

## QUADRO CONOSCITIVO

QC\_vPSC

Approvato con delibera di Consiglio n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

### **Il Sindaco**

Irene Priolo

### **Il Vice Sindaco**

Onofrio Dell'Orto

### **Il Segretario Comunale**

Dott.ssa Beatrice Bonaccorso

### **I Progettisti**

Arch. Angelo Premi

Dott.ssa Emanuela Bison

### **Collaboratori**

P.E. Cristina Grandi



**INDICE**

PREMESSA.....	2
CAP. 1 - SISTEMA ECONOMICO E SCENARI DEMOGRAFICI.....	4
CAP. 2 - SISTEMA ABITATIVO .....	7
2.1 - <i>Analisi dello sviluppo urbano definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.)</i>	7
2.2 - <i>Analisi delle aree con elementi di criticità site nel Capoluogo</i>	20
2.3 - <i>Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)</i>	28
2.4 - <i>Bilancio della disponibilità di alloggi nel Capoluogo</i>	35
CAP. 3 – SISTEMI DEL QUADRO CONOSCITIVO	
INTERESSATI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE .....	37
3.1 – <i>Sistema delle infrastrutture</i>	37
3.2 - <i>Sistema delle Tutele –</i>	
<i>Tutela degli elementi di interesse naturale, ambientale e paesaggistico</i>	40
3.3 - <i>Sistema della rete ecologica</i>	42
3.4 - <i>Sistema insediativo storico architettonico e testimoniale</i>	44
3.5 - <i>Sistema delle dotazioni e dei servizi</i>	49
3.6 - <i>Rumore e qualità dell'aria</i>	53
3.7 - <i>Geologia</i>	54

## PREMESSA

Nel Comune di Calderara di Reno sono vigenti gli strumenti previsti dalla L.R. 20/2000 e smi, Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), Piano Operativo Comunale (P.O.C.), nel dettaglio si riportano gli estremi degli atti di approvazione:

- Piano Strutturale del Comune (PSC) di Calderara di Reno approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 07/04/2011;
- Regolamento Urbanistico Edilizio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 07/04/2011
- Piano Operativo Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 30/07/2013.

Il PSC viene approvato nel 2011, la sua adozione è avvenuta nel 2009 e l'elaborazione del Quadro Conoscitivo era iniziata nel 2006. Passati quasi tre anni dall'approvazione del PSC, approvato lo strumento operativo nell'estate scorsa, è stato fatto un bilancio dei nuovi alloggi costruiti sul territorio e degli alloggi, ancora non realizzati, ma già previsti nei piani particolareggiati approvati e nel POC vigente. Inoltre è stata valutata la necessità di proporre nuove strategie, che limitino il consumo del suolo e incentivino la riqualificazione delle aree degradate e/o da riqualificare. L'Amministrazione, valutato questi aspetti, ha considerato di aprire il percorso di una variante sostanziale al PSC con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo del territorio e diminuire il dimensionamento dei nuovi alloggi previsti nel PSC vigente.

La variante si svilupperà nel centro abitato del Capoluogo, dove sono presenti molte aree classificate in 'Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio – ARS' e dove sono presenti due ambiti da riqualificare molto importanti: l'ambito dell'area 'Paradisi' (ambito degradato in centro a Calderara) e l'area classificata 'Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali – ARR' in via Armaroli (area artigianale sorta negli anni 70 ormai inglobata nel centro abitato del Capoluogo).

Al fine delle analisi e delle valutazioni per la definizione del Documento Preliminare di questa variante, si ritiene, di poter partire dal Quadro Conoscitivo del PSC approvato, provvedendo ad aggiornare ed approfondire le tematiche direttamente interessate dalla presente variante (come ad esempio la crescita della popolazione e lo sviluppo delle nuove costruzioni), aggiornare alcuni interventi ed opere che sono state attuate e implementare i dati con i nuovi studi e i nuovi piani approvati.

Il Quadro Conoscitivo approvato è strutturato in due macro sistemi:

- Sistema insediativo e della Mobilità;
- Sistema Naturale ed Ambientale.

In merito al primo sistema (Sistema insediativo e della Mobilità) si è provveduto ad aggiornare:

- i dati della popolazione residente nel territorio riportati nel documento 'Sistema socio-economico e scenari demografici - Q.C.2' per gli aspetti che riguardano la popolazione e le famiglie residenti;
- i dati inerenti al sistema insediativo attuale, ai servizi e alle reti tecnologiche, riportati nel documento 'Sistema insediativo attuale – QC.4', aggiornandoli con le implementazioni date dai PUA in attuazione e le nuove previsioni inserite con l'approvazione del POC.

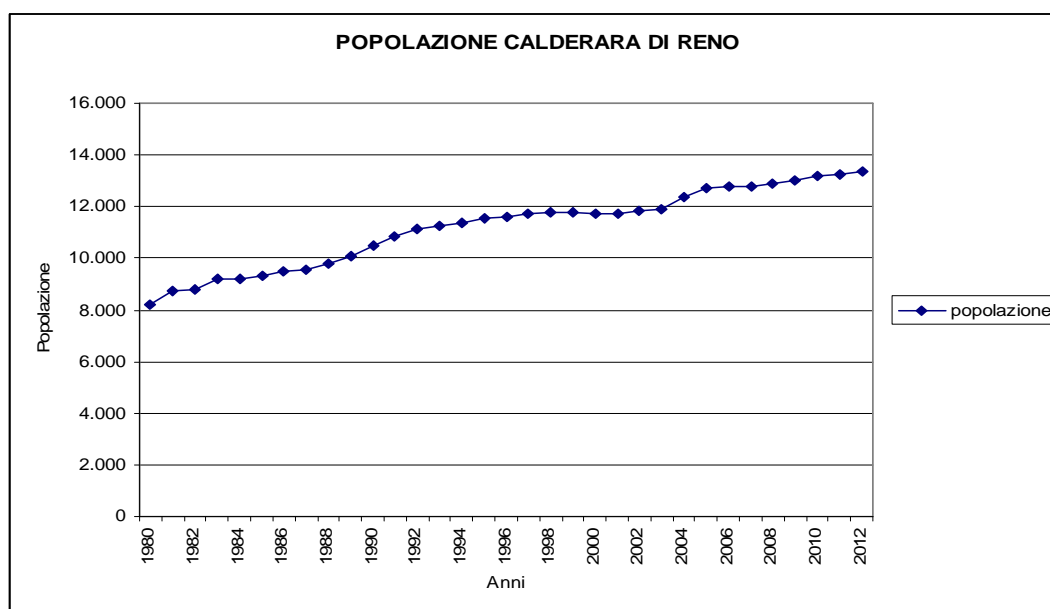
In merito al secondo sistema (Sistema Naturale ed Ambientale) si confermano le analisi svolte nel Quadro Conoscitivo approvato e si richiama lo studio di Microzonazione Sismica di II livello effettuato nel territorio, che in una successiva variante verrà integrato nel PSC.

## CAP. 1 - SISTEMA ECONOMICO E SCENARI DEMOGRAFICI

In merito al sistema economico e agli scenari demografici, partendo dall'elaborato QC.2/R 'Sistema economico e scenari demografici' del Quadro Conoscitivo, allegato al PSC vigente, si procede ad un aggiornamento dei dati, anche sulla base delle verifiche effettuate in sede di elaborazione del POC, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 30/07/2013.

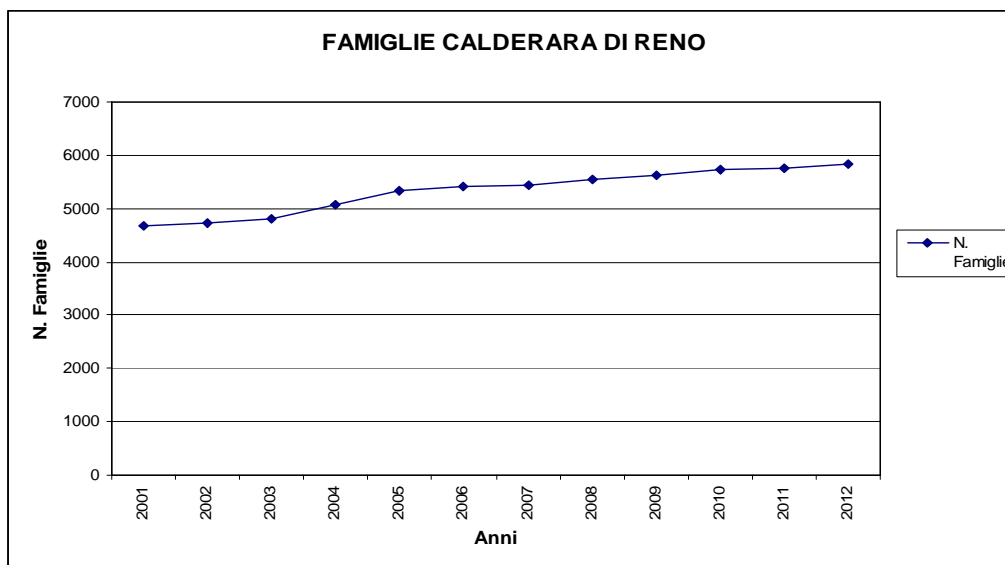
Dato che la variante al PSC in oggetto ha lo scopo di ridimensionare le future espansioni residenziali previste nel territorio, l'analisi si concentrerà sull'aggiornamento dei dati e degli scenari riguardanti la popolazione e la rispettiva composizione nel territorio Comunale.

Considerando l'analisi fatta nel Quadro Conoscitivo, elaborato nel 2006 (i dati fanno riferimento al 31/12/2005), e quella svolta nel 'Documento programmatico per la qualità urbana' del POC (adottato in data 22/01/2013 in cui i dati sono aggiornati alla data del 01/01/2012) si completa la serie storica, integrando i dati forniti dall'anagrafe comunale, aggiornati al 31/12/2012.



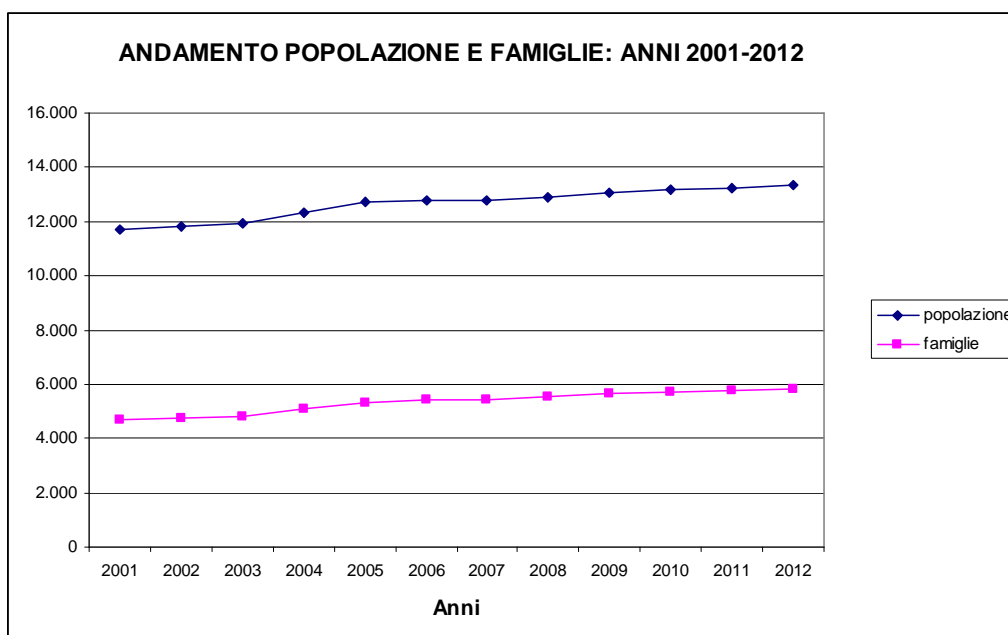
Si può valutare come, nell'ultimo decennio, l'incremento della popolazione annuale nel Comune varia dalle 16 unità a 140, per una crescita media di 94 abitanti all'anno.

Al fine di comprendere meglio i fenomeni demografici è bene analizzare anche la crescita del numero di famiglie negli ultimi anni. Nel grafico possiamo analizzare il numero di famiglie nel territorio di Calderara di Reno negli ultimi 11 anni (dal 2001 al 2012).



Anche in questo caso si rileva un aumento, comunque costante (solo negli anni 2006 e 2010 abbiamo una crescita minore, attorno alle 30 unità), dato dal fatto che il numero di componenti medio per famiglia si è attestato a n. 2,30/2,50 negli ultimi 10 anni.

Confrontando i due grafici si può vedere come il numero della popolazione e il numero delle famiglie aumenta proporzionalmente, ma da alcuni anni non si presentano picchi di crescita anomali.



Nel capitolo 2.10 dell'elaborato 'Sistema economico e scenari demografici' del Quadro conoscitivo del PSC viene anche approfondito il tema dell'incidenza del numero di componenti delle famiglie straniere confrontato sul numero di componenti delle famiglie italiane.

Premesso che le analisi sopra riportate riguardano tutta la popolazione del comune di Calderara di Reno (italiani e stranieri), dai dati risulta che la presenza di stranieri sul territorio comunale è aumentata dal 2006 (si passa da un aumento di 0,20 punti percentuali nel 2005 ad un aumento dello 0,60 nel 2006), ma, tranne

l'anno 2007 che vede un aumento di 1,14 punti percentuali, negli ultimi 5 anni la crescita registrata degli stranieri si attesta ad un 0,60 di punti percentuali in più, definendo un aumento costante.

Valutato che il fenomeno dell'immigrazione ancora oggi, come descritto nel capitolo del Quadro Conoscitivo allegato al PSC vigente, comporta l'arrivo sia di famiglie più numerose rispetto alla media, ma anche di famiglie formate da un unico componente, e dato atto dei valori del numero medio dei componenti delle famiglie (italiane e straniere), che non presenta anomalie, si può ritenere ancora valido il ragionamento definito nel Quadro Conoscitivo, per cui il numero medio di componenti delle famiglie di immigrati è paragonabile a quello delle famiglie italiane in quanto le prime si compensano tra famiglie numerose e single.

Il QC ipotizza per Calderara un aumento teorico di 144 abitanti per anno, la verifica effettuata sul dato effettivo per dal 31/12/2004 al 31/12/2012 risulta una media di 94 abitanti per anni.

E' importante annotare come le tendenze descritte abbiano generalmente subito un rallentamento per effetto della crisi economica tuttora in corso, continuando però a manifestare andamenti dal 2009 ad oggi di crescita, imponendo quindi comunque una riflessione rispetto alla necessità di continuare a garantire per il periodo di validità del PSC un riferimento di potenziale rafforzamento della compagine urbana anche in ordine all'espansione da modularsi con attenzione con il POC.

## **CAP. 2 - SISTEMA ABITATIVO**

Il PSC vigente assegna al Comune di Calderara di Reno n. 500 nuovi alloggi da attuare negli 'Ambiti di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio - ARS' e negli 'Ambiti di riqualificazione urbana per usi residenziali – ARR'.

Il numero degli alloggi assegnato in fase di adozione del PSC deriva dalla quantificazione definita dal PTCP che, partendo dal totale delle nuove costruzioni degli ultimi 10 anni (per il PSC vigente 1995-2005), definisce una percentuale ponderata sulla base dei servizi e delle infrastrutture presenti sul territorio, frazione per frazione, e dalla valutazione di riequilibrio definita in base alla sommatoria degli alloggi definiti in tutto il territorio di Terred'acqua.

