

COMUNE DI
GUALTIERI

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

ART. 28 LEGGE REGIONALE 24 MARZO 2000 N° 20

VERSO IL PSC
Sintesi dei contenuti del
Documento Preliminare

Responsabile del progetto :
Arch. Aldo Caiti

Gruppo di lavoro Centro Coop. di Progettazione :
Grazia Bagnacani
Roberta Bagnacani
Simonetta Luciani
Caterina Lucenti
Moreno Veronese

Marzo 2007

1 – VERSO IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) è il nuovo strumento urbanistico di pianificazione del territorio che, in base alla Legge Regionale 20/2000, sostituisce il PRG per quanto concerne le previsioni di trasformazione e nuovo insediamento nei centri urbani, la regolamentazione degli interventi in territorio agricolo, la programmazione di lungo periodo (circa 20 anni) del sistema delle infrastrutture e dei servizi.

L'Amministrazione Comunale di Gualtieri ha affidato l'incarico per la redazione della nuova strumentazione urbanistica secondo i disposti della nuova Legge Urbanistica Regionale, in forma coordinata con il confinante Comune di Boretto.

Per disposizione della Legge Urbanistica Regionale 20/2000, le nuove previsioni urbanistiche devono essere concertate preventivamente con i soggetti pubblici preposti al governo del territorio, con i soggetti gestori dei servizi a rete e con le associazioni economiche e di categoria.

Per questo, a partire dal 2004, l'Amministrazione Comunale ha attivato una serie di incontri con la BPMS, con ARPA e AUSL, AGAC-ENIA, TELECOM, ENEL, con le associazioni economiche e di categoria, con la Provincia, allo scopo di valutare insieme la situazione di fatto e lo stato dell'ambiente e per illustrare le linee del progetto di riassetto urbanistico che, in base alle analisi territoriali e sul sistema ambientale, la Giunta Comunale intende adottare per i prossimi 20 anni circa.

Il progetto preliminare di PSC, costituito dal Quadro Conoscitivo, dal Documento preliminare e dalle cartografie nelle quali viene rappresentata l'analisi sullo stato di fatto e vengono proposte le nuove direttrici di possibile sviluppo, deve essere discusso in sede di Conferenza di Pianificazione, cui sono invitati, oltre alla Provincia ed ai rappresentanti degli Uffici degli Enti preposti al controllo delle attività del territorio, anche i Comuni confinanti.

ELABORATI RELATIVI AL PROGETTO PRELIMINARE

VOL. P.1 – DOCUMENTO PRELIMINARE

TAV. P.1 - SCHEMA PRELIMINARE DI ASSETTO TERRITORIALE

1:10.000

VOL. VP.1 – VALUTAZIONE PRELIMINARE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

RELAZIONE PRELIMINARE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, GEOTECNICA E SISMICA DELLE AREE DI VARIANTE

Al termine della Conferenza di pianificazione sarà predisposto il Documento conclusivo che sancirà le linee strategiche ed i principi ordinatori della futura pianificazione di Gualtieri.

Il Documento dovrà dare luogo all'Accordo di Pianificazione, sottoscritto dal Presidente della Provincia di Reggio Emilia e dal Sindaco di Gualtieri.

Nell'Accordo di Pianificazione saranno delineate le strategie di sviluppo urbanistico e socio – economico del territorio comunale e saranno stabiliti gli impegni che l'Amministrazione intende assumersi per assicurare il controllo

pubblico nel futuro processo di Piano.

Il nuovo piano urbanistico del Comune di Gualtieri, sulla base delle analisi dello stato di fatto, delle trasformazioni che hanno caratterizzato il territorio comunale negli ultimi decenni e in relazione alle criticità evidenziate dalle analisi sull'ambiente naturale e costruito, definirà, per i diversi campi di intervento, le linee strategiche per il riassetto urbanistico edilizio dei centri abitati, la tutela delle risorse e la riqualificazione ambientale, demandando al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) la disciplina dell'esistente nei centri urbani e nel territorio rurale e al Piano Operativo Comunale (POC) la programmazione dei nuovi interventi sia pubblici che privati.

Il POC, o "Piano del Sindaco", verrà predisposto all'inizio di ogni legislatura e servirà a precisare e specificare: le previsioni insediative del PSC per quanto riguarda le nuove aree residenziali e produttive di espansione; i programmi di modificazione e riconversione dell'esistente attraverso piani di attuazione preventivi; i progetti di realizzazione di servizi ed opere pubbliche.

2 - LE ANALISI CONDOTTE PER IL QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro Conoscitivo è formalmente definito dalla norma urbanistica regionale come un elaborato costitutivo del PSC, cui viene assegnato il ruolo di fornire le basi cognitive adeguate per motivare le scelte strategiche e per avviare il percorso valutativo.

Con queste due funzioni attribuite dalla norma, il Quadro Conoscitivo si configura come uno strumento di supporto per l'apertura della Conferenza di Pianificazione (insieme al Documento Preliminare), così come dell'apertura del percorso di valutazione (VALSAT preliminare).

In coerenza con quanto previsto all'interno dell'"Atto di indirizzo e coordinamento tecnico" di cui alla delibera del consiglio regionale nr. 173 del 2001, all'interno del Quadro Conoscitivo sono state analizzate le seguenti componenti:

- aspetti socio-economici
- aspetti insediativi
- beni culturali
- aspetti viabilistici e infrastrutturali
- aspetti naturalistico-ambientali
- aspetti paesaggistici
- aspetti idrogeologici e criticità ambientali

Su ciascuno di questi campi tematici, a partire dalla ricognizione degli studi, piani e pubblicazioni già esistenti, sono state applicate le metodologie di indagine ed analisi ritenute più idonee ai fini dell'attività di pianificazione.

Le analisi condotte su tutti i campi tematici ritenuti cruciali ai fini del PSC, sono state sintetizzate all'interno di specifici elaborati, descrittivi e cartografici.

ELABORATI RELATIVI AL QUADRO CONOSCITIVO

TAVV. A.0.1 -	CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO EXTRAURBANO	
T	TAV.A.0.1.1 - Schede d'indagine (dall'unità di indagine n° 001 alla n° 160)	
	AV.A.0.1.2 - Schede d'indagine (dall'unità di indagine n° 161 alla n° 317)	
TAV. A.0.2 -	CENSIMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO URBANO DI VALORE STORICO - CULTURALE - TESTIMONIALE	
	Schede d'indagine (dall'unità di indagine n° 318 alla n° 376)	
TAV. A.0.3 -	Quadro di riferimento delle schede di indagine	1: 10.000
TAV. A1 -	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1: 50.000
TAV. A2 -	ESTRATTO P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	1: 10.000
TAV. A3 -	ESTRATTO PROGETTO RETI ECOLOGICHE DELLA PIANURA REGGIANA	1: 10.000
TAV. A4a -	ESTRATTO PIANO PROVINCIALE PER LA VIABILITA' CICLO-PEDONALE	
	- Asse d'intervento "A"	
TAV. A4b -	ESTRATTO PIANO PROVINCIALE PER LA VIABILITA' CICLO-PEDONALE	
	- Asse d'intervento "B"	
TAV. A5 -	PREVISIONI DEI PRG VIGENTI NEI COMUNI CONFINANTI	1: 25.000
TAV. A6 -	SISTEMA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE IN ATTO SUL TERRITORIO	1: 10.000
TAV. A7 -	SISTEMA NATURALE ED AMBIENTALE - SINTESI	1: 10.000
TAV. A8 -	SISTEMA INSEDIATIVO	1: 10.000
TAVV. A9 -	RESTITUZIONE DELLE ANALISI SULLO STATO DI FATTO DEL CENTRO STORICO	
	9a- Epoca di costruzione, stato di conservazione, destinazione e regime d'uso prevalente del patrimonio edilizio	1: 1.000
	9b- Evoluzione storica dell'edificazione	1: 1.000
TAV. A10 -	RESTITUZIONE SINTETICA DELLE ANALISI SULLO STATO DI FATTO E STATO DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE PRG	1: 10.000
TAV. A11 -	SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	1: 10.000
TAV. A12 -	RETE FOGNANTE	1: 10.000
TAV. A13 -	RETI GAS E ACQUA	1: 10.000
VOL. A.1 -	RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE	

QUADRO CONOSCITIVO PER LA VALUTAZIONE PRELIMINARE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

TAV. V.1 -	FLUSSI VEICOLARI	1: 10.000
TAV. V.2 -	CATASTO ELETTRISMOG	1: 10.000
TAV. V.3 -	USO REALE DEL SUOLO	1: 10.000
VOL. V.1 -	RELAZIONE E ALLEGATI	

INDAGINE CONOSCITIVA SUL SISTEMA DELLE ACQUE SUPERFICIALI

TAV. AS.1 -	CARTA DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE	1: 10.000
TAV. AS.2 -	CARTA DELL'IDROMORFOLOGIA	1: 10.000
TAV. AS.3 -	CARTA DEI MICROBACINI SCOLANTI	1: 10.000
TAV. AS.4 -	CARTA DEGLI ALLAGAMENTI	1: 10.000
TAV. AS.5 -	ZONE SERVITE DA RETE SCOLANTE PUBBLICA	1: 10.000
TAV. AS.6 -	SINTESI DELLE CRITICITA' IDRAULICHE	1: 10.000
VOL. AS.1 -	RELAZIONE	

ALLEGATO AS.1 – PARERI PREVENTIVI

STUDIO GEOLOGICO - AMBIENTALE

TAV. G.1 - CARTA LITOLOGICA	1: 10.000
TAV. G.2 – SEZIONI LITOLOGICHE	1: 10.000
TAV. G.3 - CARTA GEOMORFOLOGICA	1: 10.000
TAV. G.4 - CARTA IDROGRAFICA	1: 10.000
TAV. G.5 - CARTA DELL'IDROGRAFIA	1: 10.000
TAV. G.6 - CARTA DELLE ISOPIEZE	1: 10.000
TAV. G.7 - CARTA DELLA SOGGIACENZA DELLA FALDA	1: 10.000
TAV. G.8 - CARTA DEI VINCOLI ESISTENTI (PTCP-PAI)	1: 10.000
TAV. G.9 - CARTA DELLA VULNERABILITA' DEGLI ACQUIFERI ALL'INQUINAMENTO	
9a- Acquifero superficiale	1: 10.000
9b- Acquiferi profondi	1: 10.000
TAV. G.10 - CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO	1: 10.000
VOL. G.1 – RELAZIONE GEOLOGICO-AMBIENTALE	

3 - IL RUOLO DI GUALTIERI NEL CONTESTO TERRITORIALE PROVINCIALE

Il comune di Gualtieri si trova nella fascia rivierasca della pianura reggiana e confina a est con Guastalla, a sud-est con Cadelbosco Sopra, a sud-ovest con Castelnovo Sotto e a ovest con Boretto e (parzialmente) con Poviglio.

