



**PIANO STRUTTURALE IN FORMA ASSOCIATA DEI COMUNI DI
Castenaso, Ozzano dell'Emilia, San Lazzaro di Savena
Provincia di Bologna**

COMUNE DI SAN LAZZARO DI SAVENA

P S C

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

(L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 28)

RELAZIONE

Elaborato SI.PSC.REL

Adozione D.C.C. n.23 del 20/05/2008	Approvazione D.C.C. n. 27 del 7/4/2009
-------------------------------------	--

**il Sindaco
Marco MACCIANTELLI**

**l'Assessore all'Urbanistica
Leonardo SCHIPPA**

**Il Segretario Generale
Santa DRAGO**

**Il Dirigente Area Gestione del Territorio
Attilio DIANI**

Responsabili di progetto:

Rudi FALLACI (Tecnicoop soc. coop)
Roberto FARINA (OIKOS Ricerche srl)

Ufficio di Piano Intercomunale:

Monica CESARI (Coordinamento)
Maurizio BERGAMI
Angelo PREMI
Claudia NICODEMO

GRUPPO DI LAVORO

Responsabili di progetto:

Arch. Rudi FALLACI (Tecnicoop)
Ing. Roberto FARINA (OIKOS Ricerche)

Ufficio di Piano

Arch. Monica CESARI (Coordinamento)
Geom. Maurizio BERGAMI
Arch. Angelo PREMI
Arch. Claudia NICODEMO

Tecnicoop s.c.:

Arch. Luca Biancucci
Dott. Paolo Trevisani
Dott. Agr. Fabio Tuniola
Arch. Giulio Verdini
Geom. Sabrina Guizzardi
Michela Scapoli
(elaborazioni cartografiche)

Uffici Tecnici Comunali

Ing. Fabrizio Ruscelloni
Geom. Andrea Matteuzzi
Geom. Maura Tassinari
Geom. Oronzo Filomena
Dott. Paolo Carini
Ing. Deborah Cavina
Geom. Cosetta Giovannini
Ing. Luca Bellinato
Geom. Virginia Lodi
Geom. Leonardo Altiglia
Geom. Fabrizio Lombardo

OIKOS Ricerche s.r.l.:

Ing. Alessandra Carini
Dott. Urb. Francesco Manunza
Arch. Elena Lolli
Arch. Monica Regazzi
Geom. Antonio Conticello
Dott.ssa Roberta Benassi
(elaborazioni cartografiche)
Fabio Molinari
Ing. Daniela Sagripanti (ValSAT)
Concetta Venezia (editing)

INDICE

1	INTRODUZIONE: IL PIANO STRUTTURALE DI SAN LAZZARO DI SAVENA REDATTO IN FORMA ASSOCIATA NELL'AMBITO DELL'ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE VALLE DELL'IDICE	1
1.1	La scelta di un percorso comune.....	1
1.2	I caratteri dei nuovi strumenti urbanistici.....	2
1.3	Per un ruolo efficace della conferenza di pianificazione	4
1.5	L'accordo di Pianificazione sottoscritto tra i Comuni dell'Associazione "Valle dell'Idice" e la Provincia di Bologna.....	5
2.	IL QUADRO STRATEGICO	12
2.1.	Il quadro programmatico	12
2.1.1.	Nuovi scenari di riferimento	12
2.1.2.	La carenza di un aggiornamento del PTR.....	13
2.1.3.	Il PTCP della Provincia di Bologna	14
2.1.4.	Il comitato interistituzionale.....	16
2.2.	Scenario demografico e politiche conseguenti	17
2.2.1.	Dinamiche evolutive della popolazione e struttura demografica attuale	17
2.2.2.	Le famiglie.....	21
2.2.3.	I movimenti migratori	23
2.2.4.	Gli scenari di evoluzione demografica	24
2.2.5.	Problematiche e obiettivi	27
2.3.	Prospettive dell'economia e politiche correlate.....	29
2.3.1.	Situazione delle attività economiche nella Valle dell'Idice	29
2.3.2.	Tendenze economiche del comparto manifatturiero	32
2.3.3.	Le attività agricole nella Valle dell'Idice	32
2.3.4.	Le prospettive dell'agricoltura in base alla nuova politica agricola comune	34
3.	LE PRINCIPALI OPZIONI STRUTTURALI E CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL TERRITORIO.....	36
3.1.	La valorizzazione delle risorse ambientali e storiche diffuse.....	36
3.1.1.	Le Unità di Paesaggio	36
3.1.2	Le sinergie tra risorse ambientali e storico-culturali e gli itinerari di fruizione.....	43
3.1.3	- Le strategie di scala sovracomunale.....	44
3.2.	Il miglioramento della rete ecologica	45
3.2.1.	Stato di alcune fra le potenziali direttrici di connessione previste dal PTCP mediante lo sviluppo di corridoi verdi (<i>greenways</i>)	45
2.2.2.	Rischi e criticità	47
3.3.	Le condizioni di sicurezza del territorio.....	51
3.3.1.	Le politiche e gli interventi in materia di risorse idriche sotterranee.....	51
3.3.2.	La sostenibilità delle previsioni rispetto alla subsidenza e all'aumento dell'impermeabilizzazione del suolo.....	54

3.3.3.	Pericolosità sismica	56
3.4.	Il rafforzamento del sistema relazionale	59
3.4.1.	Lo scenario di riferimento sulla base del PTCP e del PMP (Piano della Mobilità Provinciale).....	59
3.4.2.	Gli ulteriori progetti locali per la viabilità.....	62
3.4.3.	La valorizzazione delle stazioni ferroviarie come luoghi urbani e come nodi di interscambio col trasporto pubblico su gomma	62
3.4.4.	La rete dei percorsi ciclabili intercomunali per la fruizione dei servizi urbani e delle risorse ambientali	63
3.5.	Valorizzazione delle principali funzioni sovracomunali e terziarie e dei poli funzionali.....	63
3.5.1.	Le “eccellenze” già presenti e la loro valorizzazione	63
3.5.2.	Un nuovo cimitero intercomunale	64
3.5.3.	Nuovo Polo funzionale di Caselle e sviluppo delle attività commerciali	65
3.5.4.	Il polo funzionale dell’Ospedale Bellaria	66
3.6.	L’offerta di aree qualificate per gli insediamenti produttivi.....	67
3.6.1.	L’accordo territoriale e le sue prime applicazioni a Ozzano e a Castenaso	67
3.6.2.	Le esigenze di trasformazione del sistema insediativo delle attività produttive a San Lazzaro di Savena	69
3.7.	Il dimensionamento del Piano strutturale per lo sviluppo urbano	72
3.7.1.	Elementi preliminari di glossario	72
3.7.2.	Dal fabbisogno abitativo al dimensionamento dei PSC.....	73
3.7.3.	Politiche per l’abitazione - strategie dei PSC	77
3.8.	Il dimensionamento della capacità insediativa per attività produttive nel PSC di San Lazzaro di Savena.....	81
4.	CRITERI OMOGENEI DI PIANIFICAZIONE ASSUNTI DAI COMUNI DELL’ASSOCIAZIONE	84
4.1.	Perequazione urbanistica, diritti edificatori, edilizia sociale.....	84
4.1.1.	Applicazione della perequazione urbanistica: motivazioni e metodo	84
4.1.2.	L’esperienza emiliana e la L.R. 20/2000	86
4.1.3.	Casistica delle situazioni a cui applicare i diritti edificatori (ovvero Indici Perequativi ‘IP’).....	89
4.1.4.	Gli effetti della perequazione urbanistica ai fini della realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).....	91
4.2.	Perequazione e politiche della casa	92
4.2.1.	Le conseguenze della perequazione sulle politiche abitative pubbliche.....	92
4.2.2.	Un intervento sociale distribuito sul territorio – Il ruolo del P.O.C.....	95
4.3.	Criteria omogenei per la disciplina urbanistica degli ambiti urbani ai sensi della L.R. 20/2000.....	96
4.3.1.	Sistema insediativo storico – AS	96
4.3.2.	Ambiti urbani consolidati - AUC	98
4.3.3.	Ambiti urbani da riqualificare - AR	101
4.3.4.	Ambiti per nuovi insediamenti urbani - ANS.....	103
4.3.5.	Dotazioni territoriali.....	104
4.3.6.	Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi	106
4.3.7.	Ruolo del POC	110

4.4.	Criteri per la disciplina urbanistica del territorio rurale	111
4.4.1.	L'articolazione del territorio rurale in sotto-ambiti.....	111
4.4.2.	Criteri per il recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale anche per funzioni non connesse all'agricoltura	115
4.4.3.	Le esigenze edilizie che si prospettano per le aziende agricole.....	117
5.	SCELTE STRATEGICHE DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE	119
5.1	Valorizzazione delle risorse ambientali e storico-culturali.....	119
5.2	Evoluzione del sistema della mobilità.....	124
5.3	Armatura urbana	125
5.4	Insedimenti produttivi, terziario direzionali e commerciali	128
5.5	Valutazione della saturazione delle previsioni del PRG vigente e definizione della quota aggiuntiva di capacità insediativa massima da prevedere nel PSC.....	130
5.6	Applicazione dei criteri perequativi	130
5.7	Capacità insediativa teorica massima del PSC.....	133
5.8	La rete dei servizi per l'integrazione dei luoghi del sistema urbano-territoriale	135
5.9	L'attuazione della rete delle dotazioni territoriali	137
5.10.	L'assetto del Capoluogo.....	141
5.12	Il contributo dello sviluppo urbano all'offerta di edilizia sociale e di qualità urbana	143
5.13.	Sintesi delle previsioni: l'assetto territoriale definito dal PSC di san lazzaro di savena	145

1 INTRODUZIONE: IL PIANO STRUTTURALE DI SAN LAZZARO DI SAVENA REDATTO IN FORMA ASSOCIATA NELL'AMBITO DELL'ASSOCIAZIONE INTERCOMUNALE VALLE DELL'IDICE

1.1 LA SCELTA DI UN PERCORSO COMUNE

L'Associazione intercomunale "Valle dell'Idice", costituita nel giugno 2001, ha avviato la formazione del Piano Strutturale in forma associata ai sensi dell'art. 9 comma 2 della Legge 20/2000. In tal senso i tre comuni dell'Associazione hanno sottoscritto con la Provincia di Bologna il 4 settembre 2003 l'accordo territoriale ai sensi dell'art. 15 della legge 20/2000.

L'Associazione partecipa al programma di sperimentazione per la redazione dei PSC coordinato dalla Regione Emilia-Romagna.

La fase di avvio del processo di formazione dei PSC in forma associata ha visto la redazione e approvazione da parte dei rispettivi consigli comunali, di un documento di indirizzo strategico, denominato Schema Direttore Intercomunale.

La spinta verso questa scelta è derivata dalla consapevolezza dei diversi elementi di omogeneità del territorio, sottesa ai caratteri distintivi e identitari di ciascun comune, e dall'individuazione di importanti temi di interesse comune, a partire dalle infrastrutture per la mobilità, il coordinamento delle scelte in materia di aree per le attività produttive, l'omogeneizzazione delle politiche di tutela dell'ambiente e in particolare del territorio rurale, la valorizzazione unitaria delle comuni risorse storiche e paesaggistiche, l'ammodernamento e omogeneizzazione delle politiche e degli strumenti normativi per una crescita urbana equilibrata e di qualità.

La costituzione dell'Ufficio di Piano Associato, che raccorda in rete tutti gli attuali uffici tecnici dei Comuni, ha avuto non solo la missione primaria e contingente di elaborare materialmente il PSC associato e di costituire l'interfaccia unitario dei consulenti esterni, ma anche lo scopo permanente di dotare le Amministrazioni Comunali di uno staff di tecnici pubblici dotata di professionalità, di adeguate attrezzature tecnologiche, di saperi, in grado di supportare efficacemente i Comuni anche nella pianificazione comunale operativa e attuativa.

Si è avviato inoltre il processo partecipativo che accompagna la redazione dei nuovi strumenti urbanistici, attraverso tre incontri tematici per ciascun comune (Verde e Attrezzature sportive; Spazi Aperti, Funzioni Pubbliche, Luoghi della comunità; Mobilità privata e pubblica, Strade e Piste ciclabili) ed uno collegiale di commento dei risultati, e la costituzione di un Forum on-line inteso come spazio di discussione e riflessione allargata sui temi interessati dalla pianificazione urbanistica.

