

Progetto Villa Bernaroli: parco città campagna

Ipotesi per un progetto unitario del parco città campagna

Elementi per un progetto territoriale

Negli ambiti agricoli periurbani, la pianificazione urbanistica e territoriale deve:

- a) perseguire prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi;
- b) perseguire la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette:
 - a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero;
 - a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche e di servizi ambientali.

Nello specifico caso di Villa Bernaroli il Comune è proprietario dei terreni agricoli e degli immobili ex rurali su essi edificati e quindi può svolgere un ruolo decisivo per quanto riguarda entrambi gli aspetti sopra richiamati, con l'intenzione di dialogare e collaborare con le risorse umane e imprenditoriali già presenti sul territorio.

La fattibilità del progetto di parco-campagna si basa dunque sugli elementi di seguito sviluppati:

- a) la conoscenza del paesaggio rurale e la volontà di tutelarlo attraverso la promozione di nuove forme di agricoltura;
- b) la disponibilità e la consistenza delle proprietà immobiliari e fondiari comunali che possono essere messe a disposizione di soggetti che vogliono realizzare gli obiettivi sopra richiamati;
- c) un disegno di massima dell'assetto territoriale che comprenda indicazioni relative alla all'accessibilità e alla fruizione, alla gestione delle acque;
- d) una o più ipotesi gestionali riferite agli usi e ai soggetti che potranno essere protagonisti di una successiva fase di progettazione di dettaglio e poi di gestione.

Le proprietà comunali

L'area di proprietà comunale nella zona attorno a villa Bernaroli, rappresentata nella tavola 2 allegata alla presente relazione, misura complessivamente circa 60 ettari.

I terreni sono concessi in uso con diverse modalità:

- circa 47 ettari sono concessi a soggetti diversi per uso agricolo, con differenti scadenze contrattuali;
- 65.000 mq concessi in uso al quartiere Borgo Panigale;
- i rimanenti 61.000 mq sono destinati ad uso scolastico (9.300 mq associazione steineriana, 40.200 ex Centro Formazione Galileo) o ad altri usi vari.

Sui terreni comunali sono presenti immobili in piena proprietà per circa 6.100 mq di superficie lorda, nei complessi edilizi di seguito elencati:

- villa e pertinenze in via Morazzo 1 (1.715 mq);
- corte rurale di via Morazzo 9 (1.100 mq)

- corte rurale di via Felicina 2 (625 mq)
 - corte rurale di via Rondella 1 (1.520 mq)
 - corte rurale di via Casteldebole 35 (1170 mq)
- oltre al centro Galileo (4.350 mq).

In questo conteggio sono state considerate tutte le superfici recuperabili, ovvero le logge riutilizzabili, la ricostruzione di fabbricati preesistenti e il 50 % della superficie di sottotetti esistenti o eventualmente resi abitabili.

Per approfondire maggiormente l'analisi sugli immobili, rimandiamo alle schede di analisi dei fabbricati di proprietà comunale che abbiamo compilato a seguito di alcuni sopralluoghi, e che sono allegate alla presente relazione. Tali schede sono volte all'indagine conoscitiva dello stato di fatto degli edifici per valutare l'entità delle superfici recuperabili, ma anche la tipologia di intervento necessaria per il ripristino dell'uso degli immobili stessi.

La documentazione planimetrica in nostro possesso purtroppo non è realmente esaustiva (i fabbricati risultano rurali perciò compaiono nel catasto terreni e non in quello degli edifici), perciò occorre sottolineare che il computo delle superfici non risulta esatto, frutto di un rilievo dettagliato, bensì si tratta di un dimensionamento di massima, suffragato peraltro da misurazioni generali dirette e da documentazione fotografica effettuate durante i sopralluoghi.