Il territorio comunale occupa una superficie di 36,10 kmq, corrispondente all'11,41% della superficie complessiva degli otto comuni dell'Area n°1 guastallese (316,41 kmq) in cui è stato inserito dal PTCP. Solo Boretto e Brescello, nell'Area 1, occupano una superficie minore rispetto a Gualtieri.

Si può senz'altro affermare l'area gualtierese occupa un ruolo geograficamente centrale nell'ambito generalmente denominato "fascia rivierasca del Po".

A livello di popolazione censita al 2001, Gualtieri risulta avere 6.229 residenti, pari al 9,57% della popolazione dell'Area 1 (65.078). Gli unici due comuni con meno residenti di Gualtieri sono Boretto (4.636) e Brescello (4.817).

Nel decennio 1991-2001 Gualtieri ha avuto un incremento di popolazione residente di 188 persone (+3,11%), rispetto al decremento di 166 residenti (-2,67%) registrato nel decennio precedente (1981-1991). L'incremento avuto nell'ultimo decennio a Gualtieri risulta il più contenuto rispetto agli altri comuni dell'Area 1 (eccezion fatta per Poviglio, sotto al + 3%) e decisamente inferiore all'incremento registrato nell'intera Area (+5,24%, pari a 3.240 residenti).

Sempre alla data del censimento del 2001, la densità di popolazione dell'Area 1 risulta essere di oltre 206 ab/kmq; densità che risulta aumentata, rispetto al 1991, di 11 ab/kmq contro l' 1 ab/kmq del decennio precedente.

AREA 1 - Popolazione e densità di popolazione al 1971, al 1981, al 1991 e al 2001

Comuni	SUP. KMQ	POPOLAZIONE RESIDENTE				DENSITA' (AB/KMQ)			
		1971	1981	1991	2001	1971	1981	1991	2001
Boretto	19,16	4.287	4.245	4.324	4.636	224	222	226	242
Brescello	24,52	4.344	4.455	4.558	4.817	177	182	186	196
Gualtieri	36,10	6.186	6.207	6.041	6.229	171	172	167	173
Guastalla	52,56	14.242	13.558	13.354	13.886	271	258	254	264
Luzzara	39,18	8.122	8.023	7.949	8.517	207	205	203	217
Novellare	58,18	10.448	11.349	11.235	11.912	180	195	193	205
Poviglio	43,70	6.195	6.274	6.347	6.522	142	144	145	149
Reggiolo	43,01	6.362	7.377	8.030	8.559	148	172	187	199
Totale	316,41	60.186	61.488	61.838	65.078	190	194	195	206

A fronte di un aumento complessivo dei residenti dell'5,24% nel decennio 1991-2001, il numero delle famiglie nell'Area è invece aumentato del 13,02% portando ad un ulteriore significativa riduzione del numero medio di persone per famiglia.

La media familiare passa da 2,93 del 1981, a 2,84 del 1991 e a 2,64 del 2001 e dimostra la progressiva polverizzazione dei nuclei familiari.

Rispetto a questi valori medi riferiti all'Area 1, il comune di Gualtieri si trova, nel 2001, attestato su valori inferiori di 0,04 punti (2.396 famiglie per 2,60 persone per nucleo), valori comunque superiori alla media provinciale (2,50). Anche per Gualtieri nell'ultimo decennio la composizione media dei nuclei familiari è andata calando (da 2,72 a 2,60 persone per nucleo), confermando un trend che si era registrato anche nel decennio precedente (da 2,78 a 2,72 persone per nucleo).

Al fianco di tali dinamiche socio-demografiche che inquadrano Gualtieri nel sistema dell'Area 1 definito dal PTCP, pare opportuno ampliare le riflessioni in riferimento alla fascia rivierasca, poiché è soprattutto in riferimento a questo sub sistema economico e territoriale che il ruolo di Gualtieri dovrà essere interpretato nel futuro prossimo, soprattutto alla luce del completamento dell'asse della Cispadana.

Lo scenario infrastrutturale che si sta delineando nel territorio rivierasco e il completamento della Cispadana nel sistema economico e insediativo della bassa pianura reggiana, fanno sì che il PSC debba essere in grado di proporre politiche e strategie capaci di valorizzare il ruolo di Gualtieri nel sistema integrato dell'intera fascia rivierasca, dal punto di vista insediativo, dei servizi, delle dotazioni territoriali e infrastrutturali.

Le linee strategiche per il nuovo assetto insediativo comunale, quindi, dovranno da un lato garantire uno scenario "credibile e sostenibile" per lo sviluppo di Gualtieri; dall'altro dovranno assicurare all'area comunale la possibilità di giocare un ruolo di primaria rilevanza entro le strategie di sviluppo territoriale e infrastrutturale della provincia reggiana, con particolare riferimento al sistema della mobilità, della logistica e del trasporto ferroviario e fluviale e alla offerta di attrezzature e servizi per il turismo culturale e naturalistico-ambientale.

Compito del PSC per una migliore identificazione strategica del ruolo di Gualtieri e del suo sistema ambientale e insediativo dovrà essere pertanto quello di definire,

in un quadro di compatibilità condiviso, strategie di trasformazione atte a:

- ◆ fornire risposte correlate ai bisogni insediativi e di evoluzione qualitativa dei centri urbani principali e dei nuclei frazionali minori, tenendo conto delle istanze che emergono dalle categorie sociali e dai cittadini e tenendo sempre in considerazione le dinamiche e le pressioni insediative che caratterizzano la fascia rivierasca del Po ed in particolare il confinante comune di Guastalla e la sponda lombarda del grande Fiume;
- ◆ identificare, attraverso il quadro delle politiche urbane, le soglie di sostenibilità oltre le quali le risposte a bisogni specifici della collettività amministrata diventano impedimento ad un corretto sviluppo urbano o momenti di conflitto non sanabili con le aspettative dei Comuni confinanti;
- ◆ evidenziare le criticità presenti nei campi dell'abitare, della qualità ambientale, del riassetto dei settori produttivi tradizionali e dello sviluppo dei settori innovativi, delle dotazioni territoriali e del sistema dei servizi, con riferimento alla dimensione d'area vasta, al fine di concertare strategie pianificatorie e strumenti operativi in grado di portare a soluzione le scelte pianificatorie con maggiore coerenza entro il panorama insediativo dell'intera fascia rivierasca (aree produttive di rilievo sovracomunale, servizi al turismo, parchi naturalistici e fluviali, ecc.);
- ◆ potenziare le direttrici infrastrutturali di rilievo provinciale, con particolare riferimento all'asse est-ovest (costituito dalla Cispadana e dalla ferrovia Parma-Suzzara) e agli assi nord-sud (Porto sul Po e sistema della Val d'Enza);
- ◆ favorire la polarizzazione delle funzioni produttive e la contemporanea presenza nei poli sovracomunali (aree ecologicamente attrezzate) delle funzioni produttive, di ricerca e di formazione, prevedendo il trasferimento delle localizzazioni incongrue o al di fuori dei sistemi viari principali.
- ◆ sviluppare maggiormente i servizi telematici e le reti di comunicazione onde limitare il pendolarismo e promuovere il tele lavoro e la didattica per la formazione a distanza;
- ◆ monitorare l'offerta del sistema insediativo in relazione alle dinamiche in atto nell'intero territorio della fascia rivierasca, attraverso l'utilizzo dell'osservatorio urbanistico;

4 – QUALITA' AMBIENTALE E SOSTENIBILITA'

Gli obiettivi del Documento Preliminare per la qualificazione ambientale del territorio sono improntati a:

- ◆ adottare misure di salvaguardia degli areali di interesse naturalistico – ambientale, con particolare riguardo all'area golenale del Po;
- ◆ salvaguardare le aree agricole periurbane ed in particolare valorizzare le emergenze di carattere agricolo più facilmente aggredibili dal processo edificatorio;
- ◆ potenziare i corridoi ecologici non solo laterali ai corsi d'acqua ma, in

particolare, quelli di connessione tra territorio agricolo e centri urbani avendo l'obiettivo di qualificare il mosaico paesaggistico;

- ◆ preservare da fattori di rischio d'inquinamento i principali elementi morfologici a dosso di pianura, già individuati nel PTCP come dossi caratterizzati da tracciati di valore storico o sedi di sistemi insediativi storicamente affermati;
- ◆ intensificare l'azione di salvaguardia e valorizzazione delle emergenze di riconosciuto valore storico-culturale; tra queste, oltre ai tessuti insediativi storici urbani di assoluta eccellenza, si evidenziano i numerosi edifici sparsi di valore tipologico – architettonico, le cui perimetrazioni sono da approfondire in sede di PSC, e la viabilità storica;
- ◆ promuovere interventi di mitigazione degli impatti paesaggistici ed i trasferimenti degli edifici e dei complessi edilizi che per funzioni e attività produttive risultano in contrasto con i centri abitati a prevalente destinazione residenziale ;
- ◆ incentivare forme di riqualificazione del paesaggio anche in occasione di interventi di nuova edificazione per scopi produttivi agricoli attraverso i piani particolareggiati agricoli e le relative convenzioni attuative.
- ◆ migliorare le modalità di programmazione degli interventi e di scelta degli indicatori ambientali, anche attraverso la realizzazione e l'applicazione di un sistema di contabilità ambientale locale;
- ◆ realizzare gli interventi programmati per il miglioramento del sistema di mobilità e di trasporto intermodale d'area vasta;
- ◆ mettere in cantiere le varianti viabilistiche e le razionalizzazioni dei punti critici della viabilità esistente capaci di assicurare migliori condizioni ambientali agli insediamenti urbani;
- ◆ eliminare i fattori di rischio idraulico;
- ◆ valorizzare le aree di valore naturalistico-ambientale, attraverso opere di ripristino, riqualificazione e manutenzione dell'ambiente naturale, nonché estendere la rete dei corridoi ecologici tenendo conto, in primo luogo, del "Progetto di rete ecologica della Pianura Reggiana";
- ◆ incentivare la dotazione di piste ciclabili e di percorsi sicuri;
- ◆ monitorare e gestire le forme di contaminazione del suolo prodotte dalle attività pregresse, dalle attività suinicole e dallo spandimento di liquami zootecnici per la fertirrigazione del suolo agricolo;
- ◆ integrare i propri strumenti di governo del territorio (Piani Urbanistici e regolamenti comunali) con una disciplina volta alla salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale (con particolare attenzione alla gestione delle emissioni sonore, elettromagnetiche), del suolo, sottosuolo e delle acque sotterranee. A tale riguardo diventa di fondamentale importanza tendere, non solo alla riqualificazione delle aree residenziali e del sistema dei servizi, ma anche adottare politiche di controllo e qualificazione delle zone produttive già insediate;

