



Piano Operativo Comunale **Unione Bassa Romagna**

Documento Programmatico della Qualità Urbana
(DPQU)
prima versione, fase Avviso Concorso Pubblico

Sindaco referente per l'Unione

Antonio Pezzi

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Monica Cesari

I Sindaci

Luigi Antonio Amadei (S.Agata sul Santerno)
Mirco Bagnari (Fusignano)
Raffaele Cortesi (Lugo)
Linda Errani (Massa Lombarda)
Maurizio Filipucci (Conselice)
Riccardo Francone (Bagnara di Romagna)
Antonio Pezzi (Cotignola)
Laura Rossi (Bagnacavallo)
Mauro Venturi (Alfonsine)

Coordinamento Assessori all'Urbanistica

Luigi Antonio Amadei (S.Agata sul Santerno)
Stefano Andraghetti (Conselice)
Mirco Bagnari (Fusignano)
Ferdinando Bassi (Massa Lombarda)
Giovanni Costantini (Lugo)
Mauro Bellosi (Bagnara di Romagna)
Nello Ferrieri (Bagnacavallo)
Luca Piovaccari (Cotignola)
Pietro Vardigli (Alfonsine)

Segretari comunali

Anna Boschi (Alfonsine - Cotignola)
Paolo Cantagalli (Bagnara di Romagna - Massa Lombarda)
Angela Grattoni (Bagnacavallo)
Marco Mordenti (Fusignano - Lugo)
Valeria Villa (Conselice - S.Agata sul Santerno)



Unione Bassa Romagna	Delibera di Indirizzo Giunta Unione n. 97 del 11/07/2013
Comune di ALFONSINE	APPROVATO Delibera di G.C. n. 68 del 23/07/2013
Comune di BAGNACAVALLLO	APPROVATO Delibera di G.C. n. 98 del 18/07/2013
Comune di BAGNARA DI ROMAGNA	APPROVATO Delibera di G.C. n. 37 del 17/07/2013
Comune di CONSELICE	APPROVATO Delibera di G.C. n. 67 del 23/07/2013
Comune di COTIGNOLA	APPROVATO Delibera di G.C. n. 61 del 25/07/2013
Comune di FUSIGNANO	APPROVATO Delibera di G.C. n. 42 del 16/07/2013
Comune di LUGO	APPROVATO Delibera di G.C. n. 98 del 17/07/2013
Comune di MASSA LOMBARDA	APPROVATO Delibera di G.C. n. 67 del 17/07/2013
Comune di SANT'AGATA SUL SANTERNO	APPROVATO Delibera di G.C. n. 37 del 30/07/2013



Responsabile dell' Area Territorio
Monica Cesari

Nucleo di Progettazione

Monica Cesari
Nadia Bacchini
Mirella Lama
Gabriele Montanari
Valeria Galanti
Fiorenzo Venturi
Danilo Toni
Danilo Cesari
Fulvio Pironi
Michele Cipriani
Marco Cerfolli
Franco Fabbri
Minghini Fabio

Collaboratori Tecnico Amministrativi

Luca Baccarelli
Silvia Didoni
Stefano Ravaioli
Fabio Minghini
Paolo Nobile
Vanna Amadei
Silvia Tronconi
Rita Foschini

Hanno contribuito alla redazione del POC

Segretario Unione
Marco Mordenti
Servizio Comunicazione Unione
Mariangela Baroni
Servizio Segreteria Unione
Giorgio Piombini

Nel percorso del POC, il Documento Programmatico per la Qualità Urbana, appare la sede opportuna dove collocare la definizione del compito affidato alla pianificazione operativa, qui si scrivono le idee che abbiamo per il nostro territorio e definiamo le azioni concrete dei prossimi cinque anni.

Il PSC dei comuni dell'Unione è stato concepito fin dal 2006 ed è stato approvato nel 2009, pur ritrovando nei suoi contenuti alcuni elementi precursori, oggi si deve fare i conti con uno scenario inatteso nelle dimensioni e nella profondità della crisi.

Il POC governerà le trasformazioni più significative realizzabili nel prossimo quinquennio, un periodo economicamente e socialmente incerto e da interpretare sulla base dei principi fondamentali del PSC, ovvero limitare il consumo di suolo e stimolare la rigenerazione urbana, contribuire al miglioramento della qualità e generare occasioni di sviluppo economico.

Gli effetti dell'attuale congiuntura economica ci portano a riflettere sull'effetto della crisi, sembra che il momento di stallo economico e di conseguenza anche delle attività edilizie e di trasformazione urbanistica, sia funzionale al perseguimento dell'obiettivo di non consumare nuovo suolo, anche le logiche di mercato sembrano confermare la necessità di arrestare l'espansione per concentrare l'interesse economico verso ciò che è già stato costruito, che spesso ed in gran misura giace inutilizzato.

E' sempre più evidente e condivisa, l'esigenza di adottare un assetto territoriale "leggero" che possa tutelare le risorse e migliorare il rapporto costi – benefici pubblici e ambientali, delle dotazioni e delle infrastrutture territoriali, occorre ripensare al modo di utilizzare le infrastrutture esistenti e mettere in discussione la necessità di realizzarne delle nuove.

Se il compito dell'attività amministrativa e dell'urbanistica, è garantire un'adeguata risposta alla domanda collettiva di benessere, individuando i bisogni dei fruitori dello spazio urbano, occorre anche dare risposte concrete, dirette ed appropriate secondo principi di equità sociale e territoriale che garantiscano ad ogni cittadino e ad ogni parte del territorio, un adeguato livello di soddisfazione.

La pianificazione definisce il quadro degli obiettivi *di interesse generale* che la trasformazione della città, fisica e sociale, anche se fatta per parti, deve perseguire interpretando la struttura ed i bisogni, prevedendo il quadro complessivo ed organico di adeguamento. Gli interventi attuativi, devono seguire una logica di perseguimento della strategia complessiva ed essere un elemento di riqualificazione di un contesto, realizzati in funzione di un effetto complessivo che supera quello dello specifico ambito di appartenenza.

Il POC ed il DPQU, tendono quindi ad individuare gli obiettivi di interesse generale dell'Amministrazione, da porre al centro del progetto di costruzione della "città pubblica", da concertare con gli attuatori, pubblici e privati. Per garantire il corretto equilibrio del *rapporto tra pubblico e privato*, tra l'interesse pubblico e la remunerazione economica privata, è necessario costruire un quadro di riferimento e di regole chiare e condivise che traggano ispirazione necessariamente dagli obiettivi che si vuole perseguire.

