSAT: dott. Urb. Francesco Manunza, COLLABORATORI: Rebecca Pavarini, Fabio Molinari, Studio Pagliettini (Collettivo di Urbanistica) ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: kmq 52,56 - Abitanti al 2009: 15.063 - Centri abitati: 4   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Conferenza di Pianificazione aperta il 31/10/2006 e chiusa il 27/02/2007. Adozione del PSC e del RUE il 6 Febbraio 2008 con Del.C.C.n.6 – Approvazione di PSC e RUE Del. C.C. n. 3 dell' 08 gennaio 2009.   |

### Descrizione

Il territorio di Guastalla è pianeggiante, in parte bonificato e in parte in area golenale del Fiume Po. Guastalla svolge un ruolo di polarità rispetto ai comuni rivieraschi e della bonifica della provincia di Reggio Emilia, sia per quanto riguarda i servizi (ospedale, scuole superiori, ecc...) sia per la presenza di industrie. L'insediamento urbano è concentrato attorno all'importante centro storico, costruito sull'argine maestro del fiume Po alla confluenza col Crostolo, ed è costituito dalla saldatura tra il centro e la frazione di Pieve, mentre le altre frazioni si distanziano dall'abitato principale di alcuni chilometri.

Tali caratteristiche sono divenute elementi progettuali per la formazione del Documento Preliminare e condizioni di sostenibilità al fine di applicare una tecnica pianificatoria improntata a criteri di equità, sostenibilità ambientale, fattibilità economica e sociale, qualità insediativa, semplicità e chiarezza normativa, innovazione procedurale, tali da assicurare l'efficacia e la speditezza delle decisioni e, al contempo, da realizzare un reale coinvolgimento dei soggetti operatori. Parallelamente alla Conferenza di Pianificazione (aperta il 31/10/2006 e chiusa il 27/02/2007) e alla prima fase di redazione del PSC è stato svolto un processo partecipativo che ha visto coinvolta ogni singola frazione e i bambini di 5 anni delle Scuole Materne e delle classi quarte delle Scuole Primarie. Il PSC (progettato, adottato e approvato insieme al RUE) applica il principio della perequazione urbanistica, introduce scelte di tutela e acquisizione di importanti porzioni di territorio a fini di qualificazione paesaggistica (parchi urbani e territoriali), e dedica specifici strumenti alla promozione della riqualificazione urbana, al potenziamento dei servizi (in particolare scolastici), alle politiche sociali della casa.

Il POC attiva le politiche del PSC pur definendo gli elementi attuativi per raggiungere gli obiettivi prefissati. Il primo POC completa la rete delle piste ciclabili, acquisisce aree per la realizzazione del Polo Scolastico e per il potenziamento della rete della viabilità locale.

## B14. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI CATTOLICA

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comune di CATTOLICA (RN)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, P.S.C., VALSAT, R.U.E.   |
| <b>Incarico</b>                            | Contratto Rep. 19560 del 9.05.2003; Contratto Rep. 4 del 19.01.2004; Determinazione n. 514 del 30.08.2005, Contratto Rep. Urbanistica n. 11 del 26/02/2007   |
| <b>Importo</b>                             | € 280.000,00   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, ANALISI STORICA: arch. Elena Lolli, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 5,97 kmq - Abitanti al 2009: 16.668 - Centri abitati: 1   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Conferenza di Pianificazione aperta il 09/04/2004 e chiusa il 15/02/2005. Successiva sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione. Adozione PSC e RUE Del. C.C. n.62 del 16.10.2006. Approvazione di PSC e RUE: Del C.C. n. 65 del 30/07/2007.  |

### Descrizione

Le grandi tematiche della riqualificazione urbana e ambientale e della riorganizzazione strutturale del sistema turistico sono affrontate dal PSC, RUE e primo POC individuando le soluzioni progettuali e normative più efficaci per la realizzazione degli obiettivi. In particolare sono tematiche del Piano la concentrazione delle trasformazioni rilevanti in tre grandi progetti urbani e territoriali: Il Parco territoriale del Conca e di Monte Vici; l'ambito di nuovo disegno urbano dell'area Ospedale-via Larga; il parco fluviale del Tavollo. Tali progetti prevedono l'applicazione generalizzata del principio della perequazione urbanistica, che ha consentito al Comune di acquisire e sistemare le aree necessarie alla realizzazione dei parchi, intervenendo direttamente attraverso permuta nel trasferimento dei diritti edificatori. Grande attenzione è stata dedicata, oltre che al tema delle trasformazioni diffuse (riqualificazione urbana) e al completamento dell'area artigianale (anche per favorire operazioni di trasferimento di aziende da sedi incongrue), al grande tema della riqualificazione della fascia costiera, dove il PSC introduce – e il POC applica – criteri e modalità innovative per il trasferimento di diritti edificatori, l'ampliamento e/o la dismissione concertata di esercizi marginali, il concorso generalizzato degli interventi di trasformazione alla qualificazione degli spazi della città pubblica e al potenziamento delle dotazioni territoriali.

Nelle fasi preliminari la Conferenza di pianificazione ha svolto un importante ruolo di coordinamento della partecipazione (anche istituzionale: vedi rapporto di collaborazione con la Provincia) al processo di Piano, ed ha svolto il ruolo di focalizzare i temi della riqualificazione sui quali intervenire: l'identità turistica e identità urbana, la sostenibilità delle scelte strategiche, la sostenibilità come obiettivo trasversale di tutte le politiche territoriali, la dimensione abitativa in relazione ai cambiamenti della struttura della popolazione.

## B15. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI MARANELLO

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di MARANELLO (MO)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, P.S.C., VALSAT, R.U.E.  |
| <b>Incarico</b>                            | Determinazione n. 733 del 17.11.2003; Convenzione rep. 5433 del 17.11.2003, Det. n. 952 del 30.12.2004; Convenzione 5632 del 30.12.2004, Det. n. 405 dell' 08.05.2008, Convenzione n. 6072 del 13.05.2008 – POC: incarico con Det. n.733 del 17.11.2003   |
| <b>Importo</b>                             | € 197.730,00  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, ANALISI STORICA: arch. Elena Lolli, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, COLLABORATORI: dott. Arch. Barbara Giovannini, Fabio Molinari, arch. Monica Regazzi, arch. Carolina Crovara Pescia, ing. Daniela Sagripanti, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 32,74 kmq - Abitanti al 2005: 15.912 - Centri abitati: 7   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Conferenza di Pianificazione aperta il 06/06/2005 e chiusa il 16/01/2006. Successiva sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione. Adozione PSC e RUE Del. C.C. n.51 del 31.07.2007. Approvazione del PSC: Del. C.C. n. 39 del 28.07.2008; Approvazione del RUE: Del. C.C. n. 22 del 29.05.2008.   |

### Descrizione

Maranello nel dopoguerra ha visto una crescita dei propri abitanti di circa 9.300 unità; si tratta di un incremento del 141% in 50 anni.

La crescita del territorio urbanizzato è avvenuta con espansione a raggiera e saldatura a nord-ovest con il sistema insediativo Sassuolo-Fiorano; ad est si è molto rafforzato il nucleo di Pozza mentre il sistema dei centri collinari ha perso nel tempo peso insediativo. I piccoli nuclei collinari di origine storica palesano problematiche tra loro differenziate. In parallelo alla crescita dell'urbanizzazione si sono moltiplicate le situazioni di marginalità urbana.

Componenti di interesse paesaggistico-ambientale sono le prime quinte collinari, in quanto il territorio è fortemente connotato dal passaggio dall'alta pianura alla pedecollina; emergenze geomorfologiche significative sono le salse di Puianello. A Maranello sono presenti 171 ettari di aree occupate da insediamenti produttivi. Nei dieci anni 1991-2001 Maranello ha guadagnato 1.338 addetti (da 6.667 a 8.005, +20,1%). Gli incrementi sono avvenuti in tutti i settori, in particolare nel terziario privato. Le attività industriali rimangono comunque il settore nettamente prevalente, concentrando il 72,1% degli addetti; sono due i comparti industriali dominanti: la produzione di autoveicoli (Ferrari) e l'industria ceramica. A Maranello si ha anche un numero crescente di presenze turistiche, soprattutto legate al Museo Ferrari, che con 180.000 ingressi costituisce un formidabile polo attrattore di pubblico. La consistenza di tali city users ha conseguenze rilevanti sia sulla domanda di dotazioni di servizi e attrezzature, sia sull'uso degli spazi urbani e del territorio.

Il PSC di Maranello ha preso forma avendo affrontato una serie di questioni prioritarie: il quadro delle politiche territoriali del sistema insediativo pedecollinare, le scelte strategiche in rapporto al PTCP, la sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte di piano, le relazioni territoriali e la qualità della mobilità, il sistema delle attività produttive (con la necessaria ricerca di coerenza delle traiettorie di sviluppo socioeconomico con l'assetto fisico del territorio), il territorio rurale (identità, tutela, riconversione), la tutela della struttura insediativa pluripolare come valore storico-culturale e come indirizzo strategico per l'assetto futuro, gli scenari per le politiche abitative e dei servizi, la qualificazione dei servizi pubblici e la promozione delle funzioni terziarie connesse alle identità locali. E' di particolare rilievo nel PSC il progetto di realizzazione di un parco urbano e del nuovo Centro sportivo, la cui attuazione è prevista nel primo POC con applicazione dei criteri perequativi per l'acquisizione delle aree e per il concorso economico degli interventi alla realizzazione delle dotazioni territoriali. Altri temi strategici sono le trasformazioni legate agli stabilimenti e alla Galleria Ferrari, e le politiche infrastrutturali e di qualificazione del trasporto pubblico, in una logica di forte integrazione territoriale.

## B16. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEI COMUNI DI CARPINETI E VIANO IN FORMA ASSOCIATA

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comuni di CARPINETI e VIANO (RE)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, P.S.C., VALSAT, R.U.E., Zonizzazione Acustica del territorio comunale  |
| <b>Incarico</b>                            | Determinazione n. 200.047 del 08.11.2002. Determinazione n. 200.040 del 09.12.2005   |
| <b>Importo</b>                             | € 153.000,00 (PSC e RUE), € 30.880,00 (POC CARPINETI), € 22.369,00 (POC VIANO)   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi EDITING: Concetta Venezia                              |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 89,52 kmq Carpineti, 45,2 kmq Viano<br>Abitanti al 2005: 4.111 Carpineti, 3.017 Viano<br>Centri abitati: 13 Carpineti, 6 Viano  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Adozione PSC e RUE di Carpineti: Del. C.C. n.35 del 26.04.2004; Adozione PSC e RUE Viano: Del. C.C. n.30 del 28.04.2004. Approvazione PSC e RUE di Viano Del. C.C. n.26 del 7.09.2006. Approvazione PSC e RUE di Carpineti Del. C.C. n. 41 del 24.07.2008. |

### Descrizione

Sulla base delle esperienze urbanistiche sviluppate, in particolare di quelle in applicazione della nuova Legge Urbanistica Regionale, la società OIKOS Ricerche ha proposto alle due Amministrazioni Comunali il seguente quadro di innovazioni:

- chiarezza del quadro delle condizioni di vulnerabilità del territorio e di compatibilità di interventi di trasformazione: il nuovo procedimento di formazione del piano Strutturale consente di discutere all'inizio del percorso le criticità che emergono dal Quadro conoscitivo, facendo emergere da tale confronto le reali condizioni di dissesto e/o fragilità;
- forte coordinamento delle politiche urbanistiche dei due comuni;
- definizione operativa di intese con la Provincia di Reggio Emilia che garantiscano ai comuni certezze in ordine alla programmazione di interventi infrastrutturali e di sostegno alle politiche locali;
- introduzione nel PSC di una quota di offerta insediativa (in primo luogo residenziale, ma estendibile ad attività economiche) non assegnata fisicamente ad aree specifiche, ma la cui programmazione fisica sul territorio è demandata al POC. In questo modo ogni POC può verificare l'interesse e la disponibilità di singoli cittadini o di imprese a realizzare una quota degli interventi previsti, ed assegnarla sul territorio, naturalmente entro ambiti più ampi, già definiti dal PSC come "ambiti compatibili per interventi integrativi";
- definizione di politiche di valorizzazione del territorio rurale, che garantiscano concrete possibilità di governo del territorio stesso attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente (in particolare a fini abitativi) ed il sostegno effettivo ad attività economiche sia agricole che extragricole, superando la rigida (e ormai astratta) definizione di azienda agricola e di "imprenditore agricolo a titolo principale", in favore di forme trasparenti e corrette di gestione convenzionata di attività compatibili con i caratteri paesaggistici e ambientali del territorio rurale; tali politiche si possono esprimere in particolare nella promozione dell'offerta turistico-ambientale nel quadro della valorizzazione del territorio;
- forte promozione della qualità insediativa, sia a livello privato (architettura ecologica, sicurezza e risparmio energetico) che pubblico (qualità degli spazi e dei percorsi pubblici, eliminazione barriere architettoniche, dotazione di servizi e nuove "centralità")
- sostanziale riduzione del ricorso alla pianificazione attuativa: il PSC governa insieme al RUE una vasta gamma di interventi, mentre per quanto riguarda gli ambiti di riqualificazione e gli ambiti di nuovo insediamento – che la legge 20 richiede siano attuati previo inserimento nel POC – prevediamo la possibilità di attuare direttamente, all'interno di tali perimetri: interventi di manutenzione e risanamento dell' esistente anche in assenza di POC;
- interventi di nuova edificazione, sostituzione, ristrutturazione edilizia e urbanistica, attraverso progetti unitari convenzionati direttamente, se conformi ad un progetto-guida di scala urbanistica costituito in parte dalla scheda urbanistica del PSC, e in parte dal disegno strutturale di assetto da definire in sede di POC. Anche questa soluzione può dare concretezza e speditezza al percorso di attuazione del piano, riducendo il bisogno di intese tra soggetti privati diversi, eliminando l'iter di approvazione del piano particolareggiato, ma garantendo coerenza e qualità del disegno urbanistico complessivo.

Il futuro ruolo di Carpineti e Viano nel contesto territoriale ed economico può essere qualificato dalla capacità di costruire politiche "di sistema" in cui la rete dei centri della collina e della montagna sappiano candidarsi a svolgere fun-

zioni residenziali produttive integrate, in grado di costituire alternative insediative ai fenomeni di congestionamento della pianura, in forma integrata all'offerta di servizi complementari e non subalterni rispetto a quella dei centri maggiori. Sia Carpineti sia Viano devono porre alla base delle proprie politiche di sviluppo la QUALITÀ AMBIENTALE, che deve essere il comune denominatore di tutte le strategie e delle scelte. In un sistema di potenzialità tutto sommato abbastanza limitate, l'aspetto della qualità appare come la possibile carta vincente, come elemento di caratterizzazione ed identificazione rispetto alla generalità delle offerte insediative e, soprattutto, rispetto ai centri territorialmente più forti.

## **B17. PIANO STRUTTURALE COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO E ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEI COMUNI DI SASSUOLO E FIORANO MODENESE IN FORMA ASSOCIATA. VARIANTE AL PSC DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE (MO)**

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comuni di SASSUOLO e FIORANO MODENESE (MO)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, P.S.C., VALSAT, R.U.E., Zonizzazione Acustica del territorio comunale   |
| <b>Incarico</b>                            | Delibera della Giunta Comunale di Sassuolo n. 5 del 15.01.2002; Delibera della Giunta Comunale di Fiorano M. n. 204 del 22.12.2002; Determinazioni n. 1175/2001 e 1252/2002   |
| <b>Importo</b>                             | € 246.206,00 Comune di Sassuolo (PSC RUE – incarico + integrazione), € 117.640,00 Comune di Fiorano Modenese (PSC RUE e POC)  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, , COLLABORATORI: arch. Monica Regazzi ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia  |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 38,69 kmq Sassuolo, 26,39 kmq Fiorano M.<br>Abitanti al 2005: 39.852 Sassuolo, 16.137 Fiorano M.<br>Centri abitati: 3 Sassuolo, 1 Fiorano  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | PSC in forma associata: Conferenza di pianificazione (aperta il 13/05/02 e chiusa il 30/09/2002);<br>Accordo di pianificazione con la Provincia: novembre 2002;<br>PSC di Fiorano M.: adozione Del.C.C. n. 32 del 31.03.2004<br>Approvazione Del.C.C. n. 18 del 14.05.2005<br>RUE di Fiorano M.: adozione Del.C.C. n. 33 del 31.03.2004<br>Approvazione Del. C.C. n.19 del 14.05.2005<br>PSC di Sassuolo: Adozione Del C.C. n. 66 del 15/06/2006 – Approvazione Del.135 del 23.10.2007.<br>RUE di Sassuolo: Adozione Del.C.C. n.67 del 15/06/2006 – Approvazione Del. C.C. n.151 del 23.10.2007.<br>Il 15 Novembre 2012 si è chiusa la Conferenza di Pianificazione relativa alla Variante al vigente PSC di Fiorano Modenese. Nel Gennaio 2013 è stato approvato e sottoscritto l'Accordo di Pianificazione con la Provincia di Modena |

### **Descrizione**

Il Piano Strutturale - documento base della nuova pianificazione, sintesi di un Quadro integrato di conoscenze sul territorio e di un Piano delle politiche di manutenzione, adeguamento, trasformazione – è stato impostato dai due Comuni con l'obiettivo di divenire la "Carta unica del Territorio" e il "Documento delle strategie" capaci di indirizzare e di dare coerenza nel lungo periodo alle azioni di governo del territorio.