- ◆ incentivare ulteriormente l'aumento della raccolta differenziata dei rifiuti;
- ◆ introdurre un sistema di monitoraggio sistematico dei consumi di risorse, con particolare riferimento a quelli degli Enti Pubblici e delle attività produttive volto ad individuare ed adottare politiche di riutilizzo e di risparmio;
- ◆ migliorare le modalità di prevenzione e gestione delle emergenze ambientali generate da calamità naturali con particolare riferimento al rischio sismico;
- ◆ migliorare la gestione ed il controllo dei servizi ambientali affidati a terzi e delle infrastrutture di proprietà del Comune;

5 - LE STRATEGIE PER IL RIASSETTO AMBIENTALE E LO SVILUPPO SOSTENIBILE

Le strategie dell'azione pianificatoria per il riassetto ambientale e lo sviluppo sostenibile si possono elencare nei seguenti punti:

- ◆ Dimensionamento residenziale rapportato non tanto al censimento della domanda e delle aspettative edificatorie, quanto piuttosto al calcolo del fabbisogno di medio termine (20 anni) operato in relazione alle ipotesi di evoluzione demografica della popolazione residente in presenza di saldi migratori positivi e di sdoppiamento dei nuclei familiari. Le previsioni di sviluppo residenziale dovranno essere verificate e condivise anche in sede di conferenza ed improntate a criteri di contenimento degli sprechi di risorse e di preservazione dell'ambiente naturale e del suolo produttivo agricolo;
- ◆ Salvaguardia e valorizzazione dei tessuti insediativi storici urbani (centri storici di Gualtieri, Santa Vittoria e Pieve Saliceto) e recupero del patrimonio edilizio storico culturale e/o produttivo agricolo dismesso o in conflitto d'uso con le residenze circostanti, tanto nelle aree periferiche dei centri abitati principali, quanto nei centri minori;
- ◆ Recupero e riqualificazione delle aree urbane degradate evidenziate nella cartografia dello Schema preliminare di assetto territoriale del PSC ed in generale delle aree produttive a contatto con le zone residenziali esistenti e di progetto, mediante l'adozione di un corpo normativo nel PSC e nel RUE mirato a conseguire il progressivo miglioramento delle condizioni ambientali e di lavoro nelle aree industriali – artigianali di recente e/o antico impianto nelle quali si svolgono attività inquinanti o a rischio;
- ◆ Recupero, su tutto il territorio comunale, dei volumi dismessi non più funzionali all'agricoltura per fini residenziali, agrituristici e/o per attività collettive e di servizio connesse al tempo libero, allo svago, allo sport e alla cultura, quando tali attività si configurano, a giudizio dell'Amministrazione Comunale e della popolazione residente, come elemento di sostegno per la qualificazione dell'offerta turistica o agrituristica dei centri minori, ovvero possono essere condizione di aggregazione sociale e di relazione con il contesto urbano consolidato;
- ◆ Scelta delle nuove aree edificabili in siti idonei per assetto paesaggistico, idrogeologico ed idraulico, per accessibilità, per stato di inquinamento (da

rumore e da traffico), per dotazione di servizi a rete (energia, depurazione, risorse idriche), per assenza di inquinamento elettromagnetico, per possibilità di dotare le aree di trasformazione o nuova edificazione di verde e parcheggi in modo che si possa prevedere la sostenibilità delle previsioni ed una elevata qualità ecologico - ambientale;

- ◆ Promozione della qualità ecologica degli interventi urbanizzativi ed edilizi, con la messa in campo delle opportune incentivazioni di ordine fiscale o normativo (ad esempio minori oneri ed eventualmente premi di superficie utile), per i progetti ispirati a criteri di risparmio energetico, sicurezza, salubrità, tutela ambientale e bioarchitettura;
- ◆ Individuazione delle criticità e delle fragilità ambientali da superare nel campo dell'assetto idrogeologico ed idraulico, della tutela dall'inquinamento (acustico, elettromagnetico, da polveri), del rischio sismico, con particolare riferimento alla messa in sicurezza del territorio dalle esondazioni del Po;
- ◆ Individuazione degli ambiti agricoli di tutela e definizione della compatibilità d'intervento per l'uso del territorio rurale;
- ◆ Adozione di un corpo tecnico normativo capace di enucleare gli obiettivi di salvaguardia e tutela del mosaico paesaggistico, delle emergenze naturalistiche ed ambientali, del patrimonio di valore storico - culturale e di promuovere la qualificazione dei territori e delle aree di margine.
- ◆ Riconoscere priorità ai temi del riassetto idraulico e della messa in sicurezza del territorio tenuto conto delle specifiche criticità segnalate nell'Analisi del sistema delle acque superficiali con il contributo dei Consorzi di Bonifica competenti e nello Studio geologico-ambientale;
- ◆ Esercitare una continua azione di controllo e promuovere, di concerto con i competenti uffici dell'ARPA e dell'AUSL, il censimento delle attività zootecniche a rischio d'inquinamento e più corrette pratiche di spandimento dei liquami sul suolo agricolo con particolare riferimento alle aree a maggiore permeabilità, alle aree esondabili, alle aree periurbane;
- ◆ Preservare il suolo produttivo agricolo da utilizzazioni improprie scoraggiando le attese speculative per destinazioni urbane, non solo ai margini dei centri abitati principali, ma anche in corrispondenza dei nuclei edificati minori e delle borgate agricole. Particolare attenzione andrà posta alle strutture lineari attestate ai margini della viabilità per evitare la saldatura a nastro, preservando gli scorci visivi e le viste più significative e alle aree contermini ai complessi di valore storico - culturale introducendo, eventualmente in sede di RUE o POC, limitazioni definite e riconoscibili anche per le edificazioni in territorio agricolo;
- ◆ Contenere le espansioni urbane rapportando la crescita delle nuove aree edificabili ai bisogni effettivi della popolazione residente e all'evoluzione programmata e sostenibile dell'offerta di case e posti lavoro privilegiando, a tutti i livelli e in tutti gli ambiti, il riuso ed il recupero rispetto alla nuova edificazione;
- ◆ Introdurre misure di salvaguardia programmata delle "aree agricole ad

elevata produttività”, che da un lato vanno preservate da utilizzazioni non rapportate alle vocazioni agronomiche ma, dall’altro, vanno garantite anche rispetto ad interventi di infrastrutturazione che ne precludano la funzionalità d’uso.

6 - GLI ACCORDI CON I PRIVATI COME VIA PRIVILEGIATA PER L’ATTUAZIONE PEREQUATA DEL P.S.C.

L’Amministrazione Comunale reputa di primaria importanza perseguire la più ampia condivisione degli obiettivi di Piano, attraverso procedure partecipative che consentano ai cittadini ed ai portatori di interesse di avanzare concrete proposte attuative attraverso Accordi di Pianificazione (ai sensi dell’art. 18 della LR 20/2000) relativi ai sottoelencati punti.

1) ACCORDI SULLA CASA

- Cessione di aree residenziali urbanizzate, finalizzate all’esercizio delle politiche abitative dell’Ente;
- Realizzazione di alloggi da concedere in affitto attraverso le graduatorie della ERP a canone sociale od equo canone;
- Realizzazione di alloggi a riscatto con prezzi concordati;
- Compartecipazione nella progettazione di nuove aree di Cooperative di abitazione a proprietà indivisa alle quali sia riservata la possibilità di costruire una quota significativa di alloggi.

2) ACCORDI PER MIGLIORARE E FAVORIRE LE CONDIZIONI DI SVILUPPO DELL’IMPRENDITORIA LOCALE

- Aree riservate alla delocalizzazione delle imprese situate in ambiti urbani che per le loro caratteristiche siano divenute inadatte ad ospitarle;
- Aree produttive tramite le quali sia garantita la realizzazione di servizi interaziendali.

3) ACCORDI PER L’AMBIENTE, PER IL POTENZIAMENTO DELLA QUALITA’ URBANA IN AREE EDIFICATE ESISTENTI, PER IL MIGLIORAMENTO DELLA TENUTA IDRAULICA DEL TERRITORIO

- Accordi che propongano alla Amministrazione di associare all’intervento di nuova urbanizzazione, significativi interventi in campo ambientale a vantaggio di un territorio più vasto;
- Cessione di aree verdi o realizzazione di percorsi ambientali extra comparto ivi compresa la realizzazione di interventi attuativi del progetto “Rete ecologica della pianura Reggiana” della Provincia di Reggio Emilia.

4) ACCORDI PER LA FAMIGLIA, LO SVILUPPO DELLA COESIONE SOCIALE E PER IL POTENZIAMENTO DEI SERVIZI DELLA CITTA’

- Realizzazione di alloggi destinati a bisogni specifici di alcune categorie sociali (anziani, giovani coppie, bambini, famiglie in difficoltà, lavoratori extracomunitari) con tipologie di costruzione, gestione o assegnazione innovative;

- -Proposte di espansione urbana residenziale o produttiva, che associno alle stesse interventi ed attività finalizzati al soddisfacimento di bisogni sociali tramite il potenziamento dei servizi.