All'interno dello scenario definito, l'iniziativa privata contribuisce alla costruzione della "città pubblica", ovvero alla risposta fisica ai bisogni collettivi, attivando processi di semplificazione amministrativa che riconducano il ruolo dell'ente pubblico a quello del governo delle trasformazioni, liberandolo dall'attuazione diretta, se non per alcuni casi particolari.

Con questo si può dare al concetto di "*urbanistica negoziata*" un senso etico positivo, quando obiettivi, regole e compensazioni per perseguirli sono individuati prima ed attribuiti a seguito di bando ad evidenza pubblica, la definizione delle azioni private che contribuiscono ad elevare la qualità urbana divengono un processo trasparente e condiviso.

Soprattutto in questa fase congiunturale incerta, è importante rendere la pianificazione operativa in grado di cogliere le opportunità che si rendono praticabili, dando concretezza alle previsioni del POC nella fase di accordo con i promotori privati e un riscontro diretto con i bilanci comunali, occorre consapevolezza della sostenibilità tecnica, economica e sociale delle iniziative.

Compito del POC è quello di disegnare le scelte di indirizzo e gli interventi di trasformazione del territorio; la costruzione della città pubblica trova un nuovo equilibrio tra iniziativa privata e ruolo dell'Amministrazione, deve trovare un riscontro anche nel rapporto tra residenza e servizi, in un concetto di qualità urbana come sistema di relazioni e conseguenze che si formano con un assetto contemporaneo della città.

La definizione della qualità urbana è sempre più evidente, non appartiene squisitamente alle sole dotazioni di carattere pubblico, ma è percepita dagli utenti – cittadini – consumatori, come una relazione integrata tra spazi pubblici e attività private commerciali e di servizio che vi si affacciano o che addirittura utilizzano direttamente lo spazio collettivo. E' dal buon governo di queste relazioni che può scaturire la qualità urbana che siamo in grado di riconoscere e che ci può appagare.

In un contesto di ampia dotazione di aree per servizi, un contestuale inutilizzo di una parte significativa degli edifici abitativi esistenti e un arresto della crescita della popolazione, il POC 2013 – 2018 vuole rispondere alla necessità di avviare iniziative private che riflettano i benefici sulla città pubblica soprattutto attraverso una sostenibile riqualificazione dell'esistente.

Contenuti

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) è una parte del Piano Operativo Comunale previsto dal punto a-bis comma 2 dell'articolo 30 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

Per parti significative della città, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile.

Partendo dalla verifica della situazione abitativa, delle dotazioni e delle infrastrutture, questo DPQU tenderà ad evidenziare gli obiettivi a cui indirizzare le azioni operative del prossimo POC 2013 – 2018.

Assetto territoriale

Il territorio dell'Unione è fondato su un policentrismo forte e storicizzato, la situazione attuale ancor più che in passato, chiede prioritariamente di rendere l'impronta insediativa più leggera, riducendo lo sprawl e contenendo in modo significativo i costi delle dotazioni e servizi collegati.

Si deve quindi favorire una forte rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso, con un altrettanto forte limite al consumo di nuovo territorio rurale ed una concentrazione dei carichi urbani nei punti maggiormente dotati di servizi e infrastrutture.

La verifica del DPQU dei fabbisogni abitativi, delle dotazioni e delle infrastrutture, per questo territorio e per le finalità illustrate, appare opportuna anche in relazione all'articolazione dei dati disponibili, svolgerla sulla base delle parti che fanno riferimento ai confini amministrativi dei singoli comuni, i cui centri rappresentano le unità di paesaggio urbano percettivamente riconoscibili e significative.

In relazione alla necessità di un assetto territoriale meno diffuso e all'attuale congiuntura, i capoluoghi che concentrano la maggior parte degli abitanti, dei servizi, dei luoghi di lavoro e delle attività economiche, sono quelli dove concentrare particolarmente l'attenzione operativa in virtù delle maggiori possibilità di attuazione delle iniziative e della maggiore sostenibilità complessiva degli interventi.

Le frazioni ed i centri minori appaiono maggiormente esposti al rischio di non realizzare le previsioni attuative economicamente impegnative, meglio quindi prevedere interventi diretti, minuti e concentrati sulla riqualificazione del tessuto urbano esistente, peraltro già oggetto della disciplina del RUE. Interventi più complessi si giustificano e appaiono sostenibili, solo dove sono supportati da dotazioni sufficienti e se i costi di realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione sono coerenti con i benefici di pubblico interesse indotti dagli interventi stessi.

Popolazione

L'andamento demografico degli ultimi 5 anni registrato nei comuni dell'Unione, evidenzia come si è passati da una fase di crescita seppur limitata, ad un rallentamento e infine per il 2012 ad una piccola decrescita della popolazione, dovuta principalmente al rallentamento dell'immigrazione e al prosieguo del saldo negativo della popolazione locale.

Pur riguardando un territorio piuttosto omogeneo e con caratteristiche simili, le dinamiche demografiche registrano andamenti articolati per zone e per dimensione del comune: i maggiori incrementi si sono registrati nei comuni della fascia occidentale del territorio dell'Unione, la crescita in proporzione maggiore si è concentrata nei centri di minore dimensione. E' significativo il rallentamento finale nel 2012, che in alcuni casi ha prodotto una leggerissima decrescita del numero degli abitanti.

POPOLAZIONE ANAGRAFE COMUNI BASSA ROMAGNA 2008-2012					
comuni	31/12/08	31/12/09	31/12/10	31/12/11	31/12/12
ALFONSINE	12.391	12.373	12.411	12.433	12.343
BAGNACAVALLLO	16.588	16.676	16.665	16.850	16.788
BAGNARA	2.144	2.250	2.330	2.397	2.438
CONSELICE	9.770	9.923	10.028	10.015	10.086
COTIGNOLA	7.330	7.417	7.414	7.426	7.444
FUSIGNANO	8.365	8.425	8.444	8.408	8.326
LUGO	32.684	32.756	32.777	32.891	32.883
MASSA LOMBARDA	10.339	10.501	10.700	10.776	10.838
S.AGATA	2.724	2.797	2.849	2.861	2.865
TOTALE UNIONE	102.335	103.118	103.618	104.057	104.011

Leggendo i dati relativi ai censimenti 2001 – 2012, sono evidenti i fenomeni di crescita della popolazione più accentuata nei comuni della parte ovest del territorio della bassa Romagna e di piccola dimensione (Conselice, Massa Lombarda ed anche Fusignano, Bagnara e S.Agata).