Nella definizione del nuovo strumento si è riversato il grande patrimonio di esperienze di pianificazione, di monitoraggio e studio, di programmazione che hanno contraddistinto l'attività urbanistica di Sassuolo e di Fiorano negli anni '90

Gli ambiti tematici sui quali in modo si è posta l'attenzione più diretta nell'elaborazione del PSC di Fiorano e Sassuolo sono:

- Il sistema dei trasporti pubblici, in relazione alla concentrazione di cittadini presenti e di attività economiche nel distretto ceramico, e alla possibilità di definire politiche di offerta integrata, in particolare attraverso sistemi innovativi di trasporto urbano;
- La viabilità e la logistica delle merci, a partire dallo studio aggiornato sugli spostamenti dei mezzi pesanti all'interno del distretto, con la messa a punto sia di soluzioni viabilistiche coordinate a scala territoriale, sia di politiche di gestione di servizi (transit points, scali merci), di gestione della circolazione (limitazioni al transito di mezzi pesanti all'interno delle aree urbane), e di monitoraggio dell'andamento dei flussi di traffico e delle condizioni ambientali correlate;
- Le politiche abitative hanno richiesto la negazione della tendenza alla "specializzazione funzionale" del territorio, affrontando il problema alla scala territoriale appropriata, che in prospettiva dovrebbe coinvolgere i comuni contermini, anche in provincia di Reggio Emilia, a partire dall'analisi dei comportamenti demografici e dei flussi migratori (con le rispettive origini e destinazioni), valutando gli effetti combinati dei programmi e strategie dei soggetti pubblici e privati coinvolti a vario titolo. E' evidente che il tema ha riflessi diretti sulle scelte urbanistiche dei singoli

comuni, ed in particolare sulla programmazione dei POC che deve avvenire in futuro in forma coordinata, pena l'acuirsi di tensioni e squilibri;

- Le politiche ambientali rappresentano il terreno di più macroscopica esigenza di integrazione e stretto coordinamento delle politiche pubbliche nell'area del distretto, e quelle sulle quali si è già sperimentata con successo un'azione comune, sia a livello di conoscenza/valutazione (i Bilanci ambientali d'area) sia di pianificazione e azione.

I percorsi già in atto

- programma ambientale e sistema di gestione secondo il Regolamento comunitario EMAS applicato all'intero distretto ceramico
- realizzazione del parco regionale collinare
- programmi di tutela e risanamento delle risorse idriche e quelli di ulteriore sviluppo
- realizzazione del parco fluviale del Secchia
- tutela e qualificazione del territorio rurale conservato
- risanamento di situazioni di degrado, in particolare in condizioni di margine hanno trovato nel PSC un primo quadro di scelte coerenti con queste finalità e capaci di stimolare forme di coordinamento allargate;

Le politiche dei servizi. Il tema è strategico perché consente di economizzare risorse, ottimizzandone l'impiego in funzione dei bacini reali di utenza e della non duplicazione delle iniziative; e perché conduce all'introduzione di forme compensative di oneri e benefici che sono le uniche a potere, con più equità rispetto al passato, rimettere in discussione l'autonomia delle scelte – e degli obblighi – entro i confini amministrativi. Gli strumenti più adatti per coordinare le azioni sono gli Accordi Territoriali tra Comuni e tra questi e la/le Province interessate.

L'iniziativa dei Comuni di Sassuolo e Fiorano si è mossa quindi nella direzione della creazione di strumenti flessibili e dinamici di governo del territorio: un percorso che si giova da un lato dell'efficacia delle scelte di scala territoriale che deriva dalla coerenza tecnica pre-verificata e dalla condivisione politica delle strategie; e che d'altro lato può contare su una efficienza gestionale che deriva dalla condivisione degli strumenti (con evidenti economie di risorse) e dai maggiori gradi di libertà introdotti nelle scelte attuative, non più condizionate da una visione di corto respiro come quella che arretra la valutazione delle risorse/opportunità sulle soglie del territorio comunale.

## B18. PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO DEL COMUNE DI CAVRIAGO - VARIANTE AL R.U.E. - VARIANTE AL P.S.C.

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comune di CAVRIAGO (RE)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, P.S.C., VALSAT, R.U.E., Zonizzazione Acustica del territorio comunale  |
| <b>Incarico</b>                            | Determinazione N. 668 DEL 06.07.2001. Varianti PSC e RUE Delibere della Giunta Comunale n. 78 del 26.05.2005 e n. 16 del 17.02.2005  |
| <b>Importo</b>                             | € 193.437,55   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia  |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 17 kmq<br>Abitanti al 2005: 8.968<br>Centri abitati: 2  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Reggio Emilia con Del. n. 55 del 2/9/02; PSC adottato con Del. C.C. n. 15 del 26/02/2003 e approvato con Del. C.C. n. 59 del 4/11/2003<br>RUE contenente la classificazione acustica adottato con Del. C.C. n. 32 del 21/05/2003 e approvato con Del. C.C. n. 1 del 9/01/2004;<br>Variante al RUE adottata dal C.C. con Del. n. 8 del 9.3.2004 e approvata con Del. C.C. n. 22 del 20.4.2005;<br>Variante al PSC adottata con Del.C.C. n. 53 del 25/10/2005 e approvata dal C.C. con Del. N. 17 del 29/05/2006. |

### Descrizione

Cavriago è stato uno dei primi Comuni della provincia di Reggio Emilia e dell'intera regione ad avere avviato il percorso di formazione dei nuovi strumenti urbanistici in base alla riforma della Legge urbanistica regionale.

Il futuro ruolo di Cavriago nel contesto territoriale discenderà in misura significativa dalla capacità di concertare politiche "di sistema" in cui la rete dei centri della Val d'Enza e dell'area occidentale di Reggio Emilia sappiano candidarsi a svolgere funzioni complementari e non subalterne rispetto a quelle del capoluogo.

E' compito precipuo del PSC, in merito agli obiettivi e ai temi sopra citati, definire le strategie di trasformazione del territorio (tipo infrastrutturale, insediativo, ambientale) necessarie a fornire risposte concrete alle esigenze insediative correlate ai ruoli suddetti, entro un quadro di coerenza e di compatibilità complessiva, fornire alle scale superiori della concertazione delle politiche sovracomunali gli input necessari alla definizione di scelte coerenti e utili al perseguimento di tali obiettivi, garantire, attraverso il complesso delle scelte che riguardano l'intero campo delle politiche urbane (di cui a tutti i capitoli successivi di questo documento) un risultato equilibrato in termini di qualità ambientali (da intendere come qualità fisiche, socio-culturali, economiche, dell'efficienza Pubblica Amministrazione).

Esse costituiscono in ogni caso la condizione indispensabile per la crescita di quella "dimensione virtuale" di Cavriago che è rappresentata dal ruolo nel contesto territoriale, dal successo delle iniziative dei propri protagonisti, e in definitiva dalla capacità di sostenere in numerosi settori il confronto nel contesto regionale e internazionale, entro i cui termini e le cui regole di qualità e di funzionalità ogni sistema urbano e territoriale che non si autoemargini è chiamato a confrontarsi.

### GLI OBIETTIVI DEL PIANO

- Qualificare Cavriago nel ruolo di cerniera tra la Val d'Enza e l'area urbana di Reggio Emilia
- Tutelare le risorse e accrescere la qualità dell'ambiente per il cittadino
- Accrescere la sicurezza, eliminare le situazioni di degrado e di scarsa qualità ambientale
- Qualificare le sedi della produzione industriale e artigianale
- Valorizzare il territorio e le produzioni agricole
- Rafforzare attraverso le funzioni urbane centrali l'identità del paese
- Estendere e qualificare l'uso dei servizi pubblici
- Garantire una risposta adeguata ai bisogni abitativi
- Migliorare la distribuzione sociale dei costi e dei benefici degli interventi
- Estendere gli strumenti di partecipazione dei cittadini alle decisioni che riguardano il territorio e l'ambiente

I principali temi nel contesto provinciale sono: il rapporto con la direttrice della Val d'Enza: il casello di Caprara, la sta-



zione TAV, il rapporto con Reggio Emilia e la Val d'Enza (la trasformazione della linea ferroviaria in metropolitana di superficie - il ruolo urbano dell'area di Cavriago), la riqualificazione del polo produttivo di Corte Tegge attraverso scelte condivise a livello sovracomunale, in particolare attraverso il potenziamento della logistica, l'integrazione con Bibbiano, evitando la saldatura dell'urbanizzazione tra Barco e Cavriago e promuovendo il parco collinare del Ghiardo, la valorizzazione dell'identità della Val d'Enza, attraverso iniziative nell'ambito della Associazione intercomunale

Gli obiettivi per le trasformazioni del territorio sono: l'arresto dell'espansione urbana, la matrice storica del territorio, il progetto della riqualificazione, gli interventi nel territorio rurale, gli ambiti di trasformazione unitaria, i nodi critici, l'equità nelle scelte di Piano.

## B19. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO DEL COMUNE DI SAN POLO D'ENZA

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di San Polo d'Enza (RE)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, P.S.C., VALSAT, R.U.E., Zonizzazione Acustica del territorio comunale   |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico per la redazione P.R.G. in base alla L.R. 47/78, successivamente modificato in base alla L.R. 20/2000. Delibera della Giunta Comunale n. 88 del 16.11.1998. Determinazione n. 322 del 18.09.2001. Determinazione n. 275 del 22.07.2003   |
| <b>Importo</b>                             | € 80.567,28   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, ANALISI STORICA: arch. Elena Lolli, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia                       |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 32,58 kmq<br>Abitanti al 2005: 5.221<br>Centri abitati: 3  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | PSC RUE e POC – Classificazione Acustica<br>Adozione PSC e RUE Del. C.C. n. 55 del 25/07/2002; Approvazione PSC e RUE con Del. C.C. n. 25 del 20/05/2003.<br>Redazione Classificazione Acustica (adottata il 24.04.2004 con Del. C.C. n. 33 e approvata il 26.02.2005 con Del. C.C. n. 23); |

### Descrizione

#### DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

Territorio particolarmente delicato dal punto di vista ambientale per la presenza del fiume Enza e in rapporto alla significativa esigenza di trasformazione e riqualificazione presente. Gli addetti del settore secondario sono 968 mentre gli addetti del settore terziario sono 830.

Il comune di San Polo d'Enza è stato il primo in provincia di Reggio Emilia ad aprire la Conferenza di Pianificazione.

#### ELEMENTI METODOLOGICI

Il percorso di lavoro per la redazione della Variante Generale al P.R.G. di San Polo d'Enza ha preso avvio nel 1999 sulla base di un programma (previsto in 18 mesi complessivi di attività), articolato in tre fasi, precedute da consultazioni preventive svolte direttamente dall'Amministrazione Comunale, attraverso pubbliche assemblee e bando per la presentazione di proposte di anticipazione rivolte alle associazioni e ai singoli cittadini.

Al termine della seconda fase l'Amministrazione comunale ha deciso di concludere il processo di pianificazione adeguandolo alla nuova normativa regionale emanata nel corso dell'anno 2000. Il nuovo percorso per la formazione della Variante Generale al PRG è stato il seguente:

#### IL DOCUMENTO PRELIMINARE

Il documento è stato presentato in sede di Conferenza di pianificazione; per recepirne le determinazioni nell'Accordo di pianificazione.

Le linee-guida sono state riorganizzate in tre parti:

Nella prima sono stati definiti gli obiettivi e le scelte strategiche, definendo strumenti intermedi utili alla verifica dei contenuti e agli approfondimenti operativi necessari per la redazione del nuovo strumento.

Nella seconda (Quadro conoscitivo-interpretativo) sono state sintetizzate le informazioni e valutazioni a supporto delle scelte. L'articolazione è effettuata con riferimento a quattro grandi aree tematiche: Il sistema ambientale (fisico e storico-culturale); Il sistema insediativo (aree urbanizzate miste, dotazioni di servizi); Il sistema economico (aree produttive, dotazioni di infrastrutture); Il sistema delle tutele e dei vincoli sovraordinati.

Il Quadro Conoscitivo si compone attraverso l'organizzazione coordinata di:

- dati e informazioni già in possesso dell'Amministrazione Comunale
- dati e informazioni acquisite ed elaborate nella prima fase di formazione del Piano
- dati e informazioni richiesti ad enti territorialmente interessati

— esiti del programma di studi e ricerche deliberato dall'Amministrazione.

La terza parte è costituita da una valutazione delle scelte strategiche alla luce degli obiettivi del PRG e della sintesi delle conoscenze. Essa si basa:

- sulla Carta della compatibilità ambientale, intesa come sintesi dei fattori di criticità, delle esigenze di riqualificazione e delle condizioni di trasformabilità che il territorio esprime, sulla base delle risultanze di studi e analisi svolti;
- sulla valutazione della sostenibilità ambientale, economica e sociale delle scelte progettuali in rapporto agli obiettivi e al quadro delle compatibilità.

La Conferenza di pianificazione si è svolta tra il 19/2/2001 e il 7/5/2001.

L'Accordo di Pianificazione con la Provincia di Reggio Emilia è stato sottoscritto il 19.9.2001.

Il P.S.C. e il R.U.E. sono stati adottati dal Consiglio Comunale il 25.7.2002.

Successivamente sono state predisposte le controdeduzioni alle riserve e osservazioni della Provincia di Reggio Emilia (formulate entro 60 giorni dal ricevimento del piano) e alle osservazioni pervenute da cittadini e associazioni a seguito della pubblicazione del piano.

Parallelamente alla redazione del PSC sono stati approfonditi con ricerche specifiche i seguenti temi:

- le attività produttive e il terziario
- il sistema dei servizi
- morfologia e caratteristiche funzionali del territorio urbanizzato
- le problematiche attuative delle zone per attività produttive previste nel PRG previgente e non attuate
- censimento e classificazione degli insediamenti e degli edifici storici.

E' inoltre stata redatta la Zonizzazione Acustica.

## B20. PIANO STRUTTURALE COMUNALE E REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI PORRETTE TERME E CASTEL DI CASIO CON GAGGIO MONTANO

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comuni di PORRETTE TERME e CASTEL DI CASIO (BO)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Schema Direttore preliminare; Quadro Conoscitivo, Documento preliminare, Schema preliminare di assetto, P.S.C., VALSAT, R.U.E., Zonizzazione Acustica del territorio comunale, in collaborazione con Tecnicoop per Gaggio Montano   |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico per la redazione P.R.G. in base alla L.R. 47/78, successivamente modificato in base alla L.R. 20/2000. Delibera della Giunta Comunale di Porretta Terme n. 18 del 13./04.1993; Delibera della Giunta Comunale di Castel di Casio n. 22 del 14.16.98. Zonizzazione acustica Incarico del 12.07.2002   |
| <b>Importo</b>                             | Porretta T. € 102.155,18 / Castel di Casio € 80.205,76  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: arch. Elena Lolli, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, , ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia   |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 33,93 kmq Porretta Terme, 47,45 kmq Castel di Casio, 58,72 kmq Gaggio Montano<br>Abitanti al 2005: 4.646 Porretta Terme, 3.174 Castel di Casio, 4.771 Gaggio Montano<br>Centri abitati: Porretta Terme 3, Castel di Casio 6, Gaggio M. 7   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | PSC e RUE di Porretta Terme<br>PSC e RUE di Castel di Casio<br>Conferenza di pianificazione aperta il 28/05/2001 e conclusa il 20/09/2001; Accordo di pianificazione sottoscritto con la Provincia di Bologna il 17/10/2002; PSC e RUE di Porretta Terme: adozione 10/2003, approvazione Del. C.C. 75 del 22/12/2004;<br>PSC e RUE di Castel di Casio: Adozione 04/2004, approvazione rispettivamente Del C.C. n. 18 e n. 19 del 27/04/2005.<br>Contestualmente ai PSC e RUE sono state redatte e adottate anche le Zonizzazioni acustiche dei due comuni |

### Descrizione

#### DESCRIZIONE DEL TERRITORIO

L'attività di pianificazione riguarda tre comuni della Alta Valle del Reno: Castel di Casio 47,45 kmq, ab. 3.174 abitanti distribuiti in 6 centri e 12 nuclei abitati; Gaggio Montano 58,72 kmq, 4.771 abitanti distribuiti in 7 centri e 24 nuclei (il cui PSC e RUE è stato redatto da Tecnicoop S.c.a.r.l.); Porretta Terme 33,93 kmq, 4.646 abitanti distribuiti in 3 centri e 18 nuclei. Territori montani dell'appennino bolognese, caratterizzati per la contestuale presenza di funzioni turistiche, delicati aspetti ambientali (geomorfologia e parchi) e funzioni industriali (addetti settore secondario: 540 Castel di C., 694 Porretta T.; addetti settore terziario: 246 Castel di C., 1625 PorrettaT.). I Comuni condividono anche una serie di infrastrutture di servizio (discarica, Ospedale, scuole superiori, 2 stazioni ferroviarie) e confinano nel fondovalle del Reno.

#### ELEMENTI METODOLOGICI

L'attività di pianificazione riguarda tre comuni della Valle del Reno, in provincia di Bologna (il PSC del terzo comune, Gaggio Montano, è stato redatto dalla Società Tecnicoop). Il P.S.C. del comune di Porretta Terme, definito centro ordinatore in sede di PTCP della Provincia di Bologna, è stato redatto dapprima come PRG ai sensi della L.R. 47/78, e successivamente trasformato in P.S.C. ai sensi della nuova Legge urbanistica regionale.

Il piano è stato preceduto dall'approvazione di uno Schema Direttore dei tre comuni, che ha costituito il riferimento condiviso per le scelte di assetto territoriale (in particolare sui temi delle tutele ambientali, delle infrastrutture, delle sedi di attività produttive, dei servizi di scala sovracomunale).

Lo schema direttore è divenuto lo schema di assetto progettuale allegato al documento preliminare. La conferenza di pianificazione (la prima aperta in provincia di Bologna) condivisa dai tre comuni, ha visto la partecipazione di 30 enti (tra cui tre province e due regioni).

Tra i tanti temi trattati prioritario è stato il tema della conoscenza geomorfologica del territorio che ha visto i comuni impegnati in un importante lavoro conoscitivo di approfondimento degli aspetti di stabilità dei versanti redatto dal geologo G. Viel.