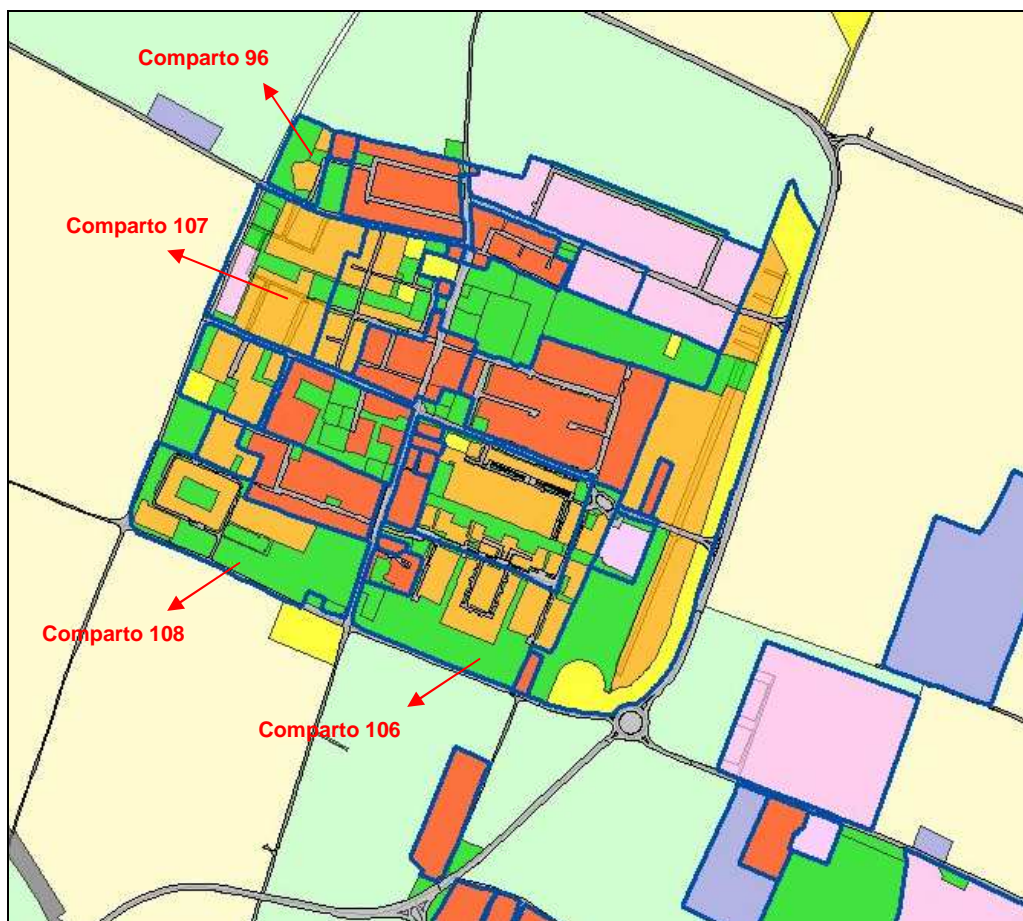
Dalle analisi sopra richiamate, il dimensionamento dei nuovi alloggi del Comune di Calderara nel PSC è risultato pari a n. 500 alloggi. La suddivisione di tale quantità di alloggi, può essere attuata, nelle località del Capoluogo e di Longara, massimo 500 alloggi nel Capoluogo e massimo 21 alloggi a Longara.

### ***2.1 - Analisi dello sviluppo urbano definito dal Piano Regolatore Generale (P.R.G.)***

#### ***CAPOLUOGO***

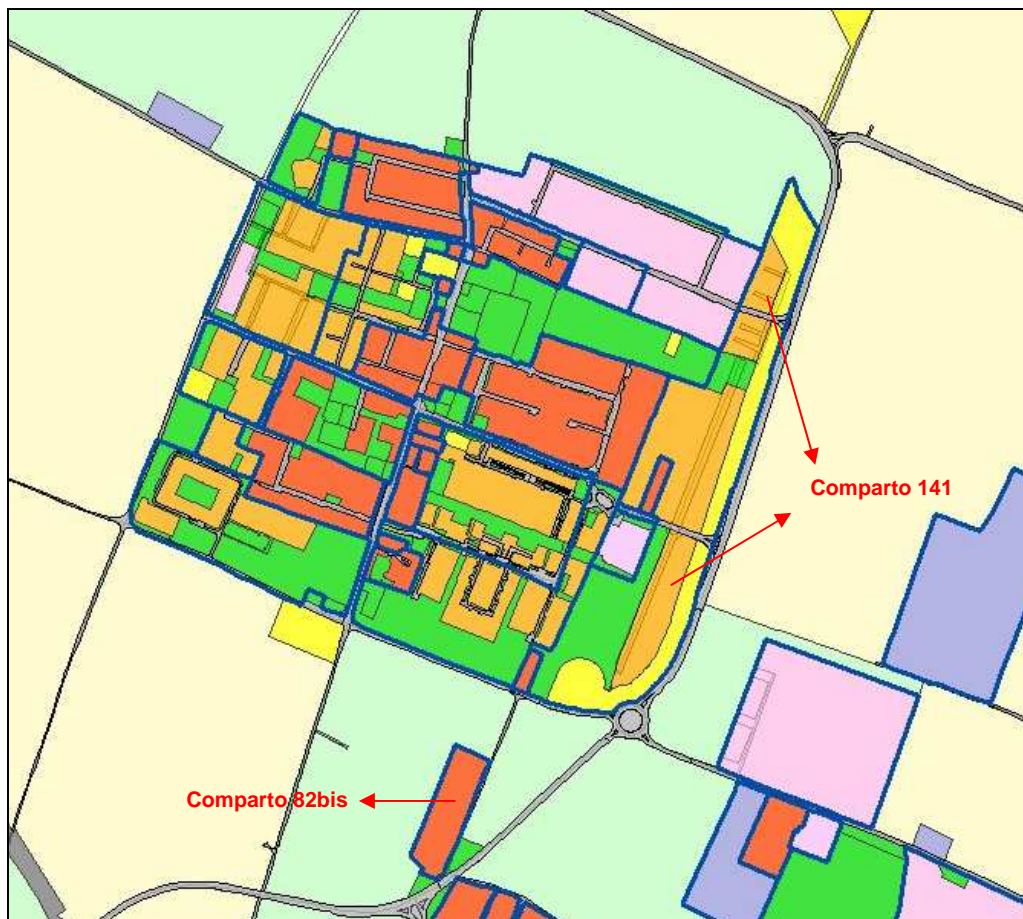
Nel territorio del Comune di Calderara di Reno, dalla fine degli anni '90, è avvenuta una notevole espansione residenziale, che ha dato luogo ad un significativo sviluppo, in particolare delle località Capoluogo e Longara. Le previsioni di espansione definite dal PRG approvato nel 1996, sono state quasi completamente attuate, ad eccezione di un comparto nel Capoluogo (Comparto 107) attualmente in attuazione e di un comparto a Longara (Comparto 119), mai avviato e non riconfermato nel PSC in quanto soggetto a vincolo di pertinenza fluviale.





Comparti di espansione previsti dal PRG '96

Oltre alle previsioni definite nella Variante Generale al PRG approvata nel 1996, in base ad una variante specifica del '99 è stato inserito un nuovo comparto residenziale, nel Capoluogo (Comparto 82bis), ad oggi in corso di realizzazione. Con una successiva Variante Generale del 2005 è stato inserito un nuovo comparto (Comparto 141), sempre residenziale sempre nel Capoluogo, che ha inserito una potenzialità edificatoria spendibile, già in attuazione con il PRG, per una SU paria a 20.000 mq e ha anticipato altri 20.000 mq spendibili con il futuro PSC. Si sottolinea come nel territorio di Calderara, nei primi anni del 2000 (2000/2007), ci sia stata una richiesta elevata di nuove abitazioni (sono infatti state attivate varianti al PRG che hanno aumentato il dimensionamento previsto dallo strumento originario) e la realizzazione dei nuovi alloggi è stata, almeno per la prima fase assorbita dal mercato.



*Comparti inseriti con variante specifica del 1999 e variante generale del 2005*

Lo sviluppo dei comparti previsti nel PRG e attuati negli ultimi 12/13 anni, ha avuto una attuazione diversa sulla base del periodo in cui sono stati approvati i piani particolareggiati e in base alle tipologie di edifici realizzati.

Vengono di seguito analizzati i Comparti, siti nel Capoluogo, ad intervento attuativo preventivo sviluppati negli ultimi 15 anni, definendone il grado di completamento.

Nel Capoluogo i Comparti n. 106 (via del Bracciante, via Allende, via Levi e via Perlasca) e n. 108 (via 11 settembre) hanno definito l'espansione sud della frazione, le tipologie costruttive sono state prevalentemente quelle dei condomini multipiano, anche se nel Comparto 106 una parte dell'espansione è stata dedicata a villette organizzate serialmente.





Comparto 106



Comparto 108



*Condomini comparto 106*



*Villetta comparto 106*



*Condomini a corte comparto 108*



*Condomini a L comparto 108*

Il quadro completo dell'espansione del Capoluogo prevista nella Variante Generale del PRG del '96 si completa con il Comparto 96 (via Pierantoni), comparto non eccessivamente importante dal punto di vista del carico urbanistico inserito (meno di 2.000 mq di SU), che ha visto la realizzazione di piccoli condomini e alcune villette a schiera





*Comparto 96*

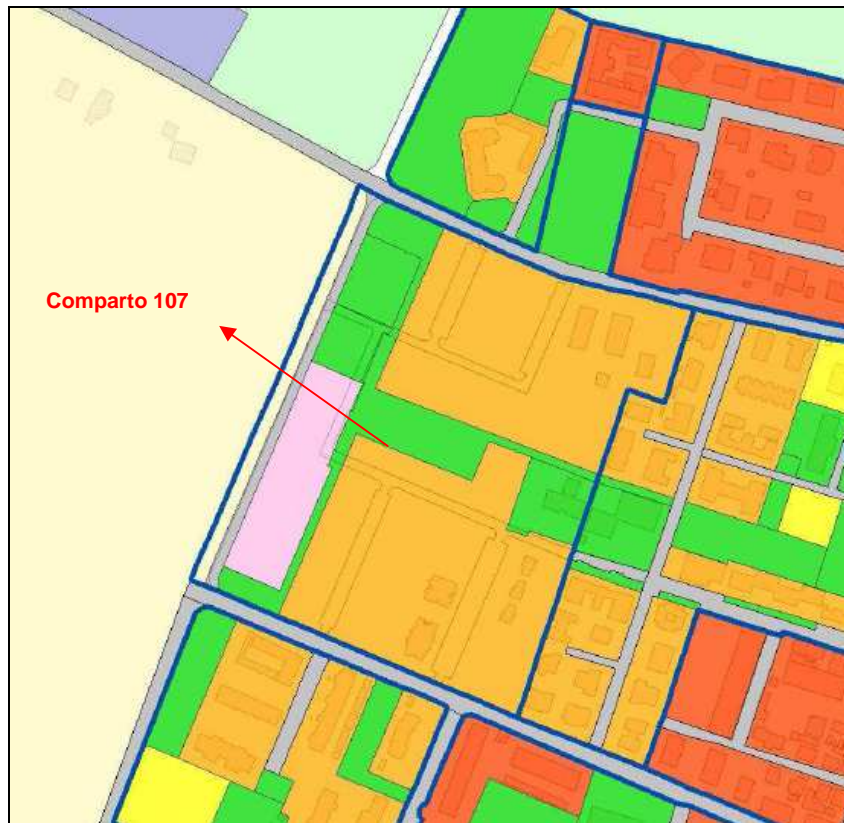


*Condominio comparto 96*



*Villetta a schiera comparto 96*

Il Comparto 107 è un comparto posto nella zona ovest del Capoluogo, ed è l'unico comparto previsto nella Variante Generale del PRG '96 ancora in corso di realizzazione.



*Estratto del PRG con individuazione del Comparto 107*



*Comparto 107*



Il piano attuativo è stato approvato nella primavera del 2005 e prevede la realizzazione di circa 12.500 mq di SU residenziale, da attuare tramite la realizzazione di edifici di diverse tipologie (dalle villette ai condomini, con lotti in cui la SU massima non arriva a superare i 1.400 mq) ed un lotto di circa 11.000 mq da destinare ad una attrezzatura sportiva. Attualmente sono stati realizzati, o sono in corso di realizzazione 17 edifici (via Alpi, via dei Glicini e via delle Rose), di cui 4 condomini e 13 edifici mono o bi familiari.



*Edifici nuovi ed in cantiere comparto 107*



*Edifici mono/bi familiari comparto 107*

Il Comparto 82bis (via Mazzini) è stato inserito nelle previsioni del PRG nel periodo tra il 1999 e il 2000 tramite una variante specifica (utilizzando l'incremento della potenzialità edificatoria previsto dal punto 1) della lettera c) del comma 4 dell'art. 15 della L.R. 47/78), ma la sua attuazione è avvenuta a partire dal 2005/2006, fase in cui gli edifici dei Comparti sopra descritti (106, 108 e 96) erano quasi completamente esauriti, in particolare la zona dedicata agli edifici mono e bi familiari del Comparto 106 era già stata realizzata e venduta.

L'attuazione del Comparto di via Mazzini ad oggi è quasi completamente attuata, rimangono ancora disponibili n. 2 lotti per edifici monofamiliari e un lotto per un piccolo condominio (4/6 unità).



*Comparto 82bis*



*Villette Comparto 82bis*



*Villette Comparto 82bis*

La previsione del nuovo comparto denominato Comparto 141, prevista nel PRG sulla base di una variante ex art. 14 della L.R. 47/78, definisce l'espansione est del Capoluogo.





Comparto 141

Il PUA è stato approvato nella primavera del 2007 e la realizzazione degli edifici è iniziata nel 2006, quindi gli edifici del comparto hanno incominciato ad essere disponibili sul mercato a partire dal 2008/2009, periodo in cui la crisi immobiliare incominciava già a sentirsi. La caratteristica peculiare di questo comparto è la netta divisione tra una zona, collocata a sud del Comparto, in cui sono concentrati edifici molto importanti (edifici con SU che varia dai 4.000 mq ai 5.000 mq per un totale di 18.000 mq di residenziale) e un'altra zona, collocata nell'area nord del comparto, adiacente a via Armaroli, dove sono previsti edifici mono/bi/tri familiari o al massimo piccoli condomini di poche unità (ogni lotto ha una capacità edificatoria di circa 130/150 mq per un totale di 2.000 mq).

Nella parte sud del comparto (via Nilde Iotti) sono stati realizzati 2 fabbricati con 70 alloggi ciascuno (per un totale di SU pari a 8.000 mq) e un fabbricato composto da una piastra al piano terra ad uso commerciale (1.000 mq di SU) e sovrastanti 2 torri che complessivamente ospitano **altri** 70 alloggi (per un totale di 5.000 mq di SU residenziale).