POPOLAZIONE COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA CENSIMENTI ISTAT 2001/11			
comuni	popolazione censimento 2001	popolazione censimento 2011	variazione percentuale rispetto al censimento 2001
ALFONSINE	11724	12.245	4,57
BAGNACAVALLLO	16122	16.715	3,81
BAGNARA DI ROMAGNA	1761	2.348	33,5
CONSELICE	8822	9.837	11,68
COTIGNOLA	6875	7.384	7,49
FUSIGNANO	7516	8.259	10,01
LUGO	31603	32.062	1,56
MASSA LOMBARDA	8518	10.449	22,79
SANT'AGATA SUL SANTERNO	2131	2.822	32,57
TOTALE UNIONE	95072	102.121	7,54

Il dato relativo al numero delle famiglie, indica un deciso aumento dei nuclei famigliari, più marcato rispetto al corrispettivo aumento della popolazione residente, doppio rispetto alla media dell'Unione. Questo mutamento della composizione dei nuclei famigliari, ha sostenuto la domanda recente di nuova edilizia nel periodo 2001 – 2011.

FAMIGLIE RESIDENTI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA CENSIMENTI ISTAT 2001/11			
comuni	n° famiglie censimento 2001	n° famiglie censimento 2011	variazione percentuale rispetto al censimento 2001
ALFONSINE	4838	5479	13,24
BAGNACAVALLLO	6716	7547	12,37
BAGNARA DI ROMAGNA	688	979	42,29
CONSELICE	3670	4271	16,38
COTIGNOLA	2689	3103	15,39
FUSIGNANO	3111	3643	17,1
LUGO	12736	14014	10,03
MASSA LOMBARDA	3623	4533	25,11
SANT'AGATA SUL SANTERNO	883	1233	39,64
TOTALE UNIONE	38954	44802	15,01

Anche da una sintetica analisi dei dati esposti, si deduce come il numero dei nuclei famigliari a cui corrisponde teoricamente un numero di alloggi simile come fabbisogno abitativo, nel territorio dell'Unione sia aumentato il doppio rispetto a quanto sia cresciuta la popolazione nel periodo 2001-2011.

Verificando i dati del Censimento ISTAT 2001, si può affermare che l'aumento dei nuclei famigliari è il doppio dell'aumento della popolazione, questo ha portato ad una diminuzione del numero dei componenti per famiglia; la disponibilità di alloggi realizzati tra il dopoguerra e la fine del '900 dimensionati per famiglie di 4/5 componenti (5/6 stanze o più), si trova oggi fuori mercato e con la necessità di essere riconvertito e riutilizzato con la realizzazione di più unità abitative.

Alloggi

La valutazione degli alloggi esistenti sul territorio della bassa Romagna, è stata effettuata con l'ausilio dei dati relativi alla posizione fiscale degli immobili, fornita dal Servizio Entrate dell'Unione e con i dati elaborati dal Servizio Pianificazione sul potenziale residuo delle lottizzazioni residenziali in corso, ovvero con convenzione urbanistica in essere.

La tabella che segue indica il numero di alloggi esistenti abitati e vuoti, oltre a quelli di potenziale edificazione diretta, un patrimonio che comunque non deve essere assoggettato a una pianificazione operativa (POC/PUA) per essere utilizzato.

Il dato riportato relativo agli alloggi esistenti, è da considerare come riferimento attendibile, anche se è un dato di natura fiscale.

ALLOGGI ESISTENTI, UTILIZZATI, VUOTI, EDIFICABILI						
comuni	alloggi vuoti (stima Ufficio Entrate Unione 2012)	alloggi abitati (dati catasto ai quali sono sottratti i dati stime vuoti)	tot alloggi esistenti (fonte dati catasto elaborati da Ufficio Entrate Unione)	percentuale alloggi vuoti su totale alloggi	quantità di alloggi edificabili (su lotti vuoti già urbanizzati lottizzazioni in corso al 6-2012)	percentuale di alloggi edificabili su alloggi esistenti
ALFONSINE	600	5255	5855	10,25	44	0,75
BAGNACAVALLO	612	7595	8207	7,46	226	2,75
BAGNARA	75	977	1052	7,13	126	11,98
CONSELICE	329	4331	4660	7,06	295	6,33
COTIGNOLA	137	3200	3337	4,11	75	2,25
FUSIGNANO	198	3615	3813	5,19	138	3,62
LUGO	1119	14664	15783	7,09	720	4,56
MASSA LOMBARDA	369	4685	5054	7,30	236	4,67
S. AGATA	89	1224	1313	6,78	158	12,03
TOTALE UNIONE	3528	45546	49074	7,19	2018	4,11

Risulta evidente come il patrimonio di edifici esistenti sia costituito da una parte di alloggi non utilizzata, numericamente significativa, più del 7% del totale sulla media dei comuni, considerando però che in alcuni casi si avvicina e anche supera il 10%, dato amplificato dalla presenza di numerosi fabbricati rurali abbandonati.

Importante è anche la quota di alloggi ancora potenzialmente edificabili nei lotti vuoti di lottizzazioni recenti, ovvero attuate da meno di 10 anni, che rappresentano un patrimonio virtuale ma disponibile, pari ad oltre 2000 alloggi, oltre il 4% rispetto agli alloggi esistenti nella Bassa Romagna.

Queste potenzialità vanno sostenute con politiche adeguate di pianificazione, le lottizzazioni non sature hanno urbanizzazioni nuove ed efficienti, è di grande vantaggio sostenerne il completamento attraverso la gestione dell'offerta, privilegiando il recupero dell'esistente e il completamento delle lottizzazioni quali obiettivi prioritari, alternativi all'espansione.

