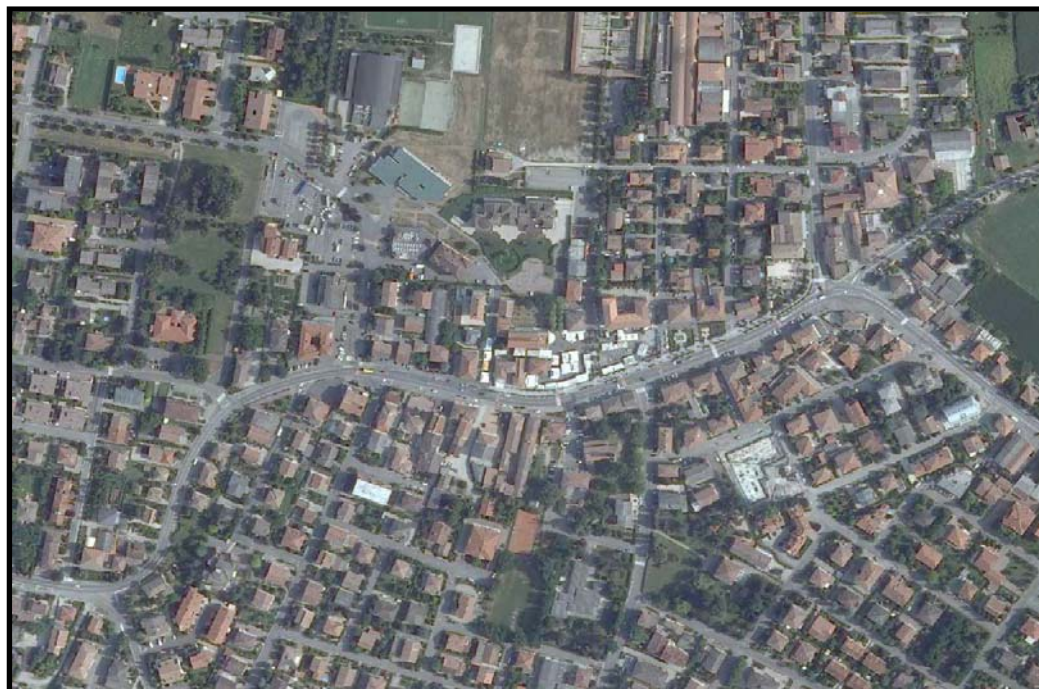




P.S.C.

Piano Strutturale Comunale



RELAZIONE GENERALE

Progettista

Arch. Paolo Giorgi

Adottato con delibera di CC n. 21 del 16/04/2009

Controdedotto con delibera di CC n. 1 del 24/01/2011

Controdedotto con delibera di CC n. 5 del 29/04/2011

Approvato con delibera di CC n. 30 del 31/08/2011

Il Responsabile Area Tecnica

Geom. Lamberto Lugli

Il Sindaco

Dott. Filippo Molinari

Il Responsabile Servizio Edilizia Privata

Geom. Alberto Annovi

PSC

COMUNE DI MEDOLLA



RELAZIONE GENERALE

APRILE 2009

UN METODO DI 'PIANIFICAZIONE PER OBIETTIVI'	3
GLI OBIETTIVI	4
<i>Macro-obiettivo 1 : il ruolo sovracomunale</i>	5
<i>Macro-obiettivo 2 : la qualita' dei luoghi</i>	5
<i>Macro-obiettivo 3 : la sostenibilit�</i>	6
UNA CITT� CHE SERVE UN TERRITORIO VASTO	6
LE INFRASTRUTTURE VIARIE E L'ACCESSIBILIT�	7
LA VIABILIT� DI RANGO INTERPROVINCIALE	7
LA VIABILIT� LOCALE	8
LA QUALIT� AMBIENTALE DEL TERRITORIO	9
LA QUALIT� DEGLI INSEDIAMENTI	11
LINEE DI ASSETTO URBANISTICO.....	12
<i>Il confine del centro abitato del capoluogo</i>	12
<i>Un nuovo ruolo per via Roma</i>	12
<i>Le frazioni</i>	13
<i>Le "porte"</i>	13
NUOVE AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....	14
NUOVE AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE	16
I SERVIZI	17

LE POLITICHE PER IL TERRITORIO RURALE	18
LA MATRICE STORICA E IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO	19
ACCORDO CON I PRIVATI.....	20
<i>GLI ASPETTI QUANTITATIVI E IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO</i>	<i>20</i>

UN METODO DI 'PIANIFICAZIONE PER OBIETTIVI'

La LR 20/2000 presuppone, come atto iniziale della pianificazione, la definizione di obiettivi i quali, per Medolla, dipendono da vari fattori concomitanti: le direttive del PTCP, le strategie dell'Associazione dei Comuni, le caratteristiche delle risorse locali, le criticità da risolvere e, non ultima, la linea politica dell'Amministrazione Comunale.

Questi fattori devono essere letti attraverso la lente dell'innovazione che è in corso, perché un piano strutturale ha, per definizione, un ruolo strategico: deve dunque misurarsi col futuro e con gli scenari più probabili.

La LR 20/2000 prevede che il territorio sia governato da un piano strategico (il PSC) il quale stabilisce, in modo pressoché definitivo, le politiche di medio-lungo termine.

Il PSC, com'è noto, non ha scadenza e rimane in vigore finché non si ravvisi la necessità di aggiornamento.

La realizzazione di nuovi quartieri (o la trasformazione significativa di quelli esistenti) avviene con un altro strumento: il *Piano Operativo Comunale* (POC) che ha valenza quinquennale e che viene approvato dal Consiglio Comunale, in piena autonomia.

Il POC stabilisce quanti nuovi edifici realizzare nel quinquennio e dove localizzarli; inoltre fissa i parametri esecutivi per questi nuovi comparti urbani e le regole urbanistiche di realizzazione.

Data la sua dimensione strategica, il PSC costituisce un importante fattore di sviluppo e deve essere capace di operare anche in scenari futuri che oggi sono difficilmente definibili. Da qui la scelta che il Piano Strutturale di Medolla sia impostato come 'processo', cosicché non esaurisca il suo compito nel dare una 'forma rigida' al territorio ma piuttosto che crei le condizioni metodologiche (e motivazionali) affinché Medolla possa evolvere e prendere quella forma che le contingenze suggeriranno come più opportuna. Dunque il PSC contiene soltanto gli elementi che sono stati ritenuti di valenza strategica e generale mentre si astiene da compiere scelte operative che verranno invece definite attraverso la redazione dei POC.

Data questa impostazione, voluta dalla Legge Urbanistica Regionale, si evidenzia oggi la necessità che l'azione pianificatoria non si esaurisca con l'adozione del Piano ma che prosegua nel tempo. Ciò introduce elementi nuovi nella prassi di gestione dell'urbanistica che riguardano, soprattutto, *'il ruolo dei cittadini nel perseguire gli obiettivi di sostenibilità e di qualità'*.