A San Lazzaro si sono svolti inoltre altri due processi di partecipazione dei cittadini su tematiche specifiche: il Laboratorio sulle politiche della casa, per discutere e valutare operativamente l'idea di comunità su cui San Lazzaro vuole costruire il suo futuro attraverso la pianificazione e il Laboratorio "Case Andreatta", laboratorio di progettazione urbana finalizzato al coinvolgimento dei cittadini interessati dal programma di riqualificazione dell'insediamento di Mura San Carlo.

La Conferenza di pianificazione unitaria per i tre Comuni ha rappresentato quindi una

tappa intermedia ma cruciale di un processo lungo e che ha già dato frutti significativi.

1.2 I CARATTERI DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI

La Legge Regionale del 24 marzo 2000, n. 20 ha comportato una profonda innovazione nella disciplina della pianificazione urbanistica, declinando il concetto di tutela e uso del territorio non solo attraverso lo strumento strettamente urbanistico, ma attraverso procedure e strumenti di governo del territorio complessi e concertativi, anche alla luce del nuovo art. 117 della Costituzione.

L'urbanistica viene considerata disciplina riferita al governo complessivo del territorio nella sua accezione più piena, strettamente connessa alla valutazione di sostenibilità dei processi e del consumo delle risorse. L'innovazione ha investito sia gli aspetti relativi alle finalità ed agli indirizzi generali - con la traduzione in norma del concetto di "sviluppo sostenibile" - sia l'articolazione e la procedura di formazione degli strumenti stessi, secondo i principi generali di:

- sussidiarietà;
- cooperazione degli Enti territoriali nella pianificazione del territorio;
- partecipazione dei cittadini e delle loro organizzazioni;
- perequazione urbanistica.

In particolare, l'innovazione più evidente introdotta riguardo alla pianificazione comunale è la sua articolazione in tre componenti: la componente strutturale, quella regolativa e quella più propriamente operativa.

Alla prima si riferisce il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale procede ad operazioni, conoscitive e propositive, finalizzate alla definizione delle politiche territoriali, con riferimento sia alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) sia alla programmazione comunale.

Oggetto fondamentale del PSC, introdotto dalla L.R. 20/2000, è dunque l'insieme delle attività volte al riconoscimento delle risorse e delle condizioni e fragilità del territorio, e alla contestuale definizione degli obiettivi - disegno di governo - da perseguire durante il periodo di vigenza del Piano, obiettivi che per alcune risorse potranno essere prevalentemente di conservazione, per altre di trasformazione o di riqualificazione. Il Piano Strutturale Comunale, innovando concettualmente il PRG, come disciplinato dalla precedente L.R. 47/78, è uno strumento programmatico, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni, strumento nel quale è diretto e immediato il riconoscimento e la connotazione delle condizioni locali: geografiche, ambientali, fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali e socio-economiche.

Il PSC, piano di indirizzi generali e di condizioni, sceglie le linee principali per le localizzazioni insediative, le infrastrutture e la tutela e la salvaguardia delle caratteristiche ambientali del territorio e definisce le soglie massime e le condizioni prestazionali degli interventi di trasformazione; i quali, fermi restando gli indirizzi localizzativi ed infrastrutturali generali ed il sistema dei vincoli ambientali, di scala comunale e sovracomunale, diventano attuabili e cogenti solo quando confermate (e conformate in termini di diritto) attraverso la loro previsione e precisazione nei successivi Piani operativi.

Il Piano Operativo Comunale (POC) è, invece, lo strumento, prescrittivo e vincolistico che, coordinandosi con il bilancio pluriennale comunale e assumendo il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, conforma per cinque anni i diritti pubblici

e privati. Il POC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali. Per l'esercizio dei diritti pubblici e delle opere relative, il Comune programma a scadenza quinquennale le proprie disponibilità di investimento; mentre per definizione degli interventi privati da attuare (di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione), il Comune attiva procedimenti di evidenza pubblica, per valutare e selezionare le proposte di intervento degli operatori privati più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse generale e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, e stipula con gli stessi operatori privati accordi atti ad assicurare l'attuazione degli interventi previsti entro i cinque anni, pena la perdita dei diritti provvisoriamente acquisiti.

Anche il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è strumento prescrittivo, che riguarda e regola tutti gli interventi ordinari, non programmabili e di limitato rilievo trasformativi, che attengono all'uso, alla conservazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente (nelle aree storiche, nelle aree urbane consolidate e nel territorio rurale). La sua disciplina mira alla gestione qualitativa dell'esistente, e si attua per interventi diretti, che vanno dal restauro conservativo alla ristrutturazione edilizia - mentre gli interventi di ristrutturazione urbanistica ricadono tra le trasformazioni urbanistiche previste dal PSC.

A distanza di sette anni dal varo della nuova legge urbanistica regionale, l'elaborazione dei nuovi strumenti appare ancora, in questo momento, lenta e non priva di problematiche, proprio in relazione alle forti innovazioni culturali, disciplinari e procedurali che la legge ha introdotto, e che solo in parte si è cominciato ad esplorare nelle loro implicazioni e a sperimentare, dopo oltre un ventennio in cui si era consolidato un 'modello' di Piano Regolatore, stabile, sperimentato, relativamente rigido e diffusamente applicato in tutta la regione.

La nuova legge non ha delineato un nuovo modello altrettanto rigido, ha il pregio di aprire la strada a sperimentazioni in una pluralità di direzioni e a forme-piano non strettamente prefissate, ma fornisce vari spunti innovativi da esplorare.

Per quanto attiene più direttamente alle politiche urbane, una novità significativa che sembra opportuno evidenziare consiste nella diversa (rispetto alla L.R. 47/78) articolazione delle responsabilità e competenze fra Provincia e Comuni:

- da un lato la legge fornisce una robusta spinta alla concertazione sovracomunale e alla co-pianificazione riguardo a tutte quelle scelte urbanistiche che determinano esternalità rispetto ai confini comunali: certamente le principali infrastrutture, i poli funzionali, i principali ambiti specializzati per attività produttive, per i quali l'attuazione dovrà passare attraverso accordi territoriali fra la Provincia e i Comuni, ma anche l'entità della crescita urbana, dal momento che il PTCP deve stabilirne preliminarmente "le "condizioni e i limiti di sostenibilità ambientale e territoriale", e che il "miglioramento dello stato dell'ambiente" è assunto come "condizione per lo sviluppo dei sistemi insediativi e socio economici" (art. A-1);
- in compenso, una volta approvati i nuovi strumenti, si determina un forte ampliamento della sfera di autonomia, della responsabilità e della libertà di movimento dei Comuni per quanto attiene la gestione di tutti gli insediamenti esistenti e delle loro trasformazioni: la città costruita, storica e non, consolidata o da riqualificare (artt. da A-7 ad A-11), ed anche le modalità e i tempi di realizzazione della città da costruire, entro i limiti e le condizioni predefinite nel PSC e nella VALSAT.

Questa diversa articolazione di responsabilità, se da un lato traduce i principi della

sussidiarietà e dell'appropriatezza del livello di governo dei fenomeni rispetto ai loro effetti, dall'altro corrisponde anche a mutamenti effettivi dei fenomeni urbani, ossia al rilievo economico e sociale crescente delle trasformazioni interne all'urbano rispetto all'espansione urbana, ed esplicita la volontà politica del legislatore regionale di rendere più efficace il controllo dell'espansione e della dispersione degli insediamenti, e all'inverso di incentivare la riqualificazione, sia sul piano finanziario (legge regionale 19/98) che aumentando la flessibilità e adattabilità delle procedure e della strumentazione urbanistica (il Piano Operativo come il naturale e duttile contenitore dei Programmi di riqualificazione urbana).

1.3 PER UN RUOLO EFFICACE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

La Legge Regionale 20/2000 riveste carattere innovativo anche per ciò che riguarda il metodo della pianificazione. Essa infatti ha introdotto, sin dall'avvio del processo di elaborazione del PSC – come dei corrispondenti piani alle diverse scale - un'attività di concertazione con gli enti territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti, nonché con le associazioni economiche e sociali, attraverso la Conferenza di Pianificazione, disciplinata nello specifico all'art. 14 della Legge Regionale e, a livello nazionale, agli articoli 14 e seguenti della legge n. 241/90.

La Conferenza di pianificazione rappresenta un passaggio procedurale innovativo nell'iter di costruzione del PSC, introdotto con lo scopo di anticipare ad una fase precoce di elaborazione, e rendere così più fertile, il confronto fra il Comune che elabora il PSC e tutti gli altri Enti con cui si deve confrontare, attraverso l'integrazione delle diverse competenze, la condivisione delle conoscenze e della diagnosi, e la ricerca della condivisione sugli obiettivi generali e le scelte strategiche di piano.

La Conferenza di pianificazione è la sede in cui i Comuni presentano il Documento Preliminare, accompagnato dallo Schema preliminare di assetto, nonché gli elaborati del Quadro conoscitivo e la Valsat preliminare. Il Documento preliminare presenta gli obiettivi generali che si intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio, in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato, e l'individuazione di massima di limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Nella Conferenza, oltre alla Provincia e ad altri Enti già da prima deputati ad esprimere un parere sugli strumenti di pianificazione quali l'AUSL, viene riconosciuto un ruolo di interlocuzione ai comuni confinanti. Questa novità si presta a sviluppi interessanti, e si intreccia con la diffusione delle forme di associazione o unione di Comuni nel dare luogo ad un inedito rilievo della dimensione intercomunale della pianificazione comunale. Di fatto rappresenta il riconoscimento che ormai, in un territorio fortemente interrelato quale quello emiliano-romagnolo, molte scelte comunali determinano impatti e ricadute (che possono essere sia positive che negative) sui comuni contermini e la sostenibilità ed opportunità di tali scelte vanno valutate in modo collegiale.

Accanto a questa forma necessaria di confronto fra istituzioni ed enti, la nuova legge intende inoltre assicurare che nel procedimento di formazione degli strumenti di pianificazione sia promossa la concertazione con le associazioni economiche e sociali e specifiche forme di pubblicità e di consultazione dei cittadini e delle associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi; ciò richiede la messa in campo di specifiche convocazioni di sedi di informazione, confronto e ascolto, in parallelo alla Conferenza.

1.5 L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE SOTTOSCRITTO TRA I COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE "VALLE DELL'IDICE" E LA PROVINCIA DI BOLOGNA

L'Accordo sottoscritto a seguito della conclusione della Conferenza di pianificazione riporta all'art.5 i "Parametri per le scelte di pianificazione". In tale articolo i Comuni dell'Associazione e la Provincia "rilevano la generale coerenza di dette scelte con le previsioni del PTCP" e assumono come parametro di riferimento il contenuto dell'art. 3 dell'accordo.

Il documento, richiamati nella loro completezza i documenti e gli elaborati discussi in sede di Conferenza, evidenzia le principali scelte strategiche condivise, che qui vengono riportate in quanto hanno costituito fondamento per la stesura del PSC.

1) Valorizzazione delle risorse ambientali

I Comuni e la Provincia concordano nella definizione delle seguenti politiche in tema di protezione e valorizzazione delle risorse ambientali alla scala sia sovracomunale sia locale:

Parco dell'Idice e Parco dei Gessi bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa:

- creazione di un corridoio ecologico come asse principale caratterizzante l'intero territorio dell'Associazione: dal nodo complesso del parco dei Gessi, fino ai nodi della bassa pianura.
- progressiva creazione del parco fluviale attraverso la riqualificazione delle situazioni di degrado, la sistemazione di aree per la sosta e le attività sportive e ricreative, la percorrenza ciclabile e pedonale continua lungo un itinerario di scala territoriale.

Parco del Savena

- tutela e valorizzazione dell'asta fluviale del Savena, in forma coordinata con il PSC del Comune di Bologna, rispetto al quale si ipotizza sin da ora la definizione di un Accordo territoriale ai sensi dell'art.15 della L.R.20/2000

Sistema dei parchi urbani

- valorizzazione e qualificazione degli spazi e delle attrezzature per il tempo libero e per lo sport.