*Panoramica condomini Comparto 141*



*Condominio via Nilde Iotti comparto 141*



*Torri comparto 141*

Nei condomini, in via Iotti, per un totale di 210 alloggi realizzati, ad oggi circa 88 alloggi sono occupati e circa 128 sono sul mercato per la vendita o l'affitto.

Al fine di completare l'attuazione del Comparto nel PUA è prevista anche la realizzazione di un altro lotto con SU pari a 5.000 mq, con tipologia sempre a torre, praticamente 'gemello' e contiguo a quello già realizzato. Per questo lotto non è stato richiesto il Permesso di Costruire per la realizzazione dell'edificio.





Comparto 141

La zona del Comparto dedicata alle villette (via Dante e via Manzoni) vede invece una costante richiesta di costruzione degli edifici, oggi sono stati realizzati o sono in fase di realizzazione 8 lotti su 14 totali.



Villette comparto 141

Villette comparto 141

Dalle analisi esposte si può evincere come il mercato del Capoluogo è riuscito ad assorbire, o comunque sta assorbendo, la disponibilità di lotti per edifici mono/bi familiari o piccoli condomini, mentre fa fatica ad assorbire grandi condomini.

LONGARA

Longara è l'unica frazione del Comune, assieme al Capoluogo, nella quale la variante generale del PRG del '96 prevedeva delle espansioni residenziali, esattamente 2 espansioni: il Comparto 111 e il Comparto 119.

Il Comparto 111 è posto nella zona sud ovest dell'abitato di Longara e ad oggi è praticamente completato, non sono stati realizzati solo due lotti in cui c'è la possibilità di costruire una villetta per lotto (questo più per scelta dei proprietari che non per motivi legati al mercato). Il comparto è stato realizzato nei primi anni del 2000 e a fronte di una capacità complessiva pari a circa 7.500 mq di SU sono stati realizzati alcuni condomini e alcune villette mono/bi familiari.

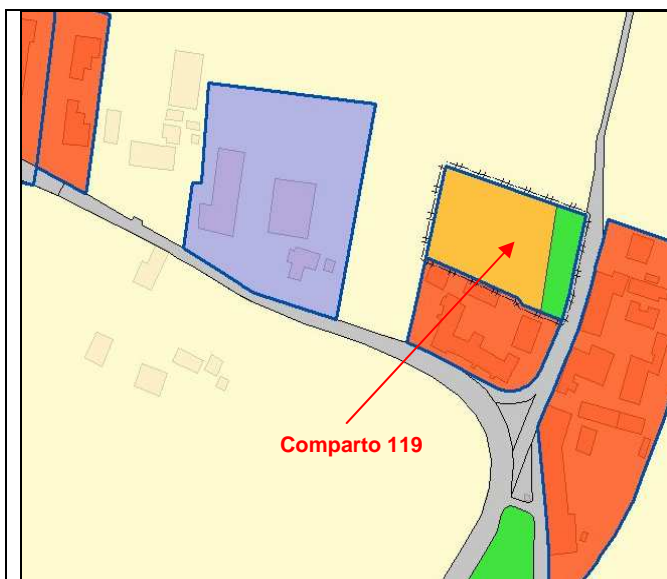


Panoramica condomini Comparto 111

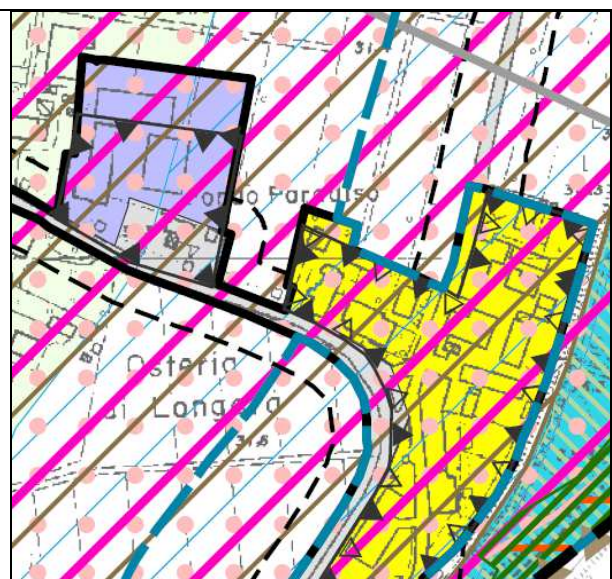


Villetta Comparto 111

Il PRG prevedeva anche un altro comparto (Comparto 119) di espansione, di ridotte dimensioni (450 mq di SU da assoggettare a Piano Particolareggiato e la quantità di superficie esistente da attuare tramite intervento diretto), sito a sud est di Longara, nel bivio tra via Longarola e via Fabbreria. Il recupero delle superficie esistente è stato attuato con un intervento di ristrutturazione edilizia nel 2003, mentre l'area assoggettata a PUA non è mai stata attivata. Nel PSC la parte di comparto in espansione è stata stralciata, in quanto con l'adozione del PTCP (febbraio 2004) l'area è stata assoggettata a vincolo di pertinenza fluviale.



Estratto del PRG con individuazione del Comparto 119



Estratto del PSC senza il Comparto 119





*Edificio ricostruito Comparto 119*



*Area Comparto 119 stralciata dal PSC*

## **2.2 - Analisi delle aree con elementi di criticità site nel Capoluogo**

Dalle analisi svolte nell'elaborazione del PSC vengono evidenziate alcune criticità che il territorio di Calderara presenta da alcuni anni, un'area degradata nel centro del Capoluogo, denominata 'Area Paradisi' e la presenza di un'area produttiva limitrofa alla zona residenziale sempre del Capoluogo.



*Area produttiva di via Armaroli*

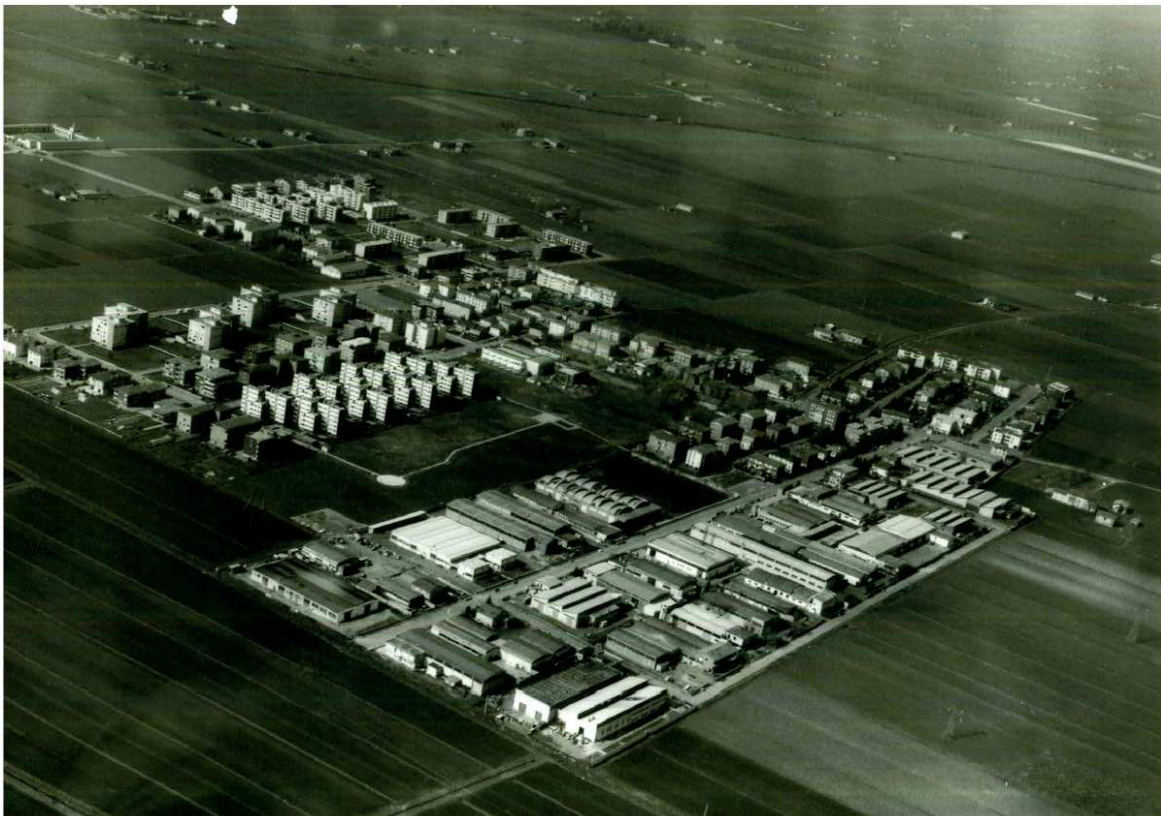


*Area denominata "Area Paradisi"*

Tramite il PSC si è cercato di definire delle strategie al fine di risolvere le problematiche descritte.

#### *Via Armaroli*

Nel Comune di Calderara quando si parla di "via Armaroli" si identifica una zona artigianale/industriale localizzata nell'area nord est del centro del Capoluogo. La zona si è sviluppata negli anni 60-70 e già a metà degli anni ottanta l'area presentava l'assetto urbanistico che praticamente a tutt'oggi permane.



*Foto aerea dell'anno 1985 del Capoluogo in cui in primo piano è riconoscibile via Armaroli con l'assetto urbanistico praticamente identico a quello attuale*



Negli anni lo sviluppo residenziale del centro di Calderara si è espanso nelle direttrici ovest e sud, lasciando praticamente invariata l'area di via Armaroli e non creando troppi problemi di convivenza tra l'area produttiva e la residenza. Fondamentale è stata la totale e complessiva revisione della viabilità di collegamento del capoluogo con la provinciale Persicetana e la realizzazione dell'asse di circuitazione esterna del capoluogo, il sistema così realizzato ha consentito di riordinare anche internamente l'assetto urbanistico del capoluogo, andandone a costituire in modo più ordinato le gerarchie e le funzionalità.



*Foto aerea della zona di via Armaroli prima della nuova espansione residenziale ad est*

Con la variante generale del 2005 si è urbanizzata l'area ad est del capoluogo, lungo tutto l'asse del centro, quindi anche al confine con la zona artigianale di via Armaroli.



*Foto aerea della zona di via Armaroli con la nuova espansione residenziale ad est*



*Via Armaroli – Villette e capannoni artigianali*

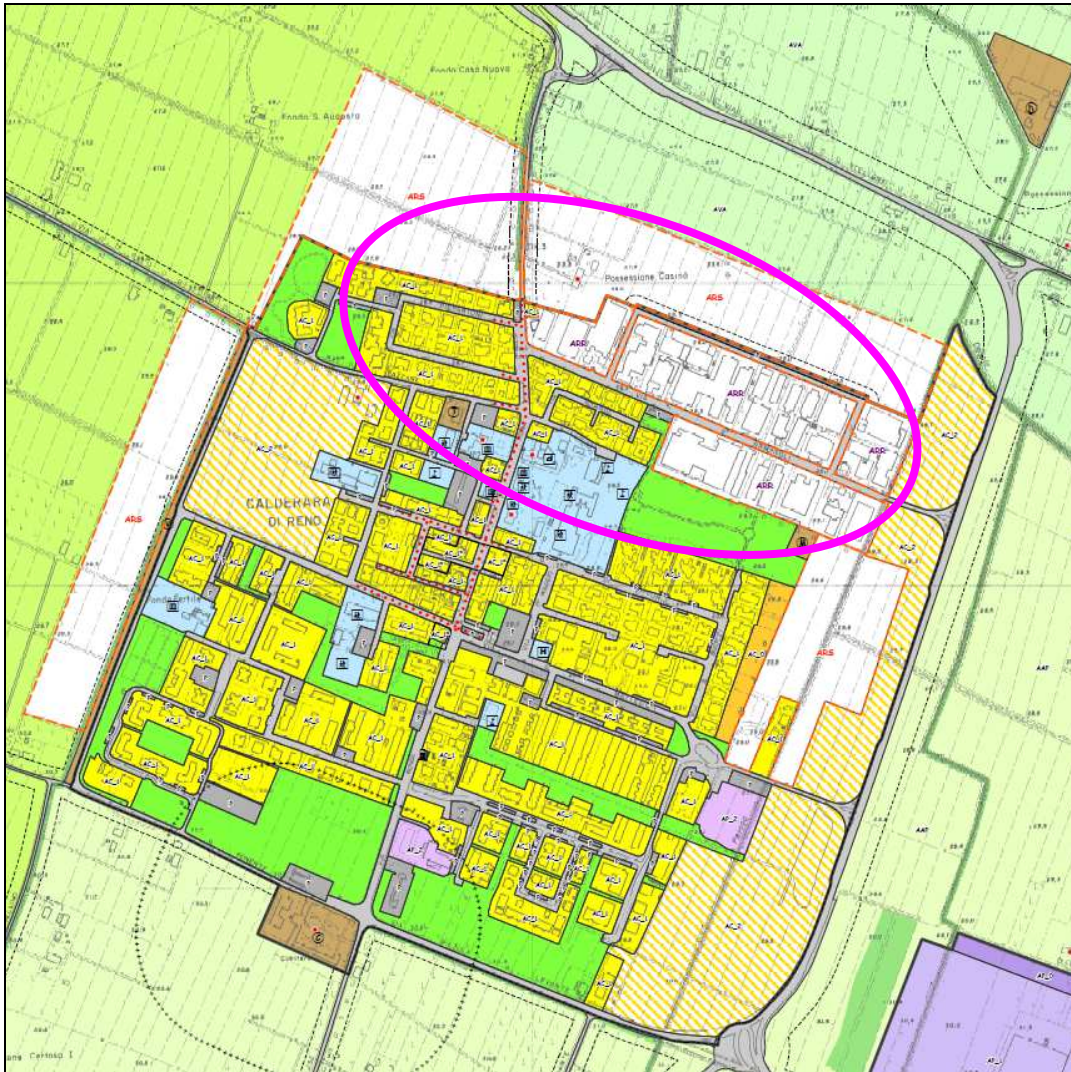


*Via Armaroli – Villette e capannoni artigianali*

La crescita del Capoluogo, anche se non registra particolari conflittualità tra la zona artigianale/produttiva di via Armaroli e la residenza che si è sviluppata, ha comunque definito la necessità di prevedere nel tempo la trasformazione dell'insediamento artigianale di Via Armaroli in area prettamente urbana.

Considerando l'ampiezza dell'area artigianale e la possibilità che alcune attività possano comunque convivere anche con la presenza di residenze, il PSC ha previsto, per l'area di via Armaroli, la classificazione di 'Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali – ARR', al fine di incentivare una trasformazione che si possa sviluppare negli anni, anche con l'attuazione di singoli lotti, sempre sulla base di uno schema generale.