Il processo di coinvolgimento dei cittadini non ha soltanto lo scopo di creare consenso: esso è visto come un'occasione affinché l'amministrazione incameri preziose risorse, così che possa raggiungere risultati e obiettivi altrimenti troppo ardui.

In quest'ottica, il Piano Strutturale costituisce un luogo di sperimentazione, un'occasione per avviare processi cooperativi utili alla fase di realizzazione dei POC¹.

Il PSC è stato impostato impostato come momento formativo e culturale, che pone al centro dell'attenzione il cittadino e che integra il processo di *sostenibilità ambientale* con quello di *sostenibilità sociale*.

Questa metodologia, già presentata e condivisa prima di tutto dalla Giunta ma anche dalla Consulta dell'economia e del Lavoro, dal Consiglio comunale dei Ragazzi e da gruppi di cittadini che sono stati via via coinvolti dal processo partecipativo, è per definizione aperta al dialogo e stimola le risorse locali.

L'introduzione della Conferenza e dell'Accordo di Pianificazione – voluti dalla LR 20/2000 - costituiscono una fase nuova nella quale (oggi) la progettazione si apre al più ampio grado possibile di condivisione, mentre le istituzioni e le altre forme di rappresentanza possono assumere specifici ruoli nel contribuire alla formazione del quadro delle conoscenze, alla valutazione di sostenibilità, alla definizione degli obiettivi. In altre parole, la Legge Regionale n.20/2000 restituisce ai cittadini il governo delle scelte di pianificazione, costruendo una procedura che non è realizzabile attraverso la delega a specialisti: la LR 20 afferma che la condivisione degli obiettivi costituisce il primo tassello nella costruzione del PSC.

GLI OBIETTIVI

Gli obiettivi del PSC sono stati discussi nella fase di analisi del territorio e presentati in apertura di Conferenza di Pianificazione a tutti gli enti che hanno un ruolo nel governo del territorio. Per circa un anno la conferenza ha lavorato fino a giungere ad una sostanziale condivisione degli argomenti e delle priorità che l'Amministrazione Comunale aveva posto sul tavolo del confronto.

Questi i contenuti, in sintesi.

Il ruolo di Medolla si inserisce nel quadro delle politiche di sviluppo della provincia di Modena indicate nel PTCP e nelle politiche dell'Unione dei Comuni di cui Medolla fa parte.

¹ Per fare un esempio: la LR 20 auspica il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano (art. 2 comma 2/d). Com'è possibile raggiungere questo risultato senza un'adeguata azione culturale che crei le basi per un ampio e condiviso rinnovamento dei modi di fare? Com'è ovvio, non si tratta solamente di porre mano alle norme (cosa che peraltro è stata fatta); qui

Queste sono riconducibili a tre "sfide":

- la sostenibilità nel lungo periodo;
- la competitività locale nel quadro della globalizzazione;
- la coesione della compagine sociale e della "governance".

Gli obiettivi che seguono toccano tre grandi argomenti di carattere generale: *il ruolo sovracomunale, la qualità, la sostenibilità*.

MACRO-OBIETTIVO 1 : IL RUOLO SOVRACOMUNALE

Medolla ha bisogno di rinforzare la sua identità/tipicità rispetto al contesto sovracomunale. Oggi il territorio è percepito come luogo di transito, anche storicamente è stato così: senza particolari caratteristiche che inducano alla sosta o all'insediamento, senza un centro antico consolidato, senza emergenze di rilievo.

La stessa conformazione dell'abitato, che si ramifica lungo tutte le direttrici verso la campagna, testimonia la sua origine di insediamento attestato lungo percorsi che attraversano la campagna.

Il ruolo sovracomunale di Medolla e il maggior riconoscimento della sua identità nel contesto sovracomunale è percepito, dai cittadini, come bisogno di un "centro", un posto dove riconoscersi e socializzare. E' in questa dimensione culturale che emerge la tensione ad allontanare il traffico di attraversamento, che oggi caratterizza l'ambiente della piazza e degli edifici più rappresentativi. Non si tratta di traffico particolarmente pesante, dal punto di vista delle quantità in gioco, ma la sua presenza è particolarmente invasiva, tanto da costituire un ostacolo culturale, oltre che fisico, alla strutturazione dell'insediamento, secondo i parametri di accessibilità e fruibilità che sono ormai largamente diffusi nelle città e che sono attesi dalla popolazione.

MACRO-OBIETTIVO 2 : LA QUALITA' DEI LUOGHI

Emerge nei cittadini una forte domanda di qualità dei luoghi che si esprime attraverso la valorizzazione dell'aspetto storico-culturale degli insediamenti, il recupero di memoria e di significato attraverso interventi di valorizzazione e potenziamento.

Una prima serie di questi luoghi, che è riconosciuta dalla maggior parte della popolazione comprende:

- le piazze del centro, via Roma,
- lo spazio pubblico delle scuole e delle attività sportive,

occorre agire sul piano del linguaggio e del sistema dei valori che sono posti alla base della vita a Medolla.

- il "bivio" (l'incrocio fra la SS12 e la SS 468)
- le due frazioni di Camurana e Villafranca
- L'incrocio fra via Grande, via Roma, via Bruino
- Montalbano
- La Cappelletta del Duca
- La ciclabile C. Mendez

Si tratta di luoghi che hanno uno specifico valore perché costituiscono il principale sistema di aggregazione sociale, di luoghi di incontro e di attività collettive. Tuttavia sono luoghi che necessitano di interventi di valorizzazione, perché ora sono inglobati nel sistema insediativo dei quartieri realizzati a partire dagli anni '50, i quali mancano di una strutturazione urbana e dei necessari servizi di vicinato. L'Amministrazione Comunale ha realizzato, in questi anni, i lavori di riqualificazione delle piazze e con il PSC si attiveranno nuove risorse per raggiungere questo importante obiettivo.

MACRO-OBIETTIVO 3 : LA SOSTENIBILITÀ

I temi salienti, di criticità, riguardano:

- la qualità dell'aria (per effetto del forte traffico di attraversamento, per le attività produttive e quelle agricole-allevamento);
- la sicurezza della mobilità (per causa di una rete stradale inadeguata);
- il miglioramento dei fattori che riguardano il ciclo dell'acqua;
- l'integrazione dei servizi fra loro e il potenziamento, per migliorare la qualità degli spazi urbani e la mobilità interna;
- l'incremento delle attività che possano creare un effetto attrattivo su un territorio più ampio, per rendere fattibile il potenziamento delle infrastrutture e dei servizi, sia pubblici che privati.

La sostenibilità è un elemento di novità della LR 20 e deriva dalle convinzioni maturate in campo internazionale, a partire dalla Conferenza di Rio.

Essa si basa su due principi, che sono stati seguiti nella redazione del PSC: la congruenza delle scelte strategiche (rispetto alla situazione attuale e agli obiettivi) e l'apertura alla valutazione di più alternative, fino a scegliere il *set* migliore.