Rete ciclabile intercomunale

- in ambito urbano e fra i centri abitati e le zone produttive: individuazione di percorsi appetibili e sicuri per i collegamenti casa-scuola, casa-servizi commerciali, casa-luoghi di lavoro, casa-impianti sportivi, evidenziando l'importanza di collegamenti idonei e continuativi fra ciascun capoluogo e le proprie località frazionali e, a livello intercomunale, fra Villanova e San Lazzaro e fra Ozzano e San Lazzaro (lungo la pedecollina);
- in ambito extraurbano: itinerari ciclabili che consentano una fruizione ricreativa del territorio in connessione con le maggiori valenze ambientali e storiche. In particolare gli itinerari dentro al Parco dei Gessi bolognesi e dei calanchi dell'Abbadessa e di accesso al Parco dalle aree urbane sottostanti, l'itinerario lungo l'Idice dal Parco dei Gessi a Castenaso-Budrio, l'itinerario lungo il Savena-Idice da Bologna a Castenaso-Budrio, l'itinerario lungo il Parco delle Ville a San Lazzaro.

Territorio rurale

- valorizzazione e tutela della vocazione agricola;
- valorizzazione e tutela, attraverso la normativa del RUE, del paesaggio agrario,

- degli edifici e delle corti di valore storico testimoniale in territorio rurale non più funzionali alle attività agricole;
- definizione di criteri per la congruenza tra promozione dell'attività agricola e salvaguardia e valorizzazione della rete ecologica territoriale.

Reti ecologiche

- potenziamento e tutela della parti di rete ecologica provinciale presenti all'interno del territorio della Valle dell'Idice, in particolare promuovendo lo sviluppo delle seguenti direttrici: Pulce – Cicogna – Idice (in gran parte coincidente con il Parco delle Ville in comune di San Lazzaro di Savena); Mura San Carlo – Consorzio Agrario – Idice; Ca' de Mandorli – Canale Fossano; Idice – Marano - Quarto Inferiore, nonché di rami minori della rete.

2) Infrastrutture per la mobilità

In materia di mobilità i Comuni e la Provincia rilevano la notevole convergenza fra le elaborazioni prodotte per il PSC e quelle prodotte finora dalla Provincia per il PTCP e più recentemente per il PMP, nonché la convergenza degli orientamenti in materia di potenziamento del trasporto pubblico.

2.1) La Complanare - lato nord

Provincia e Comuni concordano che la realizzazione della Complanare all'Autostrada A-14 lato nord, da Ponte Rizzoli a Caselle costituisce una priorità assoluta per l'intero quadrante orientale dell'area bolognese e che la sua eventuale mancata o ritardata realizzazione comprometterebbe la possibilità di dare attuazione ad importanti previsioni di sviluppo economico in questo quadrante, fra cui lo stesso sviluppo del polo produttivo sovracomunale di Ponte Rizzoli.

Data la competenza amministrativa e finanziaria dell'ANAS su questa opera, la Provincia si impegna ad attivare tutti i canali opportuni e a mettere in atto tutte le forme di iniziativa politica e supporto tecnico per il più rapido completamento dell'infrastruttura, a partire dal tratto dalla SP 28 a S.Lazzaro che disponeva già di finanziamento.

2.2) Il completamento della Lungo Savena

Provincia e Comuni riconoscono che la realizzazione dei primi due lotti della Lungo Savena senza la realizzazione del terzo lotto darebbe luogo a un serio ulteriore aggravamento della situazione della viabilità che collega lo svincolo di Caselle con Villanova e nella stessa Villanova, e che tale situazione potrebbe essere ulteriormente peggiorata con l'avvio dell'attuazione delle previsioni contenute nel PSC di Bologna che individua proprio a ridosso dell'Asse Lungo Savena due grandi ambiti destinati a nuovi insediamenti, pertanto l'infrastruttura sarà indicata dal PMP tra le opere strategiche prioritarie.

2.3) Il nodo di Rastignano

Provincia e Comuni riconoscono che la realizzazione del nodo stradale di Rastignano, come completamento della Fondovalle Savena e collegamento con la Lungo Savena, costituisce un elemento di primaria importanza e di livello strategico nel quadro dei collegamenti a scala metropolitana, in grado di risolvere anche alcuni aspetti critici delle connessioni a scala intercomunale.

2.4) Il collegamento con Bologna in comune di San Lazzaro di Savena

Provincia e Comuni concordano sulla rilevanza che assume questo tema anche ai fini del disegno di assetto del polo funzionale di Caselle e delle scelte già effettuate nel Masterplan del PRU del settore nord del capoluogo - che dovranno essere ribadite e consolidate dal PSC - nel quadro della possibile e auspicabile integrazione del qua-

drante est di Bologna (interessato nel PSC di questo comune da rilevanti trasformazioni) con l'ambito del parcheggio pubblico e dei servizi da prevedere a nord della stazione SFM. Sulla base di questo presupposto la Provincia e il Comune di san Lazzaro di Savena si impegnano a proseguire i lavori del Tavolo tecnico istituito con il comune di Bologna, nella prospettiva di un potenziamento delle funzioni metropolitane del trasporto pubblico e della possibile riduzione dei flussi di attraversamento lungo la direttrice della via Emilia.

3) Lo sviluppo residenziale: il dimensionamento e gli impegni in materia di ERS

Si condivide la stima di un dimensionamento complessivo dello sviluppo insediativo per la residenza e le altre funzioni complementari, nei tre comuni, per circa 5.600 alloggi teorici (comprensivi dei diritti acquisiti e delle quote non precisamente quantificabili né programmabili riferite alle possibilità di interventi di recupero nel territorio rurale e di integrazione negli ambiti urbani consolidati).

Della quantità complessiva stimata (e quindi non vincolante) di cui sopra, si conviene di assumere quale entità vincolante del dimensionamento, programmabile attraverso i POC negli ambiti da riqualificare e negli ambiti per nuovi insediamenti, circa 4.000 alloggi per tutta l'Associazione, dei quali 380 deriventi dal residuo dei PRG vigenti ed oltre 3.600 costituiti da nuove potenzialità residenziali:

	A) Residuo PRG, recupero rurale, saturazione ambiti consolidati (RUE)	B) Dimensionamento programmabile con i POC	C) <i>di cui</i> <i>in ambiti da urbanizzare per nuovi insediamenti urbani</i>	D) <i>di cui</i> <i>in ambiti da riqualificare</i>	TOTALE
Castenaso	330	970	880	90	1.300
Ozzano dell'Emilia	550	1250	950	300	1.800
S. Lazzaro di Savena	680	1.820	1.230	590	2.500
TOTALE	1.560	4.040	3.060	980	5.600

Tali quantità, tradotte in mq. di superficie edificabile secondo la dimensione dell'alloggio medio assunta nel DP, saranno quindi assunte nei PSC e oggetto di monitoraggio nel tempo da parte dei Comuni e della Provincia.

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi e qualitativi in materia di edilizia sociale, ciascuno dei tre Comuni si impegna a prevedere la realizzazione di alloggi finalizzati all'ERS in quantità corrispondente ad almeno il 25% delle residenze che si realizzeranno in nuovi ambiti da urbanizzare (colonna C della tabella precedente), e ad almeno il 20% di quanto si realizzerà nelle nuove potenzialità insediative complessivamente intese (colonna B). Si intende realizzare una quota sostanziale di tale ERS nella forma di alloggi destinati alla locazione a canone sociale, a canone concordato e alla locazione permanente e una quota minoritaria in forma di edilizia convenzionata per la vendita e locazione con patto di futura vendita. I PSC esprimeranno un più preciso orientamento in merito, anche in riferimento agli obiettivi da perseguire in ciascun POC, orientando il più possibile anche gli interventi di riqualificazione ai suddetti obiettivi di qualità sociale. Le modalità per il raggiungimento di questi obiettivi sono strettamente legate agli strumenti applicativi della perequazione urbanistica e alle risorse che da ciò le Amministrazioni comunali potranno ricavare.

I Comuni condividono l'esigenza che lo sviluppo urbano entro le quantità sopra stabilite sia distribuito nel tempo e programmato nei POC di ciascun Comune sulla base di una concertazione a livello di Associazione intercomunale; si impegnano quindi a consultarsi preventivamente in fase di elaborazione dei POC in modo da coordinare le rispettive scelte sulla base di una comune valutazione della domanda e dell'offerta.

I Comuni condividono l'esigenza di predisporre e strutturare i POC e i PUA con l'obiettivo di rendere contestuali la realizzazione dei servizi e quella delle nuove previsioni insediative e con obiettivo di improntare alla qualità diffusa tutte le scelte di trasformazione urbana.

4) Lo sviluppo residenziale: le linee di sviluppo urbano e l'individuazione degli ambiti di potenziale nuova urbanizzazione e di riqualificazione dell'esistente

I Comuni e la Provincia convengono sulla individuazione degli "ambiti di nuovo insediamento" e "ambiti di riqualificazione" così come individuati di massima nel Documento preliminare e nella tavola Schema preliminare di assetto, aggiornati a seguito degli orientamenti emersi in sede di Conferenza di Pianificazione, con le specifiche contenute nel Contributo della Provincia di Bologna. Gli ambiti di nuovo insediamento hanno l'obiettivo di ricucire e consolidare la struttura insediativa, di assicurare un ordinato sviluppo urbano, di strutturare nelle frazioni e negli agglomerati idonee dotazioni di servizi. In particolare:

Per il comune di San Lazzaro di Savena si individuano i seguenti ambiti,:

- *Ambiti di nuovo insediamento:*
 - Ambiti di Idice a nord della via Emilia, rispettivamente ad ovest e ad est del torrente Idice
 - Ambito di Idice a sud della via Emilia
 - Ambito di Mura San Carlo
 - Ambito di Colunga (*esclusivamente per servizi e infrastrutture*)
- *Ambiti da riqualificare:*
 - Ambito del settore nord del Capoluogo (via Commenda)
 - Ambito dell'area stadio
 - Ambito di Cicogna vecchia
 - Ambito di via Ca' Ricchi
 - Ambito Eternedile
 - Ambito di Borgatella.

Si ribadisce inoltre che si condividono e si assumono come vincolanti le indicazioni contenute nel documento "Valutazioni e integrazioni al Quadro Conoscitivo, Documento Preliminare e VALSAT Preliminare come risposta ai contributi presentati in sede di Conferenza di Pianificazione", integrate dal "Contributo conoscitivo e valutativo della Provincia di Bologna".

5) Lo sviluppo degli ambiti produttivi

Si richiamano, in primo luogo, nella loro interezza i contenuti dell'Accordo territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali dell'Associazione Valle Idice sottoscritto in data 20 maggio 2004 tra la Provincia di Bologna e i Comuni dell'associazione Valle dell'Idice.

Ad integrazione di tali contenuti, si concorda quanto segue.

Per l'ambito produttivo sovracomunale consolidato di "Villanova-Cà dell'Orbo" si conferma che l'ampliamento dell'ambito in corso di definizione tramite accordo di pro-

gramma per il trasferimento di aziende già presenti nel territorio dell'Associazione costituisce l'ultima espansione da prevedersi, e che quindi nel PSC di Castenaso non si prevederanno ulteriori potenzialità di espansione.

Per l'ambito produttivo sovracomunale consolidato di "Ozzano-Tolara", in sede di PSC sarà definito un limitato ambito di possibile ulteriore urbanizzazione, dimensionato sulla base di specifiche analisi relative alle esigenze di trasferimento di aziende localizzate in ambito comunale. L'utilizzazione di tali aree di nuova urbanizzazione potrà avvenire con il POC, che dovrà assicurare le condizioni per cui l'insediamento sia riservato esclusivamente ad aziende già attive in comune di Ozzano, attualmente insediate in ambiti da riqualificare o che comunque necessitino di ampliamento non realizzabile nella loro sede attuale, e che non siano interessate al trasferimento nell'ambito di sviluppo di Ponte Rizzoli. Tali condizioni troveranno espressione in specifici accordi ex-art. 18 con le proprietà delle aree interessate e le aziende interessate nei quali ciascuna azienda quantificherà la superficie produttiva richiesta, si impegnerà al trasferimento e motiverà la non disponibilità a trasferirsi a Ponte Rizzoli.