Il vigente Piano Regolatore Generale (vedi tavola 3) destina l'area a nord di via Morazzo a zona TR – turistico ricreativa, individuando i nuclei edilizi esistenti in zona R6 (R7 per la corte di via Morazzo 9; non distinta invece la corte di proprietà AUSL). L'area a sud, invece ha destinazioni di carattere scolastico (S – attrezzature per la scuola dell'obbligo per l'area occupata dalla scuola steineriana, CM – istruzione media superiore per l'area ex Galileo e un vasta area circostante); la parte più vicino a via Morazzo è ancora destinata a TR, mentre la rimanente parte dell'area, fino alla via Casteldebole ha destinazione APP – agricola produttiva di pianura.

Tutti gli edifici compresi nell'area comunale (ad eccezione dell'ex centro Galileo) sono considerati edifici di valore storico, classificati e oggetto di normative di tutela. Si tratta di edifici pubblici soggetti anche alle tutele del Codice dei Beni Paesaggistici e Ambientali, in virtù della loro proprietà pubblica e del fatto che sono stati edificati più di cinquant'anni fa.

In fase di definizione successiva del progetto dovranno essere chiarite, assieme al Settore Patrimonio del Comune di Bologna, le modalità di concessione delle aree e degli immobili, lo stato di fatto degli edifici in relazione al loro recupero, i tempi in cui potrebbero rendersi disponibili gli immobili e le procedure autorizzative degli interventi edilizi che si intenderanno attuare.

Nel quadro complessivo di ripristino degli edifici esistenti emergono evidenti problemi per l'uso del centro Galileo (4.350 mq) a causa del forte inquinamento elettromagnetico; rilievi di dettaglio del campo elettromagnetico hanno misurato valori superiori a quelli ammessi dalla legge per l'utilizzazione di una buona parte dell'edificio. Per l'edificio si è ipotizzata la destinazione a deposito della cineteca comunale (progettazione in corso), e di questo intervento è previsto il finanziamento nell'anno 2007.

Indicazioni funzionali per l'assetto del parco-campagna

Viabilità dentro e attorno la Campagna - Parco

La questione dell'accessibilità all'area della campagna-parco è molto importante per le attività che vi si vogliono collocare e per il ruolo dell'area nel contesto cittadino.

Per analizzare la rete di viabilità bisogna considerare quattro categorie differenziate per il tipo di mobilità supportata:

1. la grande viabilità di attraversamento: autostrade, superstrade a più corsie per senso di marcia (Nuova Bazzanese e Viale Togliatti). Si tratta della rete primaria e della rete principale di scorrimento veloce della classificazione funzionale della rete stradale comunale;
2. la viabilità di scorrimento locale: Via Casteldebole, Via Olmetola, Via Felicina, Via Boiardo, Via Rigosa. Si tratta di alcune strade appartenenti alla rete locale di viabilità che assumono un ruolo prevalente nei flussi di traffico che attraversano la zona;
3. la viabilità storica a sezioni ridotte: Via Rondella, Morazzo, Cavalieri Ducati;
4. la viabilità privata interpodereale su capezzagne in ghiaia o terra;

La viabilità tangente o secante la zona di nostra competenza rientra fra le categorie di scorrimento locale, storica e privata interpodereale. Le infrastrutture di maggiore entità non intercettano l'area di villa Bernaroli, ma è importante analizzarne la posizione per determinare gli effetti che su di essa possono avere e per capire quanto siano importanti per la sua accessibilità.

Senz'altro le problematiche dell'autostrada e della tangenziale, così come il futuro nodo di ingresso al passante autostradale nord o la nuova Bazzanese, pur riguardando da vicino l'area del parco città campagna, non influiranno direttamente sugli accessi a villa Bernaroli, ma non bisogna dimenticarsene poiché possono provocare ripercussioni di intensità di traffico sulla viabilità locale (v. via Casteldebole e via Olmetola).

Inoltre il Servizio Ferroviario Metropolitano, in fase di potenziamento, presenterà delle nuove fermate che sicuramente potranno essere sfruttate dai fruitori del parco in un'ottica di utilizzo sostenibile del territorio.