UNA CITTÀ CHE SERVE UN TERRITORIO VASTO

Medolla si candida come città orientata ai giovani e a chi vuole intraprendere, sia per la dotazione di servizi, sia per il rapporto qualità/costo della vita.

Il PSC tende alla creazione di un ambiente favorevole alla fruizione giovanile, soprattutto con riferimento alla fascia degli adolescenti (punti di ritrovo, sicurezza/sorveglianza, servizi specificamente

progettati soprattutto nell'area cultura e sport). Ciò comporta il potenziamento dei servizi per la fascia di ragazzi che frequenta le scuole superiori, l'università o si avvia al lavoro. A Medolla ci sono le condizioni per la realizzazione di un'ampia area attrezzata per attività sportive-ricreative e culturali dimensionata per una fruizione di livello sovra-comunale.

La rete di opportunità costituita dalle due "porte", via Roma riqualificata, l'area verde sportivo-scolastica del centro, le aree di qualità ambientale di Montalbano e via Grande, il nuovo assetto dell'area Covalpa costituiscono un'offerta territoriale di grande potenzialità a cui si unisce la determinazione dell'Amministrazione a svolgere una attenta politica per la casa.

In questo contesto si intende sviluppare il ruolo sovracomunale, favorendo l'insediamento di attività specialistiche che lavorino su mercati di nicchia e di qualità (prevalentemente cultura e sport).

Questa impostazione è orientata a realizzare, promuovere e gestire l'intero contesto urbano come elemento omogeneo, di qualità diffusa, capace di fornire un'offerta vantaggiosa soprattutto per chi vuole intraprendere nuove attività o chi cerca condizioni convenienti per abitare.

LE INFRASTRUTTURE VIARIE E L'ACCESSIBILITÀ

Gli studi sulla mobilità e sul sistema delle infrastrutture hanno evidenziato queste criticità:

- l'attraversamento del centro abitato del traffico pesante con l'intasamento dei principali nodi della viabilità per effetto combinato del traffico di attraversamento e del pendolarismo locale;
- la carenza del sistema di accesso pedonale al centro cittadino, ai servizi, ai negozi (la rete ciclabile è in fase di costruzione);
- la mancanza di una viabilità alternativa rispetto all'asse centrale di via Roma;
- la sezione ridotta di numerose strade del centro abitato, che rende difficile il parcheggio in sede e la realizzazione di pedonali efficaci (spesso manca il marciapiede);

L'attuale PRG propone una soluzione per costituire una "variante sud" alla ss468 ma non presenta soluzioni rispetto al pendolarismo e alla rete urbana. La "variante sud" è confermata dal PTCP.

LA VIABILITA' DI RANGO INTERPROVINCIALE

Il PSC, per risolvere i problemi elencati ha innanzitutto considerato le scelte già compiute di viabilità sovracomunale e, in modo particolare:

- la variante alla ex SS12 (comunemente chiamata 'Tangenziale di Mirandola'), che prevede lo spostamento del traffico di attraversamento in direzione nord-sud dall'attuale sede della ex SS12 su un nuovo tracciato che è in fase di realizzazione, nel tratto compreso fra l'incrocio con la via per Villafranca e il confine nord del comune.
- Il nuovo assetto autostradale della 'Cispadana' con gli accessi più prossimi collocati fra Mirandola e Concordia e a San Felice s.P.
- il ruolo che va assumendo la strada che collega la "Cappelletta del Duca" a Camposanto e che rappresenta una variante di vasta scala al traffico di attraversamento lungo la 468.

In questo quadro, il PSC ha adottato queste linee di indirizzo:

- Prevedere un'alternativa a via Roma per il traffico di attraversamento sovracomunale, anche rispetto alla progressiva costruzione della Cispadana. Il nodo della viabilità è centrale, per Medolla perché via Roma convoglia tutto il traffico di attraversamento ma anche la maggior parte del pendolarismo locale e degli spostamenti fra abitazione e servizi. In questo senso, il PSC ha cercato di concentrare in un'unica infrastruttura viaria la risposta a questi due problemi.
- Potenziare il ruolo della strada che connette la 'Cappelletta del Duca' ai Comuni di Camposanto e San Felice s.P. Il PSC salvaguarda i corridoi che possono rivelarsi utili per questo scopo;
- Riorganizzare lo svincolo fra la 'Tangenziale di Mirandola' e l'attuale SS12, all'altezza della strada per Villafranca. Questo nodo assume un'importanza primaria per tutto il sistema viario del comune, soprattutto per il servizio alla zona artigianale e al centro abitato. Il raccordo dovrà consentire un facile accesso anche alla frazione di Villafranca.
- Migliorare il tratto di strada della ex ss12 fra lo svincolo sopraddetto e l'incrocio della Cappelletta del Duca, anche individuando nuovi, eventuali corridoi da utilizzare in futuro.
- Qualificare l'attuale sede della ex ss12, dalla zona artigianale verso S. Giacomo Roncole, che continuerà a funzionare come raccordo fra Medolla e la Cispadana per tutto il traffico locale e come "ingresso nord" al capoluogo. Anche se i flussi di traffico si ridurranno, sarà comunque necessario riconfigurare lo snodo fra l'attuale ss12 e via Roma-Montalbano: il "bivio" dovrà essere ridisegnato.
- Sviluppare il sistema delle ciclabili di livello sovracomunale e dotarle di punti attrezzati di raccordo con il sistema stradale, le aree verdi e i principali servizi cittadini.

LA VIABILITA' LOCALE

Il capoluogo manca di strade urbane che servano a smistare il traffico locale in direzione est-ovest. L'unica alternativa a via Roma è, a nord, via Matteotti, che connette via Bruino alla ss12. Ma via Bruino presenta alcuni punti di criticità a causa della densa edificazione che storicamente si è attestata ai suoi lati e l'innesto fra via Matteotti e via Bruino ha una certa pericolosità. L'impossibilità di intervenire in modo significativo per riorganizzare questo assetto impone di ridurre il carico di traffico su questi assi e di evitare un ulteriore sviluppo urbano in questa zona.

Il PSC prevede la realizzazione di un nuovo sistema stradale a sud del capoluogo, per raccordare le principali strade di accesso: ss12, via San Matteo, via Romana, via Provinciale. Tale sistema, oltre ad essere funzionale allo sviluppo degli insediamenti, serve anche i quartieri già insediati e traccia una linea di confine fra città e campagna, in controtendenza rispetto all'attuale edificazione lungo le strade radiali che partono dal centro. A differenza di quanto previsto dal vigente PRG, il nuovo asse non funziona solamente come 'variante' alla viabilità sovra-provinciale ma si configura come strada-paesaggio, con nuovi, qualificati punti accesso alla città e una serie di fasce di verde nelle quali si snoda la viabilità ciclabile e pedonale. Tale sistema sarà integrato da una nuova rete idraulica di superficie che conetterà il canale Diversivo con il Cavo Canalino migliorando sensibilmente il sistema di bonifica dei territori orientali e il drenaggio dei territori occidentali.