Per l'ambito produttivo sovracomunale consolidato di "Cicogna", coerentemente con i contenuti dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi dell'Associazione Valle Idice, si condivide la possibilità di individuare, con il PSC, limitate aree per il completamento dell'ambito, per richieste puntuali non soddisfacibili nell'ambito produttivo di espansione di Ponte Rizzoli, dimensionate sulla base di specifiche analisi relative alle esigenze di trasferimento di aziende localizzate in ambito comunale e finalizzate al perseguimento dell'obiettivo della riqualificazione urbana.

L'eventuale utilizzazione di tali aree di nuova urbanizzazione potrà avvenire con il POC, che dovrà assicurare le condizioni per cui l'insediamento sia riservato esclusivamente ad aziende già attive in comune di S.Lazzaro, attualmente insediate in ambiti da riqualificare o che comunque necessitino di ampliamento non realizzabile nella loro sede attuale, e che non siano interessate al trasferimento nell'ambito di sviluppo di Ponte Rizzoli. Tali condizioni troveranno espressione in specifici accordi ex-art. 18 con le proprietà delle aree interessate e le aziende interessate nei quali ciascuna azienda quantificherà la superficie produttiva richiesta, si impegnerà al trasferimento e motiverà la non disponibilità a trasferirsi a Ponte Rizzoli.

Per l'ambito produttivo sovracomunale di sviluppo di "Ponte Rizzoli", condividendo la direttrice di sviluppo verso l'area militare, si ricorda tuttavia che l'inserimento nel PSC di un areale di sviluppo è subordinato alla sottoscrizione di un Accordo Territoriale, che determinerà le condizioni di sostenibilità sotto il profilo territoriale e ambientale, con particolare attenzione alla accessibilità dalla grande rete, alle esigenze del settore produttivo in relazione sia alle previsioni vigenti confermate, sia al nuovo ambito, di circa 23 ha, recentemente introdotto con Accordo di Programma, ed infine alla creazione delle reti ecologica locale. I contenuti di tale Accordo dovranno essere sottoscritti prima della conclusione dell'iter di approvazione del PSC.

6) Lo sviluppo dei poli funzionali

Per quanto riguarda il Polo funzionale di Caselle i Comuni e la Provincia - ferme restando le indicazioni del POIC relative alla quota di attività commerciali di rilievo sovracomunale insediabili, a partire da quanto già definito nella Conferenza del 2000 - condividono la proposta di ulteriore qualificazione del Polo stesso attraverso la previsione di funzioni di eccellenza integrate (da trasferire e/o da realizzare ex novo) in una logica di sovracomunalità: terziario, strutture di accoglienza per lo studio e la ricerca, attività culturali, per lo spettacolo, il tempo libero e lo sport, oltre ad una quota di offerta di

commercio al dettaglio commisurata e integrata alle funzioni che si andranno a insediare. (...)

Per quanto riguarda il Polo funzionale dell'Ospedale Bellaria, che costituisce un importante riferimento per la popolazione di San Lazzaro di Savena, in particolare come integrazione dei servizi di tipo ambulatoriale e di day hospital presenti sul territorio, i Comuni e la Provincia si impegnano a proseguire i contatti con l'Amministrazione ospedaliera e con il Comune di Bologna, finalizzati all'eventuale condivisione di uno specifico Accordo Territoriale, riguardante la definizione delle aree interessate, delle linee evolutive e delle ulteriori espansioni del Polo Funzionale, delle tipologie di attività insediabili e degli interventi necessari per la sua sostenibilità ambientale e territoriale.

7) Assunzione di un'impostazione dei Piani comunali secondo il modello della perequazione urbanistica

I Comuni e la Provincia concordano nell'applicazione della perequazione urbanistica che porti a:

- classificare le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto;
- attribuire indici perequativi (IP) di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico, in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte;
- stabilire indici perequativi unitari contenuti, secondo le indicazioni quantitative di riferimento espresse nel Documento Preliminare, per consentire nell'attuazione dei piani che l'edificazione possa essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione;
- prevedere la cessione gratuita al comune di tutte le altre aree ove non è stata concentrata l'edificazione, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- utilizzare tali aree, acquisite senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, sia per la realizzazione delle attrezzature collettive sia per il perseguimento delle politiche per l'Edilizia Residenziale Sociale.

In particolare si concorda in linea di massima la seguente casistica per l'attribuzione di indici perequativi:

- *Aree libere esterne al territorio urbano;*
- *Piccole aree libere residuali;*
- *Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma da destinare ad attrezzature collettive quali parchi, impianti sportivi, ecc;*
- *Aree dei primi due tipi soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità.*

8) Definizione di scelte di Piano indirizzate al risparmio delle risorse

I Comuni e la Provincia esprimono la volontà di indirizzare le scelte di pianificazione, anche attraverso l'introduzione di norme specifiche nel RUE, POC, PUA, per orientare la progettazione attuativa, ad un corretto uso delle risorse ambientali, con particolare riferimento ai consumi idrici, al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni di gas climalteranti, agli interventi per la qualificazione e il miglioramento della prestazione energetica degli edifici, alla promozione della qualità ecologica degli interventi edili-

zi.

9) Il coordinamento nel tempo dell'attuazione dei Piani

I Comuni e la Provincia condividono l'esigenza di una gradualità di attuazione dello sviluppo insediativo prospettato, in relazione al monitoraggio dell'evoluzione dei fabbisogni e ai tempi di realizzazione delle dotazioni di servizi urbani e delle maggiori infrastrutture destinate a migliorare la mobilità di questo territorio. Ci si propone pertanto di individuare modalità di coordinamento dell'elaborazione dei POC, allo scopo di perseguire, nel rispetto della diversità delle situazioni e della autonomia comunale, coerenza fra sviluppo territoriale e realizzazione delle condizioni che ne assicurano la sostenibilità. l'Associazione fa proprio il criterio legato all'individuazione delle parti di città pubblica che ciascun Comune intende attuare nel quinquennio, ad esempio per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, inserendo nei PSC i proporzionati obiettivi per i POC e le quantità di capacità edificatoria necessarie a sostenere economicamente le opere previste, attraverso i meccanismi di perequazione e di negoziazione.

2. IL QUADRO STRATEGICO

2.1. IL QUADRO PROGRAMMATICO

2.1.1. Nuovi scenari di riferimento

Il processo in atto di evoluzione della pianificazione comunale, chiamata ad aggiornare profondamente i propri strumenti, si svolge anche in una fase di dinamiche sociali e economiche di nuovo accelerate ed inedite.

Decenni di decentramento dapprima produttivo e poi anche residenziale dal capoluogo provinciale hanno investito la prima cintura e poi in fasi successive tutto il resto del territorio provinciale, e hanno radicato nell'area vasta un sistema insediativo ed economico di proporzioni inedite, che chiede ora un adeguato riconoscimento di ruolo entro e adeguati strumenti di governo a scala metropolitana.

In questa evoluzione, sia gli stili di vita delle persone che le esigenze delle imprese sono andati uniformandosi fra grandi e piccoli centri urbani, fra città e campagna, e oggi, a differenza del passato anche recente, sono poste a questi centri e ai loro territori le stesse domande di elevata qualità ed efficienza dei servizi e delle infrastrutture e di più complessiva qualità dell'abitare che si pongono nelle maggiori aree urbane.

Oggi il sistema sociale ed economico locale, che per un certo periodo recente è sembrato consolidato e rallentato della sua evoluzione fisica, è di nuovo attraversato e stressato da fenomeni potenti, sia sul piano sociale, in relazione alla ripresa di un forte fenomeno migratorio, sia dall'interno che paese che dall'estero, sia sul piano economico, in relazione a nuovi livelli di competizione internazionale.

L'efficienza e la qualità dei sistemi urbani locali appare sempre più un decisivo fattore di competitività del sistema economico-produttivo. In una fase che vede estendersi il fenomeno della delocalizzazione delle produzioni manifatturiere di massa e a alta intensità di forza lavoro verso aree extranazionali di nascente sviluppo, emerge l'esigenza di radicare qui le componenti più evolute della filiera produttiva (ricerca e sviluppo, marketing, commercializzazione, ecc.): e ciò richiede che i territori sappiano esprimere tutte le migliori 'condizioni d'ambiente', comprese appunto quelle urbane e territoriali, per ospitarle.

In questo scenario, se da un lato si avverte la carenza di un quadro aggiornato di riferimento territoriale da parte della Regione, la navigazione dei Comuni trova i propri riferimenti programmatici e pianificatori nel quadro interpretativo di questa fase dello sviluppo territoriale e urbano e nell'insieme di politiche e opzioni strategiche "di sistema" costituito dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bologna.

Sul piano istituzionale, se da un lato le reiterate e a parole unanimi intenzioni di dar vita ad una istituzione di governo locale di dimensione metropolitana continuano a non produrre alcun passo avanti concreto, dall'altro si consolidano e stabilizzano le forme di cooperazione delle Associazioni e Unioni di Comuni e si sedimentano pratiche di concertazione allargate all'intero sistema degli enti locali provinciali.

In particolare, uno specifico contributo all'elaborazione di una pianificazione urbanistica efficace e condivisa deriva dall'istituzione del "Tavolo interistituzionale" composto dalla Provincia, dal Comune di Bologna e dalle Associazioni Intercomunali, che si prefigge, cogliendo l'occasione della contestuale elaborazione dei PSC delle Associazioni e del

capoluogo provinciale, di concertare una serie di temi e politiche che più richiedono una visione coordinata a scala metropolitana, sotto il profilo sia programmatico che operativo.

2.1.2. La carenza di un aggiornamento del PTR

La Regione dispone di un Piano Territoriale Regionale elaborato alla metà degli anni ottanta, in uno scenario socio-economico ormai alquanto distante da quello odierno. Negli anni successivi più volte è stato annunciato ed avviato un percorso di aggiornamento del PTR, ma al momento senza esiti.

Il Documento preliminare per l'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale (PTR), approvato dal Consiglio Regionale in chiusura della scorsa legislatura¹, non ha al momento avuto alcuno sviluppo in questo mandato e rappresenta quindi l'espressione più recente degli orientamenti della Regione. Pur occupandosi di un livello di programmazione territoriale non direttamente traducibile alla scala della pianificazione urbanistica comunale, esso evidenziava una serie di problematiche ed esprimeva una serie di obiettivi con i quali confrontarsi anche a questa più specifica scala di pianificazione.

Di fronte ai cambiamenti globali, che sottopongono anche la "società emiliano-romagnola a forti tensioni", il documento riconosceva due opzioni di fondo. La prima, che appare emergente a scala mondiale, privilegia la dimensione e lo sviluppo delle grandi agglomerazioni metropolitane, il dominio delle metropoli, che porta ad una esasperazione del rapporto centro-periferia. Questo modello, anche se sembra vincente in altri contesti, veniva riconosciuto dal Documento regionale come non congruente con lo sviluppo storico italiano, "basato in prevalenza sulla grande diffusione territoriale di tessuti produttivi locali, retti da sistemi di piccole e medie imprese, da sistemi di piccole e medie città, da presenze diffuse di beni culturali e ambientali".

Veniva quindi ritenuto più adeguato al contesto nazionale e in particolare a quello emiliano-romagnolo, il tradizionale modello del policentrismo, "che ancora fa di questa regione una delle più avanzate e abitabili di Europa", in cui però indurre "una forte organizzazione per produrre massa critica spendibile nella competizione globale". Veniva evidenziato il rischio di non agganciarsi ai processi di innovazione a scala mondiale, che comporterebbe un forte "indebolimento localistico nel governo delle città". Si affermava quindi che "la strategia del nuovo Piano di Sviluppo Territoriale intende porre al centro due aspetti principali: sfruttare la ricchezza e la varietà dei sistemi produttivi e dei territori emiliano-romagnoli, innovandoli e valorizzandoli nelle nuove scale di competizione; rafforzare la coesione interna ed allacciare rapporti diretti con altre regioni europee per creare un equilibrio dinamico con l'Europa delle Capitali".

