

CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE PSC AREA BAZZANESE
NOTE IN MERITO AL CONTRIBUTO TECNICO DELLA PROVINCIA

Documento di indirizzo approvato dal Comitato per la Pianificazione Associata nella seduta del 31.05.2011

1. RAPPORTO TRA NUOVE PREVISIONI IN AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI E IN AMBITI DI RIGENERAZIONE/RIQUALIFICAZIONE.

Si può inserire nel Documento Preliminare una nota di indirizzo per il PSC che specifichi che, sull'asse bazzanese, il criterio principale da assumere nei POC per la messa in attuazione delle quote delle nuove previsioni residenziali sia prioritariamente quello di ripartire le quote di offerta di NUOVI ALLOGGI per 1/3 entro *ambiti per i nuovi insediamenti* e per 2/3 in *ambiti di rigenerazione/riqualificazione* (mantenendo quindi la proporzione presente nelle previsioni complessive del Documento preliminare); ciò al fine di garantire un'attuazione equilibrata della **SCELTA STRUTTURALE E STRATEGICA** del Piano di *contenere la espansione urbana e di favorire la trasformazione ed il recupero, rigenerazione e riqualificazione della città esistente e in generale l'intervento in situazioni già insediate*.

In tale modo si dà risposta alla nota provinciale in merito al punto 3.1: criteri di riferimento per riallineare offerta in nuovi ambiti di espansione e in ambiti di riqualificazione/rigenerazione.

Con tali considerazioni si può rispondere esaurientemente anche al punto 1.4 PEREQUAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE del contributo tecnico della Prov.

Una valutazione preliminare della sostenibilità/efficacia delle quantità messe in gioco rispetto agli obiettivi perseguiti è stata effettuata attraverso il bilancio di cui ai capp. 6.3.6 e 6.3.7 del DP; si sottolinea in proposito il margine prudenziale delle valutazioni, costituito sia dal calcolo dei diritti edificatori da assegnare alle proprietà per l'acquisizione delle aree (superiore a quanto definito dai criteri perequativi), sia dalla significativa differenza tra dimensionamento dell'offerta e capacità insediativa teorica del piano, dato quest'ultimo che può consentire alle Amministrazioni di selezionare e attuare, entro un quadro di piena coerenza definito dal PSC, le soluzioni più efficaci rispetto agli obiettivi.

La variante di anticipazione è in questo senso un test importante in quanto consente di verificare concretamente la fattibilità e l'efficacia delle scelte e del metodo operativo.

Ovviamente il successo di tale modello si fonda in misura determinante sulla capacità dei Comuni di attivare forme concrete di perequazione territoriale e di coordinamento funzionale, temporale e spaziale degli interventi in rapporto a politiche d'area, come specificato al cap.6.

DEFINIZIONE DEL MIX FUNZIONALE

Nelle schede normative il PSC esplicherà – nei termini di sostenibilità delle trasformazioni e di indirizzo al POC previsti dalla L.R.20 – i criteri per la definizione del mix funzionale, certamente variabile in relazione alle condizioni e al ruolo urbanistico degli ambiti.

In sede di DP sembra opportuno limitarsi a rafforzare, se non è già sufficientemente esplicito, il criterio della compresenza di usi diversi, tali da garantire una effettiva vitalità urbana alle aree da trasformare. E' chiaro che tale criterio dovrà condurre anche a una quantificazione di massima (il valore suggerito del 10% appare un minimo assoluto che sembra controproducente citare come criterio generale), ma non in questo contesto di DP.

Al fine di incentivare la attuazione delle previsioni residue dei PRG vigenti occorre valutare i tempi di scadenza delle convenzioni (spesso limitate a 5 anni) e la possibilità di introdurre una norma nel PSC che stabilisca che dopo la scadenza della convenzione il suo rinnovo sia condizionato alla introduzione dei principi di perequazione urbanistica, ERS e contributo di sostenibilità.

Pur essendo implicita (scaduta la convenzione la nuova disciplina deve necessariamente fare riferimento agli strumenti urbanistici vigenti), tale norma di PSC può essere anticipata nel DP e nell'Accordo di Pianificazione.