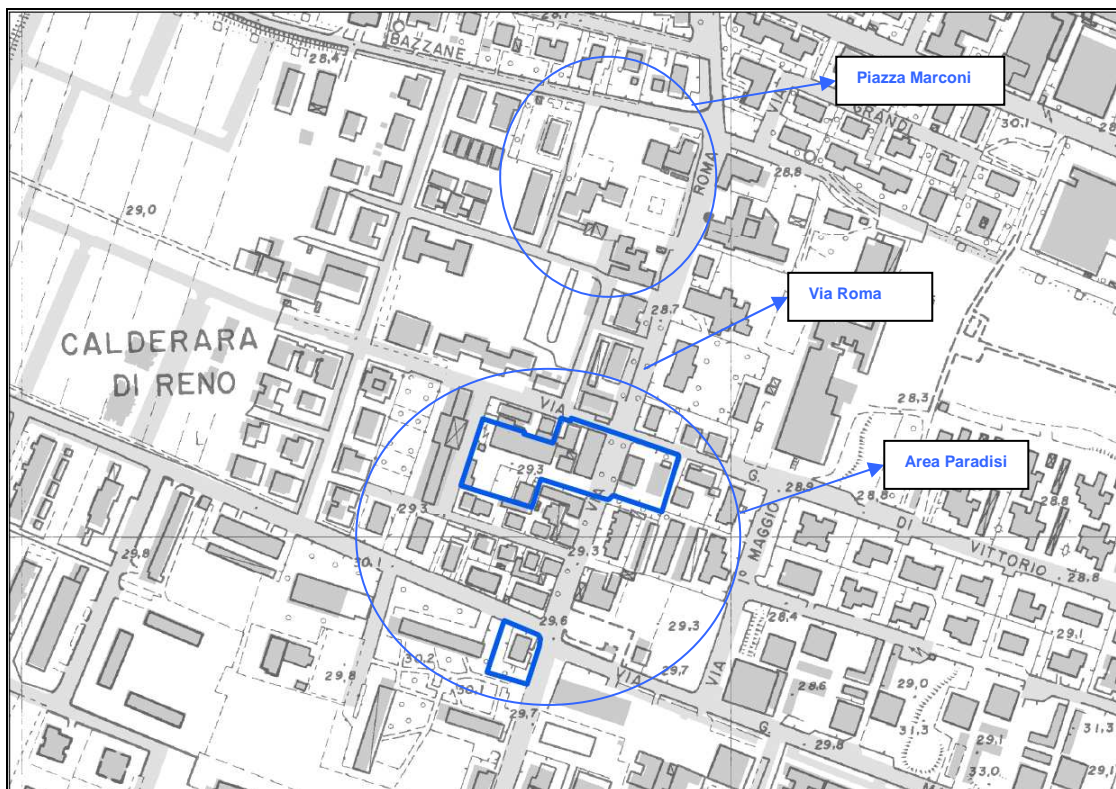


*Inserimento dell'area produttiva di via Armadori all'interno del centro abitato del Capoluogo*

#### *Area Paradisi*

L'area denominata 'Paradisi' è una zona sita nel centro del Capoluogo, sulla via principale (via Roma), a poca distanza dalla piazza centrale del paese (p.zza Marconi).





*Inserimento dell'Area Paradisi all'interno del centro abitato del Capoluogo*

L'ambito è composto da una parte privata (posta ad ovest di via Roma) dove sono presenti dei vecchi capannoni produttivi dismessi, un edificio residenziale realizzato negli anni 60, ad oggi abbandonato, e un edificio fatiscente, affacciato sulla via Roma, dove, al piano terra, sono presenti delle attività commerciali (bar, cartoleria, ecc) e al primo piano alcune abitazioni sfitte.



*Capannone abbandonato*



*Edificio posto nell'area interna dell'ambito*



*Edificio su via Roma con attività commerciali al piano terra*

Alla stessa altezza di via Roma, nel lato est, si sviluppa un'altra parte dell'area 'Paradisi', dove sono presenti due edifici ERP, realizzati negli anni 60. I fabbricati, originariamente costruiti sulla base di un'architettura economica anche riguardo alle finiture, negli anni non sono stati oggetto di radicali lavori di ristrutturazione edilizia e/o manutentiva, quindi ad oggi risultano vetusti ed obsoleti, oltre che non rispondenti ai requisiti nel frattempo elaborati per quanto attiene al risparmio energetico.





*Edifici ERP lungo via Roma*

L'ultima area ricompresa nell'ambito 'Paradisi' è collocata in una zona più a sud rispetto all'area appena descritta, sempre sull'asse di via Roma , all'incrocio con via Turati. L'edificio, anch'esso ERP, presenta le stesse caratteristiche e lo stesso stato manutentivo dei precedenti.



*Edificio ERP incrocio via Roma - via Turati*

L'esigenza di riqualificare l'area è da anni una necessità per il centro di Calderara, sia per la riqualificazione in se, che eliminerebbe tutte quelle situazioni di degrado dovute all'abbandono delle aree, sia per dare una continuità al tessuto urbano centrale del Capoluogo, valorizzandolo nel suo insieme.

A questo scopo il PSC ha definito una normativa specifica per l'area 'Paradisi'. La zona è classificata come 'Ambito residenziale consolidato AC\_1' e la norma specifica (AC\_1\*) prevede la possibilità di attribuire tramite il RUE un indice pari a 0,60 mq/mq all'area, che può accedere, tramite POC, ad un ulteriore indice pari a 0,40 mq/mq realizzabile in ambito ARS (L'indice assegnato all'area deriva dalla delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 26/11/2008 "Individuazione dell'ambito 'Area Paradisi' da assoggettare a Programma di Riqualificazione Urbana").

In questo modo la riqualificazione è incentivata da un indice più importante rispetto all'indice assegnato alle aree residenziali consolidate (indice pari a 0,30 mq/mq), ma questo non va a gravare ed appesantire il tessuto urbano centrale, che rimane coerente a quello esistente (il vecchi PRG prevedeva un indice medio attorno allo 0,60 mq/mq).

Gli alloggi derivanti dalla superficie dell'Ambito Paradisi non sono stati conteggiati nel dimensionamento del PSC, in quanto il percorso era già stato avviato e valutato con il precedente strumento urbanistico (PRG), data però l'approssimarsi dell'adozione dei nuovi strumenti urbanistici si è ritenuto più opportuno far confluire l'intervento nei nuovi strumenti, con la normativa sopra riportata.

### **2.3 - Il Piano Operativo Comunale (P.O.C.)**

Approvato il PSC, nell'aprile del 2011, l'Amministrazione incomincia subito al lavorare per attivare il Piano Operativo Comunale al fine di poter iniziare soprattutto le riqualificazioni dell'Area 'Paradisi' e della zona di via Armaroli.

Viene anche realizzato un laboratorio partecipato al fine di definire uno schema di progetto per la riorganizzazione dell'area 'Paradisi'.

Viene pubblicato un bando al fine di una selezione pubblica per individuare gli ambiti territoriali da inserire nel POC e nel testo viene evidenziata l'esigenza e la priorità dell'Amministrazione nel selezionare ambiti che possano attivare la riqualificazione delle aree urbane.

Vengono presentate 33 domande, di queste 14 entrano nel POC.

Due domande afferiscono all'ARS di Longara e sulla base degli accordi ex art. 18 L.R. 20/2000 e smi stipulati prima dell'adozione del POC l'espansione della frazione si esaurisce (21 alloggi) con questo strumento. Nel POC viene inserita apposita scheda denominata 'Longara' in cui si disciplina la realizzazione dell'ampliamento con la previsione della costruzione di massimo 21 alloggi in mono o bi familiari e la cessione di mq 8.562 mq di area (oltre gli standard previsti dalla normativa) confinante con il campo sportivo esistente di Longara, da destinare a verde pubblico o altra opera pubblica.



*Espansione di Longara inserita in POC (in arancione il perimetro dell'ARS del PSC, in blu il perimetro Inserito in POC)*

Nelle risposte al bando inserite nel POC 3 domande riguardano la riqualificazione dell'area 'Paradisi', presentate dai proprietari delle aree private. Nel POC è stata quindi inserita la scheda 'Paradisi' che comprende tutto l'ambito di riqualificazione, attuabile anche per stralci. Nel rispetto delle normative del PSC il POC prevede la realizzazione dell'indice pari a 0,60 mq/mq all'interno dell'ambito e la realizzazione dell'indice pari allo 0,40 mq/mq in un ambito ARS. Per l'area 'Paradisi' il POC prevede la realizzazione di una SU pari a mq 4.594,80 nel centro di Calderara, che in base all'alloggio medio di riferimento del PSC (alloggio medio 70 mq di SU), prevede la costruzione di circa 66 nuovi alloggi. In realtà il numero degli alloggi sarà inferiore perché una parte della SU sarà destinata a negozi, in particolare le superfici che si svilupperanno al piano terra degli edifici prospicienti via Roma, in modo da rafforzare la valenza centrale con vocazione commerciale dell'insediamento.





*Ambito 'Area Paradisi' inserito in POC, con la definizione degli stralci funzionali*

Come previsto dalle norme del PSC (comma 5 art.30) il POC ha riconosciuto all'area 'Paradisi' una capacità definita in un indice pari a 0,40 mq/mq pari a 3.063,40 mq (pari a circa 44 alloggi, sempre con riferimento l'alloggio medio del PSC), realizzabile in un ambito ARS da individuarsi nell'ambito del POC.

Il POC ha definito l'ambito ARS di nuova espansione per il Capoluogo nell'area posta ad ovest del centro abitato (ARS.CA\_VI), lungo via della Mimosa, definendo la scheda attuativa/normativa 'Mimosa'.



*Espansione del Capoluogo inserita in POC (in arancione il perimetro dell'ARS del PSC, in blu il perimetro Inserito in POC)*

Nell'ambito denominato 'Mimosa' il POC prevede che una parte sia destinata alla realizzazione di nuova edificazione assegnata ai privati proprietari, una parte destinata a servizi pubblici ed una parte destinata alla perequazione, in cui atterreranno i diritti edificatori non esprimibile nelle aree in cui si sono maturati (come ad esempio per l'area 'Paradisi').

Nel dettaglio il POC prevede per la zona in cui interverranno i soggetti privati proprietari dell'area, l'assegnazione di una SU pari a 11.650,00 mq, per un massimo di 105 alloggi. Parte della SU assegnata, per un massimo del 30%, potrà essere destinata ad uso commerciale/terziario.

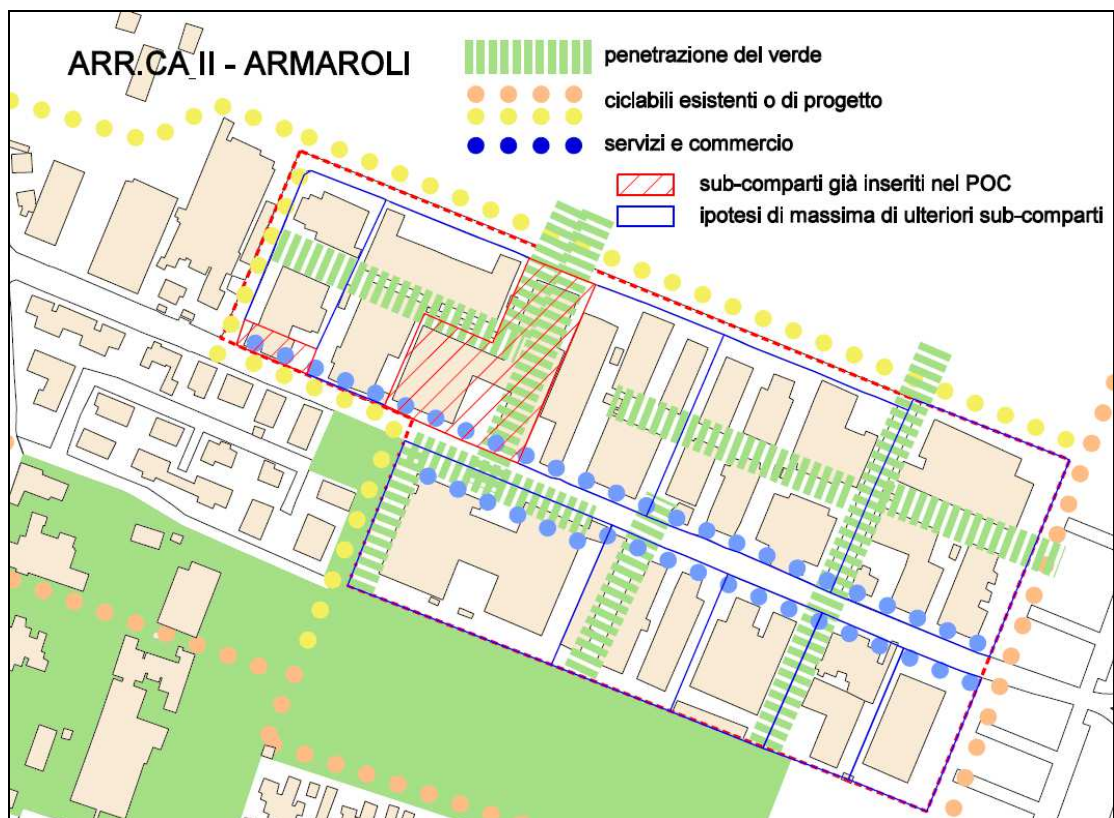
Nella parte di ambito riservata al trasferimento di capacità edificatorie atterreranno diritti edificatori per una quantità pari a 4.175,40 mq, di cui 3.063,40 derivanti dall'area 'Paradisi' e 1.112,00 mq di SU derivanti da altri trasferimenti.

L'ambito riserva inoltre un lotto, pari a circa 6.200 mq, per la realizzazione di un nido pubblico (composto da 3+3 sezioni). Il nuovo edificio sostituirà la scuola esistente in via Turati, edificio ormai vetusto, costruito negli anni 80, che ad oggi necessita di interventi importanti, sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista energetico.

Nel POC sono stati inseriti anche due ambiti per la riqualificazione di via Armaroli. In realtà durante la fase ricognitiva del bando sono state presentate quattro domande inerenti la riqualificazione di via Armaroli. Si è riusciti nell'ambito del primo POC a dare seguito solo a due delle domande, ma l'interesse manifestato si è riscontrato essere più ampio. In particolare una delle domande non inserita nel POC vedeva l'interesse dei proprietari dei capannoni posti nella zona ad est dell'ambito (confinante con la recente espansione residenziale via Manzoni e via Alighieri).

Data la complessità di attuazione della riqualificazione di via Armaroli, realizzabile nel corso di un tempo non breve, verificato l'interesse di più soggetti alla possibile trasformazione e preso atto che con il primo POC sono partiti due ambiti, si è deciso con il piano operativo di definire un assetto urbanistico di progetto dell'intero ambito di riqualificazione, in modo da avere uno schema di riferimento anche per le future trasformazioni che si avvieranno.