Lo sviluppo policentrico in Emilia-Romagna si inserisce del resto in una strategia europea che persegue il modello policentrico al fine di impedire una ulteriore eccessiva concentrazione della forza economica e della popolazione nei territori centrali della U.E (si vedano tutti i più recenti documenti dell'U.E. in materia di sviluppo sostenibile). Si tratta quindi di una politica di contrasto all'approfondirsi degli squilibri territoriali, in cui ci si deve "basare contemporaneamente sulla capacità di tutte le città maggiori di sviluppare identità, visioni di sviluppo e momenti di eccellenza specifici, superando, attra-

¹ "Schema di sviluppo del territorio regionale" Documento preliminare per il nuovo Piano territoriale Regionale. approvato dal Consiglio Regionale nel febbraio 2005.

verso la cooperazione e la specializzazione, i limiti di una modesta dimensione demografica che è bene che resti ridotta”.

Sulla base delle parole d'ordine “efficienza, qualità, coesione” venivano individuate delle strategie le cui ricadute possono ritrovarsi anche nelle politiche locali riferite allo sviluppo urbano e alla pianificazione urbanistica:

- l'assunzione dell'obiettivo dello sviluppo sostenibile (ambientale, economico, sociale, istituzionale) come guida dell'azione di governo
- il contrasto alla dispersione insediativa, fenomeno che “oltre a determinare costi crescenti sull'ambiente e sulla gestione dei servizi, produce effetti rilevanti di disgregazione che alimentano l'individualismo, l'insicurezza, l'emarginazione di vasti strati della popolazione”;
- l'orientamento strategico verso un sistema urbano policentrico organizzato su centri di diversa dimensione, ma tendenzialmente compatti al loro interno e separati da ampie aree e trame verdi (spazio rurale, reti ecologiche).

2.1.3. Il PTCP della Provincia di Bologna

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Bologna, che ha concluso il suo iter di approvazione nel 2004, rappresenta un investimento programmatico di straordinario rilievo per l'intera realtà provinciale, e certamente, per taluni aspetti, anche per un ambito territoriale di scala sovraprovinciale.

Il tema del policentrismo, già più volte evocato in passato, e poi anche concretamente affrontato dai precedenti strumenti di pianificazione, viene assunto in questo strumento con un respiro strategico e un approfondimento di percorso inediti rispetto alle più generiche formulazioni precedenti.

L'obiettivo di fondo del piano è riassunto dallo slogan "da provincia a città grande": l'obiettivo di una realtà sociale evoluta, consapevole e ancora coesa, che ha ancora l'ambizione di governare le nuove dinamiche e i nuovi processi che si manifestano in questa fase storica di 'globalizzazione', e che assumono anche la forma di una diffusione territoriale dello sviluppo certamente assai ricca di potenzialità, ma anche di contraddizioni e di rischi di tenuta nel tempo, sia dal punto di vista ambientale che sociale.

"Città grande" è la rete dei centri urbani della provincia, sui quali il PTCP costruisce il proprio disegno strategico di integrazione, senza astratte 'gerarchie', ma definendo – o ridefinendo - ruoli e funzioni in relazione ai caratteri di quei centri e dei loro territori, alle rispettive potenzialità e vocazioni, ma anche alle differenti fragilità del territorio, al diverso grado di compromissione degli equilibri ambientali, per tentare di tenere alto sia il profilo della competitività del territorio sulla scena nazionale e internazionale, sia gli standard di qualità della vita che da tempo lo contraddistinguono.

In questo disegno l'area centrale bolognese, fisicamente conurbata, area che si estende ben al di là degli angusti confini del comune capoluogo, conserva ovviamente una posizione assolutamente strategica e preminente, che il piano provinciale prevede di consolidare e qualificare da vari punti di vista, innanzitutto nei suoi punti di eccellenza; ma anche frenandone l'ulteriore espansione fisica e la saldatura fra le sue diverse propaggini insediative, puntando piuttosto a raccorderla maggiormente, sia sul piano infrastrutturale che funzionale, al restante territorio, esaltandone l'efficacia di un sistema a rete. Da questa strategia derivano alcune delle più rilevanti opzioni del PTCP:

- il rafforzamento fino alla completa attuazione del Sistema Ferroviario Metropolitano, come principale risposta ambientalmente sostenibile al tema della mobilità nell'area metropolitana;
- l'obiettivo di decongestionare il centro dell'area metropolitana, lo storico asse di sviluppo della via Emilia e la fascia pedecollinare: contesti saturi di funzioni e di insediamenti, e spesso in condizioni di criticità e fragilità ambientale, in particolare per quanto riguarda la salvaguardia del sistema acquifero sotterraneo;
- l'adozione di criteri selettivi negli sviluppi residenziali che privilegiano i centri urbani dotati di adeguata gamma di servizi e serviti dalle linee del trasporto su ferro;
- l'individuazione di un numero contenuto di poli specializzati produttivi di rilevanza provinciale, ben collocati rispetto alle grandi infrastrutture primarie e con ridotti problemi di compatibilità ambientale, nei quali concentrare la risposta strategica e qualificata all'ulteriore domanda di aree per insediamenti produttivi (sia per l'industria che per il terziario);
- la scelta di consolidare e razionalizzare, senza ulteriori significative espansioni, tutti gli altri poli produttivi di riconosciuto rilievo provinciale, scelta che riguarda in particolare tutte le più grandi aree produttive della prima cintura che sono state le protagoniste del decentramento e dello sviluppo produttivo dei decenni scorsi;
- il passante autostradale, che l'apposito Studio di fattibilità ha confermato come soluzione più efficace per l'efficienza di lungo periodo del nodo stradale bolognese;
- il completamento della restante rete primaria della viabilità, nel suo assetto progettato da decenni e mai completato.

Tutte queste opzioni intersecano in vario modo il territorio della prima e della seconda cintura di cui i Comuni di Valle dell' Idice fanno parte, e richiedono a questi Comuni di misurarsi in modo consapevole con problematiche di dimensione ben più vasta del loro territorio e di tradurre in scelte locali coerenti il 'disegno' territoriale di riferimento.

Dal punto di vista del modello insediativo, la traiettoria evolutiva che il PTCP intende sostenere è quella del ragionevole "decentramento per centri", che eviti ad un tempo i rischi e i costi ambientali ed economici della dispersione delle residenze e delle attività produttive e quelli della esasperata congestione centripeta dei servizi e delle attività terziarie.

Fondamentale per i tre comuni è il riferimento, quale spina dorsale per le scelte urbanistiche sugli insediamenti urbani, al Servizio Ferroviario Metropolitano, e alla coerenza tra politiche per gli insediamenti e servizi alla popolazione.

Il modello policentrico da contrapporre alle tendenze dispersive si fonda nel PTCP su alcune politiche e strategie:

- la promozione dell'integrazione delle funzioni cittadine con quelle del sistema provinciale e regionale, in un disegno equilibrato di sviluppo dei poli funzionali esistenti e di nuova localizzazione;
- una nuova politica per l'abitazione a basso costo e per l'affitto, e in generale un programma provinciale di sostegno all'immigrazione e all'accoglienza;
- un'attività di pianificazione concertata a scala sovracomunale, che elimini la concorrenza tra territori confinanti nell'attrarre gli insediamenti produttivi secondari e terziari e realizzi meccanismi di equa redistribuzione dei vantaggi e degli svantaggi

scaricati sui comuni.

È evidente che queste politiche trovano riscontri forti nel territorio della Valle dell'Idice.

2.1.4. Il comitato interistituzionale

Per quanto riguarda il quadro programmatico a cui l'elaborazione del PSC associato può fare riferimento, occorre rilevare l'importanza dell'istituzione di un "Comitato Interistituzionale di indirizzo per la elaborazione dei PSC", a seguito di un Ordine del giorno approvato dalla Conferenza Metropolitana del 17 gennaio 2005.

Tale Comitato è stato insediato il 2 febbraio 2005 con la nomina di un Gruppo Interistituzionale di Coordinamento Tecnico, nei quali sono presenti e rappresentati, oltre alla Provincia di Bologna ed il Comune di Bologna, tutte le Associazioni intercomunali nonché il Circondario di Imola e la Regione Emilia Romagna, con lo scopo di coordinare e omogeneizzare la formazione, che è in corso, dei Piani Strutturali Comunali.

Ad esito di una fase di lavoro, sia del Gruppo tecnico che del Comitato politico, è stato approvato il 28 aprile 2005, un "Documento Politico" di indirizzo, per l'approfondimento, in sede di redazione condivisa dei PSC, di alcune tematiche di rango sovracomunale, e più precisamente:

"Il Comitato.....è del parere:

- che i principali temi di Accordo tra Provincia, Comuni singoli e associati facenti parte del Comitato Interistituzionale per l'elaborazione condivisa dei PSC dell'area bolognese debbano riguardare principalmente i temi connessi ai descritti nuovi indirizzi, temi che peraltro costituiscono in gran parte la materia delle osservazioni a suo tempo formulate da parte degli Enti costituenti il Comitato interistituzionale in conclusione della Conferenza di Pianificazione indetta dal Comune di Bologna, e cioè:

1. il tema del dimensionamento delle previsioni insediative e di servizio inteso come rispondente al fabbisogno sociale stimato (di posti di lavoro, di domanda abitativa e di servizi) rispetto a ragionevoli previsioni del quadro demografico e sociale desiderato, e non in esclusivo rapporto con le esigenze di manovra economica derivabile dalle attuali tendenze del mercato; nell'ambito di questo tema, naturale prevalenza assumono gli aspetti relativi alle politiche abitative, alla sostenibilità ambientale e sociale degli insediamenti ed alla qualità della progettazione;
2. il tema dell'indissolubile intreccio tra le politiche insediative e le politiche fiscali, nella direzione della più ampia generalizzazione delle tecniche di perequazione urbanistica e compensazione territoriale, particolarmente ai fini di una equilibrata dotazione dei servizi e di aree ed immobili per soddisfare la domanda abitativa sociale;
3. il tema della puntuale definizione del percorso da compiere per una integrata e sostenibile soluzione dei problemi connessi alla mobilità urbana e metropolitana, inteso a definire non solo l'assetto delle reti e le loro necessarie complementarietà, ma anche una credibile prospettiva di reperimento delle risorse necessarie;
4. il tema di un coordinamento, organizzativo, temporale e funzionale, degli insediamenti, delle infrastrutture e delle altre realizzazioni previste dagli strumenti urbanistici e delle loro priorità di esecuzione, in ragione della critica situazione della viabilità e della mobilità dell'area bolognese e della loro ricaduta sulla stessa;
5. il tema delle politiche da porre in atto nel territorio non costruito, con particolare riferimento, nel quadro delle più generali politiche di difesa dell'ambiente e di valoriz-

zazione delle risorse naturali ed ambientali del territorio provinciale, al territorio agricolo periurbano, pericolosamente soggetto a iniziative incongrue di "urbanizzazione strisciante" e di progressivo degrado del paesaggio;

6. il tema, infine, delle strategie di sviluppo e di consolidamento degli insediamenti produttivi, con particolare riferimento al tema delle aree ecologicamente attrezzate ed alla prospettiva di trasformazione delle aree in questione in insediamenti a prevalente mix di funzioni, produttive, logistiche, commerciali e per il tempo libero, nonché delle strategie relative ai principali poli funzionali individuati dal Piano di Coordinamento Provinciale".

Allo stato dei lavori, dal Comitato sono state definite ipotesi per "l'insediabilità e realizzabilità di alloggi a canone calmierato nei comuni della Provincia di Bologna", capoluogo compreso. In base a tali ipotesi si è quantificato in 5.000 il numero di alloggi necessari nell'ambito metropolitano per soddisfare la prevedibile domanda abitativa di tale natura (altrimenti detta, a carattere "non convenzionale"); di questi, 3.000 si ritengono localizzabili nel capoluogo e 2.000 nel restante territorio provinciale, con priorità nei contesti urbani serviti dal SFM. Sono stati inoltre elaborati, e sono in corso di definizione, documenti sui temi della perequazione urbanistica e della perequazione territoriale, in applicazione degli indirizzi espressi al riguardo nel PTCP.

2.2. SCENARIO DEMOGRAFICO E POLITICHE CONSEGUENTI

2.2.1. Dinamiche evolutive della popolazione e struttura demografica attuale

Nella provincia di Bologna, dopo che la massima dimensione demografica venne raggiunta alla fine del 1977 (quasi 940mila abitanti) e quella minima nel 1995 (quasi 906mila residenti), la popolazione è tornata ad accrescersi (949.596 residenti al 2005) grazie a significativi incrementi delle nascite e soprattutto a consistenti flussi migratori in entrata.