2. RAPPORTO TRA NUOVE PREVISIONI IN AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI E TRASFERIMENTO DI QUOTE RESIDUE DI PIANI URBANISTICI (PRG e PSC/POC)

E' utile richiamare alcuni passi del cap.4.3 del Documento Preliminare:

“In modo ancor più specifico e particolare la scelta del dimensionamento del PSC è legata alla volontà di definire politiche sociali dell'abitazione che dispongano di risorse e strumenti (aree e diritti edificatori pubblici; possibilità di convenzionamento generalizzato con il privato) tali da rendere efficace l'azione pubblica,

assegnandole un ruolo centrale e non marginale nel processo urbanistico.

Poiché si tratta di una scelta attiva di quantificazione e qualificazione delle politiche urbanistiche, essa non è frutto di un puro calcolo di dimensionamento dell'offerta, ma costituisce una possibilità stabilita dal PSC di attribuire diritti edificatori subordinati al perseguimento degli obiettivi di riequilibrio territoriale, riqualificazione del sistema insediativo e massimizzazione dell'efficacia urbanistica. La quantità aggiuntiva di offerta abitativa (che comporta l'incremento del valore medio annuo del saldo migratorio atteso per l'intera Area Bazzanese da circa 450 a 600 residenti) viene concentrata in misura significativa lungo l'asse insediativo e infrastrutturale della Bazzanese, ciò che comporta – come si vedrà al cap.13.4 di questo Documento – un concorso significativo alle politiche unitarie dell'Area Bazzanese, attraverso forme di perequazione territoriale applicate alla gestione coordinata del contributo di sostenibilità.

La verifica di coerenza degli obiettivi consiste nella valutazione delle conseguenze connesse all'ipotesi progettuale di dimensionamento e distribuzione dell'offerta abitativa che scaturisce da queste scelte di riequilibrio territoriale: tale ipotesi corrisponde ad un'offerta abitativa in grado di generare, con il massimo utilizzo delle sue potenzialità, una crescita di popolazione residente corrispondente ad un saldo migratorio positivo di 600 nuovi residenti l'anno per il prossimo quindicennio, che rappresentano il valore minimo assoluto registrato negli ultimi 20 anni nell'Area bazzanese.

Ciò comporterebbe (vedi cap. 5) una crescita della popolazione del 13%, e produrrebbe un esito demografico di sostanziale stabilità della struttura per età della popolazione. Possiamo considerare pertanto ampiamente verificate le condizioni generali di sostenibilità del dimensionamento dell'offerta abitativa rispetto agli impatti sul sistema economico e sociale, con una forte riduzione delle dinamiche rispetto a quelle che si sono registrate nei 20 anni trascorsi.

La scelta insediativa di fondo – che privilegia il **rafforzamento della fascia urbanizzata lungo l'asse della bazzanese**, meglio servita dal trasporto pubblico e più facilmente integrabile attraverso interventi di riorganizzazione e completamento dei tessuti urbani – è mirata a rendere efficace questa strategia, nella chiarezza dell'intesa istituzionale in base alla quale tale localizzazione avviene nella logica di un **progetto d'area bazzanese**, finalizzato alla qualificazione dell'intero sistema insediativo intercomunale e sorretto da scelte di **perequazione territoriale**".

Non sembra indispensabile, ma può essere ulteriormente ribadito, richiamare il fatto che il DP prevede di acquisire attraverso la *Perequazione Urbanistica* aree che sono prioritariamente da riservare all'obiettivo del RIEQUILIBRIO TERRITORIALE.

E' in questo senso che in modo esplicito il Documento preliminare definisce la scelta di uno scenario – obiettivo che prevede un incremento annuo di 150 abitanti in più di saldo migratorio rispetto a quanto prevedibile sulla base delle sole capacità residue dei PRG (da + 450 ab/anno a + 600 ab/anno, valore che determina complessivamente un dimensionamento aggiuntivo di 2400 alloggi); una quota significativa e strategica di questi alloggi è *quindi finalizzata* alla acquisizione di aree per garantire la ricollocazione di diritti edificatori ai fini del riequilibrio territoriale.