RAPPORTO N° FAMIGLIE ALLOGGI ESISTENTI, UTILIZZATI, VUOTI, EDIFICABILI.						
comuni	alloggi esistenti (fonte dati catasto elaborato da ufficio Entrate Unione)	alloggi edificabili (su lotti vuoti già urbanizzati lottizzazioni in corso)	totale alloggi esistenti + edificabili	n° famiglie censimento 2011	differenza alloggi tot/famiglie	% alloggi tot/famiglie
ALFONSINE	5855	44	5899	5479	420	7,67
BAGNACAVALLO	8207	226	8433	7547	886	11,74
BAGNARA	1052	126	1178	979	199	20,33
CONSELICE	4660	295	4955	4271	684	16,01
COTIGNOLA	3337	75	3412	3103	309	9,96
FUSIGNANO	3813	138	3951	3643	308	8,45
LUGO	15783	720	16503	14014	2489	17,76
MASSA LOMBARDA	5054	236	5290	4533	757	16,70
S. AGATA	1313	158	1471	1233	238	19,30
TOTALE UNIONE	49074	2018	51092	44802	6290	14,04

Il dato relativo alla popolazione e alla famiglie, corrisposto al numero di alloggi esistenti, di quelli inutilizzati e di quelli edificabili nei lotti vuoti delle lottizzazioni in corso, suggerisce di verificare le politiche abitative, siamo in presenza di un numero di alloggi abbondante e in parte non utilizzato per varie cause tra cui la necessità di riqualificarli, ma c'è comunque un quantitativo di alloggi superiore alle necessità abitative delle famiglie del territorio.

Il numero totale degli alloggi (abitati, non utilizzati ed edificabili nei lotti già urbanizzati), risulta superiore mediamente del 14% rispetto al numero di famiglie residenti nel territorio dell'Unione.

Questo conferma la necessità di politiche abitative rivolte verso l'interno del territorio urbano, che trovano forza nella limitazione delle espansioni più facilmente attuabili ma più impattanti sull'assetto del territorio.

La possibilità di ampliare il territorio urbanizzato appare giustificabile nel caso di circoscrritte e modeste opere di completamento dell'attuale perimetro urbano, con il collegamento alla realizzazione di dotazioni pubbliche, privilegiando la realizzazione di ERS per le parti destinate alle nuove abitazioni.

Attività edilizia residenziale 2007- 2012									
numero di nuovi alloggi realizzati nelle lottizzazioni recenti oggetto di convenzione									
	ALFONSINE	BAGNACAVALLO	BAGNARA	CONSELICE	COTIGNOLA	FUSIGNANO	LUGO	MASSA LOMBARDA	S.AGATA
	Filo – Longastrino	Villanova-Glorie-Traversara-Masiera— Villa Prati-Boncellino-Rosseta	/	Lavezzola-S.Patrizio	Barbiano	S.Savino-Maiano-Rossetta	Giovecca-Voltana-S.Bernardino-Belricetto-S.M in Fabriago-S.Lorenzo-Cà di Lugo-Bizzuno-Ascensione-S.Potito-Villa S.Martino	/	/
Anno									
2007	0	23	51	42	44	22	82	129	0
2008	0	9	15	33	34	0	20	29	0
2009	0	0	21	23	25	15	13	76	14
2010	8	1	50	0	21	4	106	26	12
2011	0	5	0	10	20	0	13	14	1
2012	0	4	0	1	13	0	24	2	6
TOTALE	8	42	137	109	157	41	258	276	33

Attività edilizia residenziale 2007- 2012									
numero di nuovi alloggi realizzati nelle aree esterne alle lottizzazioni recenti									
	ALFONSINE	BAGNACAVALLO	BAGNARA	CONSELICE	COTIGNOLA	FUSIGNANO	LUGO	MASSA LOMBARDA	S.AGATA
Alloggi esterni ad aree convenzionate	Filo – Longastrino	Villanova-Glorie-Traversara-Masiera—Villa Prati-Boncellino-Rosseta	/	Lavezzola-S.Patrizio	Barbiano	S.Savino-Maiano-Rossetta	Giovecca-Voltana-S.Bernardino-Belricetto-S.M in Fabriago-S.Lorenzo-Cà di Lugo-Bizzuno-Ascensione-S.Potito-Villa S.Martino	/	/
Anno									
2007	82	22	18	9	7	3	32	1	30
2008	23	33	2	3	6	0	42	0	23
2009	7	26	5	4	1	0	15	2	26
2010	9	1	0	1	1	6	13	23	0
2011	0	0	9	3	1	0	6	0	0
2012	2	2	0	0	0	0	11	1	4
TOTALI	123	84	34	20	16	9	119	27	83

Attività edilizia residenziale 2007- 2012									
totale numero di nuovi alloggi realizzati									
	ALFONSINE	BAGNACAVALLO	BAGNARA	CONSELICE	COTIGNOLA	FUSIGNANO	LUGO	MASSA LOMBARDA	S.AGATA
Alloggi realizzati totali	Filo – Longastrino	Villanova-Glorie-Traversara-Masiera—Villa Prati-Boncellino-Rosseta	/	Lavezzola-S.Patrizio	Barbiano	S.Savino-Maiano_Rosseta	Giovesca-Voltana-S.Bernardino-Belricetto-S.M in Fabriago-S.Lorenzo-Cà di Lugo-Bizzuno-Ascensione-S.Potito-Villa S.Martino	/	/
Anno									
2007	82	45	69	51	51	25	114	130	30
2008	23	42	17	36	40	0	62	29	23
2009	7	26	26	27	26	15	28	78	40
2010	17	2	50	1	22	10	119	49	12
2011	0	5	9	13	21	0	19	14	1
2012	2	6	0	1	13	0	35	3	10
TOTALI	131	126	171	129	173	50	377	303	116

Attività edilizia residenziale recente

La verifica dei dati relativi all'attività edilizia svolta negli anni 2007 – 2012 tratta dai dati ISTAT, fornisce un quadro che tende confermare un rallentamento dell'attività edilizia a destinazione residenziale negli ultimi anni, che raggiunge nella media dei comuni dell'Unione, un calo superiore al 88% tra il 2007 e il 2012, ovvero si va dai 597 nuovi alloggi totali del 2007, ai 70 del 2012.

Interessante anche la verifica della percentuale di nuovi alloggi realizzati nelle lottizzazioni recenti con convenzione ai corso, ovvero le espansioni del territorio urbano con meno di 10 anni e i nuovi alloggi realizzati nella restante parte del territorio, perlopiù nel consolidato con operazioni di rigenerazione e riqualificazione edilizia.

Il 67% dei nuovi alloggi realizzati nel periodo 2007-2012, è stato costruito nei lotti derivanti da interventi di espansione recenti, mentre il restante 33% è stato realizzato sostanzialmente in ambiti consolidati e in minor misura nei centri storici, con operazioni di riqualificazione e rigenerazione del tessuto edilizio esistente.

Il rapporto tra le due componenti cambia in alcuni comuni in cui la maggior parte dei nuovi alloggi è realizzata nel territorio urbano esistente, ma sostanzialmente la media riflette piuttosto chiaramente le politiche urbanistiche dell'ultimo decennio in cui si è data prevalenza all'espansione.