La componente che più di tutte ha prodotto un saldo positivo del bilancio migratorio è quella della popolazione di origine extracomunitaria; non di meno la provincia di Bologna rimane meta di spostamenti significativi di abitanti provenienti dal sud Italia.

I rilevanti saldi positivi testimoniano l'elevata capacità di attrazione di popolazione della provincia di Bologna, data soprattutto dalla solidità del sistema economico locale.

L'analisi delle dinamiche demografiche a livello provinciale va debitamente disaggregata per rendere conto delle variegate situazioni che si sono registrate nel territorio. Bologna capoluogo permane luogo di fuoriuscita di abitanti verso gli altri comuni della provincia.

Nel quinquennio 1997-2001 il bilancio dei flussi migratori si conferma decisamente squilibrato tra il capoluogo e il restante territorio provinciale: hanno infatti lasciato Bologna verso gli altri comuni della provincia 30.822 persone, a fronte di 17.538 abitanti che hanno compiuto il percorso opposto (saldo di 13.284 persone in meno nel capoluogo). I movimenti migratori stanno comunque recuperando un maggiore equilibrio: il quinquennio 1997-2001 ha registrato rispetto al periodo 1992-1996 una riduzione delle uscite dal capoluogo (-4,5%) ed una notevole intensificazione dei flussi in entrata (+17,4%).

In definitiva nel decennio intercensuario 1991-2001 da Bologna si sono trasferite verso

gli altri comuni della provincia oltre 30.600 persone; senza tale perdita Bologna sarebbe rimasta prossima alle 400.000 unità, in quanto il saldo naturale negativo sarebbe stato più che compensato dai bilanci migratori decisamente in attivo dall'estero e dalle restanti aree d'Italia.

I caratteri metropolitani del capoluogo sono ormai estesi ai comuni di Casalecchio e San Lazzaro; nel decennio intercensuario il calo demografico registrato a Bologna (-33.161 residenti, -8,2%) si è avuto, seppure in forma più contenuta, anche a Casalecchio (-1.474 abitanti, -4,3%) e a San Lazzaro (-866 abitanti, -2,9%).

Diverso è il comportamento degli altri otto comuni di prima cintura. Il confronto 1991-2001 presenta tutte variazioni positive, più marcate in quattro comuni (Granarolo +25,4%, Pianoro +12,8%, Castelmaggiore +8,3%, Calderara +7,8%) e più limitate in altri quattro (Sasso Marconi +3,7%, Anzola +3,3%, Zola Predosa +1,9%, Castenaso +1,3%). Nel comune di Ozzano il livello di crescita si pone sostanzialmente in linea con quella dei comuni della prima cintura (+8,2%).

Gli anni più recenti

Negli ultimi quattro anni (31.12.2001-31.12.2005) la popolazione provinciale è cresciuta del 2,5% (+22.798 abitanti). Sono solo quattro i comuni ad avere subito un decremento demografico: tre comuni della montagna e Bologna. Tutte le diverse aree di analisi in cui si può dividere il territorio provinciale aumentano di consistenza demografica, salvo il comune capoluogo (-1,2%).

I dati, pur confermando la lettura dei fenomeni già data per il periodo intercensuario, ne forniscono sfumature diverse. Ad una stagnazione del capoluogo (dal 2002 in poi) corrisponde una crescita piuttosto contenuta della prima cintura. Tale incremento coinvolge comunque tutti i comuni, compresi Casalecchio (+2,7%) e San Lazzaro (+1,7%). Il comune della cintura che cresce di meno è Castenaso (+0,8%).

Evoluzione demografica nella Valle dell'Idice

Al 31.12.2005 risiedevano 13.677 abitanti a Castenaso, 11.380 a Ozzano, 30.094 a San Lazzaro. In totale nei comuni della Valle dell'Idice risiedono quindi 55.151 abitanti.

Negli ultimi trent'anni la Valle dell'Idice è nel complesso cresciuta di 12.035 abitanti, distribuiti equamente fra i tre comuni: +4.154 residenti a Ozzano, +3.960 a San Lazzaro, +3.921 a Castenaso. In termini relativi, stante la differente dimensione demografica di partenza al 1975, le dinamiche di Castenaso (+28,7%) e soprattutto di Ozzano (+36,5%) si sono dimostrate assai più robuste di quella di San Lazzaro (+13,2%).

Le ineguali velocità di crescita dei tre comuni hanno fatto sì che in termini di residenti il peso di San Lazzaro all'interno della Valle dell'Idice si sia progressivamente alleggerito a favore di Castenaso e Ozzano: dal 60,6% al 54,6% del totale.

San Lazzaro aveva toccato la massima dimensione di popolazione nel 1990 (30.315 abitanti), per poi registrare alcuni anni di lieve contrazione demografica (28.737 residenti al 1997) ed infine vivere un periodo, tuttora in corso, di lieve ripresa, tanto da arrivare a superare nuovamente nel 2004 la soglia dei 30.000 abitanti.

A Castenaso l'incremento demografico degli anni '70 e '80 proseguì fino a raggiungere il suo picco di popolazione nel 1993 (13.559 residenti); da allora sono seguiti anni di sostanziale stagnazione, con variazioni minime, positive o negative, del numero di residenti.

La dinamica demografica di Ozzano è la più lineare, registrando una crescita continua nel tempo, con particolare intensità negli ultimi anni. Il massimo storico di popolazione è quindi sempre coinciso con l'ultimo dato a disposizione.

È importante tenere presente che a condizionare pesantemente i ritmi di accrescimento demografico, nello specifico la componente relativa ai flussi migratori in entrata, giocano importanti fattori quali l'attrattività del sistema economico e l'offerta di posti di lavoro, l'attrattività del sistema insediativo, dei servizi e soprattutto del sistema abitativo (disponibilità di alloggi, prezzi degli immobili e loro tipologia ecc.).

La struttura demografica

L'articolazione della popolazione della Valle dell'Idice per sesso e classe di età quinquennale a 15 anni di distanza (1990 e 2005) permette di sviluppare ulteriori importanti riflessioni:

- tutte le classi di età oltre i 55 anni, sia maschi che femmine, si sono accresciute in maniera consistente al 2005 rispetto al 1990;
- per le classi di età tra i 30 e i 55 anni le differenze tra il 1990 e il 2005 non sono particolarmente significative;
- con la recente ripresa della natalità i bambini con meno di 10 anni sono più numerosi ora rispetto a 15 anni fa;
- eclatante è infine il dato relativo alle classi di età tra i 10 e i 29 anni: in 15 anni il ridimensionamento dei giovani in questa fascia di età è avvenuto con modalità dirompenti.

Approfondendo l'ultimo punto emergono ulteriori questioni di tutto rilievo. Negli ultimi anni la ripresa della natalità si è affermata – più o meno in tutto il territorio regionale e nazionale – grazie a diverse concause:

- una effettiva ripresa dei valori di fecondità rispetto al periodo precedente; lo sfasamento dei tempi tra le generazioni ne è comunque la spiegazione principale;
- l'età più favorevole, come si è detto, è ora spostata in avanti, oltre i trenta anni; negli ultimi anni è giunta a questa età il numeroso contingente di popolazione del periodo "baby-boom";
- il progressivo inserirsi di popolazione immigrata dall'estero, tendenzialmente con maggiore propensione alla creazione di famiglie numerose.

Da questi dati scaturiscono anche riflessioni importanti concernenti il prossimo futuro del territorio della Valle dell'Idice:

- Gli attuali trentenni, che recentemente hanno contribuito ad un sensibile recupero dei valori di natalità generale, lasceranno spazio ai giovanissimi di oggi; ovverosia, il buco attuale della piramide di età, oggi posizionato tra i 15 e i 29 anni, investirà nei prossimi 15 anni tutta la fascia in età feconda.
- Quote consistenti di giovani immigrati dovrebbero arrivare a reintegrare parzialmente il "buco" generazionale che si avrà nella fascia delle giovani donne; che sia una compensazione solo parziale è comunque indubbio. Basti solo pensare ad un dato clamoroso: rispetto alle donne della Valle dell'Idice che andranno nei prossimi anni a superare l'età feconda (attuali 30-44enni), le classi di età di giovanissime che ne dovrebbero prendere il posto (15-29enni) sono numerose per meno della

metà (3.290 contro 6.829).

Invecchiamento della popolazione e indici demografici

Oltre ai cambiamenti nella tipologia delle famiglie, l'altro più evidente fenomeno demografico degli ultimi anni è l'invecchiamento strutturale della popolazione.

L'età media della popolazione nella Valle dell'Idice è salita da 40,78 anni al 1990 a 45,11 al 2005. In 15 anni l'età media si è quindi innalzata di oltre 4 anni.

Il fenomeno ha interessato tutti i comuni dell'Associazione, anche se va osservato come a Ozzano risieda una popolazione più giovane e che, a differenza degli altri due comuni, negli ultimi anni l'età media si sia sostanzialmente stabilizzata (43,19 anni al 2005). A San Lazzaro attualmente si ha l'età media più alta (45,91), mentre Castenaso si pone in posizione intermedia (44,93).

L'indice di vecchiaia – che come noto misura il rapporto tra popolazione anziana ultra-sessantacinquenne e giovanissimi fino a 14 anni – è risultato in Valle dell'Idice in crescita continuativa per tutti gli anni '90 (da 121,1 a 171,4) per toccare il massimo valore nel 2000 (173,8); in tutti gli anni seguenti il valore è rimasto sostanzialmente stabile (172,8).

I tre comuni presentano comunque consistenti differenze nei valori dell'indicatore. In primo luogo va osservato come a Ozzano la stabilità dell'indice di vecchiaia sia già in essere da metà degli anni '90 (138,52 al 1996, 140,73 al 2005). Castenaso presenta un valore più elevato dell'indice di vecchiaia di circa 20 punti (161,5), mentre San Lazzaro si connota per un valore decisamente superiore (191,7).

La stabilizzazione dell'indice di vecchiaia degli ultimi anni non deve trarre in inganno; come evidenziato nel paragrafo dedicato alla struttura della popolazione, gli ultimi anni sono stati caratterizzati da una ripresa delle nascite (e quindi da una tenuta dell'indice di vecchiaia) che si può riferire alla presenza di numerosi abitanti in età feconda. Nel prossimo futuro ci si può viceversa aspettare una continuità di senilizzazione della popolazione senza nel contempo avere le stesse aspettative di numero di nati; anzi, poiché sarà da attendersi un drastico calo di popolazione in età feconda, i nati saranno decisamente inferiori a quelli registrati recentemente. L'indice di vecchiaia appare quindi destinato a crescere inesorabilmente. Rimane da verificare quale sarà l'apporto dato dalla popolazione immigrata, giovane e generalmente propensa ad avere prole relativamente numerosa.

Dinamica diversa ha l'indice di struttura, costituito dal rapporto tra la popolazione tra 40 e 64 anni e quella tra 15 e 39 anni. L'indice compara quindi le generazioni mature (quelle che nei prossimi 20 anni usciranno dal mondo del lavoro), e quelle giovani destinate a sostituirle.

L'indice di struttura della Valle dell'Idice si attesta, al 2005, al valore di 128,8. Rispetto al dato del 1990 (98,6) l'indice è quindi cresciuto di 30 punti. Se 15 anni addietro l'indicatore configurava una situazione demografica positiva, quello attuale prefigura una seria criticità; l'analisi della struttura demografica ha in effetti evidenziato le conseguenze di una articolazione della popolazione così squilibrata.

Scendendo nello specifico dei tre comuni si osserva che il peggioramento più rilevante dell'indicatore (quasi 40 punti in 15 anni) sia avvenuto a Castenaso: da 94,6 a 133,8. L'indice di struttura di Castenaso è ora anche superiore a quello di San Lazzaro (131,8). A Ozzano la situazione risulta meno preoccupante che negli altri due comuni

(116,4), anche perché la crescita dell'indicatore sta avvenendo con minore velocità.

Movimenti e saldi naturali

Il numero di nati e di morti in Valle dell'Idice negli ultimi venti anni è andato continuamente crescendo. I nati sono passati da 346,8 all'anno (quinquennio 1986-1990) a 480,0 (quinquennio 2001-2005); i deceduti erano 400,2 all'anno (1986-1990) e sono diventati 536,4 (2001-2005).