In questa direzione va senza dubbio il progetto di una rete integrata di piste ciclabili che l'Amministrazione Comunale sta studiando per completare il quadro della mobilità. Su questo fronte sono state avanzate varie ipotesi che sono tutte da vagliare con attenzione in quanto l'accessibilità ciclo - pedonale è quella su cui puntare maggiormente in ambito periurbano, poiché ha quelle caratteristiche di compatibilità e di valorizzazione dell'identità che sono esplicitamente riportate come prioritarie nella normativa e nei piani provinciali e comunale.

Attualmente è stata firmata una convenzione fra l'Amministrazione comunale e la società S.I.M. per quanto concerne il comparto estrattivo adiacente all'area di villa Bernaroli, al cui interno è prevista la realizzazione di una pista ciclabile che colleghi la pista ciclabile esistente nell'area dell'ex-cava al centro sociale.

Il progetto prevede che la pista venga realizzata in fregio a via Morazzo, lato nord, a partire dall'incrocio con via Rondella (dove si allaccerebbe a quella esistente), per finire nei pressi del fronte nord della villa, in modo tale da non interferire con il viale che costituisce l'accesso principale.

Il livello di definizione del progetto della pista ciclabile è di tipo esecutivo, e sono quindi stati individuati con precisione i materiali e le sezioni del pacchetto di posa e le

caratteristiche del tracciato. Si ipotizza che la pista non abbia alcuna recinzione ad eccezione del tratto situato all'interno del parco della villa, in cui sarà recintata da ambo i lati (utilizzando la recinzione esistente). L'attraversamento dello scolo Biancana dovrebbe avvenire tramite una passerella in metallo con plinti di calcestruzzo che non interferiscano con l'alveo e l'accesso al ponte ciclabile sarebbe interdetto agli autoveicoli tramite un paletto removibile; si è previsto anche un dosso carrabile che protegga e segnali l'attraversamento su via Rondella. Infine si può notare che tutte le alberature significative presenti lungo il tracciato verrebbero preservate.

Dal lavoro del gruppo ristretto sono comunque emerse altre considerazioni che tentano di valorizzare il più possibile le caratteristiche del territorio.

I percorsi preferenziali ciclabili possono essere individuati in via prioritaria nella viabilità storica a sezioni ridotte e nella viabilità privata interpoderale.

Perciò nuovi tratti di percorsi preferenziali ciclabili in sede propria devono essere valutati in mancanza delle precedenti soluzioni, anche al fine di consumare minor territorio verde e agricolo possibile.

La viabilità storica a sezioni ridotte, attualmente per lo più utilizzata a senso unico, può essere riservata al transito dei residenti ed a percorsi preferenziali ciclabili. Il limitatissimo traffico prodotto dai residenti può consentire un doppio senso su tali strade che sarebbero di fatto delle piste ciclabili a costo zero. Sarebbe inoltre necessario, per evitare l'utilizzo di tali strade al traffico di scorrimento, creare delle barriere fisiche in punti ottimali della strada, in accordo con i residenti, che consentono il passaggio delle biciclette ma non degli autoveicoli nei due sensi di marcia.

In particolare per le Via Rondella e Morazzo in sostituzione dell'attuale senso unico si può creare un doppio senso in entrata da Via Felicina fino alla scuola steineriana con un allargamento per circa mt 2-2,5 della carreggiata attuale a nord nel tratto da Via Felicina al parcheggio della Villa Bernaroli, con un miglioramento della sicurezza nell'incrocio fra le due strade. Dal Parcheggio alla scuola può essere realizzato un senso unico rotatorio con una nuova corsia dal parcheggio della scuola al ponticello sul fosso attuale di fronte al grande parcheggio. La barriera fisica (un paletto al centro della carreggiata) lungo via Morazzo può essere installata prima o dopo il monumento a Massimiliano Valenti, il che porterebbe anche ad una sua valorizzazione.

Altri collegamenti ciclabili sono previsti dal piano della mobilità del Comune di Bologna per connettere le varie parti del territorio di nord-ovest e per completare la rete di percorsi esistente che troppe volte si interrompe disincentivandone l'utilizzo.