Il numero dei nuovi alloggi realizzati negli ultimi due anni nelle aree di espansione, fortemente ridimensionato rispetto al 2007-2008, indica che lo stock di alloggi potenzialmente realizzabili nei lotti residui delle lottizzazioni in corso è maggiore del "consumo" ipotizzabile nel prossimo quinquennio.

Dotazioni e infrastrutture

La verifica delle dotazioni già presenti sul territorio dell'Unione, conferma i dati già evidenziati dall'analisi del Quadro Conoscitivo del PSC 2009, ovvero una buona copertura di dotazioni territoriali, frutto di coerenti politiche sociali applicate alla pianificazione post legge 47/78.

Per la definizione delle quantità minime di standard si fa riferimento al PTCP, che richiama la LR 20/2000, con un minimo complessivo di 30 mq per abitante. L'articolo normativo 4.3 del PSC assume come dotazione obiettivo di attrezzature e spazi collettivi i riferimenti di legge sopra citati e li suddivide nel seguente modo:

- attrezzature di interesse collettivo, civili e religiose, 4 mq/ab
- attrezzature scolastiche (escluse le scuole superiori), 3 mq/ab
- parcheggi pubblici, 5 mq/ab
- spazi verdi e attrezzature sportive, 18 mq/ab

Le dotazioni prese a riferimento per l'analisi, sono quelle cartografate nelle tavole di RUE, nella verifica di tali dotazioni, riferite agli insediamenti residenziali, non si è tenuto conto:

- delle aiuole stradali e delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi funzioni di arredo, di mitigazione degli impatti e di ambientazione delle sedi stradali;
- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade che siano classificate di tipo A (m.100), B (m.100), C (m.100), D (m.30), salvo che siano utilizzate come parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di vaso di raccolta e accumulo delle acque piovane, salvo che negli ambiti specializzati per attività produttive;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti, (salvo che siano utilizzate come parcheggi);
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che non raggiungono la superficie di 50 mq;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, che per le caratteristiche morfologiche o di localizzazione o per la ridotta dimensione non siano fruibili ed attrezzabili per alcuna delle funzioni elencate all'art. A-24 comma 2 della L.R. 20/2000;

Tali aree, se sistemate a verde, sono comunque da considerare fra le dotazioni ecologiche.

L'analisi delle dotazioni è stata fatta per ogni territorio frazionale, comunale e per l'intera area della Bassa Romagna. Un approfondimento più dettagliato, come previsto dal PTCP, è stato eseguito per il centro abitato di Lugo, indirizzato soprattutto alla verifica della garanzia di mantenimento dei servizi a scala di quartiere.

COMUNE	FRAZIONE	Abitanti al 31/12/2011	Attrez. interesse collettivo, civili e religioso		Attrezzature scolastiche (escluse superiori)		Parcheggi pubblici		Spazi verdi e attrezzature sportive		TOTALE (mq)	
			mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab
ALFONSINE	FILO	464	0	0,0	0	0,0	1791	3,9	7546	16,3	9337	20,1
ALFONSINE	LONGASTRINO	714	2378	3,3	4106	5,8	1340	1,9	20035	28,1	27858	39,0
ALFONSINE		11255	56061	5,0	28846	2,6	51453	4,6	265612	23,6	401973	35,7
COMUNE ALFONSINE		12433	58438	4,7	32953	2,7	54584	4,4	293193	23,6	439168	35,3
BAGNACAVALLO	BONCELLINO	554	15741	28,4	0	0,0	1526	2,8	1891	3,4	19157	34,6
BAGNACAVALLO	GLORIE	1413	12305	8,7	0	0,0	3908	2,8	32309	22,9	48522	34,3
BAGNACAVALLO	MASIERA	1043	12502	12,0	0	0,0	3106	3,0	13209	12,7	28816	27,6
BAGNACAVALLO	ROSSETTA DI BAGNACAVALLO*	399	0	0,0	0	0,0	2825	7,1	701	1,8	3526	8,8
BAGNACAVALLO	TRAVERSARA	1042	23763	22,8	0	0,0	1099	1,1	586	0,6	25448	24,4
BAGNACAVALLO	VILLA PRATI	615	4000	6,5	0	0,0	0	0,0	10418	16,9	14418	23,4
BAGNACAVALLO	VILLANOVA	2465	31118	12,6	19417	7,9	11400	4,6	32735	13,3	94669	38,4
BAGNACAVALLO		9366	121867	13,0	41083	4,4	72057	7,7	134262	14,3	369269	39,4
COMUNE BAGNACAVALLO		16897	221296	13,1	60500	3,6	95921	5,7	226110	13,4	603827	35,7
COMUNE BAGNARA		2397	22097	9,2	6132	2,6	13198	5,5	41843	17,5	83270	34,7
CONSELICE	LAVEZZOLA	3112	35657	11,5	21078	6,8	24853	8,0	53209	17,1	134797	43,3
CONSELICE	SAN PATRIZIO	1186	13453	11,3	0	0,0	11433	9,6	31236	26,3	56122	47,3
CONSELICE		5717	45354	7,9	18421	3,2	29191	5,1	195287	34,2	288252	50,4
COMUNE CONSELICE		10015	94464	9,4	39499	3,9	65477	6,5	279732	27,9	479172	47,8
COTIGNOLA	BARBIANO	1998	22233	11,1	5921	3,0	16794	8,4	23041	11,5	67988	34,0
COTIGNOLA		5428	46288	8,5	27455	5,1	46031	8,5	202867	37,4	322640	59,4
COMUNE COTIGNOLA		7426	68521	9,2	33376	4,5	62824	8,5	225907	30,4	390628	52,6
FUSIGNANO	MAIANO MONTI	752	1815	2,4	0	0,0	2070	2,8	15081	20,1	18967	25,2