Il nuovo asse, cos' configurato, consente di riprogettare i punti di accesso al capoluogo, individuando due nuove 'porte' che possono ospitare i servizi urbani oggi carenti o mancanti. In questo modo si valorizzano l'asse stradale di via Genova, ad ovest e via Provinciale, ad est.

Liberando via Roma da buona parte del traffico, il PSC valorizza il sistema viario coincidente col tracciato del Canalino, nell'ottica di un profondo riassetto che favorisca la mobilità pedonale e ciclabile, l'inserimento di elementi per la qualità ambientale e l'arredo urbano. Ugualmente, la realizzazione della 'Tangenziale di Mirandola' migliora la viabilità della zona artigianale a ovest del capoluogo per favorirne l'accessibilità dal centro abitato e gli spostamenti casa-lavoro. Si genera così uno spazio per potenziare le piste ciclabili e pedonali affinché diventino un sistema a rete con qualità diffusa e assenza di barriere architettoniche;

LA QUALITA' AMBIENTALE DEL TERRITORIO

La dimensione del centro abitato consente un rapporto diretto fra contesto edificato e campagna, dunque la qualità ambientale del territorio rurale influisce in modo diretto sulla qualità complessiva del sistema insediativo.

Per questa ragione, il PSC ha individuato un'ampia estensione di territorio rurale da iscrivere fra le categorie previste dalla LR 20/2000 per la tutela del paesaggio e dell'ambiente. Tale tutela è

perseguibile attraverso modalità attente dell'uso del territorio e attraverso un'opera di qualificazione progressiva che è affidata ai residenti e, in particolare, dei residenti del territorio rurale.

Verso questo scopo vengono indirizzate le modalità di riqualificare il patrimonio edilizio e le aree di pertinenza, così come la progressiva liberazione delle fasce di rispetto da ogni elemento incorgruo.

Le linee strategiche del PSC tendono a:

- Valorizzare tutto il territorio rurale, dal punto di vista paesaggistico e ambientale, favorendo la piantumazione di alberi e siepi, l'uso non intensivo in agricoltura, l'incremento di aree naturali, il contenimento dell'uso agricolo di prodotti non naturali, la riduzione dei carichi dati dagli allevamenti;
- favorire, in particolare, la realizzazione di un ambiente naturale e di qualità lungo le direttrici fra il capoluogo e le frazioni e nelle aree rurali immediatamente a est e ovest del capoluogo. Questa strategia si connette con le indicazioni e le previsioni di corridoi ecologici provinciali e aree tutelate dal PTCP ;
- connettere il sistema del verde urbano al sistema ambientale sopra indicato; privilegiare l'accessibilità ciclabile e pedonale lungo queste direttrici;
- valorizzare il collegamento ciclabile e pedonale di rango provinciale e con i comuni confinanti, cercando politiche di cooperazione per dare continuità al sistema ambientale oltre i confini comunali, soprattutto lungo i percorsi ciclabili di livello provinciale;
- proseguire con determinazione la realizzazione delle reti fognarie separate, per acque bianche e nere, sia nella realizzazione di nuovi insediamenti, sia nella riqualificazione delle dorsali principali del sistema fognario. Sarà prioritaria la completa messa in funzione del collettore urbano che scorre lungo via Roma, fino al depuratore;
- realizzare aree di compensazione ambientale all'interno e a ridosso delle zone produttive, soprattutto in prossimità del centro abitato e favorire l'integrazione di queste aree in un sistema continuo, integrato con le principali aree verdi urbane e territoriali;
- potenziare il depuratore posto a est del capoluogo anche in funzione di quanto indicato al punto precedente;
- incrementare il numero delle stazioni ecologiche, in previsione dei nuovi insediamenti e nelle zone industriali;
- produrre una matrice di costi/opportunità ambientali (valutazione di impatto) che riguardi ogni zona potenzialmente edificabile, così da consentire alla pianificazione operativa di individuare le condizioni più favorevoli per lo sviluppo del territorio. Operare in tal senso con accordi coi privati per massimizzare i vantaggi pubblici nella crescita degli insediamenti;
- definire, per ogni area produttiva, un programma di qualità ambientale che persegua gli obiettivi indicati dalla Legge Regionale 20 riguardo alle aree ecologicamente attrezzate;
- favorire la qualità ambientale di quartiere e di vicinato attraverso interventi che favoriscano la diffusione capillare del verde, partendo dal sistema ambientale indicato al punto 2 precedente

promuovendo interventi sulle aree cortilive private e utilizzando i numerosi spazi verdi, anche di piccole dimensioni, che caratterizzano il sistema insediativo di Medolla.

LA QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI

Medolla è caratterizzata da un sistema diffuso di edifici mono e bi-familiari. Questa caratteristica ha determinato uno specifico paesaggio che si intende conservare anche riguardo ai nuovi insediamenti mentre, per gli esistenti, il PSC individua strategie che portino al miglioramento delle reti di infrastrutture, delle dotazioni e del verde.

Linee strategiche:

- aumentare la qualità degli edifici esistenti, incentivando la dotazione di verde, la realizzazione di parcheggi e posti auto, il miglioramento del sistema fognario, l'incremento delle aree a prevalente mobilità ciclabile e pedonale.
- Favorire le ristrutturazioni che aumentino la gamma dell'offerta rispetto alla superficie degli alloggi, trovando forme di compatibilità con l'assetto degli edifici esistenti ed il rapporto fra edifici (visuale libera, distanza dal confine, ecc.)
- Migliorare la tipologia delle strade di quartiere, recuperando spazi marginali fra confini ed edifici, da strade secondarie, ecc.
- Orientare la dismissione di edifici incongrui (magazzini, fabbriche, ecc.) all'incremento delle dotazioni di quartiere.
- Favorire la connessione ciclabile e pedonale fra i quartieri e la zona centrale dei servizi pubblici.
- Impedire l'inserimento di attività che producano elevato affollamento o impatti non compatibili coi caratteri dominanti degli insediamenti
- Favorire interventi coordinati di riqualificazione degli edifici, soprattutto nei casi dove si avverte la maggiore carenza di dotazioni o verde, così da avere più possibilità di manovra per il raggiungimento degli obiettivi.
- Acquisire la proprietà pubblica del 30% della superficie territoriale dei nuovi insediamenti (oltre alla quota del 10% per verde pubblico e a quella per strade e parcheggi secondo standard). Tali aree saranno utilizzabili per realizzare dotazioni territoriali ed edilizia convenzionata/pubblica oltre gli standard di ambito, nei limiti dello sviluppo programmato dal PSC

LINEE DI ASSETTO URBANISTICO

IL CONFINE DEL CENTRO ABITATO DEL CAPOLUOGO

La nuova strada a sud del centro abitato definisce una nuova linea di confine della città rispetto all'attuale assetto, ramificato lungo le direttrici stradali storiche.

Questo schema racchiude terreno, oggi rurale, per una superficie di circa 60 ettari fra via Provinciale e la ss12 che sono in parte agricoli e in parte interessati da insediamenti industriali dismessi.