Ad esempio c'è il progetto di collegare la via Emilia a villa Bernaroli tramite una pista che dovrebbe correre in adiacenza al cimitero di Borgo Panigale per immettersi, oltre via De' Gasperi, su via Cavalieri Ducati e da qui raggiungere il centro sociale lungo via Boiardo.

In realtà si ritiene preferibile che la suddetta pista preveda il proprio tracciato sulla direttrice di via Rondella, che costeggia la proprietà di villa Pizzardi-Marescotti e che ricalca senz'altro un asse della centuriazione romana. In questo modo si valorizzerebbe molto di più la viabilità storica, si potrebbe godere di un percorso naturale di pregio lungo l'area verde di villa Pizzardi e si eviterebbe di intersecare i numerosi accessi privati che si affacciano su via Boiardo.

Rimanendo in tema di collegamenti fra i valori del territorio, un altro percorso ciclabile previsto è quello che da via Cavalieri Ducati potrebbe portare al parco di palazzo Albergati, nel comune di Zola Predosa, lungo il torrente Lavino. In questo modo si

comincerebbe a realizzare la rete di collegamenti fra aree verdi periurbane alla scala sovracomunale che va nella direzione, auspicata dalle Amministrazioni, di coordinamento ed armonizzazione di quello che è stato definito il "cuneo agricolo di nord-ovest".

Sempre nell'ottica di creare interrelazioni con altre aree adiacenti sono assai importanti le ipotesi di percorsi ciclo-pedonali che dal parco campagna di villa Bernaroli portino, verso est, al parco fluviale del Reno e, verso sud, alla zona commerciale di Casalecchio.

Questi ultimi collegamenti sarebbero quindi da integrare con il Servizio Ferroviario Metropolitano che prevede la realizzazione di alcune nuove fermate. Una sarebbe proprio in direzione est lungo il parco fluviale del Reno all'altezza di via Galeazza, mentre altre due sono previste a Casalecchio, a sud della zona commerciale Carrefour-Palamalgi, in linea diretta con la nostra area, nel lato di accesso da via Casteldebole.

In questa zona è da considerare anche la prossima realizzazione di un ulteriore svincolo sulla nova Bazzanese che verrà così collegata con via Casteldebole.

Questo insieme di considerazioni (sintetizzate nella tavola 4), unito alla constatazione che sono in corso di elaborazione sia il Piano Strutturale Comunale che il Piano Generale del Traffico Urbano, potranno essere oggetto di discussione con i responsabili dei diversi piani, al fine di arrivare ad una visione condivisa che permetta di rispettare i caratteri storici e paesistici del contesto, di inquadrare il tema in un territorio e in un sistema di relazioni esteso, cercando di evitare sprechi di risorse dovuti al mancato coordinamento degli interventi.

Per quanto riguarda i parcheggi per auto di visitatori, la disponibilità è da considerarsi limitata ai posti auto in fase di completamento presso la villa; per il resto ogni centro di attività nelle diverse corti rurali avrà il proprio parcheggio di pertinenza.

Gestione delle acque superficiali

Come abbiamo visto precedentemente, questa zona è stata storicamente oggetto di iniziative e opere di tutela per quanto riguarda la regimazione delle acque e il rischio da inondazione. Il Rio Canalazzo delimita a sud i terreni di proprietà dal Comune di Bologna e scorre sul lato sud della Via Casteldebole. Negli ultimi anni si sono verificati diversi momenti di criticità in caso di piogge prolungate o intense, dovuti agli effetti delle urbanizzazioni a monte sul regime di raccolta delle acque. L'autorità di Bacino del Reno ha condotto studi, indagini, rilievi e sondaggi volti alla verifica dei tratti critici della rete scolante connessa al rio Canalazzo e al suo riassetto complessivo.

Da tali studi emerge la necessità di individuare un'area adiacente al Rio Canalazzo da destinare a cassa di laminazione delle piene. La portata stimata derivante da eventi meteorici estremi da versare in cassa è di circa 70.000 mc. Tale portata è formata dagli apporti del rio Canalazzo e del Rio Ceretolo, che scorre a sud del Canalazzo e si immette in esso poco prima dell'abitato di Casteldebole.