L'elaborato della VALSAT si suddivide in tre parti: una relazione sugli impatti indotti dalle trasformazioni previste, una scelta di indicatori più significativi per il monitoraggio degli effetti e una serie di schede di valutazione degli impatti indotti dalle aree di trasformazione con le indicazioni di per la sostenibilità degli interventi.

L'Accordo di pianificazione redatto unitariamente e sottoscritto dai tre comuni con la Provincia nel mese di ottobre 2002 (primo nella provincia di Bologna), contiene le scelte strategiche per l'assetto territoriale e lo sviluppo socioeconomico dei tre centri. Tra le scelte particolarmente significative vi sono gli aspetti relativi al dimensionamento residenziale complessivo dei tre comuni e il riconoscimento della presenza delle Terme come Polo Funzionale, scelta recepita nel PTCP all'epoca in corso di redazione. Gli elaborati del Piano Strutturale oltre al Quadro Conoscitivo e alla Valsat comprendono una serie di tavole in scala 1:10.000 relative alle scelte per la trasformazione del territorio due serie di tavole in scala 1:5.000 relative alle tutele.

Le Norme del Piano Strutturale sono corredate, per ogni comune, da schede contenenti le indicazioni progettuali per il POC in merito agli ambiti di trasformazione e agli ambiti storici. Per il RUE oltre all'apparato normativo sono state redatte delle tavole in scala 1:2.000 in cui sono stati individuati gli interventi ordinari ammessi negli ambiti urbani consolidati. Sono, inoltre, elaborati del RUE le tavole di dettaglio (scala 1:1.000) contenenti gli interventi ammessi all'interno dei perimetri dei centri storici. Concluso l'iter partecipativo (con i contributi pervenuti in sede di consulte territoriali) i P.S.C. e il R.U.E. sono entrambi stati adottati (Porretta Terme nell'ottobre del 2003 e Castel di Casio nell'aprile del 2004) e definitivamente approvati (Porretta Terme nel dicembre 2004 e Castel di Casio nel maggio 2005).

## C. INCARICHI CONFERITI DA ENTI PUBBLICI IN MATERIA URBANISTICA INERENTI L'ELABORAZIONE SECONDO I DETTAMI DELLA L.R. 20/2000 - POC

### C01. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI SANT'AGATA BOLOGNESE (BO)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di SANT'AGATA BOLOGNESE (BO)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)  |
| <b>Incarico</b>                            | Det. Com. n. 2235 del 15/06/2011  |
| <b>Importo</b>                             | 19.800,00 €   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, ELABORAZIONI GRAFICHE: dott.ssa Roberta Benassi, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: kmq. 34 - Abitanti al 31.12.2010: 7.392 - Frazioni: 2  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Chiuso il bando pubblico per la ricezione delle proposte che sono in fase di valutazione da parte dell'Amministrazione  |

#### Descrizione

Il P.O.C. rappresenta l'innovazione forse più significativa della LR 20/2000, in quanto costituisce un vero e proprio progetto/programma urbanistico di trasformazione del territorio con obiettivi, risorse, durata e impegni attuativi definiti.

In base al PSC vigente (artt. 3.28, 3.31, 3.33), il dettaglio progettuale e normativo del POC dovrà essere tale che ogni intervento edilizio proposto in conformità con i suoi contenuti possa essere attuato tramite PUA, nell'intero ambito o in sub-ambiti perimetrati come stralci funzionali dell'intero ambito, del quale il POC definisce comunque uno schema complessivo di assetto. Ciò garantisce da un lato la coerenza dell'intervento singolo rispetto al quadro delle trasformazioni previste, dall'altro consente la necessaria speditezza nella fase attuativa.

Ovviamente gli assetti funzionali e gli schemi distributivi previsti dal POC sono da considerare indirizzi utili ad una qualificazione degli interventi, ma non vincoli immutabili in fase attuativa, a meno che non lo precisi una norma specifica del POC. E viceversa, qualora il dettaglio dell'intervento da inserire nel POC corrisponda a quello di un PUA, il POC può assumere il valore e gli effetti del PUA.

Altra funzione del POC è quella di costituire un coordinamento operativo (temporale, economico, funzionale) delle diverse attività di pianificazione. Infatti, pur non essendo in senso stretto la somma di strumenti di settore (ad esempio il PUT o il piano dei parcheggi), il POC è in grado di portare a coerenza operativa un insieme di scelte progettuali e di procedimenti relativi ad aspetti specifici e di dettaglio (ad esempio: l'attuazione di un piano per l'edilizia residenziale sociale; l'attuazione di politiche di riqualificazione urbana ai sensi della L.R.19/98; l'attuazione di progetti di integrazione dei fattori di attrattività presenti nei settori della cultura e del commercio - centro commerciale naturale - da sviluppare attraverso i "progetti di valorizzazione", e così via).

## C02. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CALDERARA DI RENO (BO)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di CALDERARA DI RENO (BO)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)  |
| <b>Incarico</b>                            | Det. Com. n. 350 del 04/08/2011   |
| <b>Importo</b>                             | 19.843,71€  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT: dott. Urb. Francesco Manunza, , ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: Geom. Antonio Conticello EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: kmq. 41,25 - Abitanti al 31.12.2010: 13.163 - Frazioni: 7  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Il 22 Gennaio 2013 è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 22 Gennaio 2013 il POC., ai sensi degli artt. 33 e 34 della L.R. 20/2000.   |

### Descrizione

Il programma di attività è strutturato in tre fasi.

La Fase 1, di impostazione del POC, comprende la Predisposizione e pubblicazione dell'Avviso pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC, la Definizione degli Aspetti valutativi e procedurali, la Presentazione pubblica dei contenuti (Priorità attuative e criteri generali per la definizione del POC; Dimensionamento di massima, Linee-guida per il Documento programmatico per la qualità urbana, Individuazione e disciplina degli interventi di edilizia residenziale sociale).

La Fase 2, Progettazione e adozione del POC, prevede le Attività di concertazione e messa a punto dei contenuti tecnici ed economici degli interventi da inserire nel POC, la Definizione degli accordi e degli atti d'obbligo relativi.

La Fase 2 si conclude con l'Adozione del POC

La Fase 3, Approvazione del POC, prevede l'assistenza tecnica successiva all'adozione del POC nelle fasi di concertazione con gli operatori finalizzate alla messa a punto degli accordi art.18 L.R. 20/2000, e di presentazione, discussione e approvazione del POC.

## C03. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CESENATICO (FC)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di CESENATICO (FC)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)  |
| <b>Incarico</b>                            | Det. Com. n. 350 del 04/08/2011   |
| <b>Importo</b>                             | 45.000,00 € (fasi A e B)  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: Arch. Elena Lolli, VAL-SAT: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: Geom. Antonio Conticello EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: kmq. 41,25 - Abitanti al 31.12.2010: 13.163 - Frazioni: 7  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Predisposizione e pubblicazione del bando per la selezione degli interventi   |

### Descrizione

Il programma si caratterizza per la sua articolazione in fasi da sviluppare in sequenza:

Fase A - Impostazione del Piano: obiettivi e priorità, strategie generali, metodologia, bando pubblico, definizione dei criteri per la valutazione delle proposte.

Fase B - Istruttoria e valutazione preliminare delle proposte - prima fase di concertazione -definizione di un quadro di sintesi preliminare per la formazione del POC: politiche e progetti per la città pubblica e la qualità urbana. Al termine della fase B si propone di effettuare una presentazione e discussione pubblica degli esiti e delle proposte che scaturiscono dall'attività di formazione del POC.

Fase C - Completamento delle attività per la formazione del POC - Stesura degli elaborati per l'adozione - Iter istituzionale per l'adozione del POC e pubblicazione sul BUR a cura dell'Amministrazione Comunale - Pubblicazione - Istruttoria osservazioni ed esame riserve - Stesura controdeduzioni ed approvazione da parte del Consiglio Comunale - Stesura definitiva degli elaborati cartografici e normativi approvati.

Obiettivi: Il POC del Comune di Cesenatico verrà definito avendo come oggetto l'attuazione di una quota di previsioni urbanistiche del PSC, come criterio di fondo l'attuazione del programma amministrativo e delle linee-guida che la Giunta Comunale potrà approvare in materia, e come finalità specifica il miglioramento degli standard di qualità infrastrutturale, sociale, ambientale, economica e culturale della città.

E' opportuno sia assunta come pre-condizione per la definizione dei contenuti del POC l'affermazione di due principi:

1. La sostenibilità sociale, economica ed ambientale, che trova la sua sintesi nella scelta del potenziamento e della qualificazione delle dotazioni territoriali e delle politiche sociali, e nell'adeguamento delle situazioni di carenza/criticità infrastrutturale e ambientale.
2. La fattibilità degli interventi -accertata attraverso un pre-accordo o un atto unilaterale d'obbligo definito con i soggetti interessati all'attuazione – tale da garantire l'effettiva realizzazione entro il periodo quinquennale di vigenza del Piano.

La valutazione delle proposte e la definizione degli accordi con i privati per l'inserimento nel Piano Operativo Comunale: criteri per la selezione e per la quantificazione degli impegni Nell'esame delle proposte pervenute a seguito del bando vanno considerati i seguenti profili:

- o Valutazione di ammissibilità delle proposte rispetto ai contenuti prescrittivi del PSC le proposte il cui inserimento nel POC è in contrasto con il PSC vengono escluse, in quanto il Comune non intende procedere alla predisposizione di una variante di PSC.
- o Applicazione di criteri di valutazione relativi alla strategicità dell'intervento rispetto al quadro di obiettivi prioritari assunto dall'Amministrazione per la formazione del POC

In termini operativi, i principali obiettivi e progetti su cui impostare il POC sono i seguenti:

- Recupero insediativo del settore turistico-ricettivo e delle colonie: prima fase del processo di riqualificazione della struttura turistica esistente e del suo riposizionamento all'interno della conurbazione costiera
- Interventi finalizzati alla riqualificazione ambientale del sistema insediativo (ambiti da riqualificare e ambiti di nuovo insediamento)
- Interventi finalizzati all'adeguamento e al miglioramento delle infrastrutture della mobilità
- Interventi sul polo funzionale della darsena.



## C04 PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI BUDRIO (BO)

|  |  |
|--|--|
| <b>Committente</b>                         | S.T.E.P. Srl – Comune di Budrio  |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)   |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico Rep.493 del 02/04/2010  |
| <b>Importo</b>                             | 34.100,00 € (compresa la fase di controdeduzione di PSC e RUE)   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, ing. Alessandra Carini;                                   |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: km <sup>2</sup> 120,14 - Abitanti al 2010: 17 994 - Centri abitati: 10          |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Adozione POC: Del. C.C. n. 57 del 20 Dicembre 2011<br>Approvazione POC: Del. C.C. n. 9 del 21 Marzo 2012 |

### Descrizione

L'approvazione del PSC del Comune di Budrio avviene nel 2010 anche attraverso il recepimento nel nuovo quadro normativo di previsioni del PRG 1997 non ancora attuate, ed in particolare della consistente quota di interventi la cui attuazione era in corso in virtù di piani attuativi approvati e convenzionati.

Del totale dell'offerta abitativa che costituisce il dimensionamento complessivo del PSC (3.095 alloggi convenzionali), 1925 derivano dall'attuazione di previsioni del PRG pre-vigente, confermate e trasferite nel PSC. Questo 62,2% del dimensionamento è a sua volta costituito per una quota rilevante (1085 alloggi) da residui da attuare attraverso i PUA approvati, mentre i restanti 840 alloggi potranno essere realizzati attraverso interventi di saturazione dell'urbanizzato, e interventi di recupero del patrimonio edilizio in territorio rurale.

Mentre l'approvazione del PSC e del RUE è stata preceduta da un completamento dell'iter di approvazione e convenzionamento degli strumenti attuativi in itinere (che ha giovato non poco alla chiara definizione dei rapporti pubblico/privato), la programmazione delle nuove quote di offerta abitativa da introdurre attraverso il POC deve fare i conti, nella formazione del primo POC, con la presenza di un programma di interventi consistente, di cui vanno prioritariamente comprese le potenzialità, l'andamento nel tempo dei flussi di offerta rapportati all'andamento della domanda, i benefici pubblici e i potenziali impatti socioeconomici, ambientali, urbanistici.

La costruzione del primo POC diviene pertanto in primo luogo l'occasione per costruire un quadro completo e aggiornato dello stato di attuazione del PSC vigente; in tal modo il POC assume un carattere sostanzialmente ricognitivo, finalizzato a costruire, sulla base delle decisioni già assunte, un programma attuativo di cui siano valutate le conseguenze, in termini di popolazione insediata, di carico antropico introdotto, di domanda e offerta di servizi associate a tali dinamiche, di coerenza con le condizioni di sostenibilità.

Il quadro programmatico viene costruito attraverso un bilancio degli interventi in prevalenza residenziali in corso di attuazione (ANS.A, vale a dire PUA convenzionati) e di nuovo insediamento (ANS.C, intervento per il quale è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art.18 l.r. 20/2000), e degli interventi relativi agli ambiti produttivi di nuovo insediamento in corso di attuazione.

Attraverso una verifica analitica, per ciascuno degli interventi, dello stato di attuazione dei 26 ambiti disciplinati da PUA convenzionati (scadenza della convenzione; alloggi programmati; permessi di costruire rilasciati e alloggi ultimati tra il 2002 e il 2010) si è definito un bilancio dell'offerta e del corrispondente andamento demografico nel periodo di vigenza dei PUA, a partire dal 2000 e fino ad oggi. Di conseguenza si è potuto valutare l'entità del "residuo" di offerta che costituisce l'oggetto delle previsioni di questo primo POC.

Il documento programmatico, per la qualità urbana, esamina lo stato del sistema delle dotazioni territoriali e la sua evoluzione per effetto dell'attuazione quinquennale del POC, e l'attuazione prevista nel programma triennale dei lavori pubblici.

In questo modo il POC, pur mantenendo il suo carattere ricognitivo, non si limita ad una registrazione "passiva" della programmazione già definita attraverso i PUA convenzionati, ma ne esamina gli effetti alla luce degli andamenti pregressi e degli scenari di medio termine ipotizzabili, ricavandone un bilancio di sostenibilità demografica e sociale, ed una verifica di coerenza con gli obiettivi di qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali assunti dall'Amministrazione Comunale.

In conclusione si può affermare che il primo POC del Comune di Budrio garantisce nel quinquennio un buono stato di attuazione del PSC ed un concorso significativo alle dotazioni pubbliche e alle politiche di ERS, e allo stesso tempo non introduce, rispetto all'assetto insediativo già pianificato e in corso di attuazione, alcuna nuova ipotesi di espansione dell'urbanizzato, azzerando per il quinquennio il nuovo consumo di territorio.

Il POC ha carattere ricognitivo anche nella esplicita funzione di avvio del processo di monitoraggio delle trasformazioni del territorio, in quanto effettua un bilancio dell'andamento recente delle attuazioni ed un raffronto tra offerta e domanda di abitazioni e servizi, creando i presupposti e definendo i metodi per effettuare in futuro con continuità le necessarie verifiche periodiche.

Altri contenuti specifici del POC sono:

- il quadro delle previsioni di interventi in corso di attuazione entro ambiti specializzati per attività produttive (APEA di Cento ed altri insediamenti)
- il quadro di attuazione e lo scenario al 2016 del sistema delle dotazioni territoriali
- lo stato di attuazione del programma triennale dei lavori pubblici e delle dotazioni previste nei PUA
- il quadro aggiornato delle infrastrutture e della viabilità (opere realizzate e da realizzare nel quinquennio)
- una sintesi cartografica dell'assetto insediativo ad oggi e alla scadenza del primo POC, come quadro di riferimento per la verifica di coerenza del disegno delle trasformazioni urbane programmate
- le indicazioni per tener conto, anche attraverso i necessari allineamenti cartografici, del completamento dell'attuazione dei PUA ultimati (con cessioni di aree e dotazioni perfezionate), la cui disciplina normativa passa, come previsto dal PSC, al RUE in quanto tali parti di territorio sono divenute a tutti gli effetti ambiti urbani consolidati.
- l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio
- l'assetto della rete degli impianti di distribuzione di carburanti
- il quadro delle richieste di autorizzazione (non soggette a POC ma registrate in questa sede) per impianti fotovoltaici e per impianti a biomassa
- il quadro di interventi in territorio rurale per i quali è richiesta la disciplina da parte del POC
- le Norme di attuazione
- la ValSAT, che ha come oggetto specifico soltanto l'ambito ANS.C.8 (San Chierico), già oggetto di accordo ex art.18 L.R. 20/2000 sottoscritto, assunto nel POC in virtù di tale accordo, rispetto al quale si introducono alcune modifiche in relazione all'esigenza di qualificare i contenuti di interesse pubblico ed in particolare l'attuazione della quota di ERS. Alla ValSAT spetta anche il compito di valutare, in base alle dinamiche attuative pregresse e previste, il grado di coerenza complessiva del sistema di interventi programmati con le condizioni di sostenibilità definite in termini generali dal PSC vigente.