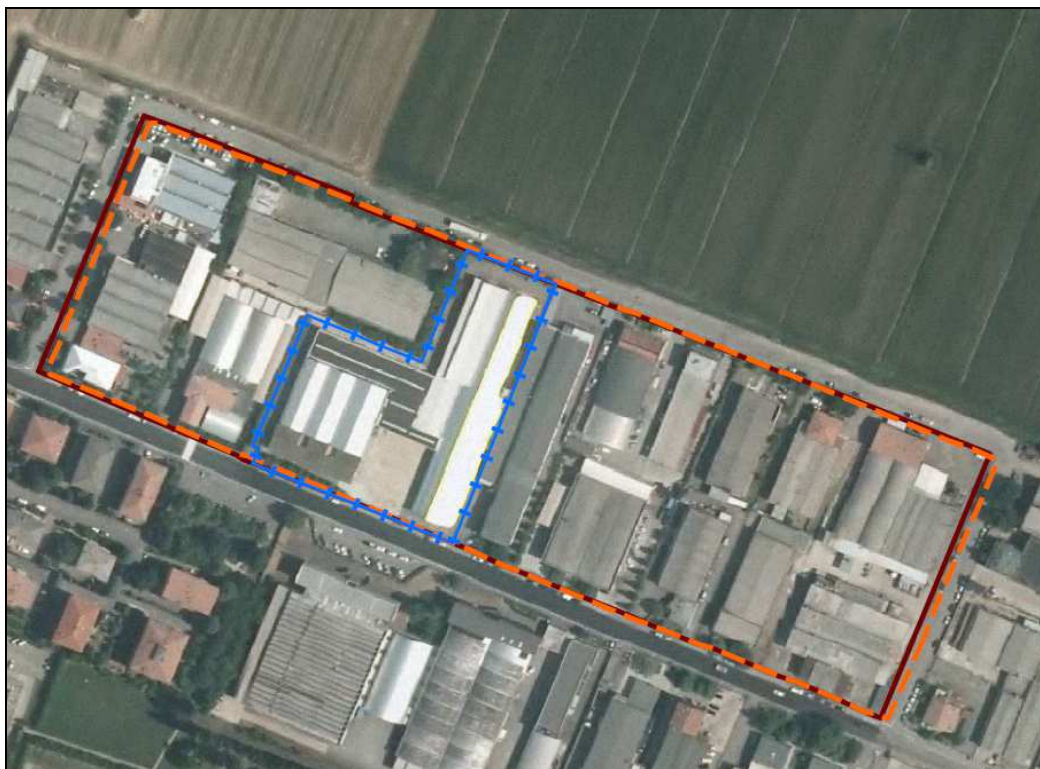




I due ambiti inseriti nel POC riguardano uno una palazzina attualmente adibita a servizi/terziario/abitazione (scheda 'Armaroli 1') e l'altro il capannone di proprietà della ditta Bonfiglioli, ad oggi dismesso (scheda 'Armaroli 2').



Ambito di riqualificazione di via Armaroli inserito in POC (in arancione il perimetro dell'ARS del PSC, in blu il perimetro inserito in POC)- Scheda 'Armaroli 1'



*Ambito di riqualificazione di via Armaroli inserito in POC (in arancione il perimetro dell'ARS del PSC, in blu il perimetro inserito in POC)- Scheda 'Armaroli 2'*

L'ambito denominato 'Armaroli 1' è costituito da un edificio esistente di tipologia residenziale, dove sono esistenti già delle residenze (il vecchio alloggio del custode), degli uffici e degli spazi destinati ai servizi del capannone produttivo adiacente. Nel POC è stata prevista la possibilità del cambio di destinazione d'uso della superficie utile esistente in usi residenziale e, per una quota pari al 30%, in usi strettamente connessi alla residenza. In questo intervento verrà recuperato l'edificio esistente. L'intervento si sviluppa in un lotto pari a circa 1.330 mq di superficie fondiaria, la SU totale dell'edificio è pari a 658,75 mq di cui 353,14 oggetto di cambio d'uso per un massimo di 9 alloggi complessivi.



*Edificio residenziale e capannoni*

Nella fase concertativa del POC è stato valutato anche l'inserimento del capannone limitrofo all'edificio, ad oggi affittato ad una attività artigianale, sia per definire comunque un'indicazione della possibile



trasformazione futura, sia per una prima valutazione da parte delle proprietà sulle possibilità una domani l'attività dovesse spostarsi. Dopo alcune ipotesi di intervento si è valutato di inserire in questa fase solo la trasformazione della palazzina, rimane comunque una valutazione già impostata su un altro pezzettino di via Armaroli.



*Edificio residenziale e capannoni*

L'ambito denominato 'Armaroli 2' riguarda l'edificio dismesso della ditta Bonfiglioli Riduttori. Il lotto ha una superficie territoriale di circa 8.382 mq.



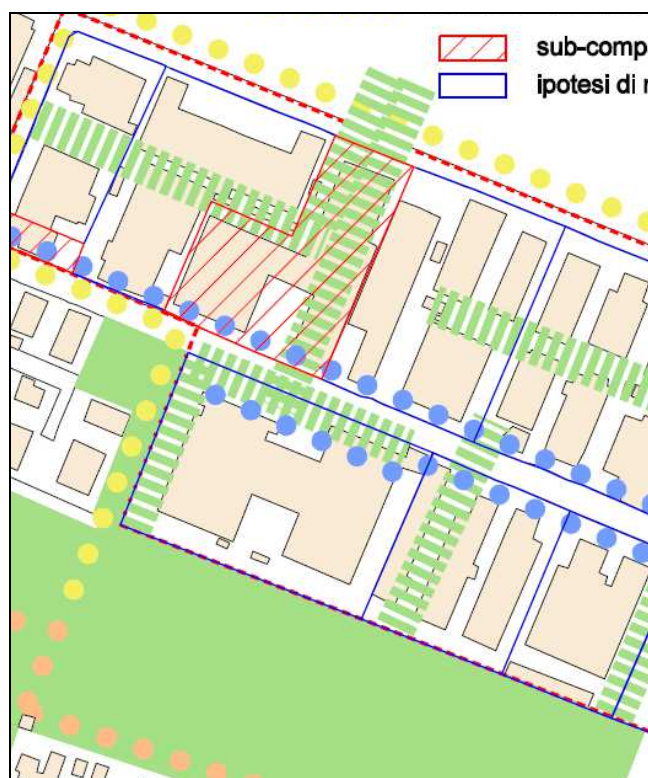
*Lotto Bonfiglioli con capannoni*



*Lotto Bonfiglioli con capannoni*

Il POC prevede la completa trasformazione del lotto, con la possibilità di realizzare 3.017,52 mq di SU residenziale (di cui al massimo il 30% da destinare ad usi correlati), per un massimo di 37 alloggi. Nell'edificio di nuova realizzazione è previsto l'inserimento di un Centro Diurno per ospitare 20 persone.

Nella scheda attuativa è stata definita anche la realizzazione di una piazza e del verde pubblico, da sviluppare nel progetto di PUA, che possano 'attraversare' il lotto oggetto di trasformazione in modo da collegare la parte di abitato esistente (in particolare via Armaroli/parco Morello) e la futura espansione dell'adiacente ARS (ARS.CA\_IV).



Il POC definisce quindi la riqualificazione di circa 17.370 mq di superficie territoriale nell’area del Capoluogo (Riqualificazione ‘Area Paradisi’ e riqualificazione ARR di via Armaroli), con la realizzazione di circa 108 alloggi e un’espansione residenziale di circa 95.800 mq di superficie territoriale con la realizzazione di circa 135 alloggi.

**2.4 - Bilancio della disponibilità di alloggi nel Capoluogo**

Nella seguente tabella, sulla base delle analisi in precedenza esposte si riporta il bilancio delle abitazioni disponibili nel Capoluogo (alloggi già realizzati e non occupati o di prossima realizzazione):

Comparto	Strumento di previsione	Alloggi costruiti liberi	Alloggi da costruire
82 bis	PRG/PUA vigente	0	8
141	PRG/PUA vigente	128	86
107	PRG/PUA vigente	34	91
Mimosa	POC	0	160
Armaroli 1	POC	0	5
Armaroli 2	POC	0	37
Paradisi	POC	0	66
			453

Nei comparti in fase di realizzazione risulta opportuno analizzare anche il rapporto tra costruito / non costruito e alloggio libero o occupato, distinguendo le categorie sulla base della tipologia di edificio (villette o condomini).

<b>COMPARTO</b>	<b>TIPOLOGIA</b>	<b>ALLOGGI COSTRUITI</b>	<b>ALLOGGI ABITATI</b>	<b>ALLOGGI VUOTI</b>
141	Condominio	216	88	128
	Villetta	13	13	0
82 bis	Villetta	16	16	0
107	Condominio	68	35	33
	Villetta	13	10	3



**CAP. 3 – SISTEMI DEL QUADRO CONOSCITIVO INTERESSATI DALLA PROPOSTA DI VARIANTE**

**3.1 – Sistema delle infrastrutture**

Elettrodotti

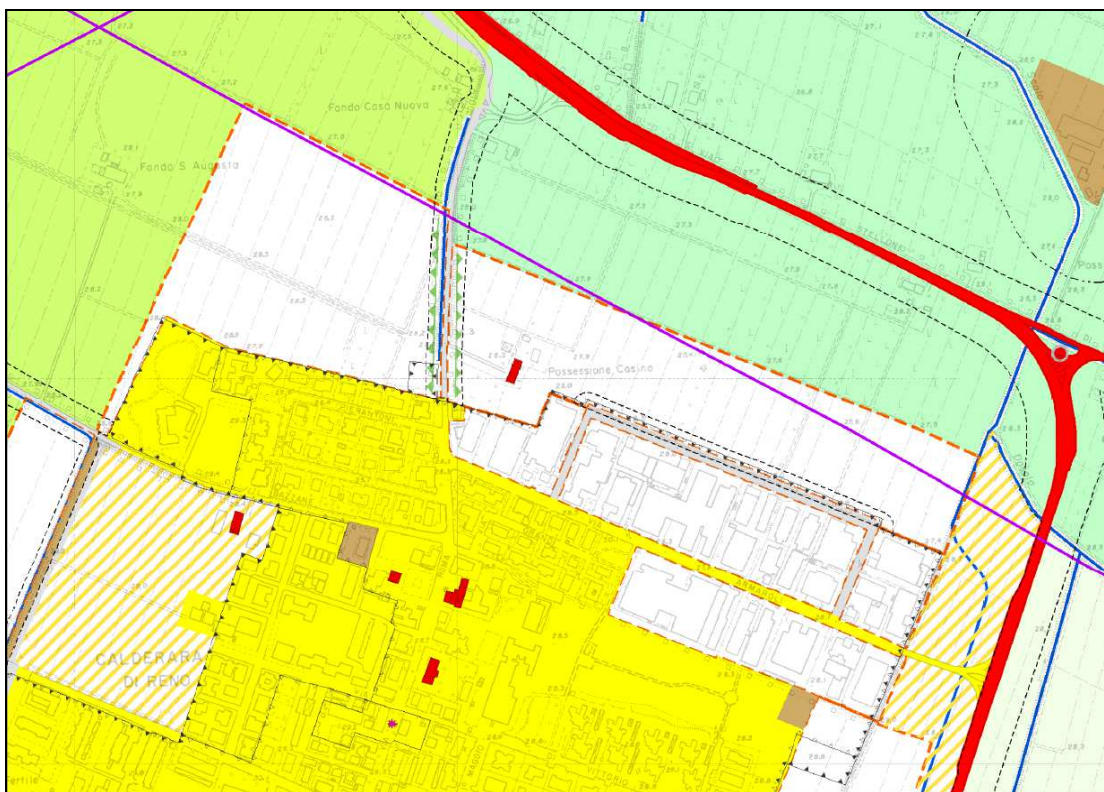
La porzione di territorio interessata dalla variante è attraversata da un elettrodotto a terna semplice, 132 Kv, di RFI. L'infrastruttura ricade all'interno del perimetro vigente degli ambiti ARS.CA\_III e ARS.CA\_IV, elemento di criticità riportato nelle schede di Valsat degli ambiti, in qui le misure definite al fine di ridurre o impedire gli impatti negativi sono o l'interramento o lo spostamento dell'elettrodotto.



Elettrodotto RFI



Elettrodotto RFI

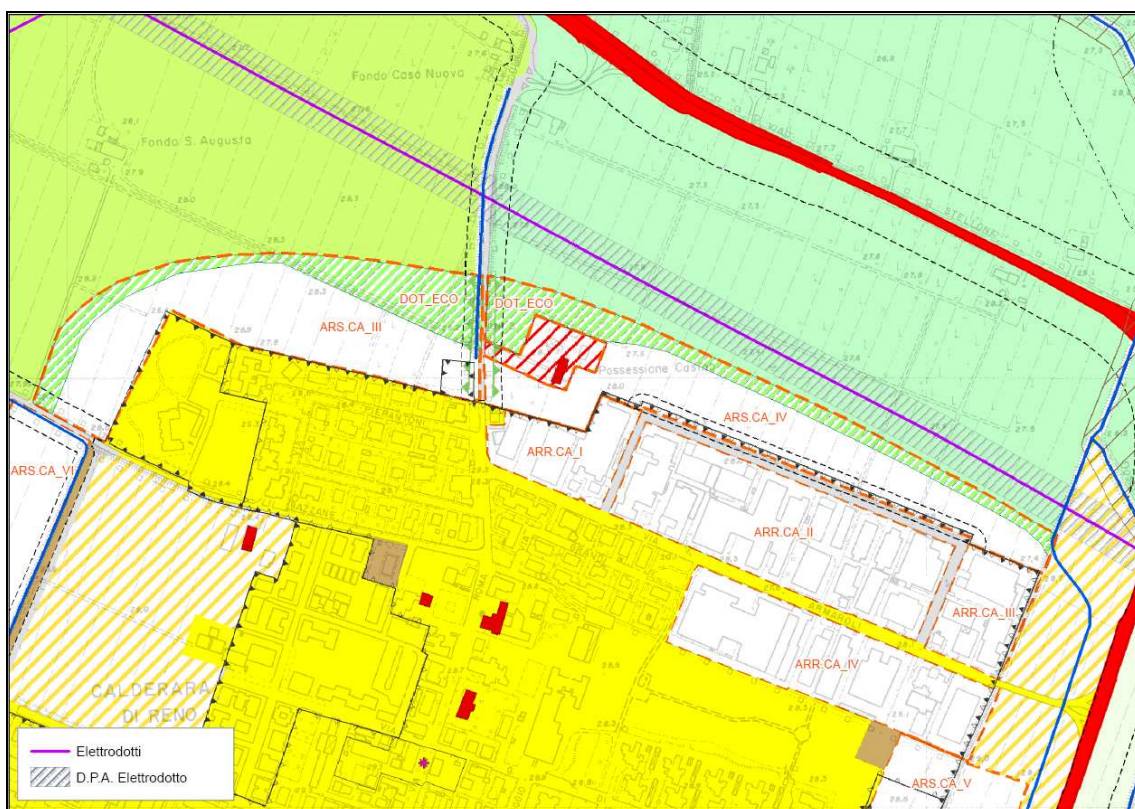


ARS interessati dall'elettrodotto RFI 32 Kv



Nella proposta di variante di riduzione degli ARS l'infrastruttura risulta esterna al perimetro degli ambiti di espansione, rientrando completamente in territorio agricolo. Le distanze di prima approssimazione dell'elettrodotto, come da comunicazione di RFI (pervenuta al nostro protocollo in data 06/11/2013 al pg. 27439), risultano misurare 17 m per parte. Nella cartografia viene riportato l'elettrodotto con una fascia di rispetto cautelativamente fissata a 25 m per parte. Si evidenzia come, con una distanza più ampia rispetto a quella comunicata da RFI i nuovi ambiti di espansione non sono interessati né dall'infrastruttura né dalle distanze di prima approssimazione.

In questo caso la riduzione geometrica proposta per l'ambito ARS, consente, in applicazione dei parametri attuali, di non dover considerare l'intervento di spostamento/interramento della linea, e quindi non caricando l'intervento edilizio dei considerevoli costi conseguenti.



Nuova proposta di ARS esterni all'elettrodotto e alla distanza di prima approssimazione

Gli ambito sono inoltre interessati da due Elettrodotti, uno per ambito, di MT dell'Enel.