Questo schema non si traduce nella generalizzata previsione di nuovi insediamenti che occupino tutto lo spazio a disposizione: il PSC individua un modello urbano di lungo periodo che acquisisce col tempo, maggiori funzionalità rispetto a quello attuale attraverso l'inserimento di nuove aree, servizi, spazi verdi e attrezzature; inoltre persegue un assetto alternativo alla proliferazione insediativa lungo le strade principali di collegamento fra capoluogo e territorio.

UN NUOVO RUOLO PER VIA ROMA

La riqualificazione di via Roma apre eccellenti opportunità per una completa riconfigurazione del sistema insediativo del capoluogo: sia per quanto riguarda il rapporto fra "centro" e quartieri residenziali, sia per il rapporto fra centro urbano, campagna e centri limitrofi (frazioni o comuni confinanti).

Si prevede che l'asse stradale diventi il principale canale di comunicazione fra questi ambiti e che, attraverso opportuni interventi sulla sezione stradale, la pavimentazione, l'arredo urbano, l'accesso agli edifici prospettanti, il verde, la ristrutturazione edilizia, si crei un *continuum* funzionale e paesaggistico fra città e campagna. Per questo motivo, via Grande e via Montalbano sono considerate dal PSC come assi di qualità ambientale da tutelare e da ristrutturare per facilitare la frequentazione ciclabile e pedonale.

La trasformazione di via Roma ha implicazioni che riguardano molti aspetti della struttura urbana e della vita cittadina, dall'accessibilità ai servizi alla sicurezza, dalla valorizzazione del sistema insediativo più tipico alla creazione di nuovi spazi di aggregazione sociale, solo per citarne qualcuno; ma ha anche implicazioni sulla qualità dell'aria, l'abbattimento dei rumori, la sicurezza.

Essa inoltre concorre alla formazione di un "centro", di un'immagine urbana che è molto viva nell'immaginario dei residenti, i quali percepiscono ancora via Roma come una strada statale estranea al tessuto urbano, un asse di attraversamento del quale non hanno il controllo e che costituisce un ostacolo, una frattura al tessuto insediativo.

Un aspetto particolare riguarda il settore commercio.

La riqualificazione consentirà:

- La realizzazione di percorsi specializzati per collegare gli esercizi commerciali esistenti e tendere verso un unico sistema integrato, come fruibilità e immagine;
- l'incremento e qualificazione/specializzazione degli esercizi e degli spazi adibiti ad attività di vendita (anche di quella ambulante) per ampliare il mercato di riferimento;
- L'integrazione degli spazi commerciali/servizi del centro con quelli delle 'porte' al fine di realizzare un sistema più forte e maggiormente attrattivo per la popolazione del territorio circostante.

LE FRAZIONI

Le frazioni di Medolla, Camurana a nord e Villafranca a sud, costituiscono due piccoli nuclei con connotati rurali. Una breve edificazione, più compatta, si riscontra solamente nei pressi delle rispettive chiese parrocchiali ma interessa un numero esiguo di edifici, non più di cinque/dieci.

Il piano urbanistico vigente ha individuato nelle frazioni alcune aree di espansione edilizia dei pressi delle chiese, rispettivamente a ovest (Camurana) e a nord (Villafranca) e aree di "completamento" dove il tessuto è più compatto.

Il PSC prevede la conservazione dell'assetto esistente mentre evita la formazione di veri e propri nuovi quartieri, che ne snaturerebbero il tessuto insediativo e il paesaggio, che è di grande qualità.

LE "PORTE"

Le aree poste a est e a ovest del capoluogo, prossime a via Roma, costituiscono le porte di accesso al centro abitato, il punto di incontro di varie strade che lì convergono.

Queste aree rivestono un'importanza strategica per lo sviluppo e la qualificazione di Medolla; sono punti nodali che devono essere gestiti con attenzione e destinati a funzioni strategiche: l'integrazione dell'offerta commerciale, i parcheggi, le sedi per servizi pubblici che devono crescere (sanità, cultura, promozione del territorio).

Queste zone dovrebbero essere realizzate per fasi, senza sfruttarne in pieno le potenzialità già con la prima edificazione, così da mantenere un residuo di fruibilità per le necessità che si potranno manifestare in seguito. E' per questo motivo che queste aree sono sottoposte a piano particolareggiato, così da poterne gestire le potenzialità in modo preciso.

L'attuazione di queste due "porte", posizionate ai margini dell'abitato e del sistema ambientale del Canalino, concorre in modo significativo alla riconfigurazione del centro abitato (via Roma), sia dal punto di vista ambientale che funzionale.

NUOVE AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Aspetti generali di politica delle aree

Il documento preliminare, desunto dai dati del quadro conoscitivo e da criteri di fattibilità per l'importante riconfigurazione di assetto che Medolla si aggiunge a sviluppare con il PSC, ha fissato in 1200 abitanti il trend di sviluppo dei prossimi 15 anni.

Il PSC ha previsto che questa quantità sia assegnata alle aree di nuova edificazione per un massimo di circa 900 nuovi abitanti (75% del totale), che circa 100 nuovi abitanti siano insediabili attraverso il trasferimento di volumetria dall'ambito residenziale consolidato alle aree di nuova edificazione e che 200 abitanti costituiscano la 'riserva' da destinare attraverso i POC sulla base delle esigenze di crescita che via via si manifesteranno.

Con questa articolazione, il PSC affida al Comune un ruolo importante nella politica di sviluppo insediativo, non solamente come soggetto negoziale nella redazione dei piani e nel convenzionamento ma anche come soggetto attivo, dotato di una propria capacità edificatoria che sarà messa in campo in modo congiunto e coordinato con le iniziative private.

Rende fattibile questa impostazione la previsione di cessione, extra standard, del 30% delle aree di nuova edificazione, secondo le localizzazioni e le forme che saranno indicate nei POC.

Il Comune inoltre sarà il principale punto di riferimento per il 'trasferimento' di capacità edificatoria dalla città consolidata alle nuove aree, attraverso la promozione di questa possibilità fra i cittadini e il coordinamento dell'operazione in sede di definizione dei POC quinquennali o dei Piani Attuativi.

Dunque il Comune assume una propria capacità di intervento che oscilla fra il 20% e il 30% della capacità edificatoria complessiva, avendo così in mano un forte elemento negoziale nei confronti dei privati proprietari delle aree. Le politiche comunali potranno così essere orientate alla promozione delle politiche di sviluppo che trovano nell'edilizia un elemento fondamentale di successo, così come potrà avere spazi concreti per la promozione del lavoro delle nuove generazioni e, più in generale, per la qualificazione dell'abitare a Medolla.

In particolare, la concentrazione di aree nella fascia sud-orientale del capoluogo, consentirà di stringere accordi strategici con i proprietari per la realizzazione di nuove, importanti infrastrutture e dotazioni che risolvano il problema viabilistico e migliorino significativamente il sistema di governo delle acque.