Si valuta infatti che gli *alloggi residui* dei Piani vigenti, attuabili con Piani particolareggiati, e previsti *in siti inidonei* rispetto agli indirizzi del PTCP e alle strategie del DP, siano circa 600. Si può stimare inoltre che altrettanti alloggi siano considerabili come *"residui critici diffusi"* (non zonizzati direttamente) nei Piani vigenti, indotti da *sovradimensionamento* delle zone di completamento, da disposizioni *normative agricole incoerenti* con la l.r. 20/2000, e infine da necessità di recupero mirato e pianificato (da PSC e POC) di una quota di insediamenti incongrui in territorio rurale (ipotizzando ad esempio la demolizione e trasferimento di diritti in circa *1/3 degli allevamenti zootecnici dismessi*, con applicazione del criterio della riduzione di almeno un ordine di grandezza delle superfici edificate).

In questo scenario, tenendo anche conto della riparametrazione in riduzione (per trasferimento verso la bazzanese) dei diritti edificatori riconosciuti ai privati di almeno il 20% - 25% si potrebbe definire un obiettivo di ricollocazione di circa 800/900 alloggi (corrispondenti a circa 60/70.000 mq. di SU), che comporta la disponibilità di aree per trasferimenti (*per la riallocazione programmata in fase di attuazione*) pari a circa 18-22 ha. di aree facenti parte degli ambiti per nuovi insediamenti e degli ambiti da riqualificare (vedere paragrafo 6.3.7).

3. SISTEMA INSEDIATIVO: GERARCHIA DEI CENTRI ABITATI E CRESCITA IN RAPPORTO ALLA DOTAZIONE MINIMA DEI SERVIZI, ALLA PRESENZA DI TRASPORTO PUBBLICO ED SFM E DI CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E DELLE RETI INFRASTRUTTURALI.

A conclusione della fase di studio ed approfondimento si propone (anche sulla base del contributo tecnico provinciale):

a – **MUFFA** viene ridefinito *"centro minore"* con esclusione di possibilità di ulteriore crescita (rispetto a

quella già programmata oggetto di variante di anticipazione), con la duplice motivazione dell'assenza di un'adeguata dotazione minima di servizi e dell'assenza di rango urbano adeguato;

- b – riclassificazione di **SAN MARTINO** come “centro minore”.
- c – **MONTE PASTORE** si chiarisce che con il termine “interventi di microubanistica” ci si riferisce, come in tutti gli altri casi, a politiche di riqualificazione e miglioramento diffuso del tessuto urbano esistente all'interno degli ambiti AUC.
- d – **CENTRI INTERMEDI DI CONFINE:** il quadro che attualmente sembra delinearsi e che comunque dovrà essere documentato e sottoscritto dalle Amministrazioni comunali interessate, è il seguente:
 - **CA' BORTOLANI:** il vicino centro di **TOLE'** è dotato di servizi minimi di cui al PTCP; un Accordo Territoriale intercomunale può impegnare entrambi i comuni al completamento delle previsioni vigenti nei PRG senza la previsione di nuove quote residenziali.
 - **MAGAZZINO:** la parte del centro urbano in territorio di Savignano, per il livello raggiunto di dotazione di servizi, è classificabile come centro con dotazione di servizi *insufficiente*, anche se rispetto ai criteri provinciali (manca la scuola elementare ed il nido), va notato che sarà realizzato un nido aziendale. Pur ritenendo che la priorità per Magazzino sia la mitigazione dell'impatto visivo del nuovo edificio industriale, va riconsiderata con attenzione la proposta del DP di prevedere un ambito per nuovi insediamenti abitativi. Tuttavia occorre verificare la posizione del Comune modenese, che in base al PTCP può crescere del 3% complessivamente in termini di territorio urbanizzato. Non avrebbe senso che noi escludessimo la crescita a Bazzano e poi Savignano concentrasse la sua quota non nel capoluogo ma a Magazzino (lato Modena): ipotesi peraltro abbastanza remota.
 - Centro abitato di **RIALE:** non vi è alcuna controindicazione allo sviluppo urbano di questo centro: il dato significativo è che le due Amministrazioni di Zola e Casalecchio potrebbero in occasione della Conferenza di Pianificazione sottoscrivere un accordo/intesa che porti avanti non solo quanto sottoscritto per la Zona B di Casalecchio circa il tessuto commerciale minore e la rete di mobilità ciclopedonale, ma anche la definizione di un progetto unitario per la zona di rigenerazione di Riale in un rapporto più organico con la Zona B.
 - Centro abitato di **PONTE SAMOGGIA:** allo stato attuale entrambi i comuni concordano sull'esclusione di una crescita del centro. Tale nota è contenuta in una comunicazione del Comune di Anzola in merito ai contenuti generali del DP allegata alla richiesta di integrazioni del sistema della mobilità (riunione ad Anzola il 25/5)