## C05 PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CASTELFRANCO EMILIA (MO)

|  |  |
|--|--|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Castelfranco Emilia (MO)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)   |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico Det. n. 539 del 28 Luglio 2009  |
| <b>Importo</b>                             | 72.535,00€   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: geom. Antonio Conticello  |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: km <sup>2</sup> 102,47 km <sup>2</sup> - Abitanti al 2008: 30.527 - Centri abitati: 8   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | FASE 1: Il 3 Febbraio 2010 con Del. C.C. n. 24 il Comune di Castelfranco ha adottato il Piano Operativo Comunale, approvato poi il 15 Ottobre 2010 con Del. C. C. n. 216.<br>FASE 2: Adozione della Variante Del. N. 94 del 12/05/2011 |

### Descrizione

I contenuti essenziali del Piano Operativo Comunale sono individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti interessati, di:

- o delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- o modalità di attuazione degli interventi
- o contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- o indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- o definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- o individuazione delle aree da assoggettare a vincolo preordinato all'esproprio, e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati (la cui applicazione è differenziata per le fasi A e B del percorso di approvazione del primo POC e della sua Variante):

- o Avviso pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC
- o Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- o Documento programmatico per la qualità urbana
- o Individuazione e disciplina degli interventi di ERS
- o Relazione preliminare sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria
- o Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- o Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- o Schede urbanistiche, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- o Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC.
- o ValSAT

### Fase 1 – Impostazione del POC

- 1.a Attuazione delle previsioni del PSC negli AC soggetti a PUA e impostazione del POC
  - Istruttoria relativa ai 26 sub-ambiti di cui all'All. A alla Del. di G.C. del 6/05/2009
  - Criteri per il progetto di POC: dalle linee-guida all'avvio del percorso di formazione
  - Definizione del bando
- 1.b Aspetti valutativi e procedurali
  - Definizione dei criteri di valutazione e di selezione delle proposte
  - Definizione dei parametri economici per la valutazione del concorso alle dotazioni territoriali
  - Criteri per definire le caratteristiche e il convenzionamento dell'ERS
  - Stesura dell'Accordo-tipo ex art. 18 L.R.20/2000 e dell'atto d'obbligo tipo
- 1.c Aspetti di pianificazione
  - Priorità attuative e criteri generali per la definizione del POC
  - Dimensionamento di massima del POC
  - Coordinamento con il Programma delle Opere Pubbliche
- 1.d Avvio della concertazione
  - Incontro con operatori per l'illustrazione del bando e dei criteri del Piano

### Fase 2 – Progettazione e adozione del POC (Primo POC e Variante al POC)

- 2.a Pubblicazione del bando
- 2.b Esame delle proposte pervenute e definizione del primo POC
  - Classificazione e mappatura delle proposte su base catastale

- Selezione delle proposte in base ai criteri definiti
  - Definizione delle modalità attuative relative ai 26 sub-ambiti di cui all'Allegato A alla deliberazione di G.C. del 6/05/2009
- 2.c Adozione del primo POC e pubblicazione sul BUR a cura dell'A.C.
- Iter istituzionale per l'adozione da parte del Consiglio Comunale e pubblicazione sul BUR.
- 2d Prosecuzione della concertazione per le proposte non inserite nel primo POC e redazione della Variante integrativa al POC
- Incontri con gli operatori interessati per l'illustrazione dei criteri di impostazione della Variante e la proposta dei contenuti dei nuovi accordi
  - Definizione della bozza della Variante al POC (relazione, dimensionamento, ambiti interessati, schemi di assetto, dotazioni da acquisire attraverso gli accordi, edilizia convenzionata, schemi di assetto, coordinamento con il programma delle opere pubbliche).
  - Messa a punto dei contenuti tecnici ed economici degli interventi da inserire nel POC. Definizione degli accordi e atti d'obbligo relativi.
  - Disciplina delle attività commerciali:
    - valutazioni qualitative e quantitative sulla situazione della rete del commercio al dettaglio alimentare: esigenze di riorganizzazione e qualificazione della rete nel capoluogo, e promozione di interventi correlati alle trasformazioni urbanistico-edilizie;
    - definizione e attuazione di "progetti di valorizzazione commerciale" e "programmi di intervento locale" per i centri commerciali naturali, ai sensi delle disposizioni regionali in materia (LR 14/98, art.36 L.R.20/2005 e Del.Reg.li);
    - disciplina e programmazione di interventi per le medie strutture di vendita alimentari e non: definizione di progetti da attuare nelle frazioni (strutture medio-piccole, in grado di concorrere alla qualificazione dell'offerta);
    - sull'intero territorio, definizione, in base agli obiettivi del POC, degli interventi da attuare (entro gli ambiti definiti idonei dal PSC) per la qualificazione dell'offerta alimentare e non, in modo integrato con le scelte urbanistiche di sviluppo e riqualificazione.
  - Disciplina della rete degli impianti di distribuzione di carburanti:
    - Sedi degli impianti: classificazione delle aree idonee e non - Individuazione delle aree per la delocalizzazione degli impianti da sedi non idonee.
    - Attuazione degli interventi (D.L. 25.06.2008 n.112, convertito nella Legge n.133 del 6 agosto 2008, ed in particolare i commi 17, 20 e 21 dell'art.83-bis; Delib. di Consiglio Regionale n.355 dell'8 maggio 2002, modificata dalla Del.Reg. n.208 del 05/02/2009).
  - Stesura degli elaborati nella versione finale della Variante al POC per l'adozione
- 2.e Adozione della Variante integrativa al POC e pubblicazione sul BUR a cura dell'A.C.
- Iter istituzionale per l'adozione da parte del Consiglio Comunale, pubblicazione sul BUR e successiva approvazione.

## C06. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CARPINETI (RE)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di CARPINETI (RE)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)  |
| <b>Incarico</b>                            | Det. Com. n. 200.040 del 09/12/2005   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Consegnata la bozza definitiva del POC (dicembre 2010) . Adozione prevista in Aprile 2011   |

### Descrizione

Il futuro ruolo di Carpineti nel contesto territoriale ed economico può essere qualificato dalla capacità di costruire politiche "di sistema" in cui la rete dei centri della collina e della montagna sappiano candidarsi a svolgere funzioni residenziali produttive integrate, in grado di costituire alternative insediative ai fenomeni di congestionamento della pianura, in forma integrata all'offerta di servizi complementari e non subalterni rispetto a quella dei centri maggiori. Carpineti deve porre alla base delle proprie politiche di sviluppo la QUALITÀ AMBIENTALE, che deve essere il comune denominatore di tutte le strategie e delle scelte. In un sistema di potenzialità tutto sommato abbastanza limitate, l'aspetto della qualità appare come la possibile carta vincente, come elemento di caratterizzazione ed identificazione rispetto alla generalità delle offerte insediative e, soprattutto, rispetto ai centri territorialmente più forti.

I contenuti essenziali del POC sono individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti di riqualificazione e per gli ambiti di nuovo insediamento, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati:

- Bando pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- Schede di assetto urbanistico in scala 1:2000 o 1:1.000, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC. Esse contengono:
  - Requisiti della progettazione urbanistica
  - Usi ammessi
  - Potenzialità edificatorie
  - Modalità di intervento e alternative disponibili
  - Criteri di perequazione
  - Aree di cessione e dotazioni da realizzare
  - Modalità di organizzazione del rapporto tra operatori e amministrazione pubblica, e indicazioni per il convenzionamento
  - Norme edilizio-urbanistiche specifiche per l'ambito.

## C07. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI GUASTALLA (RE)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di GUASTALLA (RE)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)  |
| <b>Incarico</b>                            | Determinazione n. 697 del 17.10.2005  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, Gianfranco Pagliettini (Collettivo di Urbanistica) COORD. GEN: arch. Elena Lolli, VALSAT: dott. Urb. Francesco Manunza, COLLABORATORI: Rebecca Pavarini, Fabio Molinari, Studio Pagliettini (Collettivo di Urbanistica) ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Il giorno 8 Gennaio 2009 PSC e RUE sono stati approvati con Del. n. 3. Adozione del POC il 21/04/2009 con Del. C.C. n. 37 e approvazione il 9 Novembre 2010 con Del. n. 40  |

### Descrizione

Il territorio di Guastalla è pianeggiante, in parte bonificato e in parte in area golenale del Fiume Po. Guastalla svolge un ruolo di polarità rispetto ai comuni rivieraschi e della bonifica della provincia di Reggio Emilia, sia per quanto riguarda i servizi (ospedale, scuole superiori, ecc...) sia per la presenza di industrie. L'insediamento urbano è concentrato attorno all'importante centro storico, costruito sull'argine maestro del fiume Po alla confluenza col Crostolo, ed è costituito dalla saldatura tra il centro e la frazione di Pieve, mentre le altre frazioni si distanziano dall'abitato principale di alcuni chilometri.

I contenuti essenziali del POC sono individuati al comma 2 dell'art.30 della L.R. 20/2000, vale a dire la definizione, per gli ambiti di riqualificazione e per gli ambiti di nuovo insediamento, di:

- delimitazione, assetto urbanistico, destinazioni d'uso, indici edilizi;
- modalità di attuazione degli interventi
- contenuti fisico-morfologici, sociali ed economici e modalità di intervento
- indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di riqualificazione paesaggistica;
- localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico; coordinamento con il programma triennale delle opere pubbliche.

Il metodo di elaborazione dei suddetti contenuti è costituito dalla stesura dei seguenti elaborati:

- Bando pubblico per la selezione degli interventi da attuare nel primo POC
- Criteri di valutazione e selezione delle proposte
- Contenuti tecnici ed economici degli atti unilaterali d'obbligo da sottoscrivere da parte dei proponenti a conclusione dell'attività di concertazione con l'Amministrazione Comunale
- Progettazione del POC: Relazione, dimensionamento, cartografia generale, Normativa
- Schede di assetto urbanistico in scala 1:2000 o 1:1.000, con definizione degli ambiti di intervento su base catastale;
- Schede normative relative agli ambiti inseriti nel POC. Esse contengono:
  - Requisiti della progettazione urbanistica
  - Usi ammessi
  - Potenzialità edificatorie
  - Modalità di intervento e alternative disponibili
  - Criteri di perequazione
  - Aree di cessione e dotazioni da realizzare
  - Modalità di organizzazione del rapporto tra operatori e amministrazione pubblica, e indicazioni per il convenzionamento
  - Norme edilizio-urbanistiche specifiche per l'ambito.

## C08. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CATTOLICA (RN)

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comune di CATTOLICA (RN)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)   |
| <b>Incarico</b>                            | Contratto Rep. Urbanistica n. 11 del 26/02/2007  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, ANALISI STORICA: arch. Elena Lolli, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Approvazione di PSC e RUE: Del C.C. n. 65 del 30/07/2007. Adozione del POC il 31.7.2008 con Del n. 74. Approvazione del POC il 21.04.09 con Del. C.C. n. 44  |

### Descrizione

Il comune di Cattolica è parte dell'Udp della Costa, che interessa il territorio compreso tra la città lineare della costa e il segno della Paleofalesia, che con il salto di quota definisce il limite geomorfologico dell'area. Di interesse paesaggistico risultano i residui varchi a mare, in particolare quelli che consentono, grazie ad aree retrostanti di tutela paesaggistica, una continuità fisica con i principali corsi d'acqua. Comune a spiccata vocazione turistica, Cattolica presenta una popolazione che si incrementa di circa il 50% nella stagione turistica estiva.

Il primo POC è stato definito avendo come oggetto l'attuazione di una prima quota di previsioni urbanistiche del PSC, come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale della città. Si segnalano in particolare due obiettivi di carattere generale e prioritario:

- la qualificazione del sistema della ricettività, degli spazi e attrezzature pubbliche e dei servizi privati che costituiscono la "città turistica"
- la realizzazione del progetto del "parco urbano e territoriale del Conca".

Pre-condizione per la definizione dei contenuti del POC è costituita come noto da due principi:

La sostenibilità sociale, economica ed ambientale, che trova la sua sintesi nella scelta del potenziamento e della qualificazione delle dotazioni territoriali. Il POC prefigura uno sviluppo del territorio fortemente legato ai principi della solidarietà e dell'ambiente, che sono alla base del programma amministrativo.

Accanto a questo, la fattibilità degli interventi - accertata attraverso un pre-accordo definito con i soggetti interessati all'attuazione - tale da garantire l'effettiva realizzazione entro il periodo quinquennale di vigenza del Piano.

Il POC definisce, all'interno delle linee del PSC, uno sviluppo del territorio fortemente legato ai principi della ri-qualificazione ambientale e territoriale.

Il Piano è stato definito attraverso fasi successive, con incontri pubblici con i cittadini e con gli operatori istituzionali in cui sono stati raccolti i pareri, le critiche, e le proposte di modifica alla bozza presentata.

## C09. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI VIANO (RE)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di VIANO (RE)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)  |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico del 21 Marzo 2007. Rep. n. 647   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, , ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Adozione del POC il 22/01/2009. Approvazione del 12/03/2010 con Del C.C. n. 6   |

### Descrizione

Dal punto di vista il territorio Viano appartiene all'ambito collinare dell'Appennino Reggiano. Il PTCP della Provincia di Reggio Emilia ha inserito il comune di Viano in nell' "Area di Scandiano". Anche dal punto di vista delle relazioni funzionali, Viano, per posizione geografica e caratteristiche economiche e sociali, appartiene più propriamente all'area di Scandiano.

Il primo POC è stato definito avendo come oggetto l'attuazione di una prima quota di previsioni urbanistiche del PSC, come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale del paese.

Pre-condizione per la definizione dei contenuti del POC è costituita come noto da due principi.

- La sostenibilità sociale, economica ed ambientale, che trova la sua sintesi nella scelta del potenziamento e della qualificazione delle dotazioni territoriali. Il POC prefigura uno sviluppo del territorio fortemente legato ai principi della solidarietà e dell'ambiente, che sono alla base del programma amministrativo.
- La fattibilità degli interventi - accertata attraverso un pre-accordo definito con i soggetti interessati all'attuazione – tale da garantire l'effettiva realizzazione entro il periodo quinquennale di vigenza del Piano.

Il POC definisce, all'interno delle linee del PSC, uno sviluppo del territorio fortemente legato ai principi della riqualificazione ambientale e territoriale.

Il Piano è stato definito attraverso fasi successive, con incontri pubblici con i cittadini e con gli operatori istituzionali in cui si sono raccolti i pareri, le critiche, e le proposte di modifica alla bozza presentata.

Gli interventi inclusi nel POC sono relativi alle proposte pervenute a seguito della pubblicazione del Bando, selezionate dall'Amministrazione Comunale in base ai criteri di formazione del POC, per le quali al termine della fase di concertazione i soggetti proponenti hanno presentato al Comune un Atto unilaterale d'obbligo nel quale si impegnano all'attuazione degli interventi, alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree secondo le specifiche individuate nella scheda normativa e nella scheda di assetto urbanistico.

Quota residenziale del primo POC in rapporto al dimensionamento del PSC: 18.986 mq. di SC su 36.040 mq., pari al 52,7%.

Il primo POC di Viano attua alcune tra le previsioni di maggior rilievo urbanistico del Piano Strutturale vigente; esse nel loro complesso sono in grado di costituire un fattore di trasformazione e di forte qualificazione del territorio in alcune parti che erano state individuate come opportunità di significativa qualificazione.



## C10. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI FIORANO MODENESE (MO)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di FIORANO MODENESE (MO)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)  |
| <b>Incarico</b>                            | Primo POC - Scritt. Priv. 723 del 21/02/2005 di € 59.000,00<br>Integr. Primo POC - Scritt. Priv. 859 del 24/09/2007 di € 6.000,00<br>Secondo POC - Scritt. Priv. 926 del 22/12/2008 di € 30.000,00 è rimasto da fatturare € 2.500,00  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, , COLLABORATORI: arch. Monica Regazzi ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | POC di Fiorano M.: Adozione Del C.C. n. 61 del 29/06/2006. Approvazione Del C.C. n. 90 del 24/10/06<br>Prima Variante POC di Fiorano M.: adozione Del.C.C. n.91 del 25.10.2007;<br>Approvazione del 19.03.2008<br>Seconda Variante (2009) POC di Fiorano: Adozione Marzo 2009<br>Approvazione primo stralcio<br>Approvazione secondo stralcio<br>Terza Variante (2010): consegnata marzo 2011 – Adozione Del. C.C. 23 del 24/03/2011<br>Variante al POC 2012 – Adozione con Del. C.C. n. 9 del 09/02/2012 e Approvazione Del. C.C. n. 43 del 17/05/2012 |

### Descrizione

Il primo POC è stato definito avendo come oggetto l'attuazione di una prima quota di previsioni urbanistiche del PSC, come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale del paese.

- Ambiti da riqualificare inseriti nel POC: 10; ST complessiva mq. 176.952; SC complessiva mq. 50.524, di cui mq. 37.343 residenziali.
- Ambiti per i nuovi insediamenti inseriti nel POC: 4; ST complessiva mq. 133.438; SC complessiva mq. 16.100, di cui mq. 10.305 residenziali.
- Ambiti urbani consolidati inseriti nel POC: 2; ST complessiva mq. 8.084; SC complessiva mq. 1.696 (residenziale).
- Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali industriali inseriti nel POC: 3; ST complessiva mq. 65.134; SC complessiva mq. 30.341.
- Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali commerciali inseriti nel POC: 1; ST mq. 5.157; SC mq. 2.561.

Quota residenziale del primo POC in rapporto al dimensionamento del PSC: mq 49.344. di SC su mq 104.354., pari al 47,3%.

Impegni economici extraoneri per la realizzazione di dotazioni territoriali: €. 6.550.436,00, relativi a:

- Acquisizione aree per verde pubblico, viabilità e parcheggi;
- Acquisizione patrimonio edilizio;
- Opere di sistemazione verde pubblico;
- Opere di sistemazione di spazi pubblici;
- Realizzazione piste ciclabili e parcheggi;
- Interventi di adeguamento rete fognaria e opere di regimazione idraulica;
- Interventi di mitigazione (aree verdi e barriere);
- Altre opere su spazi pubblici.

## C11. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI MARANELLO (MO)

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comune di MARANELLO (MO)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)   |
| <b>Incarico</b>                            | Determinazione n. 733 del 17.11.2003   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, ANALISI STORICA: arch. Elena Lolli, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, COLLABORATORI: dott. Arch. Barbara Giovannini, Fabio Molinari, arch. Monica Regazzi, arch. Carolina Crovara Pesca, ing. Daniela Sagripanti, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: dott. Roberta Benassi, geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | POC adottato con Del. 66 del 17/12/2008 e approvato con Del. C. C. n. 20 il 07/04/09   |

### Descrizione

Comune della prima fascia collinare dell'Appennino Modenese, Maranello si colloca nel Comprensorio delle Ceramiche. Nel dopoguerra ha visto una crescita dei propri abitanti di circa 9.300 unità; con un incremento del 141% in 50 anni. A Maranello sono presenti 171 ha di aree occupate da insediamenti produttivi. Nel decennio 1991-2001 Maranello ha guadagnato 1.338 addetti (+20,1%). Gli incrementi sono avvenuti in tutti i settori, in particolare nel terziario privato. Le attività industriali rimangono comunque il settore nettamente prevalente, concentrando il 72,1% degli addetti; sono due i comparti industriali dominanti: la produzione di autoveicoli (Ferrari) e l'industria ceramica.