L'area più idonea dal punto di vista idraulico è stata indicata nella ex cava a sud di Via di Casteldebole e adiacente all'alveo del Rio Canalazzo. Tale area è già a quota inferiore all'alveo del Canalazzo e del Rio Ceretolo ed è compresa tra gli alvei degli stessi due rii.

Altra area vocata alla realizzazione di cassa di laminazione, ma meno efficace idraulicamente e più onerosa economicamente della precedente, è quella della cava

attualmente ancora in attività a nord della Via di Casteldebole e ad ovest dell'area comunale di Villa Bernaroli.

Per quanto riguarda lo scolo delle acque meteoriche sui terreni di proprietà comunale di Villa Bernaroli, esso avviene in direzione est-ovest nello scolo Canocchia per i terreni a nord di Via Morazzo, ed in direzione ovest-est nello scolo Biancana per i terreni a sud di Via Morazzo.

La rete delle scoline dei terreni, quasi totalmente da ricostruire, deve perciò tenere conto di tali pendenze e rifarsi agli assetti agricoli dei terreni ancora visibili nella carte storiche.

All'interno della proprietà comunale è presente inoltre un collettore fognario con tubo circolare diametro 500 che inizia allo scatolare del Rio Canalazzo, nella sua parte terminale di valle al confine comunale con Zola Predosa, e procede verso nord.

Ipotesi gestionali

Sulla base delle proposte formulate nell'ambito del lavoro del gruppo ristretto, è possibile costruire un elenco delle attività che potrebbero essere attivate nell'area, oltre che delle superfici considerate necessarie per lo svolgimento di tali attività.

In secondo luogo è possibile avanzare alcune ipotesi di collocamento delle attività in base alle superfici ricavabili dai fabbricati esistenti recuperati, ovviamente seguendo la logica di armonizzazione del parco città – campagna.

Il quadro complessivo di sintesi vuole tenere conto del fatto che le attività proposte vadano a confluire in un progetto che costituisca un "modello esportabile" per gli altri territori rurali periurbani di Bologna. In questa fase di definizione del PSC occorre infatti individuare attività che siano compatibili e che rendano fruibili e valorizzino quelle aree che costituiscono gli ambiti agricoli periurbani.

a) azienda agricola multifunzionale

L'idea di fondo del progetto è quella di affidare gli immobili comunali ad un soggetto che possa creare una nuova realtà agricola vitale nel territorio. Una azienda agricola multifunzionale con bilancio in attivo o in equilibrio, che oltre alla coltivazione dei terreni a scopo produttivo offra servizi agrituristici e di carattere educativo (allevamento animali da cortile per fattoria didattica). Al momento della scelta del soggetto gestore dell'azienda, che avverrà mediante procedure di carattere concorsuale, verranno definiti i vincoli alla attività, legati alla tutela e al recupero del paesaggio rurale tradizionale.

La prima azione per la realizzazione del progetto è quindi l'assegnazione di tutto il terreno comunale possibile (prima individuazione nella tavola 5) ad un'unica azienda agricola per la gestione produttiva biologica/biodinamica e per il supporto ad altre attività esistenti nel comparto, fino a che queste potranno essere considerate compatibili (cani da caccia, pista aereomodelli, maneggio, fruizione...); l'azienda potrà realizzare il proprio centro aziendale in un nucleo rurale, con sede di attività integrative (agriturismo, bed and breakfast, fattoria didattica...); in prima istanza si ritiene che la corte rurale di via Rondella 1 (1.500 mq complessivi circa) possa essere la più interessante per questa funzione: nel nucleo sono recuperabili la casa (440 mq), la stalla-fienile (900 mq), il pollaio (180 mq).

b) attività in essere, da confermare

Il gruppo di lavoro ha considerato, su indicazione del Quartiere, che le seguenti attività presenti sul territorio debbano essere confermate nel disegno di assetto del parco per i prossimi anni:

- Centro sociale Villa Bernaroli e orti (servizi ristorativi, crescentine, pranzi e cene conviviali, soggiorni estivi per anziani, feste e sagre stagionali, coltivazione di orti); il Centro utilizza la villa Bernaroli e le sue pertinenze in via Morazzo 1-3-5 (1.700 mq circa complessivi); nell'ambito del progetto si può considerare l'opportunità di inserire nuove attività nella casa colonica (recuperabili 350 mq) e nell'edificio di servizio semi-diroccato (300 mq recuperabili);
- Centro residenziale ospedaliero "Olmetola" per patologie mentali gravi, attività svolte in edifici già di proprietà AUSL, che possono trovare ulteriori occasioni di integrazione nel parco;
- Complesso scolastico steineriano: attività già in essere in edifici di proprietà dell'associazione su terreni concessi in diritto di superficie dal Comune;
- Centro ricreativo associazioni cacciatori;nella corte rurale di via Felicina 2 (oggi 500 mq circa) si potrebbe integrare l'attività dell'associazione con quella di altri soggetti, recuperando la stalla fienile oggi in stato di rudere;
- Campo volo aeromodelli: rimarrebbe l'uso del terreno attuale, anche se il terreno sarebbe gestito dall'azienda agricola.

c) altre attività proposte, da insediare

I progetti presentati dalle associazioni che hanno partecipato alla definizione di questa ipotesi sono di grande interesse e dettagliatamente descritti e articolati. Alla presente relazione vengono allegate le schede progetto complete.

I progetti, nel loro complesso, prevedono l'inserimento e l'integrazione nel parco di attività di carattere formativo, culturale e sociale.

Operiamo di seguito una sintesi molto schematica, utile alla conclusione di questa prima parte del ragionamento.

Sintesi dei progetti di insediamento presentati al gruppo ristretto

- Progetto Paddock

Attività	Superficie necessaria
Museo archeologico	<i>n.s.</i>
Riabilitazione equestre	<i>n.s.</i>
Formazione – Fattoria didattica	<i>n.s.</i>
Bed & breakfast – Agriturismo	<i>n.s.</i>
Foresteria	<i>n.s.</i>
Totale ipotizzato	1500 mq

In realtà nella proposta dell'associazione non sono state specificate (***n.s.*** non specificato) le superfici necessarie allo svolgimento delle varie attività. Semplicemente sono state fornite indicazioni sulle localizzazioni possibili per la foresteria (nell'ex scuola Galileo) e per il centro di riabilitazione equestre (fabbricati di via Morazzo, 9).

Il totale di superficie ipotizzato è una nostra segnalazione in base anche alle indicazioni delle altre associazioni per quanto riguarda gli spazi per l'agriturismo, il bed & breakfast e la foresteria.

- Progetto gruppo Prober – Baobab – MCF

Attività	Superficie necessaria (mq)
Condominio solidale	800
Sede azienda agricola	200
Ricovero attrezzi	350
Bed & breakfast - Agriturismo	(n.s.)
Totale ipotizzato	1700

Anche in questo caso occorre segnalare che alcuni spazi erano, in questa proposta, ben distinti per destinazione d'uso, ma senza specificarne la superficie necessaria (v. agriturismo/B&B). Abbiamo allora ipotizzato un dimensionamento di massima per potere ipotizzare una distribuzione realistica nel computo complessivo delle superfici recuperabili.

- Progetto gruppo Arca biodinamica

Attività	Superficie necessaria (mq)
Modulo A (Agriturismo, attrezzi, alloggi, salette, biblioteca...)	1200
Modulo B (laboratori, formazione, aule per terapie..)	520
Totale ipotizzato	1720

La proposta di questo gruppo perveniva già ad un conteggio complessivo delle superfici necessarie al collocamento delle varie attività, senza però specificare gli spazi necessari relativi.

Due ipotesi di sistemazione delle attività proposte negli immobili esistenti

E' possibile, in prima istanza, formulare almeno due ipotesi di localizzazione delle attività proposte in base alle necessità spaziali manifestate nei progetti ed alla compatibilità con la loro ubicazione specifica e con l'uso del territorio del futuro parco città – campagna.