Per l'ambito ARS.CA\_III l'elettrodotto di MT è posto affianco a via Roma, all'interno del rispetto stradale.



*Elettrodotto MT in ARS.CA\_III*

Per l'ambito ARS.CA\_IV l'infrastruttura interessa la parte posta ad est.



*Elettrodotto MT in ARS.CA\_IV*

Si tratta di elettrodotti di media tensione, in fase attuativa potranno essere valutate le eventuali interferenze con l'abitato e si potrà decidere quale sia la soluzione migliore.





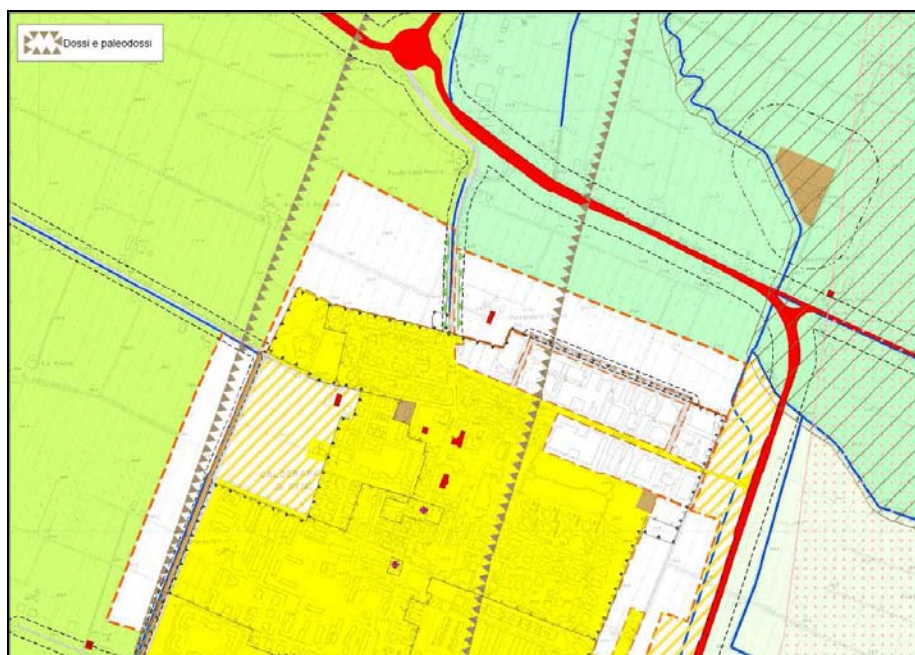
### **3.2 - Sistema delle Tutele – Tutela degli elementi di interesse naturale, ambientale e paesaggistico**

Nel territorio oggetto di variante sono presenti i seguenti elementi di interesse naturale, ambientale e paesaggistico:

- Dossi e paleodossi;
- Reticolo idrografico minore

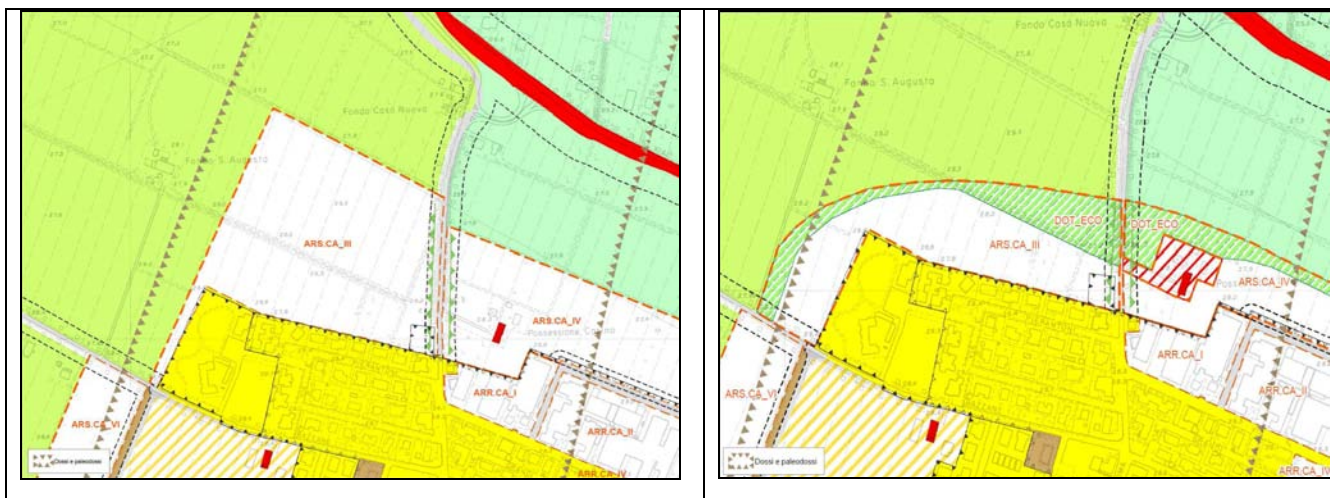
#### Dossi e paleodossi

Il dosso fluviale Bargellino - Calderara interessa gran parte del centro abitato di Calderara, si sviluppa anche in tutto il territorio a nord dell'abitato.



*Dosso fluviale Bargellino - Calderara*

L'ambito ARS.CA\_III è completamente ricompreso nell'area del dosso e anche il nuovo perimetro dell'ambito rimane praticamente tutto interno al dosso, per questo motivo nella scheda delle normative del PSC dell'ambito verranno confermate tutte le prescrizioni derivanti dalla presenza di dossi fluviali.



L'ambito ARS.CA\_VI è interessato, nella parte più ad ovest, dallo stesso dosso fluviale. La riduzione del perimetro dell'ambito ovviamente comporta anche una riduzione dell'area interessata dalla criticità, ma la parte ovest dell'ambito rimane sempre interessata dal dosso. Anche per l'ambito ARS.CA\_VI nella scheda di normativa del PSC verranno confermate tutte le prescrizioni cautelative derivanti dalla presenza di dossi fluviali.



Reticolo idrografico minore

L'ambito ARS.CA\_III è attraversato nel confine sud dallo Scolo Marescotti e l'ambito ARS.CA\_VI è attraversato nel confine sud dallo scolo Peloso. Entrambi gli scoli appartengono al reticolo idrografico minore. Il nuovo perimetro degli ambiti rimane interessato dalla presenza dei due scoli, quindi anche in questo caso nelle schede di normativa del PSC verranno confermate tutte le prescrizioni cautelative relative al reticolo idrografico minore.

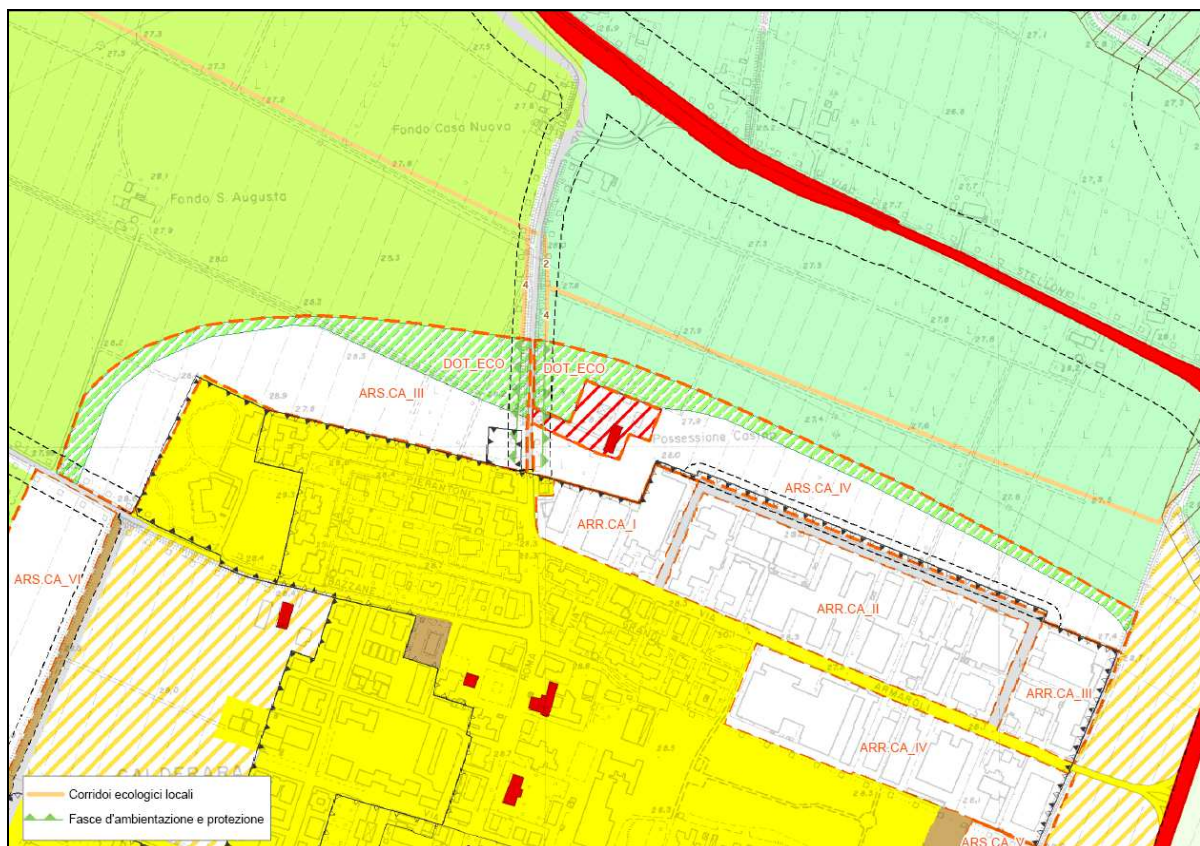
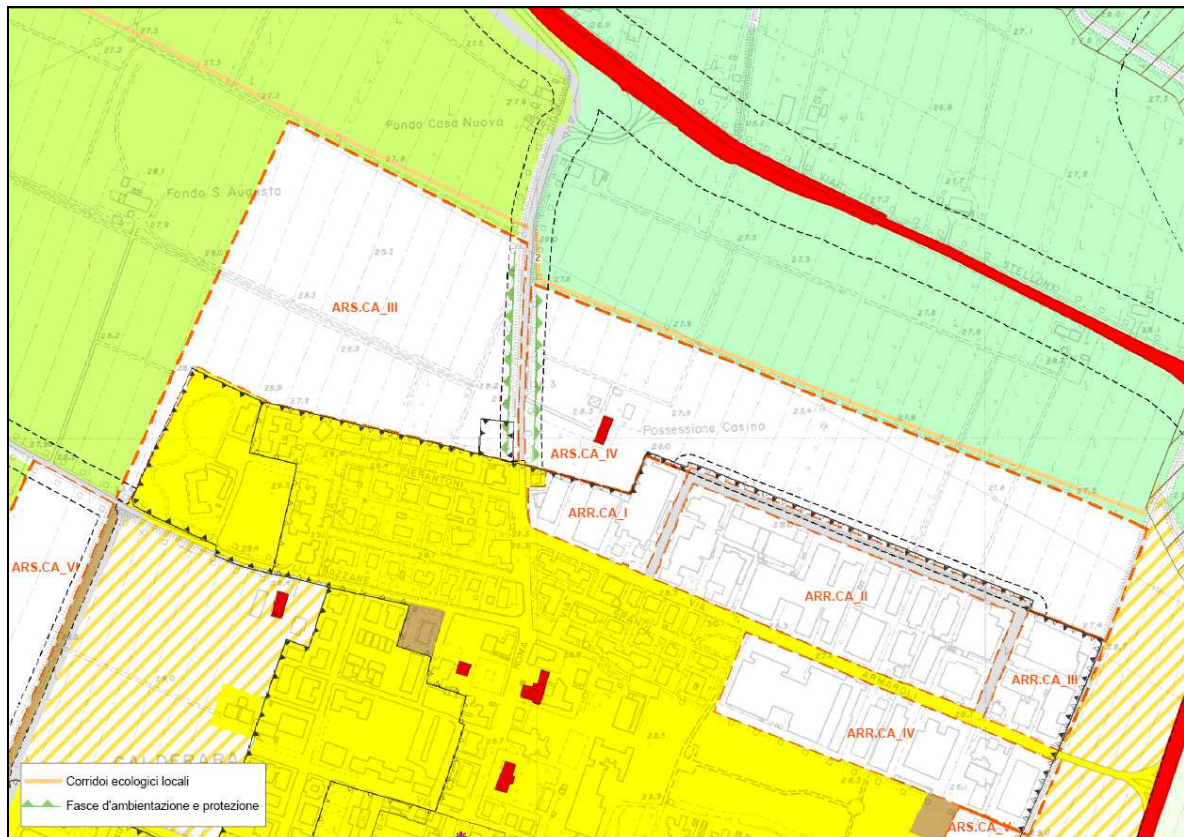




### **3.3 - Sistema della rete ecologica**

#### Fasce di ambientazione e protezione

Il perimetro vigente degli ARS oggetto di variante confinano, per tutta la larghezza nord, con un corridoio ecologico locale classificato di ‘Completamento. Attualmente nei due ARS è prescritta la realizzazione di fasce di ambientazione lungo il perimetro che costeggia la via Roma, in maniera da collegare il corridoio ecologico con gli ambiti di espansione, connettività che dovrà poi essere sviluppata in fase di POC e PUA. La riduzione degli ARS, il cui perimetro non confinerà più con il corridoio ecologico, potrebbe interrompere la connettività tra il corridoio in completamento e la nuova rete ecologica che gli ARS possono sviluppare. Al fine di mantenere la connettività e rafforzare la rete ecologica vengono confermate le fasce di ambientazione negli ARS lungo la direttrice di via Roma e viene inserito nel territorio agricolo, sempre nella stessa direttrice, la creazione di un corridoio ecologico locale al fine di collegare la rete ecologica degli ARS con il corridoio ecologico esistente posto a nord degli stessi. .





### 3.4 - Sistema insediativo storico architettonico e testimoniale

Nel territorio oggetto di variante sono presenti i seguenti elementi di interesse naturale, ambientale e paesaggistico:

- Aree di concentrazione di materiali archeologici;
- Aree di potenziale rischio archeologico;
- Edifici di interesse storico e architettonico.

#### Aree di concentrazione di materiali archeologici

Nell'ambito ARS.CA\_III è presente un'area di concentrazione di materiali archeologici (Scheda CA.25). Il perimetro vigente dell'ambito di espansione ricomprende interamente l'area di concentrazione di materiali archeologici e la scheda normativa di disciplina dell'ambito nel PSC vigente prevede di orientare la progettazione urbanistico-edilizia in modo da garantire le minori interferenze possibili con i rinvenimenti archeologici.

La previsione del nuovo perimetro dell'ambito riduce notevolmente l'area di concentrazione di materiali archeologici inclusa nell'espansione. Al fine di tutelare al massimo la zona di concentrazione di materiali archeologici si prevede la realizzazione di DOT\_E in tutta l'area interessata dal vincolo, quindi viene esclusa la possibilità di nuove costruzioni. Rimangono ovviamente le prescrizioni ed i vincoli disciplinati nel PSC per l'area di concentrazione di materiali archeologici (sondaggi preliminari, ecc).