Questo primo POC è stato definito avendo come oggetto l'attuazione di una prima quota di previsioni urbanistiche ed imprenditoriali previste dal PSC, avendo come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica l'avvio del complesso processo di trasformazione prefigurato dal PSC per il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale della città.

Alcuni obiettivi, come ci si poteva attendere, hanno assunto un rilievo di carattere generale e prioritario:

- l'avvio della realizzazione del progetto del "Parco dello Sport"
- l'avvio di una politica di edilizia residenziale sociale
- l'attuazione del progetto di completamento dell'asse est con la sua connessione alla Pedemontana
- l'avvio degli interventi di trasferimento programmato di attività economiche da sedi considerate incongrue (supermercato alimentare nel centro di Maranello, aziende produttive artigianali in contesti residenziali)
- la riqualificazione e il recupero edilizio, sia in ambiti urbani che in nuclei isolati nel territorio rurale
- la qualificazione e il potenziamento del sistema delle dotazioni territoriali.

Le proposte presentate – in numero di 44 – testimoniano, al di là dell'efficacia immediata (ovviamente non tutte le richieste erano pertinenti e inseribili nel POC), dell'interesse suscitato dalla formazione di questo nuovo strumento, e della condivisione dei principi che ne governano la messa a punto.

L'attività istruttoria è stata complessa, in quanto non si è adottato alcun "automatismo" nella valutazione di merito delle proposte: ad esempio non ci si è fermati ad una valutazione di conformità delle proposte al PSC (che avrebbe probabilmente portato all'esclusione di varie proposte), ma si sono predisposte le soluzioni alternative, conformi al PSC vigente, corrispondenti ad ipotesi di intervento che fossero in grado di conciliare gli obiettivi della Pubblica Amministrazione con la fattibilità degli interventi. Di conseguenza il dialogo con gli operatori si è potuto aprire avendo pressoché sempre a disposizione una ipotesi di lavoro tecnicamente corretta (nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti e dei criteri generali assunti) e allo stesso tempo fattibile per l'operatore.

## C12. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI CAVRIAGO (RE)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di CAVRIAGO (RE)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)  |
| <b>Incarico</b>                            | Determinazione N. 668 DEL 06.07.2001  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Redazione del POC adottato dal C.C. con atto n. 54 del 25.10.2005 e approvato con Del. n. 42 del 27/07/2006.  |

### Descrizione

Il primo POC è stato definito avendo come oggetto l'attuazione di una prima quota di previsioni urbanistiche del PSC, come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale del paese.

Ambiti da riqualificare inseriti nel POC: 2; ST complessiva mq. 18.438; SC complessiva mq. 7.820, di cui mq. 820 residenziali.

Ambiti per i nuovi insediamenti inseriti nel POC: 3; ST complessiva mq. 144.015; SC complessiva mq. 24.700 (residenziali).

Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali inseriti nel POC: 1; ST complessiva mq. 235.220; SC complessiva mq. 75.584.

Ambiti specializzati per attività produttive comunali inseriti nel POC: 1; ST mq. 8.876; SC mq. 4.400.

Totale alloggi convenzionali inseriti nel POC: 297.

Quota di capacità totale primo POC nel quinquennio 2006-2010 rispetto alla capacità insediativa del PSC:  $297/937 = 31,7\%$ .

Impegni economici extraoneri per la realizzazione di dotazioni territoriali: €. 9.892.604,00, relativi a: sistemazione aree per verde pubblico, realizzazione di viabilità e parcheggi; opere di sistemazione di spazi pubblici; realizzazione piste ciclabili; altre opere su spazi pubblici.

## C13. PIANO OPERATIVO COMUNALE DEL COMUNE DI SAN POLO D'ENZA (RE)

|  |   |
|--|---|
| <b>committente</b>                         | Comune di San Polo d'Enza (RE)  |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione del Piano Operativo Comunale (POC)  |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico per la redazione P.R.G. in base alla L.R. 47/78, successivamente modificato in base alla L.R. 20/2000. Delibera della Giunta Comunale n. 88 del 16.11.1998. Determinazione n. 322 del 18.09.2001. Determinazione n. 275 del 22.07.2003                         |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, ANALISI STORICA: arch. Elena Lolli, VALSAT e QUADRO CONOSCITIVO: dott. Urb. Francesco Manunza, , ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | POC adottato il 24.04.2004 con Del. C.C. n.34 e approvato il 26.02.2005 con Del. C.C. n. 22   |

### Descrizione

Il primo POC è stato definito avendo come oggetto l'attuazione di una prima quota di previsioni urbanistiche del PSC, come criterio di fondo l'equilibrio e il rispetto del programma di mandato amministrativo, e come finalità specifica il miglioramento degli standard di qualità ambientale, sociale, economica e culturale del paese.

Ambiti da riqualificare: sono inseriti 10 ambiti, per una SC di 6.240 mq. di residenza (50 alloggi convenzionali – 20,2% del PSC) e 3.356,9 mq. di altri usi.

Ambiti per i nuovi insediamenti: sono inseriti 7 ambiti, per una SC di 17.602 mq. di residenza (141 alloggi convenzionali – 30,0% del PSC) e 6.777 mq. di altri usi (42% del PSC).

Ambiti specializzati per attività produttive sovracomunali: il POC attiva 30.960,9 mq. di SC, pari al 20,9% della capacità insediativa totale prevista per le attività economiche

Usi residenziali entro ambiti produttivi: 3.131 mq. (25 alloggi convenzionali), oltre a 7.479 mq. di usi non residenziali.

Dotazione di attrezzature extra-oneri: 426.400 mq., ai quali vanno aggiunti valore vanno aggiunte: a scala territoriale il complesso di Montefalcone; a scala locale l'insieme di interventi relativi agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione.

## D. ALTRI INCARICHI CONFERITI DA ENTI PUBBLICI IN MATERIA URBANISTICA

### D01. STUDIO DI CARATTERE URBANISTICO – TERRITORIALE FINALIZZATO ALLA MIGLIORE INTEGRAZIONE DELL'AUTOSTRADA REGIONALE CISPADANA

|  |  |
|--|--|
| <b>Committente</b>                         | Unione dei Comuni Modenesi Area Nord - Comune di Novi  |
| <b>Prestazioni</b>                         | Redazione di uno studio di carattere urbanistico - territoriale  |
| <b>Incarico</b>                            | Rep. n. 585 del 13/01/2011   |
| <b>Importo</b>                             | 67.650,00 €  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), ing. Alessandra Carini, arch. Diego Pellattiero<br>ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Conferenza dei servizi in corso (gennaio-aprile 2011) consegnati documenti di analisi e proposte   |

#### Descrizione

Oggetto dell'affidamento è il servizio di elaborazione di uno studio di carattere urbanistico - territoriale e per l'assistenza alle Amministrazioni dei Comuni di Mirandola, San Felice sul Panaro, Medolla, Camposanto, Concordia sul Secchia, San Possidonio, San Prospero, Cavezzo, facenti parte dell'Unione, e quella del Comune di Novi di Modena, finalizzato alla migliore integrazione dell'Autostrada Regionale Cispadana con il territorio interessato dai Comuni citati.

Il servizio ha i seguenti contenuti ed obiettivi:

- orientare le soluzioni urbanistiche che potranno generarsi in conseguenza delle opere infrastrutturali, autostradali e viarie, mediante la redazione di elaborati grafici a supporto delle soluzioni proposte, e ai fini dell'accordo di programma di cui all'art. 40 della L.R. 20/2000
- individuare gli elementi di criticità del territorio, con particolare attenzione per le aree prossime ai centri urbani proporre relazioni illustrative, corredate da appositi schemi tecnici, che forniscano indicazioni utili per lo sviluppo da parte del concessionario, di soluzioni idonee all'ottimizzazione dell'opera, negli ulteriori livelli di progettazione
- proporre, mediante relazioni illustrative, corredate da appositi schemi tecnici, indicazioni per l'ottimizzazione, da parte del concessionario dell'inserimento paesaggistico e delle opere di mitigazione/compensazione ambientale dell'infrastruttura autostradale e delle infrastrutture correlate, anche ai fini dell'espletamento della procedura di VIA da parte del ministero competente
- proporre, mediante relazioni illustrative, corredate da appositi schemi tecnici, indicazioni progettuali volte all'ottimizzazione della riorganizzazione del sistema infrastrutturale correlato alla realizzazione dell'asse autostradale.
- Assistenza agli incontri con le priorità interessate dall'attraversamento dell'autostrada e dalle altre opere infrastrutturali collaterali e delle opere di mitigazione ambientali al fine di risolvere eventuali conflittualità e di ottimizzare le soluzioni progettuali

*Progetto generale dell'Autostrada Regionale cispadana*

*Quadro d'unione, Individuazione e analisi di un tratto di attraversamento autostradale e corografia,*

## D02. VARIANTI 2008 AL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI SANTARCANGELO DI ROMAGNA

|  |  |
|--|--|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Santarcangelo di Romagna (RN)  |
| <b>Prestazioni</b>                         | Redazione di Varianti specifiche al P.R.G.   |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico del 01/09/08 – Rep. N. 5814   |
| <b>Importo</b>                             | € 17.000,00  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto) ing. Alessandra Carini, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | Superficie territoriale: 45,19 kmq - Abitanti al 2005: 18.943 - Centri abitati: 8  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Varianti approvate nell'Aprile 2009 con Del.C.C. n. 30, 31 e 32 del 2 Aprile 2009. (adottate il 30.07.2008).   |

### Descrizione

Durante la fase di predisposizione del Piano Strutturale Comunale il Comune di Santarcangelo ha effettuato il riesame, alla luce delle scelte strategiche di pianificazione urbanistica e delle innovazioni del quadro legislativo regionale, di numerose previsioni del PRG vigente che per ragioni diverse non hanno potuto essere tuttora attuate.

Insieme alle previsioni che nelle situazioni ordinarie trovano risposta sistematica nel nuovo assetto strutturale del Piano, alcune situazioni sono state oggetto di approfondimenti tecnici anche a seguito di proposte di accordi presentate da parte delle proprietà interessate.

Tra queste ultime sono risultate di particolare significato e urgenza le opportunità di modifica della disciplina urbanistica relative a:

- Comparto D4 n.1b a San Bartolo: esigenza di avviare l'attuazione del comparto, sia per rispondere alla domanda insediativa di alcuni operatori da tempo intenzionati ad intervenire, sia per dare all'area un assetto più consona al ruolo territoriale di "porta di accesso" da nord-ovest al capoluogo;
- Comparto C3.3 a San Bartolo: esigenza di attuare una previsione contenuta nel programma per l'edilizia scolastica, con la realizzazione della nuova sede della Scuola Elementare di San Bartolo, acquisendo le aree necessarie e dando al quartiere un assetto funzionale e ambientale in linea con le esigenze degli abitanti;
- Comparto C3.16 "Corderie": esigenza di introdurre una modalità di coordinamento degli interventi che garantisca il mantenimento di un controllo complessivo sull'assetto dell'area, e al contempo consenta di definire stralci attuativi che rendano fattibile l'avvio degli interventi; ampliamento dell'ambito includendo lo stralcio costituito dall'area dello stabilimento dismesso, di cui prevedere una riqualificazione coordinata con le trasformazioni ipotizzate per l'intero ambito;
- Comparto C3.15 "Pascoli-Pedrignone" e C3.27 "Pascoli-Emilia", in cui aderendo ad una proposta di accordo con il privato il Comune consente l'estensione della superficie fondiaria dell'intervento residenziale (abbassandone la densità), e riduce la dimensione delle aree acquisite, ottenendo dall'operatore la realizzazione della quota di edilizia residenziale sociale prevista per quell'ambito (eventualmente da trasferire);
- Comparto D3.1 "Triangolone": esigenza di introdurre la possibilità di attuazione per stralci, oltre a lievi modifiche di perimetrazione, e all'introduzione di contenuti normativi già definiti in sede di Accordo con gli operatori (trasferimento di diritti edificatori relativi ad insediamenti esistenti) e con la Provincia di Rimini (realizzazione dell'Area Ecologicamente Attrezzata in attuazione del nuovo PTCP);
- Comparto D4.15 "Stradone": re-introduzione del comparto già previsto dal PRG e successivamente stralciato, in conseguenza della modifica delle condizioni di esondabilità per effetto degli interventi eseguiti dal Consorzio di Bonifica.

A questi contenuti specifici, che corrispondono all'obiettivo generale di rendere più efficaci alcune previsioni del PRG vigente che per cause diverse non potrebbero attuarsi nel quadro normativo attuale e dovrebbero quindi attendere la piena operatività della nuova strumentazione urbanistica (vale a dire l'approvazione del primo POC), si aggiunge l'obiettivo di adeguare alcuni contenuti normativi del PRG vigente alle linee-guida già enunciate nel Documento preliminare del PSC, in corso di discussione nella sede della Conferenza di Pianificazione in corso di svolgimento dal 12 maggio scorso.

Si tratta in primo luogo dei criteri perequativi, da generalizzare rispetto a quanto previsto dal PRG vigente, sia dal punto di vista della loro applicazione sul territorio, sia da quello della loro estensione dal meccanismo di cessione gratuita al Comune di quota parte delle aree a quello più generale del contributo (sotto forma di aree e/o di ope-

re) alle dotazioni territoriali che qualificano il comparto e l'ambito urbano interessato, ai sensi della legge 20/2000.

Ma è altrettanto significativa la decisione di introdurre, a partire da questa Variante, alcune altre innovazioni normative, che saranno generalizzate dai nuovi strumenti urbanistici del PSC e del POC:

- l'obbligo di convenzionare con il Comune una quota di edilizia residenziale realizzata dal privato, a fini di edilizia residenziale sociale
- l'incremento della quota di parcheggi pubblici per gli usi residenziali dal 25% al 30% della Su
- il significativo incremento della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, per adeguarli ad esigenze ormai largamente diffuse.

## D03. REDAZIONI DI VARIANTI SPECIFICHE AL PRG DEL COMUNE DI SASSUOLO

|  |   |
|--|---|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Sassuolo (MO)   |
| <b>Prestazioni</b>                         | Redazione delle Varianti al P.R.G.  |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico del 15/02/2006 Reg. n. 2976/Priv   |
| <b>Importo</b>                             | € 20.500,00   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), ing. Alessandra Carini, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | Superficie territoriale: 38,69 kmq Sassuolo - Abitanti al 2005: 39.852 Sassuolo - Centri abitati: 3 Sassuolo  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Adozione: aprile 2006 - Approvazione: 2007 con Del. C.C. n. 29 del 03/04/2007   |

### Descrizione

Nella fase di predisposizione del Piano Strutturale Comunale il Comune di Sassuolo ha riesaminato, alla luce delle scelte strategiche di pianificazione urbanistica e delle innovazioni del quadro legislativo regionale, numerose previsioni del PRG vigente che per ragioni diverse non hanno potuto essere tuttora attuate.

Insieme alle previsioni che nelle situazioni ordinarie trovano risposta sistematica nel nuovo assetto strutturale del Piano, alcune situazioni sono state oggetto di approfondimenti tecnici anche a seguito di proposte di accordi presentate da parte delle proprietà interessate.

Tra queste ultime sono risultate di particolare significato e urgenza le opportunità di trasformazione urbanistica relative a:

- Madonna di Sotto: esigenza per l'Amministrazione Comunale di avviare l'attuazione dell'intervento previsto dal PRG vigente relativo alla nuova scuola materna, acquisendo l'area e appaltando i lavori sulla base del progetto approvato;

- Braida: esigenza di dare attuazione ad un primo stralcio del programma di interventi di riqualificazione previsto dal PSC, attraverso un intervento emblematico dal punto di vista degli spazi urbani (piazza pedonale) e delle funzioni (attrezzature sociali).

Le proposte formulate da due soggetti privati disponibili alla cessione immediata delle aree necessarie ad attuare gli interventi, senza dover ricorrere alla procedura di esproprio (peraltro possibile solo nel primo caso) sono state pertanto esaminate e discusse, al fine di pervenire ad un esito concertato che garantisse all'Amministrazione l'efficacia delle scelte urbanistiche relative.

I contenuti salienti delle scelte urbanistiche sono:

A Madonna di Sotto:

modifica della previsione di un comparto (n.44) destinato a zone per attrezzature distributive di espansione (SU = 5.746) e di una zona B2 di completamento (SU = 810 mq.) con inserimento di una zona C di espansione residenziale, soggetta a piano attuativo, di cui una parte (SF = 10.621, SU = 6.000) di attuazione privata, ed una parte (SF = 5.490, SC = 2.700 mq.) ceduta gratuitamente al Comune;

cessione gratuita delle aree destinate ad attrezzature pubbliche (mq. 6.943), che consentono integrandosi con la proprietà comunale di 5.416 mq., di dare avvio immediato alla realizzazione della nuova scuola materna (l'area relativa verrà a tal fine ceduta all'atto dell'adozione della variante) e la R.S.A.;

a Braida:

modifica del perimetro del comparto soggetto a piano particolareggiato di iniziativa privata (isolato vie Po – Braida), consentendo ad una vasta porzione dell'isolato (ST = 4.638 mq.) di essere riqualificata attraverso un progetto unitario di iniziativa pubblica. Inserimento della previsione di destinazioni pubbliche a servizio della riqualificazione.