FUSIGNANO	ROSSETTA DI FUSIGNANO*	332	1108	3,3	0	0,0	5482	16,5	34282	103,3	40872	123,1
FUSIGNANO	SAN SAVINO	943	2400	2,5	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2400	2,5
FUSIGNANO		6381	41366	6,5	22050	3,5	30691	4,8	164435	25,8	258542	40,5
COMUNE FUSIGNANO		8408	46689	5,6	22050	2,6	38243	4,5	213798	25,4	320780	38,2
LUGO	ASCENSIONE	453	9234	20,4	0	0,0	2814	6,2	4676	10,3	16725	36,9
LUGO	BELRICETTO	557	14506	26,0	0	0,0	123	0,2	524	0,9	15154	27,2
LUGO	BIZZUNO	1152	29396	25,5	0	0,0	13261	11,5	25449	22,1	68106	59,1
LUGO	CA' DI LUGO	448	3171	7,1	0	0,0	3023	6,7	7170	16,0	13364	29,8
LUGO	GIOVECCA	846	22232	26,3	0	0,0		0,0	9592	11,3	31824	37,6
LUGO	SAN BERNARDINO	899	26210	29,2	2046	2,3	2642	2,9	18687	20,8	49585	55,2
LUGO	SAN LORENZO	925	20751	22,4	2374	2,6	3566	3,9	6843	7,4	33534	36,3
LUGO	SAN POTITO	785	14219	18,1	1953	2,5	5342	6,8	17818	22,7	39332	50,1
LUGO	SANTA MARIA IN FABRIAGO	736	14183	19,3	0	0,0	2401	3,3	11662	15,8	28246	38,4
LUGO	VILLA S. MARTINO	1528	22404	14,7	21977	14,4	6504	4,3	4672	3,1	55557	36,4
LUGO	VOLTANA	2931	40707	13,9	14916	5,1	11531	3,9	47142	16,1	114297	39,0
LUGO	LUGO CENTRO	6597	73988	11,2	46463	7,0	13756	2,1	33257	5,0	167465	25,4
LUGO	LUGO NORD	3753	25549	6,8	4813	1,3	73987	19,7	201295	53,6	305644	81,4
LUGO	LUGO EST	4837	36314	7,5	12212	2,5	49309	10,2	288522	59,6	386357	79,9
LUGO	LUGO SUD	2791	70121	25,1	0	0,0	33695	12,1	47834	17,1	151650	54,3
LUGO	LUGO OVEST	3653	143744	39,3	3903	1,1	10998	3,0	44960	12,3	203604	55,7
COMUNE LUGO		32891	566731	17,2	110657	3,4	232952	7,1	770105	23,4	1680444	51,1
COMUNE MASSA LOMBARDA		10776	71508	6,6	30090	2,8	106768	9,9	251950	23,4	460316	42,7
COMUNE S.AGATA		2861	15809	5,5	7713	2,7	41339	14,4	70881	24,8	135742	47,4
UNIONE BASSA ROMAGNA		104104	1165553	11,2	342970	3,3	711305	6,8	2373519	22,8	4593347	44,1

L'obiettivo di legge si ritiene ampiamente raggiunto a livello dell'Unione con una quota superiore ai 44 mq/ab, e quote a livello comunale che vanno dai 35 ai 52 mq/ab, considerando il rapporto tra le aree già attuate di circa 4.400.000 mq e la popolazione esistente di circa 104.000 abitanti (anno 2011).

Le dotazioni di spazi verdi e attrezzature sportive, sono sopra lo standard minimo avvicinandosi alla soglia dei 23 mq/ab, analoga è la situazione riguardante i parcheggi che si attestano a 6,8 mq/ab. Per le dotazioni di attrezzature di interesse collettivo, civile e religioso, il minimo è notevolmente superato 11,2 mq/ab, più che raddoppiandolo. Infine, per quanto riguarda le dotazioni di attrezzature scolastiche è garantito il minimo di 3 mq per abitante.

Fra tutti i comuni emergono Cotignola e Lugo, con una dotazione ampiamente sovradimensionata per quanto concerne tutti gli standard. Sono riportati nelle precedenti tabelle, i valori (espressi in mq di area e in mq per abitante) suddivisi per comune e frazione, dove in rosso sono evidenziati quelli che non soddisfano lo standard.

Le **attrezzature di interesse collettivo, civile e religioso**, sono ampiamente raggiunte in tutte i comuni dell'Unione, con eccellenze per Bagnacavallo e Lugo, centri più attrattivi dotati di servizi a scala sovracomunale.

Analoga situazione si riscontra analizzando gli **spazi verdi e le attrezzature sportive**, con la sola eccezione di Bagnacavallo, che ha uno standard di 13,4 mq/ab. Il motivo è riconducibile al fatto che una delle aree verdi più grandi del capoluogo e dell'intera Unione, il "Podere Pantaleone" di circa 10 ettari, non rientra nel conteggio delle dotazioni, perché area appartenente a tutele ambientali e paesaggistiche fuori dal territorio urbano ma limitrofa ad esso (Area di riequilibrio ecologico, SIC-ZPS e Zona di tutela naturalistica di conservazione). L'area si può comunque considerare oltre che di grande qualità ambientale ed ecologica anche pienamente fruita per le sue caratteristiche di accessibilità nonché per le tante iniziative che vi si svolgono.

La dotazione di **parcheggi pubblici** è ampiamente soddisfatta nella maggior parte dei comuni, con punte per Sant'Agata (superiore ai 14 mq/ab) e leggeri deficit nei Comuni di Alfonsine e Fusignano. Un discorso a parte è opportuno per le **attrezzature scolastiche**, dove gli standard sono soddisfatti nel territorio dell'Unione, ma con alcune carenze in qualche comune.

Nella valutazione di alcune frazioni, come Filo e Longastrino, si deve tenere conto che, anche trovandosi sottostandard, sono presenti molti servizi nelle parti delle medesime frazioni ricadenti sotto la Provincia di Ferrara, che assicurano lo standard minimo di legge. Altre frazioni di piccole dimensioni e nelle stesse condizioni, trovano risposta alle esigenze dei propri residenti gravitando sui centri maggiori posti nelle vicinanze Masiera, Maiano Monti, San Savino (Fusignano) - Traversara, Villa Prati (Bagnacavallo) e altre frazioni.

Per il capoluogo di Lugo si è svolta un'analisi di maggior dettaglio, valutando il soddisfacimento per quartieri al fine di evidenziare eventuali carenze e surplus. La dotazione di servizi è stata analizzata con riferimento alla popolazione delle 5 circoscrizioni.

Da un'analisi aggregata del dato, si nota come i "quartieri" presi in esame superano di molto la soglia dei 30 mq/ab, ad eccezione di Lugo Centro, dove le caratteristiche morfologiche del Centro Storico portano a leggere carenze di verde e parcheggio (totale dotazioni di 25,4 mq/ab). Disaggregando il dato, si nota come le scuole siano concentrate nel quartiere centrale, portando a conseguenti valori ridotti per gli altri quartieri dell'intorno. Per la frazione di Voltana, il valore generale soddisfa pienamente lo standard, con delle leggere mancanze di verde e parcheggi.