Prima di ciò occorre ribadire che alcuni spazi edificati di proprietà comunale manterranno la loro destinazione attuale, semplicemente potenziando alcune attività e inquadrandole nel contesto generale della valorizzazione complessiva del territorio attorno a villa Bernaroli, mentre per quanto riguarda la nuova azienda agricola la sede è stata ipotizzata nella corte di via Rondella 1. Le due ipotesi sono schematicamente rappresentate nella tavola 5.

Prima ipotesi

- Casa colonica di villa Bernaroli: foresteria per ospitalità sociale;
- Realizzazione di un centro ippico nella corte rurale di via Casteldebole 35 (1.150 mq);
- Realizzazione di un centro per attività culturali, di formazione e sociali nella corte rurale di via Morazzo 9 (1.100 mq).

Seconda ipotesi

- Casa colonica di villa Bernaroli: centro culturale/formativo;
- Realizzazione di un condominio solidale a presidio del territorio nella corte rurale di via Casteldebole 35 (1.150 mq);
- Realizzazione di un centro ippico e fattoria didattica nella corte rurale di via Morazzo 9 (1.100 mq).

Attuazione del progetto e forme di gestione

La realizzazione del progetto deve ora passare dalla fase propositiva a quella di reale attuazione sul territorio. La presente relazione contiene diverse idee sulla valorizzazione di questo territorio e sulla modalità della trasformazione. E' ora possibile attivare una seconda fase che, dopo la decisione che il Quartiere e il Comune assumeranno sulle destinazioni d'uso degli immobili in relazione alle attività desiderate in questa parte del territorio, veda l'avvio delle trasformazioni d'uso previste.

Sulla base dell'analisi dello stato di fatto e delle ipotesi presentate si può ipotizzare di procedere in almeno due modalità diverse:

- a) si potrebbe procedere ad affidare tutti gli immobili (ad eccezione di quelli che si intendono escludere per la conferma di usi in atto) ad un solo soggetto gestore degli stessi, precisando in maniera dettagliata nel bando quali siano le attività ammesse e i vincoli relativi alle attività ai soggetti e alle modalità di uso del territorio;
- b) dividere gli immobili a seconda delle destinazioni, ipotizzando di affidare tutto il terreno e parte degli edifici ad una azienda agricola, e di assegnare altri tre o quattro complessi di immobili con relative pertinenze ad altrettanti soggetti che li ristruttureranno e vi svolgeranno le attività previste.

I costi per il recupero di ogni immobile sono stati stimati e sono contenuti nelle schede allegate alla presente relazione. Le spese sostenute per il restauro saranno compensate in periodi di tempo da definire in relazione agli usi ammessi e ai benefici prevedibili.

Per procedere dunque sarà necessario predisporre il bando o i bandi che governeranno l'affidamento in concessione dei terreni e degli immobili ai soggetti che realizzeranno le attività previste. La fase di predisposizione dei bandi costituisce il vero "progetto esecutivo" del parco città-campagna. Saranno infatti i bandi, e i conseguenti contratti, a contenere tutti i vincoli che i soggetti assegnatari dovranno rispettare per fare sì che le condizioni di fruibilità e tutela ambientale proprie del parco possano realizzarsi a tutti gli effetti. Questa fase dovrà essere condotta dal Quartiere assieme ai settori Patrimonio e tecnici del Comune.

Una volta assegnati gli immobili si costituirà un "comitato di gestione" che sarà composto dai rappresentanti di tutti i soggetti che opereranno sul territorio, e quindi dalle diverse associazioni, dalla azienda agricola, oltre che dal Quartiere e dal Comune. Il "comitato" potrà redigere un regolamento sia per il proprio funzionamento che per gli aspetti d'uso del territorio che possano in qualche modo limitare o rendere difficoltoso il conseguimento dei fini di utilità pubblica perseguiti dal parco. Compiti fondamentali del comitato saranno quelli di vigilare affinché le attività si svolgano coerentemente con gli obiettivi del parco-campagna e di concordare azioni comuni di promozione e valorizzazione del territorio interessato.