In relazione alla proposta formulata dalla proprietà (Cantina Sociale Cooperativa di Formigine s.c.r.l.) l'acquisizione dell'area di Braida non può avvenire attraverso acquisto, in quanto la proprietà si è dichiarata interessata soltanto ad una permuta con area edificabile di valore immobiliare adeguato. A tal fine l'Amministrazione ha sottoposto alla proprietà l'ipotesi della cessione dell'area da acquisire a Madonna di sotto (di cui l'Agenzia per il Territorio ha effettuato la valutazione economica e attestato la congruità della permuta), ed è stato quindi possibile alla proprietà definire la proposta in termini operativi e impegnativi: la cessione dell'area di Braida può avvenire a fronte della permuta con l'area edificabile che il Comune acquisisce attraverso la Variante urbanistica a Madonna di Sotto.



Pertanto, pur avendo contenuti di variante grafica e normativa autonoma, la variante sui due ambiti territoriali presenta un legame, in quanto la società proprietaria dell'ex Cantina Pedemontana non avrebbe accettato l'acquisito da parte del Comune, ed in quanto al contrario si è dichiarata disponibile ad accettare la permuta con la sola area (Madonna di Sotto) che presenta requisiti adeguati per perfezionare l'accordo.

Ne consegue la necessaria contestualità della procedura di variante urbanistica, di cui vengono illustrati nel seguito i contenuti tecnici relativi ai due distinti ambiti territoriali di Madonna di Sotto e di Braida.

## D04. PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (PRU 1 E 2) DEL COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA (BO)

**Committente** Comune di San Lazzaro di Savena (BO)

**Prestazioni** Approfondimenti sui requisiti morfologici e ambientali dell'assetto insediativo; assistenza alle procedure negoziali e concorsuali tramite la stesura del bando per la raccolta delle proposte dei privati e/o la stesura del documento sui criteri di concentrazione con i privati; analisi e valutazione delle proposte; concertazione delle soluzioni, stesura PRU e degli elaborati di Variante al PRG ad esso associati; stesura della bozza di accordo di programma.

**Incarico** Incarico Det. 223 del 12/02/2001 (PRU1) – Det. 643 del 29/05/2003 (PRU2)

**Importo** PRU 1: € 77.468,53. PRU 2: € 9.950,00

**Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni** ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), ing. Alessandra Carini, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia

**Dati generali del territorio** Superficie territoriale: 44,7 kmq - Abitanti al 2005: 29.446 - Centri abitati: 9

**Stato di avanzamento** Incarico concluso

### Descrizione

Per dimensione e qualità dei problemi e degli obiettivi generali che affronta, il «Progetto di qualificazione del capoluogo» e la corrispondente proposta presentata al bando regionale per la legge 19/98 («Progettualità comunale in materia di riqualificazione urbana») costituiscono un'opportunità di rilievo storico per il Comune di San Lazzaro di Savena.

Il quadrante a nord della via Emilia, tra il torrente Savena ad ovest, la via Caselle ad est, il sistema ferroviario e autostradale a nord è l'esito di una pianificazione urbanistica che ha regolamentato e gestito le trasformazioni del territorio in modo formalmente corretto ma in assenza di un disegno strategico.

I limiti dell'approccio «regolamentare» della vecchia urbanistica sono in questo settore del territorio talmente evidenti (e ben descritti dalle analisi puntuali sviluppate dal Comune) che non occorre se non richiamarle qui: effetto periferia urbana in corrispondenza del centro del comune, perdita dei riferimenti paesaggistici e culturali del territorio, assenza di struttura urbana e di gerarchia degli spazi pubblici, commistione casuale di funzioni, scarsa qualità ambientale. Il tutto, peraltro, in un quadro di rispetto delle regole della tecnica urbanistica tradizionale (gli standard, la viabilità, la zonizzazione) e della gestione civile

### GLI OBIETTIVI SPECIFICI

#### Morfologia urbana

Il problema della qualità morfologica si pone a due livelli: all'interno dei programmi/progetti, e - a un livello superiore - a scala urbana complessiva.

E' necessario mettere a punto un'idea forte di nuovo assetto urbano, imperniata su un duplice sistema: la distribuzione dei flussi e degli accessi (strada comunale Caselle da ripensare come grande asse urbano di penetrazione e collegamento centro - stazione SFM) e sistema degli spazi pubblici, da organizzare in una sequenza organica di momenti integrati sul piano funzionale e su quello percettivo.

Una particolare attenzione va riservata alla creazione di alcune nuove polarità urbane **intese come** elementi strutturanti: "vuoti" (piazze, parchi, percorsi) e "pieni" (nuove architetture delle funzioni urbane) da progettare e realizzare singolarmente ed anche in tempi diversi, ma in base ad una visione unitaria di riferimento.

Anche l'immagine di questa parte di città percepita dalla via Emilia dovrà apparire in futuro profondamente diversa da quella che oggi la deprime: a tal fine vanno curati in particolare le sequenze di spazi, i coni ottici, le possibilità di sosta e di penetrazione trasversale.

### QUALITÀ AMBIENTALE

Il primo obiettivo è costituito dalla realizzazione di condizioni di vivibilità nelle zone interne al settore: alla base del programma strategico deve essere un bilancio delle trasformazioni possibili ed una valutazione della sostenibilità (ambientale, sociale, economica) del progetto, sorretta da una attenta valutazione della sua fattibilità tecnica ed economica entro un orizzonte temporale di riferimento, compatibile con il quadro più complessivo delle

strategie di piano.

Altri obiettivi specifici del progetto - e di conseguenza dei programmi di riqualificazione da mettere a punto - potranno essere:

- la creazione di "isole ambientali" le cui condizioni di qualità siano prodotte dalla distribuzione delle funzioni e dei flussi di traffico; la definizione del parco lungo Savena che, oltre a concorrere direttamente all'offerta di spazi verdi e attrezzature, divenga riferimento per connessioni ecologiche e fruibili (spazi verdi attrezzati, percorsi ciclabili, sistemi di attrezzature) tali da rappresentare per questo settore urbano una vera opportunità di qualificazione ambientale;

- la progettazione e realizzazione del sistema continuo di spazi verdi e di attrezzature

- la messa a punto, in forma coordinata con il progetto di tramvia, di un complesso di interventi di riqualificazione ambientale lungo la via Emilia

- lo spostamento dell'elettrodotto

Gli interventi di bonifica e trasformazione urbanistica dell'area produttiva di via Commenda, e la sua qualificazione ambientale nell'ambito del progetto di trasformazione

Le azioni diffuse per la qualificazione ecologica degli interventi edilizi a tutte le scale (incentivazione della bioarchitettura e del risparmio energetico).

#### ACCESSIBILITÀ - QUALITÀ FUNZIONALE

Uno dei temi di maggiore portata è costituito dalla qualificazione dell'accessibilità, a due livelli: quello territoriale (il settore urbano nel contesto dell'area metropolitana bolognese) e quello microurbanistico (le connessioni interne al sistema urbano di San Lazzaro).

## D05. PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEI COMUNI DI CASALGRANDE, CASTELLARANO, RUBIERA E VIANO (RE)

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>Committente</b>                         | Comuni di Casalgrande, Castellarano, Rubiera, Viano (RE)  |   |   |
| <b>Prestazioni</b>                         | <p>PRIMA FASE: Definizione dei temi e degli obiettivi della riqualificazione, individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana, definizione del programma da presentare, predisposizione della verifica di fattibilità e stesura della documentazione.</p> <p>SECONDA FASE: Stesura della relazione programmatica, assistenza tecnica ai Comuni per l'elaborazione dei programmi; assistenza tecnica nell'attività di controllo della progettazione degli interventi privati e attività di consulenza nella progettazione degli interventi pubblici; coordinamento dei singoli PRU comunali</p> |   |   |
| <b>Incarico</b>                            | PRIMA FASE: Del. G.R. n. 1204 del 13/07/1999; SECONDA FASE: Del. 220 del 10/10/2000   |   |   |
| <b>Importo</b>                             | € 25.220,31 (PRIMA FASE) – 43.038,07 (SECONDA FASE)   |   |   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), ing. Alessandra Carini, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia   |   |   |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | CASALGRANDE: Superficie territoriale: 3773 Ha - Centri abitati: 3   | - | Abitanti al 2001.: 14.226 - Centri abitati: 3 |
|  | CASTELLARANO: Superficie territoriale: 5749 Ha - Centri abitati: 3  | - | Abitanti al 2001: 11.774 - Centri abitati: 3  |
|  | RUBIERA: Superficie territoriale: 2531Ha - Centri abitati: 2  | - | Abitanti al 2001: 11.458 - Centri abitati: 2  |
|  | VIANO: Superficie territoriale: 4520 Ha - Centri abitati: 6   | - | Abitanti al 2001: 3.017 - Centri abitati: 6   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Incarico concluso   |   |   |

### Descrizione

La Legge Regionale dell'Emilia-Romagna n.19/1998 promuove la riqualificazione urbana, che consiste in una serie di azioni finalizzate alla "eliminazione delle condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che investono le aree urbanizzate". Lo strumento per l'attuazione di tale politica sono i "programmi di riqualificazione urbana", che vengono predisposti dall'Amministrazione comunale con la partecipazione degli operatori pubblici e privati interessati. La legge prevede, tra le forme di partecipazione, quella dell'aggregazione di comuni, laddove gli stessi individuino comuni obiettivi e programmi nel campo della riqualificazione urbana.

Le Amministrazioni comunali di Casalgrande, Castellarano, Rubiera e Viano - tutte appartenenti alla Provincia di Reggio Emilia - hanno da tempo in atto rapporti di collaborazione e di scambio, soprattutto nel settore dei servizi sociali e culturali. In raggruppamento con altre Amministrazioni hanno recentemente partecipato al PRUSST "Comprensorio delle Ceramiche", nel quale sono stati individuati tra gli altri alcuni interventi di carattere infrastrutturale in grado di rafforzare i collegamenti tra i comuni stessi.

Su questa base comune di intenti è stato predisposto un programma di interventi di riqualificazione, aventi come obiettivi:

a) Incremento dell'offerta di abitazioni in affitto nei diversi centri, e finalizzazione di tale offerta (attraverso specifici convenzionamenti con i soggetti attuatori) alle categorie sociali più rappresentative del disagio: le giovani coppie e gli anziani.

b) Miglioramento della qualità e della articolazione dell'offerta di servizi alla persona, attraverso una politica sociale di distretto capace di cogliere le esigenze di identità e di integrazione sociale e di assistenza che le diverse componenti della popolazione esprimono in forme diverse.

c) Miglioramento dei servizi alle imprese

Il Programma prevede di concorrere attraverso un'iniziativa specifica alla realizzazione - d'intesa tra Amministrazioni comunali e associazioni dei produttori - al processo di integrazione produttiva, realizzando una struttura specificamente concepita come centro di servizi di distretto per l'industria ceramica.

d) Riqualificazione urbana e ambientale

Il ridisegno dell'ambiente costruito - di particolare rilievo nel territorio di Casalgrande e Rubiera, guidato in tal senso dai rispettivi PRG, sarà guidato da quattro criteri fondamentali:

la compatibilità ambientale ed un bilancio ecologico positivo delle trasformazioni;

la coerenza con il quadro delle strategie di dimensionamento e di assetto urbanistico messe a punto dai rispettivi PRG;

il ruolo specifico nella definizione di una nuova configurazione degli spazi - in particolare di uso pubblico - nel

territorio;

la verifica di fattibilità tecnico-economica delle operazioni di trasformazione, da effettuare attraverso il concorso coordinato delle volontà e delle risorse pubbliche e private.

Un aspetto significativo del programma è rappresentato nella partecipazione dei privati a programmi che rivestono uno specifico interesse pubblico, sia in senso generale, per la riqualificazione di spazi urbani degradati, sia in senso specifico, per la realizzazione di interventi indirizzati alla soluzione di problemi abitativi e socio-economici

Il programma dei quattro comuni ha già ottenuto un finanziamento di L. 100.000.000 per lo sviluppo delle attività di progettazione e di concertazione con i privati, e finanziamenti per la realizzazione di edilizia pubblica destinata alle giovani coppie.

La seconda fase, alla quale si riferiscono i finanziamenti ottenuti, è oggi in corso e si concluderà nel 2001 con la sottoscrizione di accordi di programma tra la Regione, i Comuni ed i soggetti privati coinvolti.

Gli interventi programmati dai quattro comuni riguardano:

Interventi di edilizia residenziale pubblica

|                        |  |
|------------------------|--|
| Comune di Casalgrande  | Bogliani Centro: Alloggi per anziani<br>Bogliani - Casalgrande Alto: Case per giovani coppie |
| Comune di Castellarano | Roteglia – Centro Storico: Alloggi per anziani   |
| Comune di Rubiera      | Ex-Ceramica Ausonia: case per giovani coppie   |
| Comune di Viano        | Viano Centro: Case per giovani coppie<br>San Giovanni di Querciola: Case per giovani coppie  |

Interventi per la realizzazione di servizi alle persone e alle imprese

|                        |  |
|------------------------|--|
| Comune di Casalgrande  | Casalgrande Alto: Urbanizzazioni al servizio del Polo socio-assistenziale; |
| Comune di Casalgrande  | Bogliani Centro: Ufficio di assistenza ai lavoratori stranieri             |
| Comune di Castellarano | Roteglia – Centro Storico: Centro sociale giovanile                        |
| Comune di Rubiera      | Palazzo Rainusso e Corte Ospitale: Centro Servizi per il settore ceramico  |
| Comune di Viano        | San Giovanni di Querciola: Centro socio-culturale                          |

## D06. PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL COMUNE DI FORLÌ E FORLIMPOPOLI

|  |  |
|--|--|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Forlì  |
| <b>Prestazioni</b>                         | Definizione dei temi e degli obiettivi della riqualificazione. Individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana. Predisposizione della verifica di fattibilità. Stesura della documentazione prevista dal bando (elaborati grafici e relazione illustrativa), Schema dei risultati attesi. Messa a punto definitiva dei contenuti delle proposte e assistenza tecnica nel corso dell'istruttoria presso la Regione Emilia-Romagna. |
| <b>Incarico</b>                            | Incarico del 1999  |
| <b>Importo</b>                             | € 30.987,41  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), ing. Alessandra Carini, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: Simonetta Scappini, EDITING: Concetta Venezia  |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | FORLÌ: Superficie territoriale: 22819 Ha - Abitanti al 2001: 108.335 - Centri abitati: 17<br>FORLIMPOPOLI: Superficie territoriale: 2446 Ha - Abitanti al 2001: 11.442 - Centri abitati: 3   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Incarico concluso  |

### Descrizione

Attraverso l'individuazione degli ambiti di riqualificazione urbana il Comune di Forlì compie un atto di rilevante significato urbanistico, che costituisce un riferimento programmatico per la propria azione di governo del territorio e di programmazione degli investimenti nel breve e nel medio termine.

Tale atto sancisce la coerenza e porta a sistema un complesso di azioni che hanno caratterizzato l'esperienza urbanistica degli ultimi anni, connotata dall'impegno verso il recupero e la riqualificazione urbana, intesi come chiave di volta per l'arresto del processo di lento declino socioeconomico e fisico-funzionale, il rilancio del rango urbano, la qualificazione ambientale e urbanistico-architettonica della città, con particolare riferimento alle componenti degli spazi di uso pubblico.

Le tappe della definizione e della messa a punto di questo progetto della riqualificazione possono essere qui sintetizzate in alcuni momenti:

il P.R.E.U. relativo al recupero dell'area ex Mangelli, del complesso di San Domenico ed al sistema di piazze e percorsi pubblici nel Centro Storico.

- lo studio sulle aree dismesse e sulle potenzialità e problematiche connesse alla loro riqualificazione;
- il concorso per il recupero dell'area dell'Ospedale Morgagni e la sua trasformazione in Campus universitario aperto alla città;
- la definizione di un quadro strategico di assetto del territorio (Schema Direttore inteso come documento guida del nuovo PRG) fortemente orientato alla riqualificazione urbana come politica integrata di tutela e trasformazione del territorio;
- l'anticipazione di alcuni interventi strategici di riqualificazione, come stralci attuativi del disegno urbanistico e infrastrutturale del nuovo PRG: Area ex Orsi Mangelli; Area Bartoletti; aree ex Zuccherificio Eridania ed ex Cantina Sociale (Variante di anticipazione adottata in data 8.3.1999)
- la definizione del progetto di PRUSST, redatto insieme al comune di Forlimpopoli, che prevede l'attuazione di una serie di interventi di qualificazione infrastrutturale e ambientale di scala territoriale, strategici nel quadro della nuova pianificazione urbanistica;
- la definizione compiuta del nuovo assetto urbanistico, attraverso il progetto di nuovo PRG (approvato nel 2002).

Entro questo quadro pianificatorio, la definizione degli ambiti da riqualificare di cui alla L.R. 19/98 ha pertanto anche il valore di una sottolineatura del rilievo che le politiche di riqualificazione assumono per Forlì. Si è deciso di perimetrare tali ambiti tenendo conto dell'esigenza di dare ad essi un'identità ed un valore emblematico, rappresentativo di un quadro unitario di problematiche e di un taglio programmatico degli interventi.

Gli ambiti territoriali di riqualificazione sono i tre seguenti:

A . AREE COMPLESSE - SISTEMA FERROVIARIO

L'ambito di riqualificazione viene definito nel quadro di un progetto strategico finalizzato alla creazione di un nuovo sistema delle funzioni urbane e territoriali centrali, lungo la dorsale funzionale e morfologica costituita dalla linea ferroviaria, tra il centro storico e l'asse di arroccamento (tangenziale).

Lungo tale sistema coordinato di aree, servito dai maggiori interventi infrastrutturali, si potranno via via realizzare infrastrutture, attrezzature urbane, attività terziarie, che oggi non sono presenti in misura adeguata, o si concentrano nell'area centrale contribuendo alla sua congestione. Per tali aree il PRG definisce una scheda di assetto urbanistico, a cui i vari interventi si attengono come riferimento-guida per la progettazione. Il Comune di Forlì ha dedicato tra l'altro all'attuazione di questi interventi tre concorsi: Concorso internazionale per le nuove sedi universitarie nell'area dell'ex Ospedale Morgagni; EUROPAN 6 (aree a nord della stazione ferroviaria, scalo merci) e Concorso INU-WWF di urbanistica partecipata (area dell'ex Foro Boario).