7 - LE PREVISIONI DI CRESCITA DEMOGRAFICA ED IL FABBISOGNO DI ALLOGGI

Gli scenari di evoluzione demografica prospettati per il Comune di Gualtieri non sono derivati, se non in minima parte, da una procedura meccanica di estrapolazione delle tendenze riscontrate negli anni passati, ma **su riflessioni sugli aspetti economici e sociali ad essi correlati, nell'ottica di uno sviluppo sostenibile ed equilibrato del territorio.**

Sulla base di tali valutazioni, **l'Amministrazione Comunale ha individuato come obiettivi politico – programmatici prioritari il contenimento dell'espansione demografica, la limitazione della crescita residenziale, l'esigenza di garantire alla popolazione un adeguato e qualitativo livello di servizi pubblici e ha optato per un periodo programmatico di riferimento del PSC ventennale.**

Relativamente all'evoluzione dei nuclei familiari, appare corretto ipotizzare per il comune di Gualtieri un ulteriore aumento del numero di famiglie dovuto sia al processo di sdoppiamento dei nuclei familiari sia all'incremento di popolazione.

Come abbiamo evidenziato precedentemente, la composizione media familiare è in progressiva diminuzione, ma presenta ancora oggi valori più alti rispetto alla media provinciale.

A che livello si fermerà il processo di diminuzione della dimensione media del nucleo familiare non è semplice da stimare; tuttavia tenuto conto della composizione media familiare attuale e del fatto che la popolazione che immigrerà sarà prevalentemente composta da persone giovani destinate a formare nuove famiglie con figli che compenseranno in parte la crescita delle famiglie unipersonali, può essere credibile una ipotesi di calo non troppo drastico della media di componenti per famiglia.

Dalla stima della popolazione effettuata (circa 7.300 abitanti residenti al 2025, pari a 838 abitanti in più rispetto ai residenti al 31/12/2005) e dalla conseguente struttura della popolazione comunale di previsione al 2025, nonché dall'evoluzione nella composizione media delle famiglie, si prevede un **incremento di nuclei familiari** nell'ordine di:

- ◆ 539 nuclei familiari nell'ipotesi minima;
(Composizione media del nucleo familiare= 2,35)
- ◆ 607 nuclei familiari nell'ipotesi massima.
(Composizione media del nucleo familiare= 2,30)

La domanda abitativa primaria è costituita dalle famiglie di nuova formazione, nella ipotesi di assicurare ad ogni nucleo familiare di progetto un alloggio.

A tale quota di fabbisogno abitativo primario vanno però aggiunti gli alloggi che costituiranno lo stock necessario per la rotazione abitativa e gli alloggi utilizzati per usi diversi da quelli residenziali di civile abitazione, che si possono stimare di larga massima in circa 150 unità (pari al 5% circa del patrimonio edilizio).

Rispetto alle ipotesi sopra esposte, quindi, **il fabbisogno di alloggi per il periodo 2006-2025 da soddisfare in interventi di recupero e trasformazione dell'esistente e di nuova edificazione viene stimato in :**

- **689 alloggi minimo (35 alloggi/anno);**
- **756 alloggi massimo (38 alloggi/anno).**

8 - LE SCELTE DI PIANO

8.1 – SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

La trama del sistema insediativo storico gualtierese si caratterizza per la presenza di ben tre insediamenti urbani storici. Si tratta dei tessuti storici di Gualtieri, Pieve Saliceto e Santa Vittoria.

Una particolare menzione va fatta per il centro storico del capoluogo, sicuramente tra i centri di maggior rilievo dal punto di vista storico e architettonico dell'intera pianura padana. Malgrado la piaga delle alluvioni, il tessuto insediativo di Gualtieri ha conservato l'incantevole spazio rinascimentale di *Piazza dell'Argenta* (detta anche Piazza Bentivoglio), con portico su tre lati, sulla quale si affacciano importanti edifici del periodo di massimo splendore di Gualtieri (seconda metà del Cinquecento), come il massiccio *Palazzo Bentivoglio*, la *Torre dell'Orologio* (recentemente restaurata) e la *collegiata di S. Maria della Neve* (ricostruita nel Settecento).

Oltre alla rilevanza assunta dagli insediamenti storici urbani, tra i quali va annoverato anche Palazzo Greppi a Santa Vittoria, abbastanza ricca è anche la distribuzione di elementi connotativi dell'insediamento storico di carattere isolato e di piccoli nuclei con impianto tipologico-architettonico o di valore storico-testimoniale.

Le "strutture insediative storiche non urbane" rappresentano insediamenti non urbani di rilevante interesse storico e le relative aree di integrazione storico-ambientale e paesaggistica. Per tali aree, il PSC dovrà mettere in atto adeguate strategie di tutela degli edifici di valore storico-culturale-testimoniale e degli aspetti paesistici e di percezione del patrimonio storico, con l'obiettivo di recuperare e valorizzare complessivamente l'ambito. Nel territorio di Gualtieri, si tratta di tre aree: una ormai inglobata dal tessuto urbano di Gualtieri (Villa Malaspina, detta anche La Palazzina); una a confine con il comune di Guastalla lungo il tracciato ferroviario; una appena a nord dell'abitato di Santa Vittoria di fronte all'insediamento produttivo (Corte Maria Vittoria).

Prezioso è il patrimonio di edilizia sparsa nel territorio rurale e presente all'interno dei tessuti residenziali che presenta un particolare valore dal punto di vista tipologico e testimoniale. Dal censimento di tali edifici, effettuato in occasione dei lavori di stesura del Quadro Conoscitivo, nel territorio comunale di Gualtieri risultano presenti edifici e/o complessi edilizi cui viene riconosciuto un particolare valore monumentale o tipologico-architettonico, per i quali il PSC dovrà definire politiche di salvaguardia degli elementi connotativi, ammettendo solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi conservativi e di recupero che saranno specificati nel RUE.

Sempre nel territorio rurale, vengono riconosciute le tracce, significative a livello sovracomunale, relative alle bonifiche storiche di pianura. Il limite di tali bonifiche, per il comune di Gualtieri, assume anche una rilevanza amministrativa, poiché costituisce il confine meridionale del territorio comunale. Per tali aree s'intende perseguire una strategia di salvaguardia delle caratteristiche storico-testimoniali, nonché obiettivi mirati alla conservazione dell'organizzazione territoriale dei luoghi.

L'intero territorio comunale è interessato dalla presenza diffusa di tratti stradali che sono riconducibili al disegno storico della viabilità locale. Si tratta di strade che hanno mantenuto, nel loro tracciato e/o nella loro configurazione fisica, un valore testimoniale dei collegamenti consolidati nel corso dei secoli tra i vari luoghi del territorio comunale e sovracomunale. Per questa viabilità di interesse storico si intende perseguire strategie di tutela e salvaguardia dei tracciati e dei loro valori paesaggistico-ambientali, coerentemente con il livello di tutela previsto anche all'interno delle norme di PTCP. Al tracciato lungo-argine, oltre alla rilevanza storica, è riconosciuto dal PTCP un ulteriore valore dal punto di vista paesaggistico-panoramico.

Inoltre, sempre in riferimento al sistema insediativo storico, il PSC provvederà a tutelare e valorizzare gli elementi testimoniali dell'impianto storico della centuriazione, come elemento caratterizzante del sistema insediativo della pianura reggiana. Nella parte meridionale del territorio comunale, ad esempio, sono riscontrabili due tracce della centuriazione avvenuta in epoca romana: una nella parte meridionale dell'abitato di Santa Vittoria, in corrispondenza del Torrente Crostolo; una in località Corte La Bigliana.

8.2 – AMBITI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI CONSOLIDATI E DA RIQUALIFICARE

Per tutte le altre aree edificate ad assetto urbanistico consolidato, caratterizzate da un impianto più recente e da usi prevalentemente residenziali, il Piano mira a confermarne la vocazione ed a promuovervi interventi di riordino urbanistico, di riqualificazione ambientale, di completamento del tessuto edilizio esistente, di miglioramento della qualità ambientale e delle condizioni di sicurezza statica.

Tra gli ambiti residenziali consolidati, lo Schema preliminare di PSC individua anche le aree urbanizzate o in corso di attuazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi, convenzioni attuative, atti d'obbligo. In queste aree il nuovo PSC confermerà le previsioni vigenti fino allo scadere degli strumenti, dopodiché saranno invece perseguite strategie mirate prioritariamente al consolidamento della funzione residenziale, all'integrazione funzionale con le aree circostanti e al miglioramento delle dotazioni territoriali.

Lo Schema preliminare di assetto territoriale individua, inoltre, delle strutture insediative lineari di origine rurale caratterizzate dalla compresenza di funzioni residenziali e di funzioni agricole. Per tali strutture insediative, che si sono sviluppate lungo gli assi di collegamento (in particolare lungo la vecchia strada per Boretto) e nelle aree a ridosso del territorio urbanizzato del capoluogo, il PSC deve perseguire obiettivi di riqualificazione e riordino urbanistico e ambientale, nonché di salvaguardia del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale, di mitigazione dei conflitti tra funzioni agricole e residenziali, di salvaguardia dei

varchi visivi residui, di riordino dell'assetto insediativo attraverso PUA da perimetrare eventualmente in sede di POC.

Una componente significativa della manovra insediativa è riferita ai tessuti interni agli ambiti urbanizzati che necessitano di interventi di riqualificazione/trasformazione. Il Piano riconosce, in particolare, due aree: l'area delle ex Cantine Chierici nel centro storico del capoluogo e l'area attualmente a destinazione artigianale ubicata nel cuore della frazione di Santa Vittoria.

Per l'area delle ex Cantine Chierici, ubicata al centro del tessuto insediativo di origine storica del capoluogo, la disciplina particolareggiata del vigente PRG prevedeva un Piano di Ristrutturazione Urbanistica, che però non si è mai attuato. Nello schema preliminare di PSC si propone che l'area, insieme all'adiacente area attualmente destinata a parcheggio, sia oggetto di uno specifico Piano di Riqualificazione Urbana, che preveda il trasferimento di una parte della quota edificatoria all'interno della direttrice di sviluppo residenziale che interesserà le aree ad ovest dell'abitato di Gualtieri o in alternativa nelle aree libere tra l'insediamento PIP del capoluogo e la SP 63R.

Per l'area localizzata a Santa Vittoria, invece, il PSC dovrà proporre un Piano di Riqualificazione Urbana che miri a convertire la destinazione dell'intero ambito verso destinazioni prevalentemente residenziali, delocalizzando le attività artigianali attualmente presenti, ritenute incongrue con il tessuto residenziale circostante ed eventualmente mantenendo una parte delle attività ritenute compatibili.