4. “CRESCITA CONDIZIONATA” DEI CENTRI ABITATI PRINCIPALI (A2)

In merito a tale crescita, da limitare al 5% dell'estensione del Territorio urbano (COMPLESSIVO) del PRG vigente ed al richiamo al rispetto dell'art. 10.8 del PTCP, si è proceduto, come UdP, ad una prima verifica quantitativa da cui risulta che la crescita di Savigno potrebbe rientrare (a fatica, siamo a circa il 7%) entro tali limiti se si considerano i TU di tutti i centri urbani individuati dal PRG e se ovviamente ci si limita alla crescita nel solo capoluogo. Si potrebbe tuttavia chiarire nella Relazione del DP che *due areali per ambiti di potenziale nuovo insediamento nel capoluogo sono entrambi idonei ma non rappresentano una scelta di nuova urbanizzazione, e pertanto in linea di massima sono alternativi, in tutto o in parte, tra loro, sino all'attuazione della previsione massima di offerta di nuovi alloggi (parte del dimensionamento) indicata dal DP.*

Quindi non è corretto conteggiare e verificare il superamento del 5% riferendosi agli areali indicati, mentre è invece necessario definire, in termini di scelta generale nel DP e in termini normativi nel PSC, che il POC potrà attuare interventi entro ambiti per nuovi insediamenti in misura non superiore, in ciascun comune, al 5% del TU, come previsto dal PTCP.

5. MICROURBANISTICA

Come precisato al cap. 4.4 del Documento Preliminare (pag.42) i centri intermedi “svolgono un importante ruolo di presidio territoriale, da qualificare attraverso interventi coordinati di microubanistica diffusa e di razionalizzazione dei tessuti insediativi esistenti; la consistenza di tali interventi è da commisurare alla dotazione dei servizi, secondo gli indirizzi del PTCP”.

Tale definizione, riportata anche nella legenda dello schema di assetto, sembra abbastanza chiara sia nelle finalità che nel metodo proposto.

E' forse da aggiungere una considerazione che era apparsa implicita, vale a dire che mentre per i centri intermedi tale scelta costituisce l'unica modalità di intervento urbanistico prevista dal DP, in altre situazioni,

ove sono previsti anche areali idonei a divenire nel PSC ambiti per nuovi insediamenti o ambiti da riqualificare, sui tessuti urbanizzati il PSC e il RUE potranno e dovranno prevedere modalità di intervento fondate sui principi e sui criteri che abbiamo definito "microubanistici".

Con essi si intende un complesso di interventi alla piccola scala, che pur riguardando in prevalenza un singolo lotto o edificio (anche se non escludono possibilità di intervento coordinato tra proprietà diverse) non sono guidati da una logica strettamente "edilizia". Dal punto di vista urbanistico la disciplina non è pertanto definita in base a criteri di puro "completamento" o "sostituzione" di tessuti edificati: si tratta infatti di estendere sia i criteri perequativi (compreso il contributo di sostenibilità), sia la natura degli interventi, ad una logica di appartenenza ad un disegno più complessivo di qualificazione: ad esempio concorrendo alla realizzazione di piccole attrezzature locali e spazi di uso pubblico, alla sistemazione/creazione di tratti di percorsi pedociclabili, al migliore assetto architettonico delle quinte di spazi pubblici, e così via.