L'area ex covalpa

La cessazione dell'attività produttiva costituisce una grande opportunità urbanistica per Medolla. Posta a est del capoluogo, in una posizione prossima a una delle due "porte" di accesso al capoluogo, l'area

è interessata dal tracciato della linea di "cornice" e può essere facilmente riconfigurata e sostenere il processo di diversificazione tipologica e funzionale del centro abitato.

La pianificazione vigente classifica l'area in due zone distinte: una destinata ad attività produttive (e abitative di pertinenza) con indice di utilizzazione 1,2, l'altra destinata ad ampliamento dell'attività produttiva, con indice 0,8. La trasformazione in area prevalentemente residenziale riguarda la parte dove insiste ora la fabbrica, cioè prevalentemente nella parte con indice 1.2. L'altra parte è destinata ad attività sportive e ricreative (vedi oltre)

La dimensione dell'area consente un'operazione di ampio respiro, culturalmente innovativa rispetto alla consueta tipologia dei quartieri residenziali che caratterizzano l'edificato.

Anche se l'uso sarà prevalentemente abitativo, l'area sarà utilizzabile anche per attività di servizio o di piccolo artigianato non impattante. La riconfigurazione dell'area consentirà anche di ricongiungere al centro urbano l'area residenziale posta a est, finora marginalizzata dalla presenza dello stabilimento industriale.

La riconfigurazione dell'area consente di realizzare, in parte, la nuova viabilità sud e una parte del collettore fognario che servirà l'espansione sud e consentirà di intercettare la fognatura in via Romana e via S.Matteo, configurando un tracciato integrativo di quello posto a lato del Canalino, su via via Roma.

L'area posta fra via Provinciale e via Romana

E' un'ampia area, prevalentemente agricola, che si estende a sud dell'ex stabilimento Covalpa fino a raggiungere via Romana.

E' un'area strategica per la realizzazione di servizi pubblici perché nella sua parte nord-occidentale è prossima al centro abitato, alla scuola materna (privata) e ai servizi parrocchiali. Essa si presenta come la prima candidata al potenziamento del sistema scolastico, alla realizzazione di verde pubblico per la parte meridionale del capoluogo, alla realizzazione di parcheggi.

La realizzazione di questi servizi deve essere attuata di concerto con la riqualificazione dell'area ex Covalpa e con l'insediamento fra via S.Matteo e via Romana, attraverso meccanismi di perequazione.

Nella parte sud, l'attuazione del comparto può essere l'occasione per la riconfigurazione del sistema insediativo del primo tratto di via Romana.

L'attuazione dell'area consentirà la realizzazione di parte della viabilità principale sud, del nuovo collettore fognario e dei servizi ipotizzati su via S.Matteo

L'area fra via Romana e via S.Matteo

E' un'area già edificata lungo le strade e che a nord confina con una zona la cui attuazione è sottoposta a piano particolareggiato.

L'attuazione permettere la riconfigurazione del sistema insediativo del primo tratto di via Romana e di via S.Matteo eliminando le funzioni produttive non più accettabili e modificando il sistema stradale. Con l'area, si potrà realizzare un nuovo collettore fognario fra via Romana e via S.Matteo, oltre a una parte della viabilità sud.

L'area ad ovest di via Bologna

L'attuazione del comparto permette il collegamento viario fra la ss12 e il principale polo di servizi del capoluogo, migliorandone l'accessibilità e le prospettive di sviluppo.

L'area comprende una delle due 'porte' della città; la realizzazione della nuova strada di accesso contribuisce anche alla riorganizzazione del 'bivio': nodo stradale fra la ss12 e via Romana.

L'uso sarà prevalentemente abitativo ma con una quota significativa di attività terziarie, a supporto della valorizzazione del centro del capoluogo.

NUOVE AREE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

Il PSC individua lo sviluppo delle attività produttive in adiacenza all'area produttiva intercomunale all'incrocio fra la ss12 e la sp9 (Cappelletta del Duca). La localizzazione risponde alla necessità di non gravare di ulteriori carichi urbanistici il sistema viario connesso alla ss12 ma piuttosto di favorire il potenziamento del raccordo con Camposanto e S.Felice-Rivara, per l'accesso al casello della nuova Autostrada Cispadana.

Inoltre, la nuova zona produttiva potrà ospitare tutte quelle funzioni oggi richieste dai parametri di sostenibilità ambientale (Aree ecologicamente attrezzate) e di servizio alla persona che non possono trovare posto nel tessuto insediato, per ovvie ragioni tipologiche e strutturali.

Più in generale, le politiche di sviluppo delle aree produttive tengono conto dell'evoluzione, in corso, e delle dinamiche che caratterizzano i settori economici trainanti, rendendo più agevole l'adeguamento d'uso alle nuove esigenze emergenti e agli standard prestazionali richiesti.

Per le aree produttive si individuano le seguenti strategie:

- Favorire l'evoluzione degli ambiti produttivi affinché siano più adatti ad ospitare nuove tipologie produttive e attività nei settori emergenti. In particolare si intende dare maggiore flessibilità alle aree, riguardo agli usi consentiti, per ospitare funzioni integrate di filiera,

innovazione, ricerca e sviluppo, rapporto con i mercati finali, iniziative di cooperazione in rete e di internazionalizzazione;

- Contenere l'incremento della zona produttiva (artigianale) posta ad ovest del capoluogo, data la prossimità del centro abitato (a est) e della variante alla ss12 (a ovest). Favorire l'inserimento di dotazioni territoriali che qualifichino l'area secondo gli indirizzi della LR 20/2000 (zone ecologicamente attrezzate) e la progressiva riconfigurazione della zona prospiciente la ss12, affinché possa assumere maggiore valenza commerciale e di servizio;
- prevedere lo sviluppo produttivo nell'area intercomunale della Cappelletta del Duca, mantenendosi a est della ex ss12, in una posizione dove il terreno mantenga una buona qualità di drenaggio e una quota altimetrica sufficiente (superiore a m. 18). La qualità infrastrutturale della zona garantisce la buona accessibilità dell'area. L'ampliamento concorrerà alla realizzazione dell'accordo intercomunale per la gestione e il potenziamento dei servizi;
- Riconvertire l'area produttiva ex Covalpa, limitatamente all'estensione già indicata nel vigente PRG, proponendo una zona di riqualificazione che ammetta residenza e una quota di attività di servizio compatibili con la residenza (e di piccole dimensioni);
- Prevedere che i Piani Operativi Comunali dimensionino le nuove zone produttive in modo che sia favorito il trasferimento di attività da zone residenziali, agricole e comunque incongrue;

I SERVIZI

Linee strategiche

a fronte della presenza di numerose associazioni di volontariato, si ravvisa l'opportunità di garantire una loro più efficace interazione, per facilitare i compiti e le prospettive di sviluppo. Si tratta di affidare al sistema dei servizi un ruolo di supporto alla aggregazione urbana attorno a insediamenti polarizzanti, soprattutto lungo la direttrice nord-sud del verde e lungo via Roma;

il PSC promuove la nascita di servizi di carattere territoriale (o a scala urbana) che oggi non trovano posto nel tessuto edilizio consolidato, fatto prevalentemente di abitazione monofamiliari, e che possono svolgere un ruolo importante nella riconfigurazione dell'immagine e delle funzionalità del capoluogo. Questo tema riguarda soprattutto il settore sportivo e quello culturale;

Le nuove aree previste dal PSC dovranno avere caratteristiche adeguate a questo scopo e dovrà essere posta attenzione all'impiego di strumenti gestionali che consentano una cooperazione pubblico-privato nella attuazione dei nuovi insediamenti, così da evitare che le contingenze del mercato possano

far perdere di vista il ruolo strategico che alcune parti del territorio devono giocare; in particolare delle "porte".

