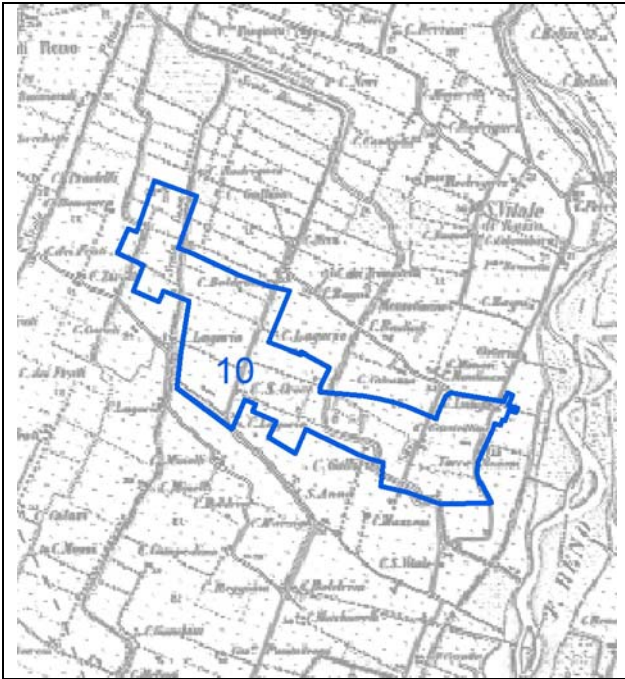
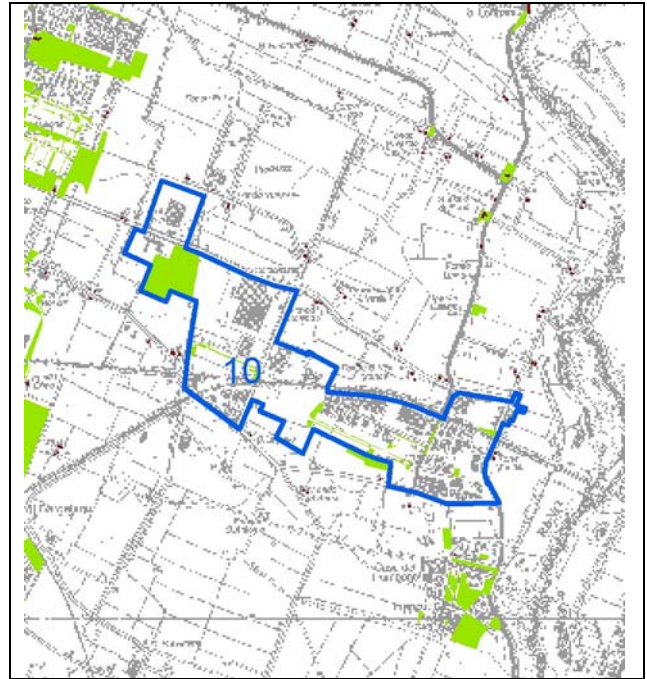


Comune di Calderara di Reno
Ambito n° 10 - Produttivo Lippo

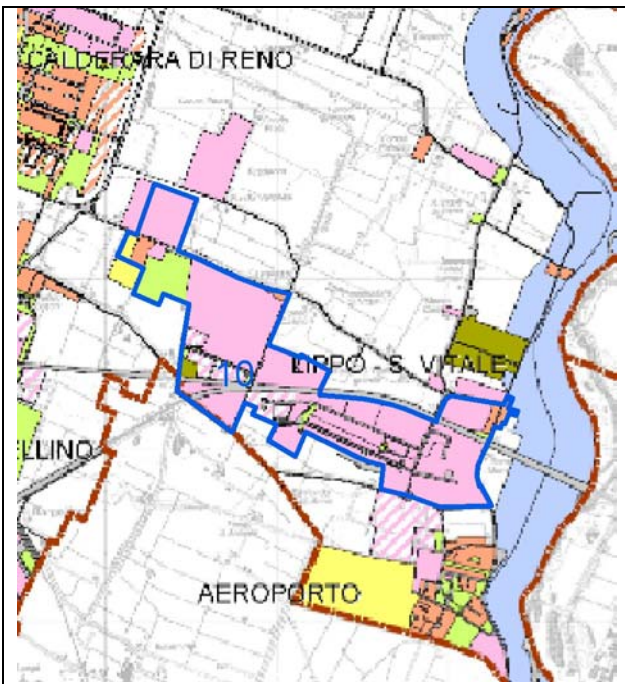
Funzioni prevalenti: Produttivo, terziario e residenza.
Tipologia prevalente: Stabilimenti industriali e palazzi.