6. ERS

L'obiettivo generale dichiarato dal DP è la realizzazione del 20% dell'offerta abitativa costituita da alloggi di ERS.

Tale obiettivo corrisponde quindi ad un valore teorico di $0,20 \times 5.600$ alloggi = 1.120 alloggi.

Ovviamente tale obiettivo non è di facile perseguimento, in ragione soprattutto del diverso stato giuridico delle previsioni urbanistiche che danno luogo al dimensionamento.

Per i 2.400 alloggi aggiuntivi del dimensionamento introdotto dal PSC, la fattibilità è stata verificata per i 1.800 alloggi (382 realizzabili, pari al 21,2% - cfr. pag.99 del DP), mentre lo stesso obiettivo va verificato per i 600 alloggi per interventi funzionali al completamento dell'attuazione dei piani vigenti; in totale si tratta quindi di esplicitare un obiettivo di 480 alloggi di ERS, pari al 20% del dimensionamento di 2.400 alloggi.

Per i 3.200 alloggi residui dei piani vigenti l'obiettivo è certamente da confermare nel valore del 20% per i 900 alloggi in piani attuativi non convenzionati (180 alloggi ERS), il che comporta un obiettivo totale di 660 alloggi di ERS.

Si può tuttavia aggiungere una considerazione relativa al dato (cfr. pag.99 del DP) di 404 alloggi convenzionati per ERS rilevati nell'attuazione dei circa 2.230 alloggi residui dei PUA vigenti in corso di attuazione: ciò significa che anche nella situazione attuale la percentuale di alloggi ERS, pari al 18,1%, è vicina all'obiettivo futuro del 20%, e che pertanto l'obiettivo generale del 20% rispetto all'intera offerta abitativa prevista dal PSC potrebbe essere perseguito con efficacia.

Per quanto riguarda la tipologia di offerta (da valutarsi anche attraverso la attuale situazione economica e del mercato dell'affitto convenzionato o della vendita a costo convenzionato), si veda il cap.6.2 lett.c:

"In particolare il PSC dovrà definire criteri di localizzazione e programmazione dell'offerta in sede di POC, da attuare in modo coordinato operando in tale sede scelte relative alle tipologie insediative, alle caratteristiche sociali dell'offerta (affitto calmierato e concordato, affitto temporaneo con patto di futura vendita, vendita convenzionata a prezzi calmierati, quote da destinare a categorie di domanda "debole").

Al cap.6.3.4 il DP precisa che:

"Il PSC prevede l'attuazione della quota di interventi di edilizia abitativa soggetti a convenzionamento come edilizia residenziale sociale (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) nei termini previsti dal PSC e definiti dal POC.

Il convenzionamento costituisce un impegno aggiuntivo rispetto al contributo di sostenibilità delle aree da cedere e dalle opere da realizzare; si può quindi definire una quota minima totale di edilizia residenziale convenzionata pari al 20% per il complesso degli interventi inseriti nel POC, in termini di SU, di cui di massima:

- 50% edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato;
- 50% vendita convenzionata: (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi di mercato) a categorie di famiglie individuate dal Comune.

Per quanto riguarda la promozione dell'accesso alla prima casa, il PSC può prevedere:

- l'estensione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, incentivando interventi di adeguamento funzionale alle esigenze del nucleo familiare, insieme ad azioni finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica e della qualità ambientale degli edifici;
- modalità di integrazione dei tessuti insediativi esistenti, privilegiando i piccoli interventi edilizi proposti da famiglie di nuova formazione, da piccoli operatori locali e in ogni caso finalizzate a famiglie che intendono realizzare, acquistare o affittare la propria prima abitazione;
- il convenzionamento di una parte consistente degli interventi di nuova urbanizzazione e di

riqualificazione al fine di realizzare un'offerta programmata di abitazioni da destinare a famiglie come prima casa, che i Comuni assegneranno attraverso appositi bandi, coordinati sull'intera Area bazzanese;

- l'acquisizione al patrimonio comunale, attraverso meccanismi perequativi, di aree insediabili, da destinare attraverso bandi alla realizzazione (anche attraverso forme di autocostruzione) di abitazioni che costituiscano "prima casa".