In riferimento all'assetto urbanistico generale, per quanto riguarda le principali criticità cui il nuovo strumento urbanistico dovrà trovare delle risposte, si segnalano:

- momenti di conflitto tra insediamenti abitativi e qualità ambientale sia per la presenza di centri abitati attraversati da strade ad elevato flusso di traffico, sia per la promiscuità, in alcuni punti del capoluogo e della frazione di Santa Vittoria, tra insediamenti residenziali e insediamenti artigianali e industriali esistenti;
- la carenza di aree a parcheggio pubblico in taluni ambiti, con particolare riferimento agli insediamenti sorti a ridosso dei centri storici nel secondo dopoguerra e fino alla seconda metà degli anni Settanta corrispondenti all'entrata in vigore dei DD.MM. e della LR 47/78;
- la ridotta estensione delle superfici permeabili, con particolare riferimento alle zone produttive anche di recente impianto
- la carenza di adeguate aree con funzioni di polmone verde, integrate con gli spazi edificati.

Tali limiti impongono specifiche misure di riqualificazione dei tessuti esistenti più degradati.

Per quanto attiene la residenza, gli obiettivi che si intendono perseguire, tramite la elaborazione del nuovo PSC, sono quindi sostanzialmente i seguenti:

- ◆ consentire uno sviluppo residenziale rapportato all'effettivo fabbisogno di

nuove residenze al quale possa aver accesso la maggior parte delle fasce sociali, tenuto conto che le politiche abitative messe in atto dall'azione di governo locale, da sempre si caratterizzano in questa direzione;

- ◆ realizzare le migliori condizioni di compatibilità dei nuovi insediamenti sia dal punto di vista dell'inserimento nel tessuto urbano esistente, sia dal punto di vista della qualità urbana attesa in tema di standards ambientali;
- ◆ recuperare dal punto di vista qualitativo porzioni estese di zona edificata esistente che manifestano oggi criticità (rispetto alla tenuta idraulica e fognaria, rispetto agli standards di verde e parcheggi, ...);
- ◆ incentivare una forma di edilizia ecosostenibile.

In considerazione del fatto che i margini agricoli e le aree periurbane, i tessuti incongrui e fatiscenti, le aree intercluse in regime di attesa interagiscono con l'edificato facendo emergere conflitti funzionali, situazioni di degrado, impatti ambientali e paesaggistici negativi, gli obiettivi di piano dovranno tendere alle seguenti politiche:

- ◆ eliminazione, nei centri abitati principali, delle conflittualità presenti; individuazione delle zone di degrado da recuperare; valorizzazione ecologica ed ambientale dei margini urbani non interessati da nuove previsioni insediative; individuazione del sistema del verde pubblico e privato sostenuto dalla rete dei percorsi ciclopedonali che le connette e dei parcheggi in grado di supportare i nuovi insediamenti e dare risposte ai fabbisogni pregressi.
- ◆ integrazione condizionata dei margini urbanizzati per funzioni di residenza permanente in risposta alla domanda insediativa della popolazione già residente a Gualtieri, evitando le aree con impatti visivi verso gli edifici di valore storico culturale, dando prevalenza alla salvaguardia delle attività produttive agricole rispetto ai nuovi insediamenti residenziali; l'integrazione dei margini urbanizzati dovrà comunque preservare le discontinuità ed i varchi verso la campagna evitando la saldatura a nastro dei tessuti.
- ◆ reperimento di aree di parcheggio pubblico e di aree verdi (pubbliche o private) per la mitigazione degli impatti visivi ed il recupero dei deficits delle dotazioni territoriali in alcuni ambiti urbani;
- ◆ eliminazione delle situazioni di degrado edilizio.

Inoltre, l'obiettivo di rafforzare e rendere leggibile una identità urbana unitaria, articolata anche in diverse polarità, impone al PSC la definizione di scelte strategicamente mirate nella direzione del rafforzamento e della riqualificazione del sistema insediativo e territoriale.

A tal fine, il PSC dovrà farsi carico anche di azioni strategiche che comportano:

- ◆ la definizione dei luoghi e degli elementi per il potenziamento e la nervatura strutturale del capoluogo, rafforzando il sistema dei servizi, locali e di rango;

- ◆ la promozione di interventi di recupero e riqualificazione dei tessuti urbani esistenti, prevedendo, ove occorre, all'interno degli ambiti da riqualificare anche le quote di nuova edificazione essenziali alla ridefinizione morfologica e funzionale dei margini urbani;
- ◆ la definizione di specifiche strategie in riferimento alle funzionalità, pubbliche e private, delle frazioni, al fine di consolidarne identità e ruoli specifici
- ◆ la definizione di interventi e normative per la ricomposizione e riqualificazione morfologica dei tessuti da trasformare;
- ◆ la riorganizzazione della rete dei collegamenti tra i centri attraverso l'attrezzatura e la messa in sicurezza della mobilità veicolare e la realizzazione di una rete diffusa di percorsi ciclabili e pedonali.

8.3 – DIRETTRICI DI SVILUPPO RESIDENZIALE

Fatta salva la priorità strategica di attribuire precedenza attuativa agli ambiti già edificati da trasformare e riqualificare, il Piano non può esimersi dall'individuare, per il soddisfacimento dei fabbisogni insorgenti, alcuni limitati ambiti idonei ad ospitare future previsioni residenziali da collocare su aree inedificate vocate alla trasformazione insediativa, integrabili con i tessuti consolidati ed in grado di essere volano per la riqualificazione degli aspetti urbanistici dei centri abitati principali del territorio comunale.

Tra queste aree, sono compresi anche alcuni ambiti di espansione del vigente PRG non attuati, per i quali si ritiene opportuno ridurre il carico insediativo, attraverso la diminuzione degli indici di sfruttamento edilizio/urbanistico, l'aumento delle dotazioni territoriali e la previsione di fasce a verde pubblico di mitigazione degli impatti insediativi ed ambientali.

Lo Schema preliminare di PSC individua queste aree con retinature che non vogliono indicare un perimetro preciso, bensì un ambito "di massima" entro cui possono essere individuati in sede di PSC nuovi eventuali insediamenti. Le nuove "Direttrici di sviluppo residenziale" sono individuate su porzioni del territorio comunale idonee alla localizzazione della quota di fabbisogno residenziale non soddisfacibile attraverso gli interventi di riqualificazione e trasformazione dell'esistente. In questi ambiti devono essere ricavati, attraverso l'utilizzo di criteri perequativi, le aree per l'edilizia residenziale (pubblica e privata) e gli spazi per le dotazioni territoriali.

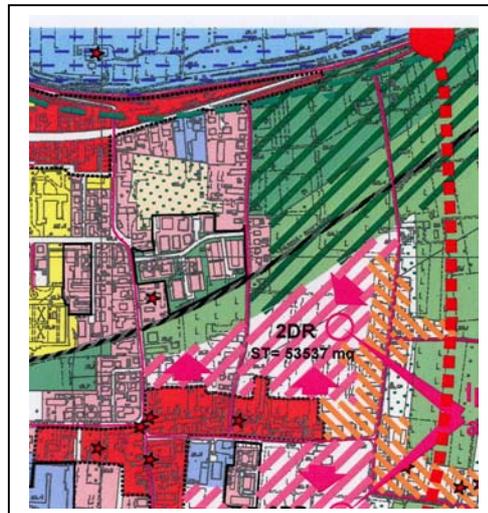
Dette direttrici di sviluppo residenziale sono limitate a tre localizzazioni. Lo Schema Preliminare di Assetto Territoriale, tuttavia, rappresenta cartograficamente cinque ambiti. Infatti gli ambiti denominati 2DR e 3DR, localizzati a Gualtieri, sono da considerarsi alternativi l'uno all'altro. Così come sono da considerarsi alternativi gli ambiti denominati 4DR e 5DR localizzati a Santa Vittoria.

Quindi, oltre alla conferma, con eventuali modifiche, dei piani non attuati o in corso di attuazione del vigente PRG, è volontà dell'Amministrazione Comunale prevedere le seguenti direttrici di sviluppo residenziale:

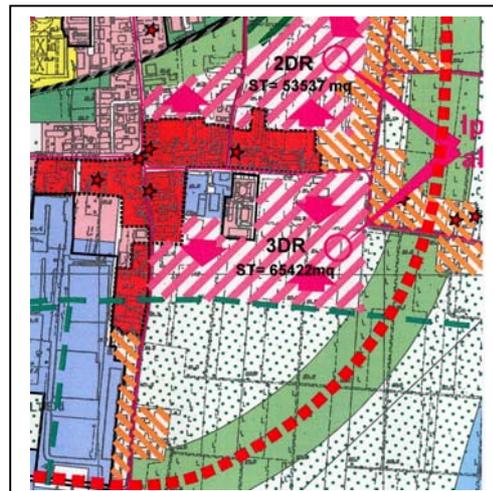
- ◆ *Direttrice 1DR* a Gualtieri (circa 146.000 mq), ovvio completamento dell'abitato del capoluogo, consiste in un'espansione residenziale localizzata nel settore ovest del centro urbano, nella fascia territoriale compresa tra il PP3 ed la "variante ovest" di progetto. Tale direttrice dovrà anche farsi carico di parte della quota edificatoria prevista nel piano "ex Cantine Chierici" e dovrà prevedere, inoltre, idonee casse d'espansione per il superamento delle criticità idrauliche relative all'intero settore occidentale.



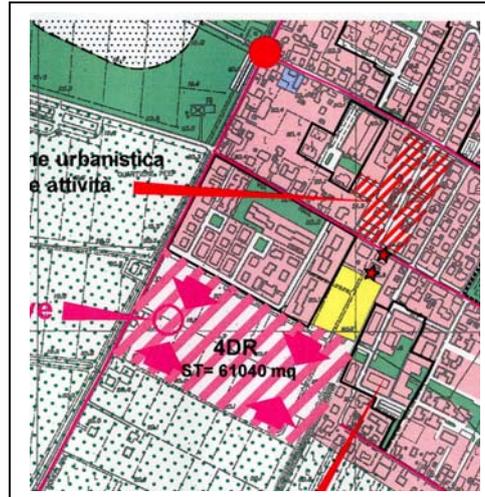
- ◆ *Direttrice 2DR, alternativa alla 3DR*, a Gualtieri (circa 53.000 mq), ad ovest dell'abitato, nella fascia territoriale compresa tra via Grimaldi, via Scaglioni e la linea ferroviaria. Tale direttrice ha lo scopo di organizzare un vuoto urbano con obiettivi di riqualificazione del quadrante sud-orientale del capoluogo attraverso il reperimento di aree a verde pubblico e di adeguate dotazioni territoriali.