Esaminando in modo analitico e dettagliato lo standard per attrezzature scolastiche, quindi prendendo in considerazione esclusivamente la popolazione che si avvale di detto servizio (0-14 anni) e le sezioni presenti nelle varie strutture del territorio, l'offerta a livello di Unione è complessivamente consistente e ben distribuita, rispetto al mero calcolo matematico dei metri quadri per abitante. Complessivamente le attrezzature scolastiche sono composte da 16 scuole secondarie di 1° grado (di cui 2 private), 17 scuole primarie (di cui 3 private), 31 scuole dell'infanzia (di cui 16 private) e 27 nidi dell'infanzia (di cui 12 privati). Le strutture private incidono (a livello di sezioni) per un 10% sulle scuole dell'obbligo, mentre la percentuale raggiunge quasi il 50% quando si tratta dell'istruzione prescolastica (scuola dell'infanzia). Tutte le scuole private sono gestite da enti religiosi.

I centri abitati superiori alla soglia di 2500 abitanti, sono dotati di tutti e quattro i livelli scolastici e garantiscono un servizio capillare. Sotto tale soglia dimensionale sono presenti le scuole dell'infanzia in alcune frazioni. Le scuole secondarie di secondo grado (comunque escluse dal conteggio degli standard, come definito nel RUE), sono dislocate esclusivamente nel capoluogo di Lugo, nello specifico nel quartiere di Lugo Centro. L'offerta delle scuole secondarie di secondo grado è ampia e comprende sia i licei che le scuole tecniche e professionali.

Rispetto alla popolazione residente nell'Unione, la dotazione di aree pubbliche o servizi pubblici, supera la cifra di 44 mq per abitante. In termini quantitativi siamo già oggi ben sopra l'obiettivo prescritto dalla legge urbanistica regionale di garantire un livello minimo di spazi e attrezzature collettive pari a 30 mq/abitante. Anche considerando le dotazioni presenti nei diversi comuni, si trovano tutti valori ampiamente superiori allo standard-obiettivo, non si evidenziano quindi problemi quantitativi in termini aggregati.

Per il territorio dell'Unione il tema delle dotazioni non si pone quindi come problema quantitativo, ma eventualmente come questione qualitativa o manutentiva considerato che è sempre più difficile per le amministrazioni far fronte ai costi di intervento di un patrimonio cresciuto molto negli ultimi anni in corrispondenza con il blocco della spesa e il calo delle risorse.

Il completamento e la qualificazione del sistema delle dotazioni diviene il tema centrale del POC dei comuni dell'Unione e del suo Bando preliminare, ad esso sono legate le possibilità d'intercettare gli interessi privati che possano far convergere sulle priorità pubbliche risorse, al fine della realizzazione degli interventi.

La città pubblica

Al tema della qualificazione e completamento delle dotazioni e infrastrutture pubbliche, è collegato l'allegato "Elenco delle dotazioni, delle opere infrastrutturali e degli interventi che costituiscono obiettivi ritenuti prioritari dall'Amministrazione comunale e a cui possono essere collegate richieste di intervento nell'ambito del bando POC che prevedono quote di diritti edificatori premiali"

L'elenco definisce e descrive tali interventi, che possono essere oggetto di proposte in relazione al bando del POC da parte di privati interessati all'acquisizione di quote di diritti edificatori ulteriori rispetto a quanto definito dall'indice perequativo di base definito dal PSC.

Ulteriori e diverse opere di pubblico interesse possono essere comunque indicate dai proponenti in risposta al bando pubblico e saranno oggetto di valutazione.

Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica (ERS e ERP)

La possibilità di realizzare nuovi insediamenti residenziali di espansione con il POC, è subordinato alla disposizione della LR 20/2000 che impone la cessione del 20% delle aree d'intervento destinate alla residenza per l'ERS. Tale disposizione era già stata anticipata dal vigente PSC dei comuni dell'Unione bassa Romagna, che l'aveva introdotta in egual misura prima della LR 6/2009.

L'indagine "Documento preliminare programmatico delle politiche di ERS dell'Unione dei comuni della bassa Romagna" del novembre 2011, ha messo in luce come sul nostro territorio vi sia una disponibilità di alloggi dedicata all'ERP costituita da 1072 alloggi, che riesce a soddisfare una consistente parte della domanda di alloggi assegnati a canone di affitto sociale.

Una parte del patrimonio di alloggi ERP non versa però in buone condizioni manutentive e sono necessarie opere di riqualificazione, si può affermare che per quanto riguarda gli alloggi ERP, la politica più opportuna da adottare nei prossimi 5 anni sia quella di migliorare la qualità degli alloggi esistenti più che reperirne ulteriori, anche nella consapevolezza che parallele politiche ERS di natura diversa, possono avviare un turn-over di utenti dell'ERP se le soglie di accesso alla residenza in proprietà fossero più accessibili (e se la verifica del mantenimento dei requisiti per l'ERP fosse più incisiva n.d.r.).

L'attuale congiuntura economica rende più evidente la necessità di integrare l'offerta con quote di alloggi da immettere nel circuito dell'ERS con varie formule che possano abbassare le condizioni minime di ingresso alla proprietà immobiliare residenziale.

Gli effetti della crisi economica sul comparto edilizio evidenziano i due aspetti prevalenti, da un lato la difficoltà maggiore di acquisire gli alloggi da parte degli utenti, anche per difficoltà collegate al credito, dall'altro la cospicua disponibilità di alloggi invenduti in mano alle imprese.

C'è la necessità di nuove azioni per il rilancio del settore che possano assicurare al mercato della prima casa, possibilità migliorative per l'acquisto.

Da questo deriva l'opportunità di incidere con politiche efficaci sul mercato immobiliare della Bassa Romagna con attività di diversa natura, da politiche di acquisizione dei terreni a politiche più squisitamente finanziarie rivolte al credito e alle imprese, passando anche per una verifica delle cause che immobilizzano una quota del patrimonio invenduto che sarebbe già pronto all'uso e su cui possono essere concordate azioni con il sistema bancario.

La città privata

ANS 1 e ANS 2

In relazione a quanto evidenziato dall'analisi della situazione abitativa e del numero di alloggi esistenti sul territorio dell'Unione, appare evidente come l'obiettivo di contenimento dell'uso di nuovo suolo sia prioritario e il riutilizzo dell'esistente patrimonio edilizio divenga l'obiettivo del POC.