Le modalità di utilizzo dei meccanismi del PSC per l'attuazione delle politiche di sostegno alla prima casa potranno essere specificate in sede di POC, ed eventualmente disciplinate attraverso apposito Regolamento per l'accesso alla prima casa".

Il PSC dovrà definire i criteri per la determinazione del valore a cui viene fissato l'affitto convenzionato e il costo della vendita convenzionata. Sotto questo aspetto si intende procedere in sintonia con i lavori del Comitato interistituzionale costituito dalla Provincia per definire e coordinare l'attuazione delle politiche per l'ERS.

7. AVVIO COORDINATO DEI POC

Il cap.6 del DP delinea una scelta netta del PSC nella direzione della formazione di strumenti di programmazione delle politiche di gestione del territorio in forma realmente coordinata e condivisa.

Tale coordinamento dovrà riguardare sia i contenuti che gli ambiti territoriali, e – in termini che si dovranno rendere più espliciti nel DP – i tempi di programmazione degli interventi.

Ovviamente questo progetto – di cui è opportuno cogliere il carattere sperimentale nella nostra regione – non intende deprimere le prerogative dei Comuni interessati, ma al contrario valorizzarne il ruolo e la specificità in una logica di appartenenza ad un sistema territoriale complesso.

Per questo sembra più opportuno che il PSC definisca (e il DP ne anticipi i criteri) più che valori minimi e massimi e quote fisse di interventi (che introducono rigidità poco motivabili in anticipo, e comunque poco utili), modalità di costruzione condivisa del Documento programmatico per la qualità urbana, ad esempio attraverso una fase condivisa di analisi e valutazione delle problematiche, delle attuazioni e dei bisogni a scala di intera Associazione, e che sia assunto come metodo di lavoro la definizione unitaria di obiettivi comuni e modalità concertative, propedeutico alla formazione dei POC coordinati.

Questi contenuti potranno essere esplicitati nel cap.6 del DP, ad integrazione del testo attuale, specificando che le risorse derivanti all'applicazione dei criteri perequativi e dall'acquisizione dei contributi di sostenibilità saranno finalizzati, attraverso il coordinamento del Documento programmatico per la qualità urbana esteso all'intera area bazzanese, all'attuazione di tale programma, a partire dall'impegno, da dichiarare nel DP, a definire nel PSC le priorità dei servizi pubblici di maggiore rilevanza e urgenza per il territorio dell'Area bazzanese. .

8. TERRITORIO URBANIZZATO

Nel DP la definizione cartografica degli areali relativi ad ambiti da riqualificare è per definizione, come per gli areali relativi ai nuovi insediamenti, preliminare.

Come illustrato in vari passaggi del DP, gli areali individuati come oggetto di politiche di riqualificazione/rigenerazione potranno ospitare nel PSC in parte politiche di ridisegno urbanistico complessivo attraverso sostituzione del tutto o pressoché integrale degli immobili (azioni che la Legge 20 assimila in modo francamente discutibile al nuovo insediamento, trascurando le profonde differenze giuridiche e urbanistiche) oppure attraverso una trasformazione intensa negli usi e nell'assetto, ma che non necessariamente escluda il riuso e la trasformazione di assetti ed edifici esistenti.

Solitamente la distinzione di tipologie di "ambiti da riqualificare" viene effettuata in sede di progetto di PSC, quando lo stato delle conoscenze e la maturazione del piano sono tali da prefigurare una scelta ed un assetto normativo definiti.

In termini di indirizzo questa distinzione potrebbe essere introdotta nel DP, fatta salva la possibilità di approfondimenti.

Meno utile sembra far discendere da questa classificazione un bilancio analitico della "definizione dei diritti edificatori in relazione alle condizioni di fatto e di diritto dei suoli" (compito assegnato dalla legge in termini di massima al PSC, ma più specificamente al POC). e una "stima, sia pure preliminare, di quanti nuovi alloggi si valuta di poter realizzare negli ambiti di riqualificazione e sostituzione e quanti, per differenza, negli ambiti per nuovi insediamenti su area libera".