Il PSC persegue l'obiettivo di aumento delle aree di proprietà pubblica, soprattutto concentrate nei luoghi più strategici per lo sviluppo del territorio. Per questo, nella attuazione delle nuove aree, una quota di terreno corrispondente al 30% della superficie territoriale sarà ceduta al Comune, oltre alle quote previste dagli standard di legge e alle aree per infrastrutture e parcheggi.

NUOVA AREE PER ATTIVITA' SPORTIVE E RICREATIVE

LE POLITICHE PER IL TERRITORIO RURALE

Il PSC persegue l'obiettivo di orientare tutto il territorio rurale verso politiche di qualificazione dell'ambiente, l'incremento della dotazione arborea e delle siepi, la estensivizzazione delle colture, le metodologie biologiche così da renderlo maggiormente fruibile e salubre per tutta la popolazione.

In questa direzione sono orientate le politiche di potenziamento della depurazione del corso d'acqua Canalino, sia tramite l'impianto di depurazione, sia attraverso la realizzazione di invasi per la laminazione e della costruzione di un by pass che consenta di separare le funzioni irrigue da quelle di raccolta delle acque per tutta l'estensione del tratto urbano.

Il PSC inoltre tutela gli specchi d'acqua generati dalle vecchie cave d'argilla o da fenomeni naturali e i terreni circostanti, per favorire ed estendere il processo di naturalizzazione in corso e inserirli in circuiti di fruizione e corridoi ecologici.

La maggiore gerarchizzazione del sistema delle strade consentirà di ridurre il traffico veicolare (limitandolo il più possibile ai soli residenti) e potenziare i servizi di supporto per chi utilizza la bicicletta o va a piedi.

Si cercherà di riaprire, dove possibile, i vecchi percorsi rurali, per favorire la fruizione del territorio, soprattutto nel territorio più prossimo al capoluogo e nelle aree rurali di maggior qualità ambientale. Questa azione a favore della accessibilità favorirà anche l'apertura di punti vendita aziendali e

comunque lo sviluppo del sistema agricolo, a diretto contatto con i clienti finali, anche con funzioni didattiche.

Verrà posta una particolare attenzione all'attività edificatoria nelle aree che sono di maggiore qualità e che sono dislocate lungo le direzioni di collegamento del centro abitato con le frazioni o i comuni confinanti, per favorire la qualità del paesaggio e la eliminazione di attività impattanti. Si cercherà di eliminare gli spandimenti di liquami in queste zone.

Il PSC sostiene le modalità edificatorie che sono poco esigenti dal punto di vista energetico e che possono beneficiare dell'apporto energetico derivante dall'ambiente rurale: biomasse, captazione di energia geotecnica e solare, ecc. e la conservazione tipologica e funzionale dei spazi che storicamente hanno svolto una importante funzione di risparmio energetico: sottotetti, porticati e serre, scantinati per la conservazione dei cibi, ecc..

LA MATRICE STORICA E IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Medolla non ha un centro storico consolidato ma presenta alcune aggregazioni edilizia attorno alle chiese parrocchiali rurali di Camurana, Medolla e Villafranca. Ha invece una ricca dotazione di edifici rurali e qualche presenza di elementi emergenti: la torre di Malcantone, alcune cappelle votive e ville di pregio.

L'elemento di qualità di Medolla è quindi costituito dal reticolo di strade storiche su cui si è attestato l'insediamento e il paesaggio rurale che fa da cornice all'insediamento.

Il primo obiettivo del PSC è stato dunque quello di tutelare e valorizzare la viabilità storica, come elemento testimoniale del sistema insediativo e il rapporto fra strada ed edifici storici (manufatti di accesso, paesaggio, giardini, ecc.);

Contestualmente di è posta la tutela agli edifici classificati nel censimento compiuto in fase di redazione del PRG vigente, assunto dal PSC, e quelli tutelati dagli strumenti sovraordinati, puntando alla conservazione tipologica e degli elementi architettonici emergenti. Nelle modalità d'uso ammesse, evitare che i volumi edificati vengano trasformati ad uso esclusivamente residenziale intensivo; esplorare invece la possibilità di nuovi usi non collegati all'attività agricola che possano valorizzare le tipologie, le architetture e le volumetrie esistenti nella loro conformazione.

Si sono poi individuate le aree agricole che maggiormente presentano elementi di pregio paesaggistico, valorizzandone la fruizione anche in funzione non agricola, dove ciò non è più richiesto.

Nella realizzazione di nuove infrastrutture, soprattutto stradali o di espansione urbana, il PSC cerca di individuare soluzioni e modalità che mantengano la leggibilità della matrice storica dell'insediamento, il

contenimento del traffico lungo le strade, aumentare la fruibilità ciclabile e pedonale, la qualificazione del paesaggio;

ACCORDO CON I PRIVATI

Il PSC di Medolla costituisce un cambiamento di rotta rispetto ai modelli insediativi e alle pratiche urbanistiche consolidate. Le aree di nuova edificazione si attueranno per stralci, secondo quando sarà scritto nei programmi quinquennali di attuazione (POC).

Poiché le caratteristiche dell'assetto insediativo hanno portato ad individuare le aree di sviluppo in una parte ben delimitata del territorio comunale, è importante che l'attuazione per fasi del piano non produca situazioni di monopolio immobiliare. Inoltre Medolla necessita di una serie significativa di opere pubbliche, soprattutto nelle reti, che impegna l'Amministrazione a trarre il massimo vantaggio dalle iniziative immobiliari dei privati.

Per queste ragioni è importante che la realizzazione del nuovo assetto territoriale sia accompagnata da accordi con i privati (art.18 LR 20) che contribuiscano al raggiungimento degli obiettivi prefissati e siano fattore di sviluppo.

Le politiche partecipative già avviate in fase di definizione delle problematiche locali e delle opportunità di sviluppo saranno perseguite anche durante la fase di attuazione del PSC, per aumentare il livello di condivisione delle scelte e rendere più efficace il coordinamento delle iniziative.

In questo modo si intende contrastare la nascita di 'rendite di posizione' e si farà in modo che l'attuazione del PSC diventi occasione per favorire le situazioni che producono maggior dinamismo di sviluppo locale e maggiore utilità pubblica.