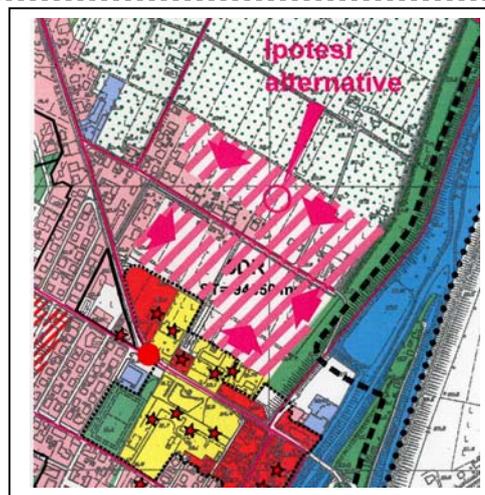
- ◆ *Direttrice 3DR, alternativa alla 2DR*, a Gualtieri (circa 65.000 mq), ad ovest dell'abitato, limitrofa alla precedente ma ubicata a sud di via Codisotto. Tale direttrice, già individuata come possibile ambito idoneo alla delocalizzazione degli edifici presenti in golena Po, ha, come la precedente, lo scopo di migliorare l'assetto urbanistico del quadrante sud-orientale del capoluogo attraverso il reperimento di aree a verde pubblico e di adeguate dotazioni territoriali.



- ◆ *Direttrice 4DR, alternativa alla 5DR, a Santa Vittoria (circa 61.000 mq), a sud-ovest dell'abitato, nell'area adiacente al PEEP "PP8". Tale direttrice, che si presenta come naturale completamento ad integrazione della maglia urbana della principale frazione del comune, dovrà anche farsi carico di ospitare parte della quota volumetrica non realizzata nel comparto "ex PEEP PP8A",*



- ◆ *Direttrice 5DR, alternativa alla 4DR, a Santa Vittoria (circa 20.000 mq), ad est dell'abitato, nell'area alle spalle del centro, a cavallo di via Fornace, per la quale si ipotizza la realizzazione di limitate quote edificatorie con tipologie edilizie a basso impatto volumetrico ed ambientale e la formazione di un nuovo polo per attrezzature sportive e di interesse collettivo.*



Gli approfondimenti disciplinari condotti nella VALSAT preliminare – a cui si rimanda – sottolineano come questi ambiti non presentino particolare controindicazioni a livello di condizioni ambientali, anche se in fase di attuazione dovranno prevedersi la risoluzione delle criticità idrauliche e del sistema fognario, nonché opportuni interventi di mitigazione degli impatti generati dalla nuova viabilità di progetto, al fine di garantire livelli di qualità ambientale ottimali anche ad avvenuta realizzazione delle infrastrutture viabilistiche.

8.4 – AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Possono essere considerati ambiti produttivi consolidati tutte le aree produttive esistenti a funzione artigianale-industriale, commerciale-direzionale o turistico-ricettiva, nelle quali si intende confermare le destinazioni d'uso esistenti. Per queste aree vanno perseguite, attraverso il PSC, politiche di riqualificazione urbanistico-edilizia ed ambientale, di miglioramento funzionale delle dotazioni territoriali e della mobilità, di mitigazione degli impatti.

Tra gli ambiti produttivi consolidati vanno altresì considerate anche le aree urbanizzate o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi, convenzioni attuative o atti d'obbligo, per le quali vanno confermare le

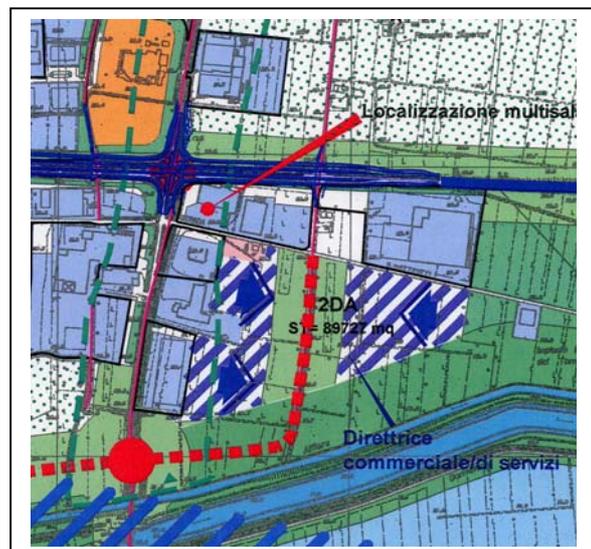
previsioni vigenti. Allo scadere di tali strumenti, tuttavia, queste aree dovranno sottostare alle previsioni del nuovo PSC, mirate prioritariamente al consolidamento della funzione produttiva, al miglioramento funzionale delle dotazioni territoriali e della mobilità, alla mitigazione degli impatti.

Dallo Schema preliminare di assetto territoriale si può notare come i principali ambiti consolidati per attività produttive si siano sviluppati a sud del capoluogo (la principale) e a nord dell'abitato di Santa Vittoria, per lo più lungo la direttrice della strada statale 63.

8.5 – DIRETTRICI DI SVILUPPO PRODUTTIVO

Sono previste alcune aree periurbane riservate alla qualificazione produttiva e al completamento delle attività insediate sul confine. Si tratta, quindi, di ambiti produttivi riservati prevalentemente all'espansione delle attività insediate e alla nuova edificazione di attività produttive già insediate nel territorio comunale, da attuarsi tramite Accordo con i privati e previo inserimento nel POC. L'attuazione di queste aree deve essere accompagnata dalla verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale, nonché dall'incremento dei servizi e delle dotazioni territoriali. A questo caso sono riconducibili le aree a sud del capoluogo a ridosso dell'area artigianale – industriale "CONV.6" (siglatura 1DA) e a nord-ovest dell'abitato di Santa Vittoria a ridosso dell'area artigianale – industriale quasi completamente attuata "PP13" (siglatura 3DA).

Inoltre, anche nel caso delle previsioni produttive lo Schema Preliminare di Assetto Territoriale indica una specifica "Direttrice di sviluppo", a destinazione prevalentemente commerciale e di servizio. È questo il caso dell'area (di circa 90.000 mq massimi) ubicata a sud del capoluogo, nella porzione di territorio a est della S.P. 63R, compresa tra gli insediamenti produttivi esistenti ed il Canale Derivatore.



In questi ambiti il PSC, oltre a consentire l'insediamento di nuovi stabilimenti produttivi, intende promuovere interventi di mitigazione degli impatti, di miglioramento dei percorsi ciclopeditoni di connessione con l'abitato, di reperimento delle dotazioni territoriali.

Dal punto di vista ambientale non è possibile in questa fase di elaborazione progettuale andare oltre una valutazione preliminare sulla sostenibilità, dalla quale tuttavia emerge che le localizzazioni paiono appropriate in quanto lontane dai tessuti residenziali consolidati e caratterizzate da buona accessibilità dalla viabilità di livello sovracomunale. Andrà comunque predisposto, come suggerito nella VALSAT preliminare, uno studio di sostenibilità relativo alla diffusione di

inquinanti atmosferici che tenga conto delle emissioni specifiche delle singole attività nonché dei flussi veicolari indotti ed in particolare una valutazione degli effetti prodotti dai nuovi insediamenti sul sistema di fognatura e di drenaggio delle acque piovane.

8.6 – IL SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

A Gualtieri si manifesta chiara l'esigenza di ampliare e adeguare il ruolo dei servizi, ponendo il tema della qualificazione dell'offerta tra gli obiettivi strategici da affidare al nuovo strumento di pianificazione.

Già nel Documento Preliminare, l'Amministrazione Comunale vuole evidenziare alcuni obiettivi specifici che sostanziano una metodologia di approccio al tema della pianificazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pienamente rispondente ai compiti che la Legge Regionale 20/2000 affida all'Ente Locale quali :

- ◆ l'adozione di un dimensionamento ancorato ad un corretto calcolo di fabbisogno di aree standard e di servizi di interesse collettivo riferito agli abitanti effettivamente residenti e insediabili, così come agli altri utenti della città non necessariamente residenti;
- ◆ la valutazione quali-quantitativa del sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche esistenti, con riferimento alle caratteristiche fisiche ma anche alle caratteristiche della fruizione e alle eventuali situazioni di criticità;
- ◆ la previsione di meccanismi che garantiscano l'effettiva realizzazione delle previsioni di dotazioni contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi e infrastrutturali, ponendo in essere i necessari accordi con i privati prima dell'inserimento delle aree nel POC;
- ◆ la valutazione del quadro delle dotazioni relative a funzioni e attrezzature di rango sovracomunale esistenti o di possibile insediamento, in relazione al bacino e alle caratteristiche dell'utenza, ponendo in essere i necessari accordi di programma e patti territoriali;
- ◆ la progettazione di una vera e propria "rete" delle dotazioni territoriali, con l'obiettivo di incrementare il livello di connessione fisica, di integrazione delle funzioni e, nel caso degli spazi verdi, di connessione ecologica;
- ◆ il miglioramento dell'accessibilità alle dotazioni territoriali, non solo attraverso la razionalizzazione della viabilità di collegamento, ma anche attraverso la messa a rete dell'offerta per divulgarne la conoscenza e favorire l'accesso da parte di tutti (residenti e popolazione turistica, categorie deboli e sfavorite), con particolare riguardo all'accessibilità ciclopedonale e alle relazioni tra dotazioni territoriali e sistema del trasporto pubblico;
- ◆ Il coinvolgimento nelle scelte localizzative dei servizi urbani (viabilità, parcheggi, aree verdi a parco, servizi sportivi e ricreativi) della cittadinanza e della categorie sociali di riferimento specifico attraverso opportuni meccanismi partecipativi, al fine di perseguire soluzioni più efficaci e rispondenti ai bisogni;

- ◆ l'adeguamento dell'offerta alla rapida evoluzione della domanda, che nella società moderna e globalizzata evidenzia - anche per le città di provincia ed i comuni medio piccoli - nuove esigenze di qualità che vanno oltre la copertura dei servizi di base e che riguardano principalmente l'articolazione delle risposte in rapporto alla diversificazione dei bisogni e delle categorie sociali, nonché la selezione qualitativa delle specificità locali e degli apporti che possono essere dati dall'associazionismo e dal volontariato;
- ◆ la valorizzazione delle specificità dei diversi ambiti urbani e del sistema insediativo, assumendo la diversità come ricchezza e non come momento di esasperazione dei campanilismi, attraverso una selezione delle funzioni che miri ad ottimizzare le risorse disponibili e a garantire adeguati standard qualitativi, prestazionali e funzionali;
- ◆ la garanzia della flessibilità delle decisioni, sempre più necessaria sia per la contrazione delle risorse finanziarie pubbliche spendibili nella progettazione e nella realizzazione degli interventi, sia per la presenza di una compagine demografica e di una economia in rapida evoluzione;
- ◆ la promozione di un modello di collaborazione pubblico - privato per soluzioni che siano capaci di assicurare standard qualitativi omogenei, anche attraverso il coinvolgimento dell'associazionismo e del volontariato.