Dal momento che questa stima è stata effettuata (cfr. cap.6.3.6) in termini di capacità insediativa massima

(quindi in base a criteri di sostenibilità delle trasformazioni), si ritiene di avere correttamente risposto al quesito, e si sottolinea in proposito che “la capacità edificatoria negli ambiti di riqualificazione” non è stata “sovrastimata”, ma dimostra che esistono nelle scelte del DP e del futuro PSC le opportunità per valutare in sede di POC opzioni alternative, come richiesto dalla Legge, e definire condizioni ambientali e morfologico-funzionali adeguate agli obiettivi specifici che il PSC assegnerà a ciascun ambito.

Va infine ricordato che la gradualità degli interventi ammessi dal PSC negli stessi ambiti non dovrebbe essere negata da scelte univoche effettuate in assenza di qualsiasi verifica di concreta fattibilità degli interventi (e addirittura in sede di DP): un ambito da riqualificare potrebbe essere disciplinato per interventi ordinari “minimali” dal RUE (in attesa di interventi organici), e per interventi più significativi dal POC, che a sua volta potrebbe definire un disegno strategico di assetto da perseguire ed anche interventi – coerenti con tale obiettivo – di minore portata. La possibilità di graduare nel tempo l'intensità delle trasformazioni, fermi restando obiettivi e condizioni ambientali definiti dal PSC, è uno degli strumenti più validi della Legge 20.

Peraltro anche negli ambiti urbani consolidati, disciplinati dal RUE, non è da escludere che attraverso il POC possano essere promosse – in situazioni individuate di massima dal PSC - trasformazioni più intense, se l'attuazione del Programma per la qualità urbana richiede di attuare interventi più complessi, che vadano al di là della “manutenzione urbanistica” dei tessuti edificati.

Sia per le politiche urbanistiche relative alla *Microubanistica* che alla *rigenerazione* risulta utile ricordare che il PSC fisserà le politiche di intervento e gli obiettivi per il RUE/POC.

Del resto la contemporanea adozione dei due strumenti, ed il passaggio di entrambi in Provincia, vista la legge 6/2009, permette di dare tutte le “garanzie” in merito alla tenuta delle due politiche di intervento urbanistico sulla città esistente.

9. TERRITORIO RURALE

Richiesta di “un dettaglio maggiore rispetto agli strumenti delineati per la gestione e la qualificazione del paesaggio rurale ex agricolo”: tenuto conto che “gli strumenti operativi da utilizzare per promuovere la collaborazione attiva da parte dei proprietari dei suoli ex agricoli e agricoltori” sono norme del PSC, RUE e POC e convenzioni, si deve tener conto che il livello di approfondimento operativo del DP non consente una messa a punto di tali strumenti. Ciò vale anche – e soprattutto – per il “ruolo e le competenze dell'agenzia intercomunale”, di cui il DP ipotizza la costituzione, ma la cui fattibilità dovrà essere valutata – anche al di là delle specifiche competenze del PSC – nelle sedi istituzionali (nell'ambito del progetto di fusione dei Comuni dell'Unione) e attraverso approfondimenti con le associazioni degli operatori interessati.

In ogni caso si ritiene possibile integrare il DP con alcune specificazioni al riguardo. La classificazione del territorio rurale richiesta dalla legge 20 e dal PTCP deve avvenire in sede di PSC, sia dal punto di vista cartografico che da quello normativo. La richiesta di “operare tale individuazione all'interno del DP, sia a livello cartografico che normativo” non è condivisibile, dal momento che il DP e il Quadro conoscitivo associato contengono già elementi molto dettagliati di analisi e di proposta (allegato E – sistema del territorio rurale) che prefigurano i successivi sviluppi progettuali del PSC.

Poiché la ripartizione del territorio rurale in macro classi è richiesta dalla legge, non vi è alcuna difficoltà ad anticipare nel DP l'impegno in sede di PSC all'effettuazione di tale classificazione, che sarà tuttavia articolata e specificata attraverso i “sistemi e sottosistemi del territorio rurale”, come sub-componenti di tale classificazione, di cui si propone di estendere nel DP i riferimenti ai contenuti interpretativi e propositivi.