L'utilizzo di nuovi ambiti ANS 1 e ANS 2 definiti dai PSC comunali vigenti, è quindi riservato a possibilità particolari che si possono manifestare in contesti in cui è opportuno compiere un disegno urbano non concluso e di cui l'ampliamento ne rappresenti un ridotto completamento e una ricucitura di parti già urbanizzate tra loro separate.

La possibilità di collegare l'attuazione di interventi che ampliano il territorio urbanizzato all'acquisizione di suoli necessari alla realizzazione di dotazioni o infrastrutture di pubblico interesse, è l'altra caratteristica che rende possibile sostenere una realizzazione in ambiti per nuovi insediamenti.

La possibilità di realizzare espansioni del territorio urbanizzato per i casi evidenziati, si collega alla disponibilità di servizi di urbanizzazione secondaria, all'accessibilità stradale e anche alle possibilità offerte dal trasporto pubblico, elementi che rendono sostenibile una previsione di ampliamento maggiormente riscontrabili nei capoluoghi comunali e in minor misura se non del tutto assenti, nelle frazioni e nei centri minori.

Per questo il POC intende limitare ai soli capoluoghi e alle frazioni maggiori, le possibilità di ampliamento come definite dai punti precedenti, mentre per i restanti centri abitati vengono riservate le possibilità di interventi residenziali integrativi non localizzati.

Appare necessario quindi delimitare il raggio d'azione delle prossime iniziative di trasformazione urbanistica di nuovo insediamento, quindi definire come opportune solo le iniziative che hanno le seguenti caratteristiche:

- essere interventi limitati di completamento del territorio urbanizzato esistente;
- essere previste solo se collegate alla realizzazione di opere pubbliche rilevanti per il territorio, ovvero generare ricadute di pubblico interesse compensative particolarmente significative (nuove dotazioni o riqualificazione di quelle esistenti, realizzazione di infrastrutture o di ERS, ecc.);
- essere collocate nei capoluoghi comunali e nelle frazioni maggiori;

Il POC e gli strumenti urbanistici che lo hanno preceduto (PSC e RUE) devono governare all'unisono le politiche insediative verso l'obiettivo di riduzione dell'impronta urbana attuale, c'è la necessità di governare le trasformazioni incentivando la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia comprimendo la disponibilità di nuovi ambiti di espansione.

Il RUE vigente spinge ove le opere di urbanizzazione lo consentono, alla densificazione anche con l'aumento degli edifici in altezza, puntando molto sulla sostituzione ed anche su incentivi di natura economica-fiscale, in concomitanza alla pubblicazione del bando POC è prevista una riforma dei parametri di calcolo del contributo di costruzione che intende stimolare e premiare le trasformazioni edilizie virtuose che contribuiscano alla rigenerazione e riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio esistente, in termini soprattutto di prestazioni energetiche e sismiche.

Interventi residenziali integrativi non localizzati

L'art. 5.6 delle norme dei PSC vigenti nei comuni dell'Unione, disciplina i limitati interventi residenziali integrativi non localizzati dalla cartografia del PSC, come interventi minuti di ricucitura e di integrazione urbana, da utilizzare in particolare nelle località minori ove non siano stati individuati nuovi ambiti potenzialmente urbanizzabili.

Al medesimo articolo vengono specificate le condizioni a cui devono conformarsi questi interventi:

- essere localizzati in aree interne agli ambiti urbani consolidati o strettamente contigui al loro perimetro esterno ed in modo da richiedere opere modeste di integrazione delle urbanizzazioni;
- l'area non deve presentare controindicazioni dal punto di vista dei rischi idrogeologici e sismici sulla base di specifica indagine geotecnica da presentarsi da parte dei richiedenti assieme alla domanda qualora si tratti di intervento previsto a fronte di iniziativa privata;
- il lotto non deve essere interessato da alcuno dei vincoli di natura ambientale o storico-testimoniale di cui agli artt. 2.2, 2.3, 2.4; 2.5, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.15, 2.17, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22 del vigente PSC;
- siano rispettati i vincoli e le distanze di rispetto dalle infrastrutture lineari e dagli impianti cui all'art. 3.7;
- l'intervento sia allacciabile ad una rete fognaria recapitante ad un depuratore comunale.

Tali previsioni sono proponibili ai sensi del comma 2, per due tipologie d'intervento:

- edifici mono o bifamigliari aventi un'altezza massima di due piani fuori terra;
- interventi di maggiore entità di ricucitura e integrazione del tessuto urbano, esclusivamente laddove il POC individui in tale contesto urbano l'esigenza di acquisire alla collettività modeste aree per il completamento dei servizi di base e la quota di edificazione prevista consenta, attraverso i criteri di perequazione urbanistica, l'acquisizione gratuita delle aree di cui si è individuata la necessità.

L'elenco delle opere infrastrutturali e di nuove dotazioni pubbliche definito dai comuni per il prossimo quinquennio di cui al precedente punto sulla città pubblica, non ha messo in particolare evidenza la necessità di acquisire aree di modesta entità per il completamento dei servizi di base nelle frazioni o località minori che possano essere risolte con le previsioni di interventi residenziali integrativi, quindi il bando del POC (Punto 4) ammette esclusivamente interventi che prevedono la realizzazione di edifici mono e bifamigliari.

Territorio rurale

Le politiche definite dal PSC per il territorio rurale, vengono riprese ed incentivate dal POC che può dare attuazione a potenzialità produttive agricole tradizionali e anche di natura più innovativa, integrative a quelle tradizionalmente sviluppate sul territorio della bassa Romagna.

La scoperta della potenzialità turistica, ricettiva e ricreativa del territorio rurale della bassa Romagna, è connesso alla possibilità di valorizzarne le qualità paesaggistiche con azioni equilibrate di trasformazione degli insediamenti esistenti e orientare alla massima qualità le nuove realizzazioni dedicate alle imprese agricole, tendendo al migliore equilibrio di sostenibilità tra esigenze produttive agricole e qualità del paesaggio rurale.

Il bando preliminare indica la possibilità di presentare le proposte definite dal PSC e dal RUE attuabili attraverso il POC, che riguardano le imprese agricole ed anche interventi da realizzare in territorio rurale di valorizzazione ambientale per la realizzazione o ampliamento di attività ricreative, attrezzature sportive e turistiche private compatibili, sviluppo della fruizione turistica del territorio e delle attività sportive all'aria aperta compatibili con la tutela paesaggistica, nonché la promozione della complementarietà fra attività agricole e offerta di servizi ricreativi e turistici, attraverso la creazione di itinerari di fruizione pedonali ed equitabili.