8.7 – IL SISTEMA DELLA MOBILITA'

Il PSC di Gualtieri dovrà definire uno scenario locale delle infrastrutture per la viabilità che tenga in considerazione sia le dinamiche sovracomunali legate allo spostamento delle persone e delle merci, sia a livello di area vasta, sia a livello di area rivierasca del Po, che ha relazioni consolidate con le città lombarde in sponda sinistra.

In riferimento a tale scenario lo Schema Preliminare di Assetto Territoriale comprende un quadro delle principali progettualità finalizzate a garantire il miglioramento del sistema della mobilità di livello sovracomunale per il potenziamento delle relazioni con i territori contermini e la riduzione della conflittualità tra traffico di scorrimento e tessuti residenziali.

L'odierna situazione viabilistica del territorio comunale, descritta nel Quadro conoscitivo, oltre ad alcune criticità puntuali, evidenzia una criticità di sistema legata all'attraversamento degli abitati di Santa Vittoria e del capoluogo da parte del tracciato della ex S.S. 63 (ora S.P. 63R) e al mancato completamento della Cispadana, che appare l'unica infrastruttura in grado di risolvere le conflittualità e le criticità che si manifestano negli insediamenti urbani che si attestano sul margine destro del Po.

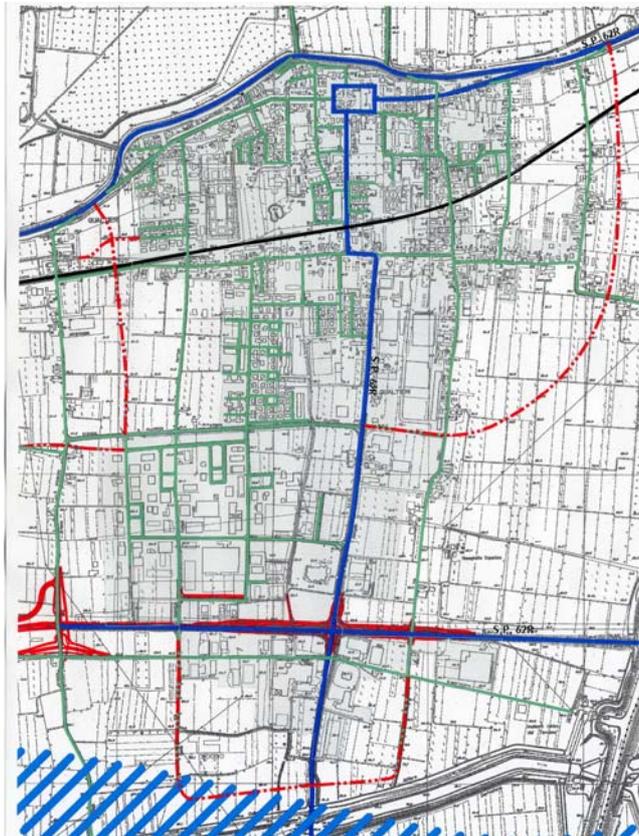
Al fine di risolvere le criticità di sistema e di migliorare la qualità urbana, lo Schema Preliminare di Assetto Territoriale propone il recepimento delle politiche di riordino del sistema di mobilità e di trasporto contenute nel Piano Provinciale e prevede la realizzazione di due tracciati (con relative fasce di ambientazione e mitigazione) di variante all'abitato del capoluogo, che consentono una

connessione diretta tra la S.P. 63R ed il tracciato dell'“arginale”, senza alcun attraversamento di ambiti a destinazione prevalentemente residenziale. Detti tracciati, sulla cui validità si dibatterà in Conferenza di Pianificazione, ubbidiscono ai seguenti scopi:

- ◆ Variante ovest, sul margine occidentale dell'abitato del capoluogo, mira a connettere, con adeguati svincoli, la S.S. 62 “arginale” con via Allende, con un tracciato che insiste sostanzialmente su quello dell'attuale via Cantoni (da potenziare adeguatamente) e che tange l'ambito proposto come nuova direttrice di sviluppo residenziale (1DR) ed evita l'attraversamento del centro storico del capoluogo;
- ◆ Variante est, sul margine orientale dell'abitato del capoluogo, mira a connettere, con adeguati svincoli, la S.S. 62 “arginale” con via Allende, all'altezza dell'incrocio tra quest'ultima e via Prati, con un tracciato che passa in prossimità dei due ambiti proposti come ipotesi alternative per una nuova direttrice di sviluppo residenziale (2DR e 3DR) ed evita l'attraversamento di una zona abitativa.

Analogamente il PSC mira a risolvere i nodi riscontrabili nella accessibilità agli insediamenti produttivi (esistenti e di progetto), con particolare riferimento a quelli collocati a sud della Cispadana. È evidente, infatti, la necessità di migliorare la situazione esistente, sia evitando le interferenze con la viabilità di scorrimento sia riducendo gli accessi diretti sulla S.P. 63R e razionalizzando la viabilità di servizio ai lotti esistenti e di nuova formazione.

A tal fine, nello Schema Preliminare di Assetto Territoriale si propone la realizzazione di uno svincolo, con soluzione a rotatoria, lungo la S.P. 63R, a sud dei tessuti produttivi esistenti nella fascia territoriale compresa tra la Cispadana ed il Canale Derivatore. Da tale svincolo, in base al progetto proposto, partiranno due nuove tracciati viabilistici (con relative fasce di ambientazione e mitigazione), uno verso ovest e uno verso est, in grado di servire tutti gli insediamenti produttivi esistenti, le nuove attività che si andranno ad insediare nell'ambito di integrazione 1DA, le nuove attività commerciali/di servizio che si andranno ad insediare nella nuova direttrice di sviluppo 2DA, nonché la multisala che sarà insediata nell'area più a ridosso del tracciato della Cispadana.



Le strategie e gli obiettivi da perseguire nel PSC dovranno quindi essere mirati a risolvere le criticità esistenti e a condurre a sistema il complesso delle opere esistenti ed in progetto, in un quadro coerente di riassetto territoriale che dovrà prevedere :

- ◆ il recepimento del Piano Provinciale della mobilità e del trasporto fluviale e su gomma, che pare per molti aspetti definito e condivisibile per tutta la fascia rivierasca del Po;
- ◆ il risanamento delle situazioni di degrado e di superamento dei limiti di legge per quanto concerne il clima acustico e l'inquinamento atmosferico nelle zone laterali alla viabilità di scorrimento e in ambiente urbano;
- ◆ la formazione e il consolidamento delle fasce verdi di mitigazione degli impatti con particolare riferimento alla viabilità di scorrimento;
- ◆ la separazione del traffico di attraversamento da quello di distribuzione interna dei flussi veicolari;
- ◆ l'eliminazione di alcune criticità in corrispondenza di intersezioni pericolose del sistema viario;
- ◆ la tutela delle siepi esistenti ed il miglioramento dell'equipaggiamento arboreo lungo la viabilità minore anche come esigenza di tutela delle componenti paesaggistiche e delle vedute più significative;
- ◆ la messa in sicurezza ed il mantenimento delle strade comunali come rete di rafforzamento delle relazioni tra frazioni e capoluogo, tra borghi e frazioni e tra i centri abitati ed il territorio agricolo, e ciò anche per garantire la permanenza di funzioni di presidio delle aree più marginali;
- ◆ il miglioramento dei collegamenti interni ai tessuti urbani;
- ◆ il potenziamento dell'offerta di parcheggi pubblici;
- ◆ la qualificazione del servizio di trasporto pubblico su gomma, rafforzando la rete di comunicazione d'area vasta.

Per quanto riguarda il trasporto su ferro, il tracciato dalla ferrovia Parma – Suzzara che attraversa il comune di Gualtieri non risulta adeguato alle esigenze dell'area, poiché è ad un solo binario, è attraversato da un numero troppo elevato di passaggi a livello e consente una velocità di percorrenza troppo bassa. Attualmente la linea è soggetta ad una proposta di potenziamento in sede.

Esiste, tuttavia, anche un'ipotesi avanzata da FER – Ferrovie dell'Emilia Romagna, per lo spostamento della linea ferroviaria a sud dell'attuale tracciato e dei principali centri abitati. Tale proposta, interessa il territorio dei comuni rivieraschi per una fascia parallela alla Cispadana, avente profondità di circa 2.300 m, che localizza ben 12 tracciati alternativi.

In coerenza con quanto concordato con i comuni limitrofi e con l'Amministrazione Provinciale, si ritiene che le necessarie misure di salvaguardia da adottare nel PSC siano riferite solamente ai tracciati più probabili (tracciati 4 e 6 del Progetto FER). Pertanto, lo Schema Preliminare di Assetto Territoriale individua

cartograficamente un corridoio di salvaguardia che riguarda l'areale compreso tra queste due ipotesi di tracciato. Il corridoio di salvaguardia così definito taglia l'intero territorio comunale in direzione est-ovest, parallelamente alla Cispadana e, a sud degli insediamenti produttivi di Gualtieri, interseca il Canale Derivatore.