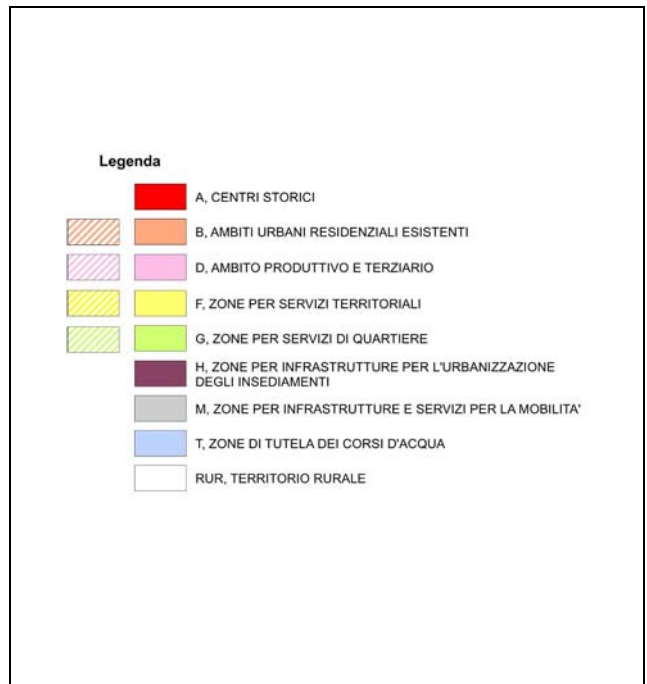
Individuazione dell'ambito su IGM d'impianto



Individuazione dell'ambito su CTR
 (evidenziati gli edifici storici e il verde pubblico)



Individuazione dell'ambito su PRG vigente



Analisi:

L'ambito oggetto di analisi è un'area produttiva che si articola su entrambi i lati della linea ferroviaria andando a creare una continuità di costruito fra Calderara e Lippo.

I primi insediamenti risalgono agli anni '60-'70. Negli anni sessanta, infatti, quando incominciò il decentramento produttivo da Bologna verso i comuni della prima cintura, quest'ambito si presentava come una zona depressa in cui i prezzi dei terreni erano molto inferiori a quelli del capoluogo.



Foto 1: Via Pradazzo, tratto stradale prima del passaggio ferroviario (sezione stretta e forte traffico veicolare di passaggio) relativo alla zona sud;

Foto 2: Via Pradazzo, tratto stradale oltre ponte ferroviario (zona nord) con sede stradale ampia e spazi laterali per la sosta;

Foto 3: Via due Scale, territorio agricolo ai margini dell'edificazione produttiva dell'area sud;

I PRG successivi hanno sempre confermato la funzione produttiva per quest'ambito.

Anche dal punto di vista dell'impianto urbano si può notare una stratificazione storica; le zone degli anni sessanta hanno strade strette, fronti chiusi da recinzioni e assenza di parcheggi e marciapiedi lungo le strade, mentre le zone costruite negli anni ottanta si caratterizzano per le ampie strade (che facilitano le manovre dei camion), filari di alberi, piazzole per il parcheggio realizzate con materiali differenti dal manto stradale e una certa cura nella scelta dei prospetti.

Più in generale una netta distinzione può essere fatta fra la zona a sud e la zona a nord della ferrovia. Mentre infatti la prima risulta essere un tessuto ordinato, la seconda è caratterizzata dal degrado dato dalla mancanza di pavimentazione ai lati delle strade, dagli alti muri di recinzione che circondano le fabbriche e da ampi parcheggi in asfalto dissestato.

Al centro della parte di ambito posto a sud della ferrovia sono collocati i servizi, che consistono in un bar e in una trattoria.

Si considera parte dell'ambito il grande palazzo degli anni '80 denominato "Bologna 2" che si affaccia sulla trafficata via Garibaldi: oggi versa in cattivo stato essendosi persi gli standard qualitativi e il mix funzionale che caratterizzavano l'intervento iniziale.



Foto 4: Via Serra, zona produttiva a sud della ferrovia;

Foto 5: Via Maccabreccia, edifici produttivi anni '80 dall'interessante rapporto tra il costruito (forma ad 'U'), la parte privata posta di fronte la strada e la viabilità;

Foto 6: Via Maccabreccia, bar tabacchi e trattoria posti ad angolo con via Vitalino;



Foto 7: Via Maccabreccia, palazzo con uffici e residenza all'incrocio con via della Corte;

Foto 8: Via G. Garibaldi, ampia zona industriale dimessa visibile dalla strada principale;

Foto 9: Via G. Garibaldi, edificio del 'Bologna 2' con a fianco l'hotel Meeting;

Elementi di criticità:

Le criticità sono concentrate nella zona a nord della ferrovia: si rileva non eccessiva cura nell'arredo urbano e nella manutenzione delle strade. Evidente è la difficoltà di passaggio nel restringimento su via Pradazzo in corrispondenza della ferrovia.

Altra criticità è rappresentata dalle condizioni di degrado del "Bologna 2" a causa della scarsa manutenzione.



Foto 10: Via Pradazzo, mezzi in sosta a lato strada, visibile è il nuovo passaggio aggiuntivo sotto la ferrovia ancora protetto dalla recinzione privata;

Foto 11: Via G. Garibaldi, hotel Meeting di alta qualità a fianco del Bologna 2;

Foto 12: Via G. Garibaldi, contrasto tra le due strutture;

Potenzialità di trasformazione:

Riqualificazione dell'area attorno al complesso 'Bologna 2'.