GLI ASPETTI QUANTITATIVI E IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Il riferimento temporale per la definizione delle quantità, così come per tutte le scelte strategiche del PSC è di 15 anni, che corrisponde ad una serie di 3 POC quinquennali.

Il dimensionamento prevede l'insediamento di circa 1200 nuovi abitanti

Le aree residenziali

La tabella che segue fornisce i dati quantitativi sulle aree residenziali potenzialmente realizzabili nelle zone agricole prossime al capoluogo, o di riqualificazione all'interno della "cornice".

La nuova popolazione insediabile ammonta a circa 550 famiglie, corrispondenti al 22% della consistenza attuale (si stimano 1200 nuovi abitanti in 15 anni).

Tale incremento è ipotizzabile nel lungo periodo perché Medolla, nell'ultimo decennio, ha avuto una crescita molto limitata, ma negli ultimi anni è aumentata la domanda. Esso inoltre consegue ad una precisa scelta politica di sfruttare la tendenza manifestatasi nell'ultimo periodo come opportunità per mettere mano alle impegnative opere di riorganizzazione e qualificazione degli insediamenti, soprattutto nella direzione della qualità della vita, della salubrità, dell'innovazione nel campo del lavoro.

In questo senso, le previsioni di nuove aree residenziali sono tutte connesse all'impegno di realizzare opere infrastrutturali e su questa linea verranno spese molte energie, al fine di realizzare accordi coi provati già in sede di redazione del PSC.

L'ipotesi formulata consente di mantenere l'espansione urbana all'interno del sistema viario periferico, senza dunque togliere una significativa quota di terreno agricolo.

AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI NUOVA EDIFICAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

	St	Su	Su attuale	Diff.
ARR1 Area Ex Covalpa	70.362	19.701	17.591 (20%)	2.111
ARR2 Area 'Bivio'	30.723	10.753	14.747 (80%)	- 3.994
ARN1 via Romana n	96.367	14.455	0	14.455
ARN2 via Romana s	38.663	5.799	0	5.799
ARN3 via S.Matteo	54.645	8.197	0	8.197
ARN4 via Bologna	80.290	7.226	0	12.044
Totale		66.132	28.819	33.794

Con tale superficie si può ipotizzare l'insediamento di 676 nuovi abitanti rispetto alle potenzialità attuali a cui occorre aggiungere i circa 200 abitanti insediabili nella fascia nord nell'area sportiva-ricreativa, per un totale di circa 900 nuovi abitanti. Rispetto alle previsioni di 1.200 nuovi abitanti contenute nel documento preliminare, rimane una disponibilità di circa 200 abitanti insediabili che l'Amministrazione Comunale si riserva di assegnare nei POC in base alle esigenze della popolazione e per interventi di

edilizia pubblica-convenzionata da realizzare sulle aree che le perverranno dai piani attuativi dei vari ambiti. Inoltre c'è la previsione di un trasferimento di volumetrie dall'attuale ambito consolidato, per la possibilità insediativa di 100 abitanti aggiuntivi, negli ambiti di nuova edificazione.

Le aree indicate non devono ovviamente intendersi come aree da lottizzare (compito del POC) ma piuttosto come terreni che presentano caratteristiche adeguate per nuovi insediamenti.

L'ubicazione delle zone di nuova urbanizzazione consente di pianificare la realizzazione delle nuove strade e di individuare canali di approvvigionamento delle risorse pubbliche necessarie alla infrastrutturazione.

Data la tipologia prevalente e Medolla (abitazioni mono-bifamiliari), la possibilità di incrementare l'indice di utilizzazione dei terreni già insediati è molto modesta. Infatti la necessaria opera di riconfigurazione produrrebbe un risultato negativo nel rapporto costi/benefici mentre in molte circostanze mancano i requisiti fisici per l'aumento della densità abitativa (distanze dai confini, possibilità di posti auto, ecc.).

Per questa ragione, in generale non appare ragionevole adottare strategie di intensificazione dell'uso del suolo mentre, ovviamente, tale indirizzo sarà sempre adottato nelle aree di nuova edificazione o di riqualificazione che il Piano Operativo Comunale destinerà progressivamente. Per questa ragione, il PSC ha generalmente abbassato l'indice di utilizzazione delle zone residenziali esistenti, uniformandolo al valore 0,5 consentendo ai proprietari di monetizzare l'edificabilità residua che potrà essere realizzata nelle aree di nuova edificazione.

Le aree produttive

Le linee strategiche per le nuove zone produttive riguardano esclusivamente l'area industriale intercomunale posta ai confini con Cavezzo-S.Prospero. E' inoltre previsto un marginale ampliamento dell'area artigianale, verso il Canale Diversivo, per consentire il fisiologico ampliamento delle attività esistenti.

Il PSC interviene sulle zone produttive dismesse e su quelle ritenute incongrue con il tessuto insediativo, delle quali si prevede la riconversione ad usi abitativi e per servizi.

Nel complesso, la potenzialità di insediamento rimane inalterata, mentre vengono ridotti gli indici urbanistici che non sono materialmente utilizzabili e producono soltanto un aggravio dei costi legati ai costi di urbanizzazione e alla fiscalità.

Qui di seguito viene riportato il dimensionamento proposto:

AMBITI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

ambito	St	Su	Su PRG	diff.APN1	-
Ss12	30.780	9.234	0	9.234	

APN2 – Diversivo	99.641	29.892	0	29.892
APN3 – Cappelletta	253.644	76.093	0	76.093
di riqualificazione				
area artigianale	124.341	99.473	149.209	- 49.736
ex Covalpa	70.362	3.518	66.844	- 63.326
area sportiva ricreativa	141.144	21.172	100.115	- 78.944
TOTALE		239.382	383.081	- 143.699

Riepilogo

Il territorio di Medolla, alla luce delle previsioni sopra indicate, acquisisce questo assetto quantitativo:

Sup Territorio urbanizzato (Ha)

Residenza	80
Rete stradale	21
Servizi e verde	6 (esclusi parchi e giardini privati vincolati)
Verde pubblico	16
Attività produttive	120
Totale	243

Territorio da urbanizzare (Ha)

Residenza + viab di quart.	18
Reti stradale principale	8
Servizi	3
Verde	9 (escluso il verde agricolo tutelato)
Attività produttive	16
Totale	52

Territorio rurale	
Residenze agricole	70
Servizi (discarica)	30
Rete stradale principale	25
Territorio rurale	2.261
Totale	2.392
Totale generale	2.681

Percentuale di territorio urbanizzato su totale comunale: 11,00%

Percentuale di territorio per nuovi insediamenti: 1,94%

Note:

la generale riduzione degli indici di utilizzazione porta ad un saldo negativo per la possibilità di edificazione di attività produttive.

I documenti del Quadro conoscitivo contengono le informazioni che hanno portato alle scelte strategiche e al dimensionamento indicato nella presente relazione