Oltre alle infrastrutture per la mobilità veicolare e per il trasporto su ferro, nel sistema locale delle connessioni assume sempre più rilevanza anche l'offerta di infrastrutture più qualificate per la viabilità rurale e la mobilità ciclopedonale, al fine di assicurare la fruizione leggera delle risorse naturalistiche, paesaggistico – ambientali e storico – culturali di cui il territorio dispone.

Il potenziamento e la valorizzazione del sistema della viabilità ciclopedonale è da considerare come un elemento centrale della rinnovata prospettiva di sviluppo sostenibile del territorio, come del resto testimoniato anche dal Piano provinciale della viabilità ciclopedonale predisposto dall'Amministrazione Provinciale di Reggio Emilia.

Lo scopo è quello di formare un'efficace rete di connessione delle aree urbane con il sistema dei servizi pubblici separata dalle strade a traffico veicolare e di favorire la fruizione turistica – culturale – ambientale delle aree di valore storico – naturalistico – ambientale, con particolare riferimento alle aree golenali del Po e delle aree della valli di Novellara, Reggiolo, Guastalla.

Per sua natura, al PSC spetta l'individuazione dei tracciati di rilievo strutturale (in questo caso il percorso di progetto nell'area golenale del Po), mentre al POC è affidato il compito di programmare gli interventi anche attraverso una più puntuale analisi delle condizioni di fattibilità e delle priorità attuative.

Infine, non va dimenticato che sul territorio è anche attivo un servizio di navigazione turistica sul fiume Po, che permette di raggiungere i laghi di Mantova o Venezia e prevede approdi con frequenza giornaliera nel periodo estivo. A tal proposito, il comune di Gualtieri è servito dal vicino porto di Boretto, il più importante ed attrezzato porto turistico fluviale di tutto il tratto navigabile del fiume Po, da Piacenza al delta. Per quanto riguarda il porto di Boretto, posto in prossimità del confine comunale di Gualtieri, esistono alcune ipotesi di ampliamento. I progetti attuali e le prospettive per il futuro prossimo, tuttavia, fanno ragionevolmente pensare ad ipotesi di ampliamento che in ogni caso difficilmente interesseranno aree a sud della vecchia strada Boretto-Gualtieri, né tantomeno aree a sud del tracciato della Cispadana.

9 - IL TERRITORIO AGRICOLO

Riguardo al tema della pianificazione del territorio rurale e delle zone agricole, ossia della quota di territorio non ricompresa entro i confini dei territori urbanizzati ed urbanizzabili, oltre alle aree destinate a "zona agricola normale", che non presentano peculiarità significative, il PSC metterà a fuoco le politiche d'intervento e definirà i criteri normativi per la tutela, il riassetto ed il corretto utilizzo delle risorse negli ambiti extraurbani e nel territorio rurale, secondo azioni strategiche ed obiettivi rispondenti alle vocazioni che i diversi ambiti sottendono.

Le politiche di Piano devono far convergere sul territorio rurale strategie di conservazione dell'integrità fisica del territorio e di salvaguardia del suolo agricolo produttivo per una agricoltura competitiva, tecnologicamente avanzata e ad

elevata compatibilità ambientale, perseguendo obiettivi di contenimento dell'urbanizzazione, di riordino degli assetti poderali, di qualificazione delle risorse naturali, di miglioramento delle condizioni di vita nelle campagne, di sperimentazione di forme di conduzione aziendale e di coltivazioni innovative e tecnologicamente avanzate.

Una particolare attenzione andrà posta agli "allevamenti specialistici". Si tratta dell'insieme delle aree di pertinenza di edifici, o complessi edilizi, nei quali risultano localizzate attività di allevamento zootecnico specialistico, sia di bovini che di suini. Per tali aree, il Piano deve necessariamente perseguire strategie di controllo delle trasformazioni, attraverso politiche per il miglioramento della qualità ambientale, con particolare attenzione agli allevamenti posti in aree limitrofe al territorio urbanizzato, per i quali si impongono misure di controllo dei contrasti ambientali e di limitazione dell'inquinamento.

Tutto il territorio rurale a sud del Canale Derivatore (ad eccezione degli ambiti limitrofi all'abitato di Santa Vittoria), l'intera area golenale del Po e gli ambiti di pertinenza dei principali corsi d'acqua, sono sottoposti a tutela ordinaria, ai sensi delle norme di PTCP. Per tali ambiti, il PSC dovrà perseguire obiettivi di tutela e salvaguardia dei caratteri naturali, storici, paesistici ed idraulico-territoriali, nonché obiettivi mirati alla conservazione dell'ambiente naturale e alla realizzazione di opere e manufatti finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.

10 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PSC NEL DOCUMENTO PRELIMINARE

Lo Schema preliminare del P.S.C. evidenzia in modo schematico e con un'indicazione di massima delle superfici territoriali interessate :

- a) le direttrici di sviluppo ipotizzate;
- b) gli ambiti consolidati nei quali è possibile prevedere l'integrazione dei tessuti esistenti anche con la edificazione "convenzionata" di aree attualmente libere;
- c) le aree nelle quali attivare processi ed interventi di riqualificazione urbanistico-edilizia ed ambientale con recupero (totale o parziale) dei volumi edificati esistenti.

Allo stesso tempo, per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio esistente, accentrato e sparso, attraverso interventi di recupero per quelli di valore storico-culturale, ma anche di sostituzione edilizia per quelli privi di valore e/o in contrasto con l'ambiente, non si può escludere la possibilità di un incremento del numero di alloggi o di cambi di destinazione d'uso.

Al riguardo, fermi restando gli indirizzi programmatici che impongono agli interventi sull'esistente di conseguire obiettivi chiari e riconoscibili di miglioramento urbanistico-edilizio ed ambientale delle situazioni esistenti (ad esempio attraverso il reperimento delle aree standard mancanti o carenti nello stato di fatto, l'aumento delle dotazioni territoriali e degli spazi permeabili, la realizzazione di interventi di compensazione ambientale), è evidente che solo in stesura del progetto definitivo di PSC, del RUE e del POC si potrà avere un quadro più articolato ed esaustivo delle quote di fabbisogno soddisfacibili attraverso gli interventi di recupero e di integrazione convenzionata dei tessuti

edificati.

In particolare per quanto riguarda il dimensionamento residenziale, poiché in base alla stima del fabbisogno (minimo e massimo) viene prospettata in 689-756 alloggi la quota da soddisfare, deve essere evidente che la potenzialità edificatoria, e quindi la superficie territoriale delle direttrici di sviluppo ipotizzate, e la possibilità di una loro effettiva inclusione nel PSC, dipenderà anche da una più precisa stima delle quantità di fabbisogno da soddisfare negli interventi di integrazione dei tessuti edificati, di riconversione d'uso delle aree degradate, di recupero del patrimonio edilizio accentrato e sparso.

In prima approssimazione e tenendo conto tanto dell'obiettivo di incentivare il recupero rispetto alla nuova costruzione, quanto della volontà politico-programmatica di incrementare la quota di recupero rispetto al trend verificatosi nel comune negli ultimi anni, si stima in 200 alloggi circa la quota di fabbisogno soddisfacibile nei piani di recupero, negli interventi di integrazione dei tessuti esistenti, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio accentrato e sparso.

Il fabbisogno di alloggi da soddisfare deve poi tenere conto della potenzialità edificatoria residua dei Piani Particolareggiati non attuati o in corso di attuazione, in quanto essa rappresentano una disponibilità in essere. Tale disponibilità viene quantificata oggi in circa 130 alloggi con pezzature medie di 90 mq/alloggio, quantità che tuttavia sarà da verificare in sede di stesura definitiva del PSC.

Un'ulteriore quota destinata a soddisfare il fabbisogno calcolato è data dai lotti di completamento del vigente PRG non attuati che vengono confermati nel preliminare di PSC. Si stima in circa 20 alloggi la quota soddisfacibile in tali lotti.

In relazione a quanto fin qui esposto, risulta conseguentemente che alle nuove direttrici di sviluppo residenziale deve essere assegnata una potenzialità edificatoria in grado di soddisfare dal 49 al 53% del fabbisogno ventennale di alloggi e cioè :

- 339 alloggi minimo;
- 406 alloggi massimo.

La ripartizione del **dimensionamento residenziale preliminare**, risulta pertanto così articolato:

	Minimo	Massimo	
Interventi di recupero ed integrazione dei tessuti esistenti :	200 alloggi	200 alloggi	29-26%
Residuo PP in corso di attuazione e conferme PRG vigente :	150 alloggi	150 alloggi	22-20%
Nuove direttrici di sviluppo residenziale :	339 alloggi	406 alloggi	49-54%
TOTALE	689 alloggi	756 alloggi	

Come si può notare, le nuove direttrici di sviluppo dovranno avere pertanto un

peso percentuale di poco superiore a quello da riservare agli interventi di recupero ed integrazione dell'esistente, mentre quasi un quarto della quota si configura come "eredità" delle previsioni del vigente PRG.

11 – IL PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE

Il procedimento di approvazione, fissato dall'art. 32 della LR 20/2000, prevede le seguenti fasi:

- L'adeguamento degli elaborati del Documento Preliminare sulle basi di quanto concordato in sede di Conferenza e delle nuove conoscenze emerse
- L'adozione in Consiglio Comunale degli elaborati ufficiali di PSC;
- La sua trasmissione alla Giunta Provinciale, ai Comuni contermini, alla Comunità Montana e agli Enti gestori delle aree naturali protette;
- Il deposito del PSC adottato presso la Segreteria Comunale per sessanta giorni dalla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'avvenuta adozione;
- Entro la scadenza dei sessanta giorni gli Enti e gli Organismi pubblici, le Associazioni economiche e sociali e quelle costituite per la tutela di interessi diffusi, i singoli cittadini, possono formulare osservazioni ;
- Entro sessanta giorni dal ricevimento del Piano, la Giunta Provinciale può sollevare riserve in merito alla conformità del PSC al PTCP e agli altri strumenti della pianificazione Provinciale e Regionale nonché alle eventuali determinazioni assunte in sede di Accordo di Pianificazione;
- Il Comune controdice alle riserve ed osservazioni, dopo di che avviene l'approvazione del Piano da parte del Consiglio Comunale, eventualmente previa acquisizione dell'intesa della Giunta Provinciale per i casi e nei modi fissati al richiamato art. 32 della LR 20/2000.