#### B. CENTRO STORICO - BORGHI, AREE DISMESSE E INTERVENTI URBANISTICI UNITARI DEL PERIODO RAZIONALISTA

L'ambito è molto esteso e complesso; costituisce la "città storica", che comprende le parti seguenti:

- il centro storico vero e proprio;
- le prime espansioni storiche (Borgo Mazzini);
- il sistema urbano del periodo razionalista, imperniato sulla stazione ferroviaria, sul viale della Libertà e sugli isolati urbani prospicienti;
- le aree industriali dismesse tra il centro storico e la linea ferroviaria, oggi strategiche per la città: la ex Orsi Mangelli, perno del sistema urbano centrale di Forlì, e l'area della ex Forlanini, entrambe oggetto di importanti interventi di riqualificazione ora in corso di attuazione.

Il riconoscimento della centralità non soltanto fisica, ma concettuale di questa parte della città, ed insieme la constatazione di un suo ruolo attuale non adeguato alla sua qualità potenziale sono le premesse per una politica integrata di riqualificazione finalizzata alla valorizzazione delle componenti funzionali rare e della qualità dell'offerta degli spazi pubblici, di cui l'ambito è particolarmente ricco.

#### C. CANALE DI RAVALDINO: DAL BORGO DI RAVALDINO A SAN MARTINO IN STRADA

Il terzo ambito si connota per la valenza ambientale che assumono le politiche di riqualificazione: lo caratterizzano la matrice insediativa storica costituita dal canale di Ravaldino, il sistema di aree e percorsi tra il canale e il fiume Montone, le aree produttive dismesse e da trasformare prossime al centro storico (ex Cantina Sociale) e lungo via dell'Appennino, fino al nucleo storico di San Martino in Strada. Le politiche di riqualificazione assumono in questo ambito una forte connotazione ambientale, non disgiunta da un'opportunità di valorizzazione anche funzionale di connessioni urbane: il potenziamento degli accessi per i mezzi di soccorso al polo ospedaliero di Vecchiazzano, la ricucitura di frange urbane e la nuova maglia della viabilità locale, il potenziamento dell'offerta ricreativa di spazi aperti, un sistema di percorsi ciclopeditoni per connettere tra loro zone urbane e attrezzature pubbliche, ecc.

## E. STRUMENTI URBANISTICI REDATTI IN ALTRE REGIONI E NELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA PRE - L. 20/2000

### E01. REGOLAMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PIETRASANTA (LU) AI SENSI DELL'ART. 55 DELLA L.R. 1/2005 E SUCCESSIVI REGOLAMENTI DI AT- TUAZIONE

|  |  |
|--|--|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Pietrasanta (LU)   |
| <b>Prestazioni</b>                         | Redazione del Quadro Progettuale relativo alla stesura del Regolamento Urbanistico relativamente alla disciplina del patrimonio edilizio esistente e gestione degli insediamenti esistenti e disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi. |
| <b>Incarico</b>                            | Det. n. 3785 del 18/11/2008  |
| <b>Importo</b>                             | 91.800,00 €  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), arch. Elena Lolli, dott. Francesco Mununza, Rebecca Pavarini, Monica Regazzi ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, Roberta Benassi, EDITING: Concetta Venezia  |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | Superficie territoriale.:41kmq; Abitanti al 2007.: 24.609  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Consegnata Bozza di R.U. definitiva nel Gennaio 2010.  |

#### Descrizione

In base all'art 10 della Legge regionale 1/2005, Il Regolamento Urbanistico è l'atto di governo del territorio che attua i contenuti del Piano Strutturale.

Con questo strumento viene disciplinata tutta l'attività urbanistica ed edilizia del territorio comunale che, così come stabilito dall'art. 55 della LR 1/2005, in specifico deve contenere:

- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Le previsioni del R.U. sono di durata quinquennale (D.P.G.R. n°3 del 9/2/07 – Regolamento d'attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/05).

Le previsioni di piano ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla approvazione del R.U.; perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi, nei casi in cui il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata. La decadenza del vincolo si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano sottoscritto un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.

Si è pertanto iniziato il lavoro individuando quali tra gli obiettivi ed i contenuti generali del PS si vogliono attuare prioritariamente, quali le azioni ed il risultati che si intendono raggiungere già entro i primi 5 anni di vigenza del Regolamento Urbanistico, operando una selezione tra quelli previsti dal PS.

Al fine di costruire uno strumento di gestione del territorio il più possibile efficace ed aderente alle esigenze della città di Pietrasanta è stato predisposto un bando pubblico invitando i singoli cittadini, gli operatori le associazioni e chiunque abbia interesse a manifestarlo in riferimenti agli obiettivi del futuro Regolamento:

- Edilizia residenziale sociale attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e nuova edificazione: pubblica, convenzionata (per l'affitto a canone concordato e calmierato, per la vendita a prezzo convenzionato), prima casa, ecc., anche attraverso soluzioni tipologiche innovative (autocostruzione, nuove tipologie abitative per giovani, anziani, artisti, ecc.).
- Progetti finalizzati alla riqualificazione dei tessuti urbani esistenti: fascia urbana all'intorno del nucleo antico e in particolare tra la stazione ed il centro storico per la realizzazione di nuove "porte" della città; riqualificazione di aree dimesse; ecc...



- Riqualificazione del sistema turistico-ricettivo: proposte per la realizzazione di nuove attrezzature anche attraverso il riuso di strutture esistenti; proposte per la diversificazione delle opportunità culturali/ricreative legate al territorio nel suo complesso; proposte per la realizzazione di strutture agrituristiche, per il turismo rurale e per l'ospitalità nel territorio rurale; proposte per la riqualificazione della Marina e del suo arenile.
- Valorizzazione del sistema culturale della città: nuove attrezzature museali, attrezzature per lo spettacolo, complessi integrati per l'artigianato artistico, promozione delle attività artigianali e rurali del territorio.
- Qualificazione del centro storico: valorizzazione degli spazi pubblici, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, attività artigianali compatibili con la residenza, riuso di complessi edilizi, ecc...
- Qualificazione della rete commerciale della città sia a livello urbano che locale.
- Qualificazione del sistema sportivo-ricreativo indoor e outdoor anche attraverso la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche e private.
- Qualificazione del sistema delle dotazioni territoriali (strutture socio-assistenziali, strutture scolastiche, centri di aggregazione, verde, ecc...) e delle infrastrutture per la mobilità di scala locale e urbana (piste ciclabili, infrastrutture stradali, parcheggi, collegamenti alternativi alla mobilità tradizionale ecc....)
- Qualificazione delle reti ecologiche anche in ambito urbano e della qualità della organizzazione delle imprese agricole sul territorio.

L'elevata partecipazione al bando (750 manifestazioni di interesse), consente di formulare un progetto di RU che contiene un livello di concretezza e fattibilità elevato sulla base di obiettivi predefiniti.

## **E02. VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, PIANO ACUSTICO COMUNALE E PIANO ENERGETICO COMUNALE DEL COMUNE DI RAIANO**

|  |   |
|--|---|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Raiano (AQ)   |
| <b>Prestazioni</b>                         | Redazione della Variante Generale al P.R.G, adeguamento della cartografia di piano ai vincoli e prescrizioni di cui al "Piano Stralcio Regionale – Alluvioni e Frane", redazione del Piano Acustico Comunale (PAC) e del Piano Energetico Comunale (PEC). |
| <b>Incarico</b>                            | Delibera n. 10 del 31/01/07   |
| <b>Importo</b>                             | 58.500,00 €   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, Sandro Sabbioni, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia   |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | Superficie territoriale.: 29,10 kmq; Abitanti al 2007.: 2.969   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | L'11 Febbraio 2010 è stato adottato, con Del. C.C. n. 6, la Variante Generale al PRG.   |

### **Descrizione**

Caratteristica principale del territorio di Raiano è la riserva naturale regionale delle Gole di San Venanzio, istituita nel 1998, che si estende per 1072 ettari su di un'area ricca sia dal punto di vista naturalistico che storico - religioso. Il territorio della riserva è inquadrabile in due grandi zone geomorfologiche differenti. A monte le strette Gole fluviali dove domina la roccia calcarea, caratterizzate da una morfologia aspra e selvaggia fatta di orridi e canyon, cascate e forre. A valle la larga piana alluvionale, dove il fiume, scorrendo più placidamente, disegna ampie anse attraverso uno degli ultimi boschi fluviali del centro Italia. La presenza della riserva fa di Raiano un comune particolarmente interessante dal punto di vista turistico ed escursionistico.

Contribuiscono inoltre le testimonianze storiche presenti e in particolare la parte del settecentesco "tratturo" Celano – Foggia che attraversa l'intero territorio comunale: il tratturo, antica via di comunicazione utilizzata per la transumanza delle greggi, costituisce un importante segno territoriale, tutt'oggi utilizzato come percorso, che diventa, nell'attraversare il centro del capoluogo, un vero e proprio viale – di sezione trasversale superiore a 60 metri – ricco di alberature e di puoghi per la sosta e l'incontro.

L'agricoltura è presente in modo significativo ed è caratterizzata dalle produzioni tipiche di olio e ciliegie.

## E03. NUOVO PIANO REGOLATORE COMUNALE DEL COMUNE DI GRADARA

|  |  |
|--|--|
| <b>committente</b>                         | Comune di GRADARA (PU)   |
| <b>prestazioni</b>                         | Redazione della Variante Generale al PRG. Redazione di una variante specifica di anticipazione.  |
| <b>Incarico</b>                            | Determinazione n. 27 del 18.10.2004; Determinazione n. 26 del 06.09.2005   |
| <b>Importo</b>                             | € 79.250,00  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | RESPONSABILE DI PROGETTO: ing. Roberto Farina, COORD. GEN: ing. Alessandra Carini, ANALISI SOCIO ECONOMICHE E PROIEZIONI DEMOGRAFICHE: dott. Urb. Francesco Mannunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE/SIT: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia                                      |
| <b>Dati generali</b>                       | Superficie territoriale: 17,52 kmq - Abitanti al 2005: 3.361 - Centri abitati: 3   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Adozione della Variante Generale al P.R.G. vigente Del C.C. n. 54 del 22.12.2006; adozione definitiva della Variante generale con le controdeduzioni Del C.C. n. 36 del 27.08.2007. Controdeduzioni ai rilievi formulati dalla Provincia e approvazione definitiva Del C.C. 49 del 21/10/2008. |

### Descrizione

Comune a spiccata vocazione turistica, Gradara si colloca su un colle (142 m sul livello del mare) al confine tra Marche e Romagna in posizione strategica e dominante. La popolazione residente ha registrato una crescita del 29% negli ultimi 50 anni, con uno sviluppo più contenuto di quello dei comuni limitrofi, sviluppo che ha però subito negli ultimi tre anni una improvvisa accelerazione.

I criteri a cui si è attenuto il processo di redazione della variante sono stati:

- il privilegio assoluto agli interventi di riqualificazione (area dell'ex Fornace a Massignano) e di integrazione del territorio già urbanizzato, sia per limitare al massimo l'ulteriore consumo di territorio, sia per fornire attraverso le opere connesse (parcheggi, aree verdi, attrezzature) ai tessuti urbani esistenti le necessarie dotazioni. Unica eccezione a questa scelta è il nuovo insediamento residenziale a bassa densità di via Mortola, che tuttavia si caratterizza per la finalità di dotare un quartiere di Gradara particolarmente denso e popoloso di un parco urbano e delle attrezzature scolastiche (nuova scuola media) oggi carenti.
- la revisione delle norme di tutela attraverso un approfondimento delle condizioni ambientali del territorio, con particolare attenzione ai fenomeni di dissesto in atto e potenziali, che si sono rivelati ad un'analisi accurata e sulla scorta dei nuovi documenti disponibili anche da altre fonti (PAI) notevolmente più diffusi (anche se non particolarmente critici) rispetto a quanto valutato in passato.
- il rafforzamento della struttura della popolazione e in parallelo del sistema insediativo, assecondando un andamento nettamente positivo registratosi a partire dagli anni '90, da accompagnare (visto il trend della domanda) con una seria politica di finalizzazione degli interventi da attuare ad obiettivi di qualificazione ambientale e paesaggistica, di dotazione di nuove attrezzature e infrastrutture, di miglioramento della qualità energetica ed ecologica degli interventi, di controllo severo dell'inserimento paesaggistico e della qualità architettonica degli interventi, di promozione di accordi per attuare interventi di valorizzazione economica (in senso turistico e ricettivo) delle straordinarie qualità storico-culturali e paesaggistiche di questo territorio.

In sintesi è stata avviata una nuova fase di un processo di pianificazione che dovrà impegnare l'Amministrazione, gli operatori e i tecnici in un percorso di crescita delle esperienze e della consapevolezza reciproca dell'importanza degli obiettivi e dei requisiti di qualità, inscindibili dagli obiettivi di sviluppo sociale ed economico, ed anzi ad essi strettamente funzionali oggi e in misura crescente nel prossimo futuro.

## E04. VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI FORLÌ

|  |  |
|--|--|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Forlì  |
| <b>Prestazioni</b>                         | Progetto del Piano Regolatore Generale; coordinamento dell'attività dell'Ufficio di P.R.G.; coordinamento scientifico delle attività di ricerca e indagine svolte da altri consulenti; svolgimento di indagini e studi (sistema delle aree dismesse, struttura della popolazione e proiezioni demografiche, attività economiche); consulenza e assistenza tecnica per la stesura delle controdeduzioni |
| <b>Incarico</b>                            | 1996 - 2000  |
| <b>Importo</b>                             | € 170.430,77   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), ing. Alessandra Carini, arch. Elena Lolli, dott. Francesco Manunza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: Simonetta Scappini, EDITING: Concetta Venezia  |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | Superficie territoriale.: 228,46 kmq; Abitanti al 2005.: 112.477   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | La Variante Generale è stata adottata il 03/07/2000 e approvata con Delibera di Giunta Provinciale n. 6819/28 del 28/01/2003.  |

### Descrizione

Un nuovo Piano Regolatore finalizzato alla riqualificazione, attraverso la gestione delle grandi trasformazioni urbane (sistema delle aree dismesse, aree ferroviarie) e l'innovazione dei contenuti e delle procedure della pianificazione urbanistica.

Il percorso di lavoro per la redazione del nuovo Piano Regolatore Generale di Forlì si è sviluppato a partire dal settembre 1996 in base ad un programma articolato in tre fasi:

- La prima: analisi preliminare, formazione di un quadro conoscitivo del territorio, evidenziazione dei temi di maggiore rilievo. La fase si conclude con una relazione preliminare, comprendente le linee-guida che hanno costituito gli indirizzi metodologici per la stesura del nuovo piano (presentata nel maggio 1997).
- la seconda: analisi specifiche, con approfondimento delle tematiche di maggiore impegno e costruzione del quadro delle strategie progettuali del nuovo prg, sintetizzate in un documento che abbiamo definito schema direttore del piano (presentato nel giugno 1998).
- la terza: messa a punto grafica e normativa del progetto di prg, con definizione di dettaglio delle soluzioni progettuali, che si conclude con questa presentazione del progetto definitivo, dopo una fase di illustrazione e discussione della bozza di progetto, sviluppata a partire dall'aprile 1999 nelle sedi istituzionali e in quelle politiche, tecniche, economiche e sociali.

La Relazione preliminare è stata anticipata da un importante stralcio, costituito dal documento dal titolo "Le trasformazioni urbane connesse alla riqualificazione del sistema delle aree complesse", con il compito di fornire, a partire dall'obiettivo di dare anticipazione a due importanti interventi di riqualificazione urbana (aree ex Mangelli e Bartoletti), un quadro di analisi e verifiche preliminari degli effetti connessi alle ipotesi di trasformazione dell'insieme delle "aree complesse", risorsa e insieme problema centrale del nuovo PRG di Forlì.

Altrettanto significativa è stata l'adozione della Variante di Anticipazione nel quadro delle scelte urbanistiche del nuovo P.R.G.", che ha consentito, all'interno di un progetto ormai definito sia nelle strategie complessive che nelle scelte di dettaglio, di rendere più spedita l'attuazione di alcuni progetti di riqualificazione e di infrastrutturazione rispetto ai quali erano maturate le condizioni di fattibilità.

Per ciascuno dei grandi temi su cui il nuovo P.R.G. ha inteso definire le modalità con cui costruire il futuro assetto della città e del territorio, i diversi atti progettuali e programmatici citati hanno assunto posizioni documentate, e definito via via i contenuti del progetto urbano (costituito da regole e azioni, norme e progetti) che rappresenta il quadro fisico, ambientale e infrastrutturale delle future trasformazioni della città nel contesto delle scelte di scala provinciale.

Il procedere graduale di questo progetto - che fin dalla prima fase ha comportato confronti e collaborazioni sistematiche con numerosissimi soggetti pubblici e privati coinvolti dalle azioni del Piano - ha garantito la solidità dell'impianto metodologico e la possibilità di far convergere sul progetto di Piano le informazioni, i punti di vista, le esigenze delle Istituzioni e degli operatori pubblici e privati interessati. Queste ultime sono a loro volta le condizioni primarie affinché il Piano si formi concretamente come patrimonio politico e culturale della città, e affinché il progetto - lungi dal presentarsi come proposta estemporanea di un disegno più o meno realistico calato dall'esterno - costituisca il punto di arrivo di un percorso condiviso e documentato di interpretazione, decisione e prefigurazione.