Per quanto riguarda la coerenza della disciplina dell'attività agricola (da definire in sede di PSC e di RUE) con gli artt.11.4 e 11.5 del PTCP, con l'art.A.21 della L.R.20/2000 e con la modulistica-tipo della Provincia approvata con Del.G.P. n.572/2008, il fatto che il DP non citi espressamente tali fonti non va interpretato come volontà di deroga dalla conformità a tali norme; al contrario, l'intero impianto del DP è improntato ad uno sviluppo e approfondimento dei principi e dei criteri della legge 20 e del PTCP, che saranno più esplicitamente citati nel DP.

L'auspicio al superamento di norme che differenziano diritti e opportunità in base ai tempi di formazione delle aziende agricole è un'affermazione contenuta nel DP che non implica a sua volta la non conformità del PSC e del RUE al quadro normativo vigente, ma soltanto un'esigenza, tecnicamente avvertita e motivata, di evoluzione di tale quadro.

Le richieste di valutare in modo approfondito l'entità del patrimonio potenzialmente utilizzabile per nuove funzioni e l'entità dei relativi pesi insediativi sono pienamente condivise ma non coerenti con il quadro di attività previste in questa fase di DP, bensì in quello della redazione del PSC e del RUE. Altrettanto vale per “definire precise indicazioni e limitazioni al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio...”, compito da definire (se non lo è stato fatto in modo sufficientemente chiaro) nel DP, ma da declinare in termini operativi nelle norme del PSC e del RUE.

Il “chiaro indirizzo circa l’insediamento di nuove attività e funzioni nel territorio rurale” sembra adeguatamente esplicitato nel DP, ma può essere ulteriormente chiarito attraverso una specifica integrazione.

Per quanto riguarda i piccoli centri urbani di origine rurale e/o storica, il loro consolidamento e la disciplina degli usi e delle trasformazioni distinta da quella generica del territorio rurale, indicate come scelta dal DP, non sono in contraddizione con la gerarchia dei centri e con la scelta strategica di rafforzamento dell’assetto territoriale fondato sul rango dei centri urbani sull’accessibilità e sulla qualità dei servizi.

Si tratta in larga prevalenza di interventi di recupero e riuso, e di minimi interventi di integrazione legati ad esigenze specifiche, documentabili in sede di POC. La proposta ha carattere sperimentale, ed in proposito si intende mettere a punto con la Provincia soluzioni innovative, da testare in dettaglio in alcune situazioni più significative, a partire dalla consapevolezza che la disciplina dei borghi e degli insediamenti in territorio rurale non può essere assimilata a quella generica degli edifici isolati in territorio rurale.

La progressiva eliminazione di edifici incongrui rappresenta un obiettivo del DP per il quale non si prevede mai la possibilità di demolizione e ricostruzione in loco, contrariamente a quanto indicato nel Documento della Provincia. Si veda in proposito il cap. 10.5.1 pag. 167. Dal momento che si è affermato nel DP che tale possibilità va programmata nel POC non sono condivise le affermazioni in base alle quali tali interventi costituirebbero quote insediative rilevanti, collocate in contesti rurali e in situazioni di marginalità rispetto a servizi e infrastrutture: il DP afferma infatti il contrario, e propone una programmazione/selezione (per importanza delle situazioni incongrue da eliminare, per distribuzione nel tempo e nello spazio) attraverso lo strumento del POC.

La quantificazione – del tutto teorica – di tale potenzialità è stata effettuata nel DP, ma non va aggiunta al dimensionamento, in quanto costituisce una delle possibilità di cui i Comuni disporranno per attuare il PSC. Il criterio della demolizione degli edifici e del trasferimento di diritti edificatori (assegnati nella misura di un decimo delle Su degli edifici esistenti dismessi) appare in sostanza chiaro, e va perseguito a partire dalla Variante di anticipazione.

Bologna, 31 maggio 2011

a cura di ATI e Ufficio di Piano Area bazzanese