Nel periodo 1991-1995 si registrava quindi un saldo naturale annuale assai in linea con il quinquennio 2001-2005 (-53,4 a fronte di -56,4). Nel decennio di mezzo si era invece registrato un saldo naturale significativamente più negativo (media annuale -89,0).

Il forte incremento del numero dei nati ha quindi, nei primi anni 2000, arginato un saldo negativo che sarebbe altrimenti stato assai più pesante.

2.2.2. Le famiglie

Nella Valle dell'Idice risiedono 23.733 famiglie al 2005: 5.678 a Castenaso, 4.805 a Ozzano, 13.250 a San Lazzaro.

Il numero medio di componenti per nucleo familiare nella Valle dell'Idice è di 2,31, mentre al Censimento 1991 era di 2,73 e quello del 2001 di 2,44. Mezzo secolo fa in media le famiglie della Valle dell'Idice erano sensibilmente più numerose rispetto alla situazione attuale (4,45).

Dal dopoguerra al 31.12.2005 la Valle dell'Idice ha visto quasi triplicarsi i propri residenti. La crescita del numero di abitanti è stata di 35.720 unità, passando da 19.431 (anno 1951) a 55.151. Si tratta di una crescita del 184% in 54 anni.

Nel contempo il numero di famiglie è cresciuto a ritmo assai più veloce rispetto ai residenti, passando nel dopoguerra da 4.348 a 23.733; l'incremento è quindi stato del 446%.

Una serie di fattori sociali e demografici ha fatto sì che la famiglia media, in Italia e nella nostra regione, abbia un numero di componenti sempre più ridotto. Aumentano percentualmente le famiglie composte da una sola persona e diminuiscono le famiglie con molti componenti.

Si osserva quindi che, a causa della continua riduzione del numero di componenti della famiglia, anche nel periodo 1991-2001, decennio in cui il numero di abitanti è risultato sostanzialmente stabile (+52 abitanti, +0,1%), il numero di famiglie non ha smesso di incrementarsi in maniera consistente (+2.446 famiglie, +12,6%).

Tab. 1.1. *Comuni della Valle dell'Idice - Serie storica della popolazione e delle famiglie*

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2005
Residenti	19.431	21.907	37.466	48.720	53.413	53.465	55.151
Residenti in convivenze	92	151	232	308	504	353	342
Componenti famiglie	19.339	21.756	37.234	48.412	52.909	53.112	54.809
Famiglie	4.348	5.844	11.290	16.453	19.357	21.803	23.733
Dim. media famiglie	4,45	3,72	3,30	2,94	2,73	2,44	2,31

Tab. 1.2. *Comuni della Valle dell'Idice - Dinamica annuale della popolazione e delle famiglie*

	1951-61	1961-71	1971-81	1981-91	1991-01	2001-05
dinamica annuale residenti	2.476	15.559	11.254	4.693	52	1.686
dinamica annuale fam.	1.496	5.446	5.163	2.904	2.446	1.930
dinam % annuale resid.	+12,7%	+71,0%	+30,0%	+9,6%	+0,1%	+3,2%
dinam % annuale fam.	+34,4%	+93,2%	+45,7%	+17,7%	+12,6%	+8,9%

In definitiva sta ancora continuando, come era naturale aspettarsi, la diminuzione del numero medio di componenti della famiglia in tutto il territorio regionale. La discesa, molto brusca nei primi decenni del dopoguerra, si va attenuando negli ultimi decenni, ma - come si vede dall'andamento degli anni '90 - è destinata a proseguire ancora con una certa intensità.

Mano a mano che i comuni della provincia entrano di fatto a costituire parte dell'area urbana di Bologna, la loro popolazione assume caratteri demografici sempre più simili a quelli del capoluogo. La dimensione media dei componenti le famiglie a Bologna è scesa da 3,28 al 1951 a 1,93 al 2005. Nel contempo i comuni della Valle dell'Idice hanno registrato un calo ancora più corposo: da 4,45 a 2,31. Castenaso è il comune che presenta mediamente famiglie più ampie (2,40 componenti), con valori comunque simili a quelli di Ozzano (2,36). Più ridotta è la dimensione media della famiglia a San Lazzaro (2,25).

Tab. 1.3. *Dinamica della dimensione media familiare: confronto con Bologna*

	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2005
Castenaso	4,57	3,71	3,38	3,06	2,79	2,61	2,40
Ozzano	4,88	4,15	3,47	2,97	2,80	2,47	2,36
San Lazzaro	4,15	3,59	3,23	2,89	2,69	2,35	2,25
Valle Idice	4,45	3,72	3,30	2,94	2,73	2,44	2,31
Bologna	3,28	3,08	2,84	2,51	2,33	2,06	1,93

2.2.3. I movimenti migratori

L'accentuarsi dei flussi migratori e la maggiore mobilità territoriale della popolazione entro i confini regionali appaiono evidenti dai dati relativi alle iscrizioni e cancellazioni anagrafiche, che nel periodo più recente hanno fatto registrare sensibili incrementi (le iscrizioni anagrafiche in Emilia-Romagna hanno raggiunto nel 2004 un massimo storico di quasi 200.000 movimenti).

In Valle dell'Idice i flussi migratori annuali presentano un bilancio fortemente in attivo dal 1999 in poi.

Accorpendo i dati degli ultimi venti anni in quinquenni si può verificare che il quinquennio 2001-2005 registra un saldo positivo (+482 abitanti) assai simile a quello verificatosi nel periodo 1986-1990 (+471 abitanti).

Una differenza tra i due periodi concerne il fatto che negli anni 2000 è fortemente aumentato sia il numero degli immigrati sia quello degli emigrati: non si è solo in presenza di quote di abitanti aggiuntivi, ma anche di un accentuato ricambio di popolazione.

Tra i due quinquenni di forte saldo positivo si sono avuti un periodo di leggero saldo negativo (1991-1995: -53 abitanti) a cui è seguito un periodo di buona ripresa dei flussi migratori in entrata (1996-2000: saldo pari a +211).

Tab. 1.4. Flussi migratori in Valle dell'Idice – medie annuali

	Immigrati	Emigrati	Saldo
1986-1990	2.010	1.539	+ 471
1991-1995	1.861	1.914	- 53
1996-2000	2.150	1.939	+ 211
2001-2005	2.605	2.123	+ 482

Altro elemento fondamentale dei flussi migratori è la loro concentrazione, sia in entrata che in uscita, nelle classi di età tra i 20 e i 40 anni.

I dati relativi ai tre comuni nel periodo 2001-2005, evidenziano inoltre che anche il saldo è particolarmente in attivo per tali classi di età. Come d'altra parte è abbastanza logico aspettarsi, la mobilità di popolazione riguarda soprattutto giovani famiglie, spesso con prole.

Posto che l'ultimo quinquennio è stato un periodo di ripresa dei flussi migratori per tutti i tre comuni, va osservato che Castenaso appare quello con minore capacità attrattiva. È evidente che il tema dell'immigrazione di popolazione nei singoli comuni è fortemente collegato all'offerta abitativa disponibile.

Un ulteriore importante elemento collegato ai saldi migratori è l'ingresso sempre più numeroso di popolazione straniera. Si tratta di flussi in continua crescita nell'ultimo ventennio. Quasi la metà dei 482 nuovi abitanti annuali dell'ultimo quinquennio originano dai flussi con l'estero.

Tab. 1.5. Flussi migratori annuali da e verso l'estero in Valle dell'Idice

	Immigrati	Emigrati	Saldo
1986-1990	2.015	2.035	+21
1991-1995	2.028	2.073	+45
1996-2000	2.033	2.131	+98
2001-2005	2.036	2.263	+227

2.2.4. Gli scenari di evoluzione demografica

La recente accelerazione dell'immigrazione

I dati sui flussi migratori si sono accelerati in modo significativo negli ultimi 3 anni: si veda il seguente confronto tra i tre comuni dei valori relativi all'ultimo quinquennio e all'ultimo decennio:

Castenaso	Saldo Minimo	Saldo Massimo	
1993-2002	9	18	1998-2002
1996-2005	19	51	2001-2005
Ozzano	Saldo Minimo	Saldo Massimo	
1993-2002	98	126	1998-2002
1996-2005	143	191	2001-2005
San Lazzaro	Saldo Minimo	Saldo Massimo	
1993-2002	43	265	1998-2002
1996-2005	184	240	2001-2005

Proiezioni demografiche

La necessità di introdurre nel modello di proiezione le novità relative all'entità dei flussi migratori ha pertanto portato ad effettuare due nuove simulazioni, aggiornate rispetto a quelle effettuate in occasione dello Schema Direttore intercomunale:

- La prima assegnando a ciascun comune nei prossimi 15 anni i dati riferiti, nello scenario minimo e massimo, alla media dell'effettivo movimento migratorio registrato nel comune negli ultimi 10 e 5 anni.
- La seconda assegnando a ciascun comune nei prossimi 15 anni i dati riferiti alla media del movimento migratorio pesato in rapporto alla dimensione demografica del comune (questa seconda simulazione è quindi paragonabile a quella del 2004).

Gli esiti sono in sintesi i seguenti.

Primo scenario: proiezione con flussi migratori calcolati a livello di singolo comune (scenario intermedio)

Castenaso	residenti	2005	13.677	
	residenti	2020	13.284	(-393)
	famiglie	2005	5.678	
	famiglie	2020	6.286	(+608)
Ozzano	residenti	2005	11.380	
	residenti	2020	14.024	(+2.644)
	famiglie	2005	4.805	
	famiglie	2020	6.690	(+1.885)
San Lazzaro	residenti	2005	30.094	
	residenti	2020	30.723	(+639)
	famiglie	2005	13.250	
	famiglie	2020	14.988	(+1.738)

Come si vede, poiché il trend di crescita più intenso si è verificato negli anni recenti a Ozzano, è questo comune che nella proiezione registra il trend di crescita nettamente più significativo: 2.644 abitanti e 1.885 famiglie aggiuntive.

Anche S. Lazzaro registrerebbe una crescita rilevante, soprattutto in termini di famiglie aggiuntive, mentre Castenaso consoliderebbe la popolazione esistente (con lieve perdita) ma aumenterebbe a sua volta di ca. 600 unità le famiglie.

Questo tipo di proiezione, in sostanza, proietta nel tempo, e quindi esalta, le differenze di dinamica che si sono registrate fra i tre comuni, in particolare negli ultimi cinque anni.

Secondo scenario (flussi migratori futuri proporzionali alla dimensione demografica)

Castenaso	residenti	2005	13.677	
	residenti	2020	14.395	(+718)
	famiglie	2005	5.678	
	famiglie	2020	6.816	(+1.138)
Ozzano	residenti	2005	11.380	
	residenti	2020	12.542	(+1.162)
	famiglie	2005	4.805	
	famiglie	2020	5.981	(+1.176)
San Lazzaro	residenti	2005	30.094	
	residenti	2020	31.094	(+1.000)
	famiglie	2005	13.250	
	famiglie	2020	15.167	(+1.917)

Mentre la proiezione per San Lazzaro non registra variazioni rilevanti, la differenza più significativa si registra per i comuni di Ozzano e Castenaso: nel primo la crescita sarebbe attenuata, sia in termini di abitanti (crescita più che dimezzata) che di famiglie (crescita ridotta da 1885 a 1176 famiglie), a vantaggio di Castenaso la cui popolazione crescerebbe di 700 unità e il numero di famiglie salirebbe da + 608 a + 833.

Questo tipo di proiezione, in sostanza, distribuendo l'incremento di popolazione atteso in proporzione alla consistenza demografica attuale di ciascun comune, ipotizza un

processo che conferma e consolida gli equilibri attuali fra i tre comuni.

È evidente che la dinamica che si realizzerà concretamente si avvicinerà maggiormente all'una o all'altra delle due proiezioni anche in dipendenza delle scelte urbanistiche, ossia in relazione all'entità della nuova offerta abitativa (quella complessiva, ma in particolare la quota sociale) che si metterà in campo in ciascuno dei tre comuni.