#### Aree di potenziale rischio archeologico

Parte dell'ambito ARS.CA\_VI è interessato da un'area di potenziale rischio archeologico, il vincolo di sviluppo dalla fine del centro abitato fino alla via Roma e alla via Stelloni Levante.



La riduzione dell'ARS riduce conseguentemente anche l'area di vincolo assoggettata a possibile trasformazione residenziale. Le prescrizioni previste per la tutela del vincolo verranno confermate anche in sede di variante.

Edifici di interesse storico e architettonico

Nell'ambito ARS.CA\_VI è presente un edificio tutelato, disciplinato dalla Scheda n. 42 del documento di PSC 'Classificazione degli edifici di interesse storico-architettonico'.





Nella scheda n. 42 l'edificio viene classificato tipologicamente come casa colonica a elementi disgiunti, nota importante riportata nella scheda è la seguente: ' Fabbricato colonico con annessi edifici di servizio, edificato da Agostino Carpi nel 1808-1809, sul luogo della demolita antica Chiesa di Santa Maria di Caldrea e dell'ancor più antica Tomba Magna. Sede comunale di Calderara per 18 anni (dal 1829)'. La scheda assoggetta l'edificio alla categoria di intervento 'RCB – Restauro e risanamento Conservativo di tipo B'.

Di seguito si riporta la Scheda n. 42 vigente:



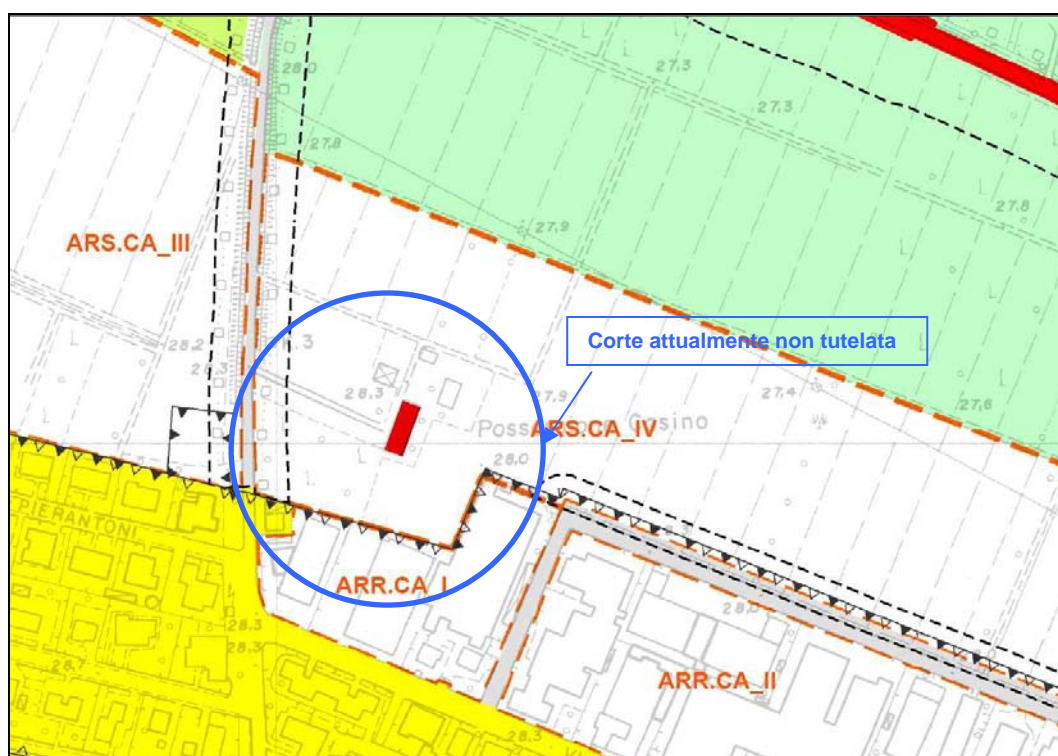
Associazione Intercomunale Terre d'Acqua Piano Strutturale Comunale Catalogazione degli edifici di interesse storico - architettonico		Calderara di Reno Scheda n. <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">42</span>							
									
Comune	CALDERARA DI RENO								
Indirizzo	Via Roma, 3								
Rif. catastali	F. 37 mapp. 5								
Toponimo	CATASTO GREGORIANO								
	IGM 1893	C. Il Casino							
Tipologia	CASA COLONICA A ELEMENTI DISGIUNTI								
Epoca di costruzione	ante 1893								
El. arch/dec di pregio	Portale d'ingresso con cornice strombata								
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Stato di conservazione dei caratteri originali</td> <td style="width: 35%; text-align: center;">Conservato <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 35%; text-align: center;">Parzialmente modificato <input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> </table>				Stato di conservazione dei caratteri originali	Conservato <input type="checkbox"/>	Parzialmente modificato <input checked="" type="checkbox"/>			
Stato di conservazione dei caratteri originali	Conservato <input type="checkbox"/>	Parzialmente modificato <input checked="" type="checkbox"/>							
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Tipologia dell'insediamento</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Edificio singolo <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Parte di una corte originale <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Parte di una corte modificata <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				Tipologia dell'insediamento	Edificio singolo <input type="checkbox"/>	Parte di una corte originale <input checked="" type="checkbox"/>	Parte di una corte modificata <input type="checkbox"/>		
Tipologia dell'insediamento	Edificio singolo <input type="checkbox"/>	Parte di una corte originale <input checked="" type="checkbox"/>	Parte di una corte modificata <input type="checkbox"/>						
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Accessibilità</td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Strada provinciale o comunale <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 25%; text-align: center;">Strada privata asfaltata <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 20%; text-align: center;">Strada privata non asfaltata <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				Accessibilità	Strada provinciale o comunale <input checked="" type="checkbox"/>	Strada privata asfaltata <input type="checkbox"/>	Strada privata non asfaltata <input type="checkbox"/>		
Accessibilità	Strada provinciale o comunale <input checked="" type="checkbox"/>	Strada privata asfaltata <input type="checkbox"/>	Strada privata non asfaltata <input type="checkbox"/>						
Note: Fabbricato colonico con annessi edifici di servizio, edificato da Agostino Carpi nel 1808-09, sul luogo della demolita antica Chiesa di Santa Maria di Calderara e dell'ancor più antica Tomba Magna. Sede comunale di Calderara per 18 anni (dal 1829).									
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Categoria d'intervento</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">D.Lgs. 42/04 <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">RS <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">RCA <input type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">RCB <input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="width: 15%; text-align: center;">RCC <input type="checkbox"/></td> </tr> </table>				Categoria d'intervento	D.Lgs. 42/04 <input type="checkbox"/>	RS <input type="checkbox"/>	RCA <input type="checkbox"/>	RCB <input checked="" type="checkbox"/>	RCC <input type="checkbox"/>
Categoria d'intervento	D.Lgs. 42/04 <input type="checkbox"/>	RS <input type="checkbox"/>	RCA <input type="checkbox"/>	RCB <input checked="" type="checkbox"/>	RCC <input type="checkbox"/>				

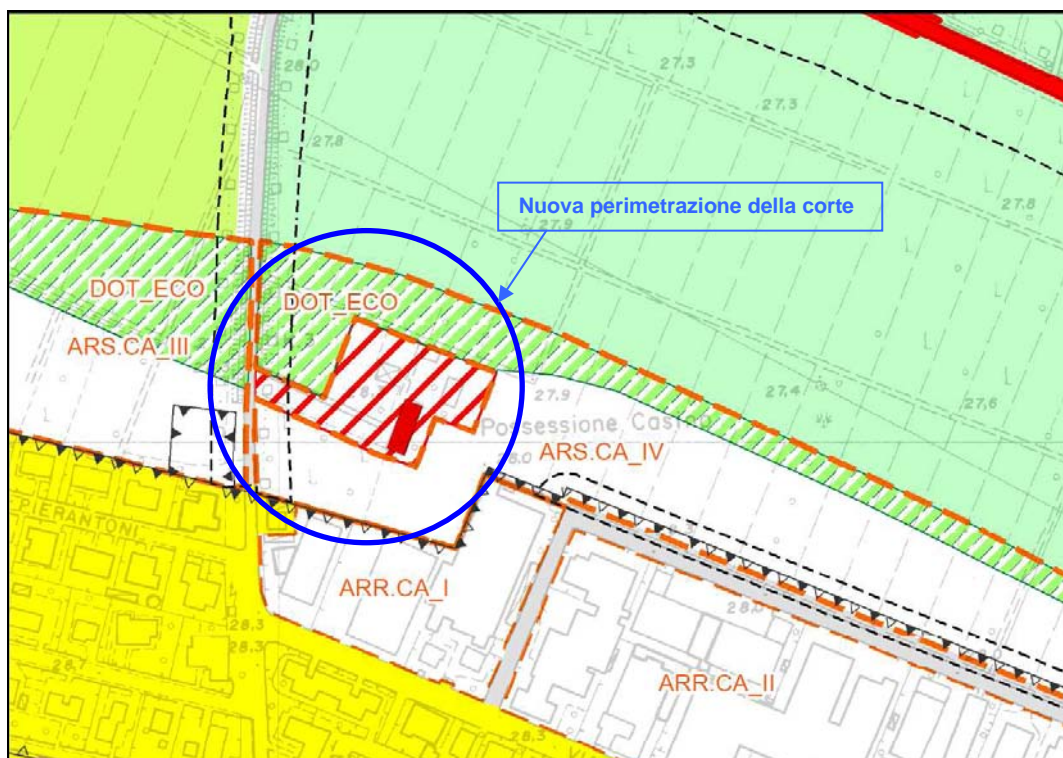
L'edificio è stato la sede del Municipio di Calderara di Reno dal 1829 per 18 anni.

L'edificio è inserito in una corte dove, oltre all'edificio principale caratterizzato, come riportato anche nella scheda, da un portale di accesso con cornice strombata, sono presenti edifici che, anche se possono non presentare elementi significativi dal punto di vista architettonico, nell'insieme costituiscono una corte che si ritiene opportuno tutelare.

Nella cartografia per il nuovo ARS.CA\_IV si propone un perimetro specifico per la corte, al fine di creare una normativa apposita che disciplini gli interventi nell'area. Il perimetro della corte è stato disegnato contiguo alle zone destinate a DOT\_E al fine di creare un'opportunità di sviluppo tra gli ambienti da valorizzare dal punto di vista ambientale e quelli da valorizzare e tutelare dal punto di vista storico.

In fase di variante urbanistica verrà quindi definita un'apposita scheda di intervento inerente la corte in oggetto, al fine di tutelare e valorizzare, non solo i singoli edifici, ma anche i segni identificativi della corte stessa, quali ad esempio il viale d'accesso.





Vista della corte



Edificio vincolato

### 3.5 - Sistema delle dotazioni e dei servizi

#### Dotazioni territoriali

Il Quadro Conoscitivo approvato nell'elaborato 'Sistema insediativo attuale – QC.4/R' riporta le quantità di dotazioni territoriali (standard) di progetto previste nei Piani Particolareggiati approvati. Alla data di elaborazione del Quadro Conoscitivo i comparti in cui era presente il PUA convenzionato erano i seguenti:

- Comparto 107 (Capoluogo);
- Comparto 141 (Capoluogo)
- Comparto 82bis (Capoluogo)

Si riporta la quantificazione di standard prevista all'attuazione dei comparti (Comparto 107, Comparto 141 e Comparto 82bis) riportata nell'elaborato approvato:

- o Verde pubblico: 49.787 mq;
- o Parcheggi Pubblici: 10.173 mq;



- o Aree per attrezzature collettive e per l'istruzione 2.961 mq

L'area destinata ad attrezzature collettive e per l'istruzione era lo standard che nel Comparto 107 doveva essere ceduto per la realizzazione di una struttura scolastica in un lotto e per la realizzazione di una struttura per attrezzature civiche, in un altro lotto. L'area scolastica è stata realizzata, collaudata e ceduta all'Amministrazione, ed è già funzionante con una scuola materna ed un nido per l'infanzia. La zona per la realizzazione di attrezzature civiche, sulla base di una variante al PRG e al PUA è stata tolta in quanto la struttura è stata realizzata in un'area esterna al comparto (Variante specifica al PRG adottata con D.C.C. n. 62 del 29/09/2008 e approvata con D.C.C. n. 28 del 27/03/2009). Quindi la quantità di standard in progetto, prevista nei piani particolareggiati convenzionati da destinare ad attrezzature collettive e per l'istruzione, risulta nulla.

Si ritiene necessario aggiornare i dati delle dotazioni territoriali con le nuove previsioni inserite con l'approvazione del POC. Al fine di riportare un quadro completo delle dotazioni territoriali definite nel POC per le aree di trasformazione residenziale si riportano nella tabella i dati totali del territorio Comunale e aggregati per frazione (Capoluogo e Longara).

<b>Ambito</b>	<b>Verde Pubblico</b>	<b>Parcheggi Pubblici</b>
<i>Capoluogo</i>		
Armaroli 1	247,20	141,25
Mimosa	11077,78	6330,16
Armaroli 2	2112,26	1207,01
<b>Totale Capoluogo</b>	<b>13437,24</b>	<b>7678,42</b>
<i>Longara</i>		
Longara 1	1470,00	840,00
<b>Totale Longara</b>	<b>1470,00</b>	<b>840,00</b>
<b>Totale Comune</b>	<b>14907,24</b>	<b>8518,42</b>

La variante in oggetto riguarda esclusivamente le aree di espansione del Capoluogo quindi viene riportato un riepilogo delle dotazioni in previsione negli strumenti urbanistici vigenti (POC e PUA):

<b>Ambito</b>	<b>Verde Pubblico</b>	<b>Parcheggi Pubblici</b>
<i>PUA</i>		
Comparto 107	10.105,00	4.017,00
Comparto 141	36.870,00	5.600,00
Comparto 82bis	2.811,52	555,76
<i>POC</i>		
Armaroli 1	247,20	141,25
Mimosa	11.077,78	6.330,16
Armaroli 2	2.112,26	1.207,01
<b>Totale Capoluogo</b>	<b>63.223,76</b>	<b>17.851,18</b>

Si precisa che in aggiunta alle dotazioni previste nella tabella sopra riportata sono previsti gli standard dovuti per l'attuazione della riqualificazione nell'area 'Paradisi'. La scheda di POC prevede i seguenti parametri:

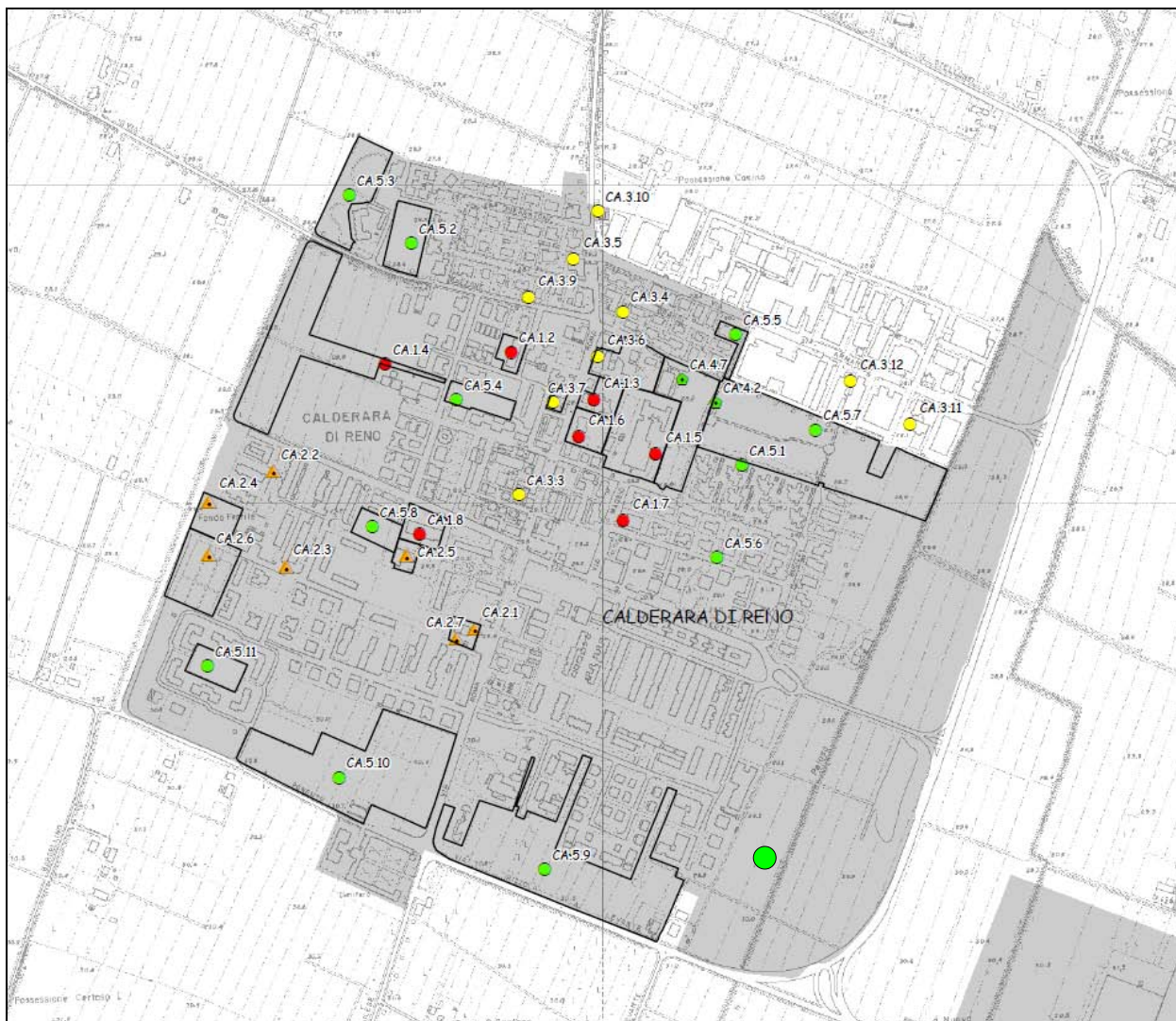
- Parcheggi Pubblici: 25mq/100mq di SU il PUA definirà la quota da realizzarsi all'interno dell'ambito "Paradisi" – è ammessa la monetizzazione;
- Verde Pubblico: requisito non richiesto.

Quindi la tabella aggiornata con le dotazioni derivanti dall'attuazione della riqualificazione dell'area "Paradisi" risulta la seguente:

<b>Ambito</b>	<b>Verde Pubblico</b>	<b>Parcheggi Pubblici</b>
<i>PUA</i>		
Comparto 107	10.105,00	4.017,00
Comparto 141	36.870,00	5.600,00
Comparto 82bis	2.811,52	555,76
<i>POC</i>		
Armaroli 1	247,20	141,25
Mimosa	11.077,78	6.330,16
Armaroli 2	2.112,26	1.207,01
Paradisi	0,00	4.594,80
<b>Totale Capoluogo</b>	<b>63.223,76</b>	<b>22.445,98</b>

#### Dotazione di Servizi – Capoluogo

Nell'elaborato approvato del Quadro Conoscitivo 'Sistema insediativo attuale QC.4 – CA/A1 Schede dotazioni territoriali' vengono riportati i servizi presenti nel Capoluogo, divisi sulla base della funzione dell'attrezzatura. Il quadro dei servizi per il Capoluogo può essere confermato quello approvato nel Q.C., si aggiornano i servizi previsti dal POC.



Legenda	
CA.1.2	Numero scheda
●	Attrezzature scolastiche
▲	Attrezzature socio-sanitarie
●	Attrezzature culturali e/o ricreative
●	Attrezzature sportive
●	Verde pubblico
□	Zone per attrezzature di servizio di PRG schedate
■	Territorio urbanizzato

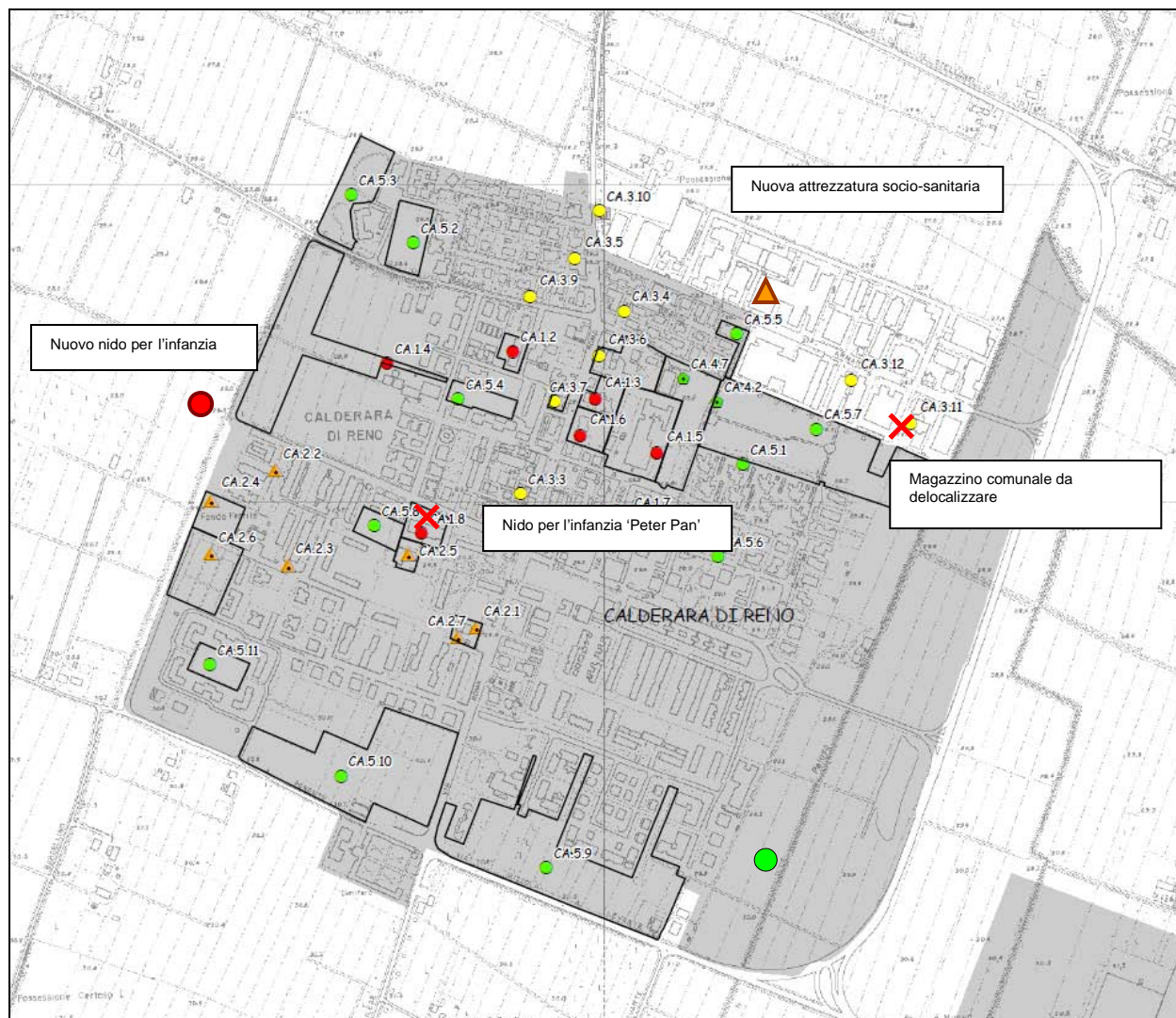
Il quadro dei servizi per il Capoluogo può essere confermato quello approvato nel Q.C., si aggiornano i servizi previsti dal POC e nello specifico:

- nuovo nido per l'infanzia da realizzare nell'ambito 'Mimosa' in sostituzione dell'attrezzatura esistente su via Turati (nido 'Peter Pan');
- realizzazione di opera pubblica, centro diurno o altra opera pubblica da definire, in via Armaroli nell'ambito di riqualificazione 'Armaroli 2'.

Nel POC, nell'ambito produttivo 'Bargellino 1' (area di espansione di una ditta già insediata al Bargellino), è stata anche prevista la cessione di un'area dove poter realizzare il nuovo magazzino comunale. In questo



modo si delocalizza il magazzino comunale attualmente sito in via Armaroli e anche il lotto pubblico può essere disponibile per il progetto di riqualificazione dell'ambito ARR di via Armaroli.

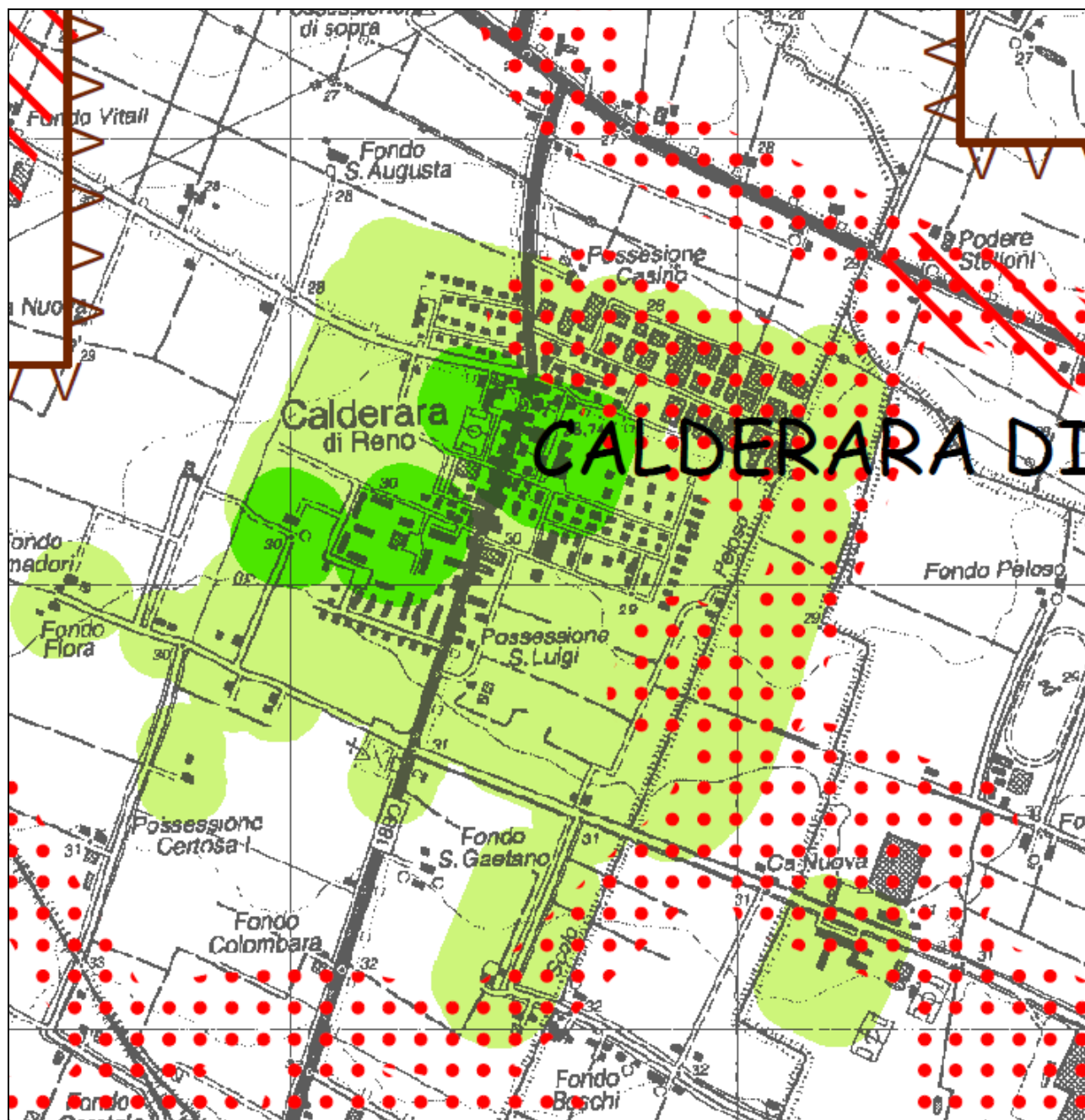


### 3.6 - Rumore e qualità dell'aria

Nella tavola 'Rumore e qualità dell'aria – Criticità, limiti e condizioni alle trasformazioni – QC.7/T', del Quadro Conoscitivo approvato, vengono definiti i limiti e condizioni alle trasformazioni. Andando ad analizzare lo stralcio della tavola approvata, di seguito riportato, si può valutare come già nel Quadro Conoscitivo approvato si rilevava come, la presenza della zona produttiva di via Armaroli fosse una criticità. In particolare l'area, fino a quando non sarà attivato il processo di trasformazione, risulta non idonea alla localizzazione di usi sensibili (residenza, scuole, ospedali, ecc). Obiettivo del PSC, classificando la zona di via Armaroli come ambito di trasformazione per usi residenziali (ARR), è quello di trasformare l'area in zona idonea all'insediamento potenziale anche di usi sensibili quali residenza, scuole, ospedali, ecc. Il percorso di trasformazione è partito nel POC con l'attuazione di due sub-ambiti di trasformazione. La variante in oggetto, che riduce l'estensione dei nuovi ambiti di espansione, persegue anche lo scopo di incentivare la trasformazione/riqualificazione del territorio già urbanizzato, riducendo e/o eliminando le fonti di criticità. Incentivando la trasformazione della zona industriale di via Armaroli in zona residenziale si elimina, o si riduce, la fonte che genera la criticità (zona industriale). Della riduzione o eliminazione della criticità non ne

traggono vantaggio solo le aree di via Armaroli, ma anche le zone limitrofe, già destinate a residenza o a spazi pubblici (adiacente alla zona industriale è presente il Parco Morello, un'area molto importante del Capoluogo destinata a verde pubblico).

La riduzione degli ARS comporta anche l'allontanamento della possibile nuova edificazione dal tracciato della via Stelloni, strada di intensa viabilità (anche dei mezzi pesanti), segnalata nella tavola come area di criticità per le problematiche del rumore.



### 3.7 - Geologia

Le aree per la possibile trasformazione urbana sono praticamente le stesse aree che erano state analizzate in fase di elaborazione del PSC vigente, la proposta prevede la riduzione della superficie degli areali destinati a possibile trasformazione urbana. Si ritiene quindi, per le parti di ambito destinate ad ARS nello