Altrettanto fondamentale è stata, in questo percorso di formazione del piano, la costituzione di un Ufficio del P.R.G., sede di tutte le elaborazioni progettuali, e su cui hanno trovato convergenza e coordinamento gli apporti che si sono succeduti negli anni: da quello della società di consulenza e del responsabile scientifico del progetto,

a quelli dei numerosi consulenti e collaboratori chiamati a concorrere con i propri apporti specialistici al programma di indagini, studi e ricerche che costituiscono base fondativa delle scelte di Piano e strumento di conoscenza del territorio forlivese, nucleo di un sistema informativo che ci si deve augurare possa essere aggiornato e arricchito nel tempo e costituire il riferimento per ogni azione di trasformazione del territorio.

Il progetto di PRG è stato selezionato dall'INU Nazionale tra i 10 casi di studio presentati alla Rassegna nazionale svoltasi nel novembre 1999 a Venezia. OIKOS Ricerche ha inoltre svolto lo Studio preliminare: "Le trasformazioni urbane connesse alla riqualificazione del sistema delle "aree complesse" (dicembre 1996), e ha coordinato il programma di attività di ricerca affidata attraverso bandi su 10 temi ad altrettanti gruppi di lavoro selezionati.

## E05. VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI CASALGRANDE

|  |   |
|--|---|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Casalgrande (RE)  |
| <b>Prestazioni</b>                         | Progetto del Piano Regolatore Generale (contenuti grafici e normativi); stesura della cartografia e di tutti gli elaborati; progetto e realizzazione del Sistema Informativo per la gestione del PRG; svolgimento di indagini e studi (Oikos Ricerche), coordinamento di attività di ricerca (ARPA), consulenza e assistenza tecnica per la stesura delle controdeduzioni. Approvazione con Del. Reg. n. 2191 del 5/12/2000, pubblicata sul BUR n. 191 del 27/12/2000 |
| <b>Incarico</b>                            | Convenzione per l'incarico di redazione della Variante Generale al PRG del Comune di Casalgrande del 29/05/1996 Rep. 6993.  |
| <b>Importo</b>                             | € 90.070,00   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), ing. Alessandra Carini, arch. Elena Lolli, dott. Francesco Mununza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia   |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | Superficie territoriale.: 3773 Ha; Abitanti al 2001.: 14.226  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | La Variante Generale è stata adottata il 03/05/1999 e approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 2191 del 5/12/2000.   |

### Descrizione

Piano regolatore di notevole interesse perché legato all'ipotesi di riorganizzazione di una parte significativa (oltre 35 aziende) del sistema produttivo delle ceramiche (il comune è nel cuore del distretto ceramico, al confine ovest di Sassuolo). Elementi di particolare interesse: la riorganizzazione infrastrutturale del traffico merci su gomma e su ferro, la logistica, i problemi ambientali, la trasformazione urbana attraverso il ridisegno di ampie porzioni di territorio sedi di aziende dismesse, il rapporto con il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Reggio Emilia.

La collocazione geografica di Casalgrande - al margine est della provincia di Reggio Emilia, lungo il fiume Secchia che segna il confine con la provincia di Modena - rende necessaria una visione del sistema territoriale almeno alla scala della conurbazione sviluppatasi praticamente senza soluzione di continuità tra Maranello, Fiorano, Sassuolo, Veggia, S. Antonino e il capoluogo di Casalgrande, fino a Scandiano.

La peculiare condizione geografica di territorio "cerniera" tra sistemi fortemente strutturati (Scandiano ad ovest; Rubiera e la via Emilia a nord; Sassuolo ad est; il sistema collinare modenese-reggiano a sud ha determinato in misura rilevante le condizioni attuali di assetto del territorio di Casalgrande. L'asse della 467 ha costituito il supporto infrastrutturale su cui, negli ultimi trent'anni, si sono insediati, fino alla quasi totale saldatura, gli insediamenti ceramici: numerosi ed estesi, certamente, ma anche totalmente privi di una struttura organizzativa capace di riscattarne almeno in parte l'inevitabile impatto.

I fenomeni urbanistici più rilevanti: dimensione demografica, insediamenti produttivi (sviluppo e consolidamento del distretto ceramico), consumo di suolo, traffico, inquinamenti.

I principali indirizzi urbanistici del piano:

- favorire, attraverso la realizzazione di opportune condizioni di ambiente, l'affermazione di un ruolo moderno del sistema produttivo, legato al terziario e all'innovazione tecnologica, dinamico nelle trasformazioni, rispettoso delle compatibilità ambientali, attrezzato nelle infrastrutture;
- costruire un'identità urbana, qualificando le zone residenziali e dei servizi, valorizzando la matrice insediativa storica e potenziando i poli di tale struttura;
- intervenire nelle aree di margine, per riorganizzarle e arrestare il processo di periferizzazione;
- costruire un sistema ambientale territoriale attraverso la riqualificazione della valle del Secchia, come strumento di riorganizzazione del sistema insediativo Rubiera - Casalgrande - Castellarano, e il potenziamento dell'offerta ambientale della collina.

In parallelo con la progettazione del Piano è stata sviluppata la redazione del Sistema Informativo per la gestione informatizzata del P.R.G., che è consistita nella realizzazione di un sistema informativo territoriale con le seguenti caratteristiche:

- organizzazione in rete di un sistema di archivi esistenti, connettendoli alla struttura del territorio (vie e numeri civici, isolati, frazioni)
- strumento di consultazione del nuovo PRG (elaborati cartografici, norme), di facile trasferibilità e diffusione anche presso gli operatori, e in futuro supporto operativo alle attività di gestione del piano;
- disponibilità a future espansioni.

## E06. VARIANTE GENERALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE DI VARESE

|  |   |
|--|---|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Varese  |
| <b>Prestazioni</b>                         | Progetto del Piano Regolatore Generale (contenuti tecnici e normativi); coordinamento dell'attività dell'Ufficio di P.R.G. per la materiale stesura della versione definitiva degli elaborati grafici; svolgimento di indagini e studi (riguardo ai temi: Geomorfologia e rischio idrogeologico, Sistema delle relazioni economico-territoriali, Attività congressuali e turismo, Le componenti del paesaggio urbano ed extraurbano); consulenza e assistenza tecnica per la stesura delle controdeduzioni; redazione del nuovo Regolamento Edilizio; Redazione della Classificazione acustica del Piano di Risanamento Acustico del Territorio Comunale. |
| <b>Incarico</b>                            | Scrittura Privata del 24.01.1992; Contratto Disciplinare del 18.11.1993   |
| <b>Importo</b>                             | € 201.418,19  |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), ing. Alessandra Carini, arch. Elena Lolli, dott. Francesco Mununza, ELABORAZIONI CARTOGRAFICHE: geom. Antonio Conticello, EDITING: Concetta Venezia   |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | Superficie territoriale.: 5493 Ha ,kmq; Abitanti al 2001.: 80.511   |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Adozione del PRG con Delibera Consiglio Comunale n. 233 del 28/12/1995. Approvazione definitiva da parte della Regione Lombardia con Del. G.R. n.45534 dell'8.10.1999, rettificata da Del. G.R. n.47945 del 28.01.2000.   |

### Descrizione

Lo Schema Direttore del PRG definisce le condizioni generali di assetto del territorio e di equilibrio ambientale, individua le strategie complessive e gli ambiti ove si localizzano le più rilevanti trasformazioni urbane, e garantisce il quadro complessivo e pre-verificato di coerenze e compatibilità necessario, oltre all'assetto infrastrutturale relativo. Esso rappresenta, in forma semi-simbolica, l'idea di città e della sua trasformazione, il sistema di obiettivi ed i principali strumenti per perseguirli, definisce la struttura dell'assetto spaziale e organizzativo della città. Elaborato-base del nuovo Piano Regolatore Generale, lo Schema è destinato a permanere nel tempo più a lungo delle previsioni di dettaglio che il Piano contiene negli altri elaborati, e di quelle che saranno definite dagli strumenti attuativi: ciò in quanto deriva le proprie scelte da una diagnosi dei grandi problemi e da un progetto delle scelte strategiche.

L'Amministrazione Comunale ha assunto lo Schema Direttore come riferimento vincolante per la propria azione in tre direzioni:

nei rapporti con gli altri soggetti istituzionali di governo del territorio;

nella verifica di coerenza delle azioni di attuazione del PRG e di altri interventi (ad esempio di quelli che richiedono l'adozione di varianti parziali) con le scelte strutturali in esso esplicitate;

nella programmazione degli interventi sul territorio, in quanto lo Schema Direttore costituisce lo strumento attraverso il quale gli obiettivi di progettazione urbanistica possono essere associati agli strumenti di programmazione e gestione.

L'attuazione del PRG farà riferimento alle previsioni quantitative (capacità insediativa del piano), in relazione all'analisi dei fenomeni in atto e agli scenari previsionali assunti dallo stesso; saranno verificati con cadenza quadriennale lo stato di attuazione, la saturazione delle previsioni insediative, le difficoltà attuative.

I Progetti di sistemi sono piani-programmi di organizzazione di strutture reticolari relative ad un settore (infrastrutture di trasporto, i servizi alle persone, il verde urbano, ecc.).

Tali quadri di sintesi sono insieme momenti di autocontrollo del progetto di Piano e strumenti di verifica della coerenza di azioni settoriali da intraprendere rispetto alla configurazione equilibrata del sistema. Un'azione di attuazione del Piano si può in questo caso valutare attraverso la modificazione indotta sulla prestazione globale del sistema rispetto al quale l'azione stessa produce effetti.

Fanno parte del Piano i Sistemi:

- Il sistema ambientale
- Il sistema idrogeologico
- Il sistema insediativo storico
- Le ville e i parchi
- La mobilità
- Gli spazi per le attività economiche
- Il sistema dei percorsi e degli spazi urbani con particolare riguardo alle funzioni urbane centrali

- Il sistema abitativo, dei servizi, degli spazi e attrezzature per l'infanzia e la gioventù.

Il terzo strumento che compone l'insieme degli elementi strutturali del progetto di Piano Regolatore è il Progetto Speciale. Si tratta di un insieme strutturato e coordinato di azioni che un gruppo di soggetti con la guida della Pubblica Amministrazione intraprendono, finalizzato ad un obiettivo complessivo. Il progetto di PRG individua cinque Progetti Speciali:

- Sistema principale delle funzioni urbane centrali
- Riqualificazione e potenziamento aree di interscambio ferroviarie
- Sacro Monte
- Valle Olona
- Lago di Varese.

Questo strumento intreccia la logica della programmazione economica e tecnico-operativa con quella progettuale della trasformazione di una porzione di territorio. Il Progetto Speciale è strumento di gestione, in quanto contiene tutti gli elementi per il controllo e l'auto-diagnosi nel tempo: obiettivi specifici, azioni, fasi, alternative, luoghi di applicazione, soggetti e ruoli.

E' lo strumento tecnico concepito per favorire, nei casi più complessi, la costruzione dei contenuti progettuali relativi agli accordi di programma e alle altre forme di concertazione delle decisioni tra soggetti pubblici e privati.

Il Progetto Speciale è la formula che è stata adottata per contenere quel complesso integrato di interventi che in Francia vengono chiamati di riabilitazione: termine che meglio di recupero, o anche di riqualificazione, esprime la tensione verso il ruolo che una parte di città è chiamata a svolgere entro un progetto globale



## E07. VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R. DEL COMUNE DI PORTO SAN GIORGIO (AP)

|  |  |
|--|--|
| <b>Committente</b>                         | Comune di Porto San Giorgio (AP)   |
| <b>Prestazioni</b>                         | Progetto del Piano Regolatore Generale in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale   |
| <b>Incarico</b>                            | Convenzione del 03/05/1991   |
| <b>Importo</b>                             | € 118.785,09   |
| <b>Gruppo di lavoro / ruoli / funzioni</b> | ing. Roberto Farina (responsabile di progetto), arch. Elena Lolli, dott. Francesco Mununza, E-LABORAZIONI CARTOGRAFICHE: Simonetta Scappini, EDITING: Concetta Venezia |
| <b>Dati generali del territorio</b>        | Superficie territoriale.: 8,58 kmq; Abitanti al 2001.: 16.372  |
| <b>Stato di avanzamento</b>                | Adozione con Del. del C.C. n. 5/2 del 20/21 Febbraio 1997, approvazione con Del. C.P. n. 538 del 09/11/1998.   |

### Descrizione

La redazione del PRG è stata un'occasione programmatica e uno strumento tecnico idoneo a prefigurare, da parte dell'Amministrazione e dalle forze economiche e sociali della città, l'assetto fisico e funzionale del territorio sangiorgiese.

Il PRG guida le necessarie trasformazioni urbane, ad opera di soggetti pubblici e privati, verso obiettivi di qualificazione dell'ambiente fisico e di quello economico e sociale condivisi e supportati da un'adeguata strumentazione analitico – interpretativa, progettuale e gestionale.

Volendo sintetizzare la diagnosi dei problemi più acuti o comunque più significativi di Porto San Giorgio dal punto di vista dell'assetto del territorio, si possono citare alcune questioni:

- *il ruolo del piano nella costruzione della città* (è assente un'idea di città, una linea guida forte capace da un lato di catalizzare l'attenzione e le volontà e dall'altro di orientare un processo di evoluzione in modo coerente e ordinato)
- *la dequalificazione del modello di sviluppo turistico* (ad una fase iniziale di "invenzione" della città balneare capace di conferire a Porto San Giorgio un aspetto di decoro e di qualità, è subentrato un modello di consumo turistico di massa che non ha dato luogo alla costruzione di un nuovo impianto urbano, adeguato a tale ruolo)
- *la separazione della città, l'abbandono della collina, la formazione della periferia* (l'abbandono della collina, la separazione funzionale in tre fasce del territorio, la formazione di vaste porzioni con caratteristiche tipiche della periferia urbana anche in zone non lontane da quelle più centrali)
- *la questione ambientale* (questa tematica si pone con urgenza per la prevenzione di situazioni di rischio, la bonifica di situazioni di degrado, la riqualificazione dell'ambiente e l'esigenza di tutelare e valorizzare gli aspetti paesaggistici del territorio)
- *la questione della mobilità* (difficoltà di connessione e per carenza di attraversamenti trasversali, congestioni nel periodo estivo, carenza di parcheggi, necessità di percorsi ciclabili)
- *la qualità dei servizi* (da migliorare a tutti i livelli in particolare da potenziare e distribuire soprattutto il patrimonio storico e naturalistico)

Gli obiettivi generali si possono definire come segue:

- affermazione della centralità dello strumento del PRG nelle azioni pianificatorie e suo ruolo di indirizzo e coordinamento di tutti gli strumenti urbanistici particolareggiati e di settore.
- Adeguamento del PRG al PPAR (Piano Paesistico Ambientale Regionale)
- Rifondazione di una prassi di gestione urbanistica del territorio comunale che veda l'Amministrazione pienamente in grado, con la propria struttura tecnica, di governare le trasformazioni nel superiore interesse della collettività

Volendo sintetizzare in un'unica espressione il sistema di obiettivi assegnati al nuovo PSC di Porto San Giorgio, si deve parlare del conseguimento di un livello più elevato di *Qualità urbana e ambientale*. Tale qualità è stata perseguita coniugando in modo armonico le azioni di tutela e gli interventi di qualificazione sull'ambiente costruito e su quello naturale, nella consapevolezza che essi costituiscono le due componenti inscindibili di un Sistema Ambientale.

Si è riconosciuta l'importanza assoluta e prioritaria all'obiettivo del P.R.G. di perseguire un progetto globale di

riassetto fisico e funzionale che attribuisca all'ambiente il ruolo centrale che esso possiede: la quantificazione e diversificazione dell'offerta di fruizione ambientale (attraverso strumenti di promozione e controllo).

Un altro obiettivo prioritario è stata la necessità di integrazione di Porto San Giorgio entro un ambito territoriale vasto: si è proposto di individuare le attività e le emergenze territoriali che favoriscono l'integrazione reale e potenziale, i nodi problematici e le opportunità sinergiche (localizzazione e gestione delle infrastrutture di rilievo territoriale, il sistema delle comunicazioni, l'attività di porto turistico, la valorizzazione del sistema collinare).

Il nuovo Piano ha valorizzato l'assetto strutturale della città (vale a dire il sistema di relazioni tra assetto insediativo e morfologia del territorio) riscoprendone e valorizzandone l'identità culturale, ha cercato di migliorare l'accessibilità e la mobilità locale, di dare qualità alla promozione e all'offerta turistica, di potenziare il settore terziario, di promuovere nuove modalità di coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati per l'attuazione delle politiche dello stesso Piano.

Il Piano individua gli obiettivi generali e specifici, gli assetti strutturali da perseguire, gli ambiti di intervento coordinato e le polarità su cui far convergere gli apporti degli operatori, gli orientamenti progettuali per tali ambiti, i modelli organizzativi del processo attuativo e i criteri di valutazione delle proposte. Compito del Piano Regolatore Generale diviene in questa luce la ricerca della coerenza degli interventi rispetto ad un sistema di obiettivi e ad un quadro di assetto complessivo del territorio.

Gli strumenti tecnici del Piano Regolatore sono stati:

- lo schema generale di assetto o "schema direttore" (che definisce le condizioni generali di assetto del territorio e individua le strategie complessive degli ambiti ove si identificano le più rilevanti trasformazioni urbane)
- l'identificazione e descrizione dei sistemi (sono una serie di azioni trasversali che si applicano in vari settori della vita urbana)
- la messa a punto dei progetti speciali (traducono un insieme di obiettivi specifici e di azioni di orientamenti del Piano applicandosi ad ambiti fisici ben definiti e all'intero territorio)
- le zone di progettazione unitaria e di intervento integrato (sono gli ambiti territoriali ove si concentrano le azioni strategiche di trasformazione e adeguamento della città e ai quali il PRG fornisce un contributo progettuale di dettaglio).

progetti & ricerca  
**Oikos**  
Urbanistica Architettura Ambiente



**OIKOS RICERCHE Srl**

**via Gallera 12 - 40121 Bologna**

**tel. +39 051.2960396**

**fax +39 051 2960124**

**[segreteria@oikosricerche.it](mailto:segreteria@oikosricerche.it)**

**[www.oikosricerche.it](http://www.oikosricerche.it)**