Tab. 1.6. Sintesi della proiezione per i tre comuni (Scenario intermedio)

	2005	2015	2020
POPOLAZIONE	55.151	57.495	58.031
Differenza	-	+2.344	+ 2.880
FAMIGLIE	23.733	26.645	27.964
Differenza	-	+ 2.912	+ 4.231

Evoluzione della struttura della popolazione

Le proiezioni sono in grado di dettagliare la struttura della popolazione nei diversi scenari. Particolare interesse viene dalla verifica delle differenze che si hanno tra le proiezioni in ipotesi di assenza di migrazioni e quella che integra la componente migratoria (di seguito si commenta lo scenario intermedio per entrambi i casi). Si rende così evidente il bilanciamento che gli immigrati apportano ad una struttura demografica sempre più squilibrata.

Analizzando le modifiche nella distribuzione della popolazione in grandi classi di età, le proiezioni segnalano un forte incremento percentuale delle classi di età degli anziani (>65 anni) che passano al 2020 dall'attuale 22,0% al 28,1% in assenza di flussi migratori e al 25,2% con flussi migratori. Simmetricamente, si registra un forte calo percentuale delle classi più giovani di popolazione adulta (15-39 anni): dal 28,5% al 21,3% (in caso di sola componente naturale) e al 24,0% con l'apporto delle migrazioni.

Pressoché stabile è la percentuale di giovanissimi (0-14 anni) e solo in lieve crescita percentuale sono i residenti in età matura (40-64 anni).

Gli indicatori demografici segnalano in sintesi, come prevedibile, un peggioramento della struttura della popolazione della Valle dell'Idice nei prossimi 15 anni, anche in presenza di flussi migratori non trascurabili.

Tab. 1.7. Residenti nella Valle dell'Idice per grandi classi di età (scenari intermedi)

	Residenti per età				Totale
	0-14	15-39	40-64	>64	
2005	7.015	15.736	20.265	12.124	55.140
2020 natur.	5.893	10.881	19.890	14.345	51.009
2020 compl.	7.953	13.951	21.501	14.624	58.030

Tab. 1.8. Residenti nella Valle dell'Idice per grandi classi di età: percentuali (scenari intermedi)

	% Residenti per età				
	0-14	15-39	40-64	>64	Totale
2005	12,7%	28,5%	36,8%	22,0%	100%
2020 natur.	11,6%	21,3%	39,0%	28,1%	100%
2020 compl.	13,7%	24,0%	37,1%	25,2%	100%

	Indice di vecchiaia	Indice di struttura
2005	172,8	128,8
2020 natur.	243,4	182,8
2020 compl.	183,9	154,1

2.2.5. Problematiche e obiettivi

In relazione al quadro tendenziale sopra descritto, i tre Comuni prevedono nell'ambito della formazione dei PSC di approfondire l'analisi delle dinamiche demografiche in atto a livello di area metropolitana bolognese, in modo da verificare le ipotesi assunte per le tendenze, inquadrando nelle dinamiche reali dei comportamenti e del mercato abitativo di scala metropolitana.

L'obiettivo generale dei PSC in forma associata si delinea in questa sede nei termini di una stabilizzazione e consolidamento della popolazione residente, in relazione a due fenomeni, di cui sostenere i meccanismi attraverso le politiche di Piano:

- per quanto riguarda le dinamiche naturali, la lieve ripresa della natalità dovrebbe confermarsi e rafforzarsi (insieme alla ulteriore riduzione della mortalità);
- per quanto riguarda le dinamiche sociali, è ipotizzabile che il movimento migratorio si mantenga entro il campo di variabilità rappresentato dai due scenari di evoluzione considerati in questo capitolo.

Le ricadute delle modificazioni della popolazione per classi di età investiranno innanzitutto il sistema produttivo e quello socio-assistenziale, soprattutto con riferimento agli anziani e ai bambini, nonostante il territorio sia attualmente servito in modo soddisfacente per quanto riguarda i servizi.

Il calo della popolazione attiva, specialmente quella più dinamica, ovvero sotto i 40 anni, provocherà un sensibile calo dell'offerta di lavoro. Le proiezioni, quindi, ci mostrano uno scenario in cui le imprese avranno crescenti difficoltà a reperire forza lavoro, soprattutto per quanto riguarda tecnici e operai specializzati, e il tasso di disoccupazione potrebbe raggiungere livelli al di sotto dei quali, secondo la teoria economica, non è possibile scendere (disoccupazione frizionale o disoccupazione strutturale).

La diminuzione della popolazione autoctona nelle classi di età centrali e più attive (20-40 anni) va considerata non solo come una diminuzione di offerta di lavoro, ma anche come diminuzione di potenzialità creative e imprenditoriali, poiché è questa l'età in cui si manifestano maggiormente l'inventiva, la disponibilità all'innovazione, la disposizione al rischio imprenditoriale.

A questa tendenza 'naturale' si contrappone il contributo dell'immigrazione in aumento. Il contributo dell'immigrazione, essendo costituita prevalentemente da individui giovani in età lavorativa e idonea alla filiazione, contribuirà a un rallentamento del tasso di invecchiamento, all'incremento dei bambini in età scolare, e a una parziale compensazione della perdita di popolazione in età di lavoro.

Il riorientamento del welfare locale sembra doversi indirizzare verso i servizi per gli anziani, i servizi scolastici di base (che in alcuni centri abitati richiederanno nuovi cospicui investimenti per aumentare l'offerta) e i servizi per l'integrazione degli immigrati, ciò può significare ulteriori sforzi di razionalizzazione della spesa e nuovi investimenti .

Per quanto riguarda le fasce di età più giovani sono da prevedersi incrementi di domanda di servizi pre-scolastici e scolastici per tutto il ciclo dell'obbligo, ma differenziati per fascia di età e comune.

Per quanto riguarda gli anziani è certo il forte incremento del numero di individui sopra i 75 anni e in particolare delle donne di oltre 80 anni, che è anche la causa numericamente più importante dell'incremento dei nuclei famigliari composti da una sola persona.

Un forte impatto sul sistema sanitario-assistenziale deriverà dall'invecchiamento della popolazione, specialmente ultraottantenne. A questo invecchiamento si accompagna una evoluzione della domanda assistenziale della popolazione anziana, che richiede sempre più forme di assistenza personalizzate e di qualità, siano esse l'assistenza domiciliare, le case protette, i centri diurni, ecc.. Le politiche sociali conseguenti dovranno tenere in conto non solo dell'incremento quantitativo della domanda espressa dagli over 75 ma anche di una sua diversa qualificazione che porterà a dover ripensare alle tipologie di servizi offerti e tararli su questa nuova quarta età.

Per quanto riguarda in senso stretto le politiche per l'abitazione, gli obiettivi sono in sintesi:

- Qualificazione e diversificazione dell'offerta abitativa (articolazione tipologica, requisiti energetici, integrazione con i servizi)
- Messa a punto di risposte efficaci al bisogno sociale, in particolare per rendere possibile l'accesso alla casa a categorie di persone che oggi ne sono respinte, ma evitando che ciò si traduca in una ghettizzazione e in progressivo degrado delle condizioni funzionali e sociali.

Le politiche per l'abitazione sociale, pur non essendo oggetto di questo capitolo, hanno notevole attinenza in quanto, come sottolinea la stessa Relazione del PTCP, "le politiche per l'accoglienza e per la casa devono trovare applicazione (...) anche in una pluralità di altri centri provinciali, assumendo forme e modalità relazionate alle diverse caratteristiche del territorio, della domanda delle attività economiche locali e delle caratteristiche del tipo di immigrazione in atto".

In questa direzione l'impegno dell'Associazione a promuovere interventi qualificati di edilizia residenziale sociale, d'intesa con il capoluogo, costituisce una risposta concreta alla domanda di qualificazione del sistema economico provinciale nei prossimi anni.

Riguardo agli strumenti da mettere in campo per le politiche per la casa si rinvia ai successivi cap. 2.7.3 e 3.2

2.3. PROSPETTIVE DELL'ECONOMIA E POLITICHE CORRELATE

2.3.1. Situazione delle attività economiche nella Valle dell'Idice

I dati del Censimento Istat registravano al 2001 la presenza di complessivi 27.144 addetti nei tre comuni della Valle dell'Idice: 11.676 a San Lazzaro, 8.286 a Castenaso e 7.182 a Ozzano.

Nel complesso la Valle dell'Idice ha una economia a maggiore connotazione manifatturiera rispetto alla media provinciale (39,0% degli addetti contro il 27,5%) che viceversa presenta più incidenza di addetti su tutte le attività terziarie (escluso i comparti del commercio ingrosso e dettaglio e dei pubblici esercizi).

Addetti alle attività economiche al 2001

Cod. e Descr. Sezione Economica	Comuni Valle Idice Val.Ass.	Distribuzione percentuale Valle Idice	Provincia di Bologna Val.Ass.	Distribuzione percentuale Prov. BO
A - Agricoltura, caccia e silvicolt.	127	0,5%	1.842	0,4%
B - Pesca, piscicoltura e servizi connessi	7	0,0%	41	0,0%
C - Estrazione di minerali	19	0,1%	375	0,1%
D - Attività manifatturiere	10.591	39,0%	122.728	27,5%
E - Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua	51	0,2%	2.641	0,6%
F - Costruzioni	1.777	6,5%	27.546	6,2%
G - Commercio ingrosso e dettaglio; riparazione di auto, moto e beni personali	5135	18,9%	68.778	15,4%
H - Alberghi e ristoranti	1.611	5,9%	20.669	4,6%
I - Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni	1.504	5,5%	32.092	7,2%
J - Intermediazione monetaria e finanziaria	616	2,3%	15.296	3,4%
K - Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, profess. ed imprendit.	2.581	9,5%	65.581	14,7%
L - Pubblica amministrazione e difesa; assicurazione sociale obbligatoria	409	1,5%	17.733	4,0%
M - Istruzione	1.147	4,2%	22.988	5,1%
N - Sanità e altri servizi sociali	887	3,3%	32.842	7,4%
O - Altri servizi pubblici, sociali e personali	682	2,5%	15.299	3,4%
TOTALE	27.144	100,0%	446.451	100,0%

Esaminando i dati a livello comunale si osserva che il sistema economico di Ozzano presenta una forte concentrazione industriale-artigianale (62,4% degli addetti nel manifatturiero), mentre più varie sono le basi produttive di Castenaso e di San Lazzaro. Questi due comuni si connotano per la quota consistente di addetti nel settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio (24,0% e 22,0% a fronte di una media provinciale del 15,4%).

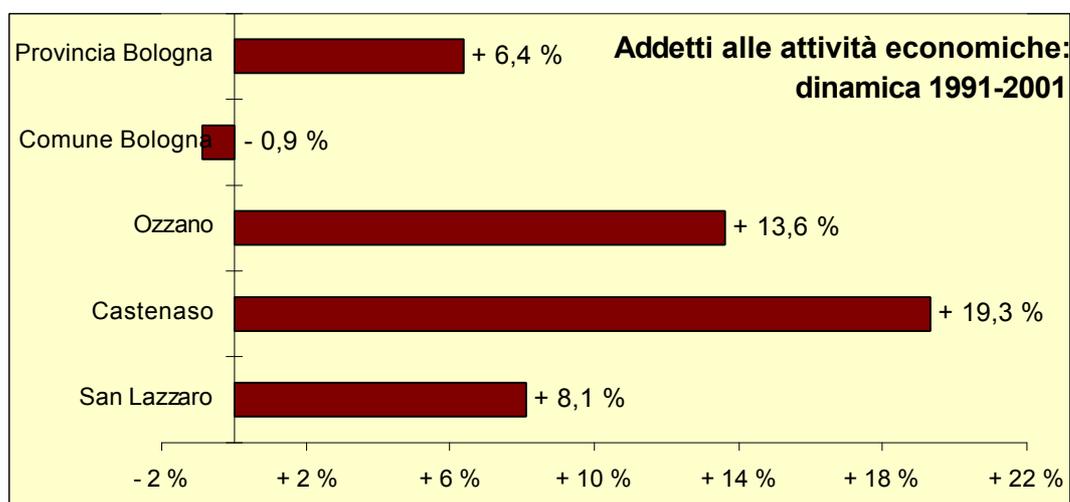
Esaminando il rapporto "addetti/residenti occupati", le principali riflessioni sono le seguenti.

Il dato medio provinciale (1,08) è frutto di un valore del capoluogo che ha una netta maggioranza di addetti (1,29) e di un valore del resto della provincia che ha preponderanza di occupati (0,94).

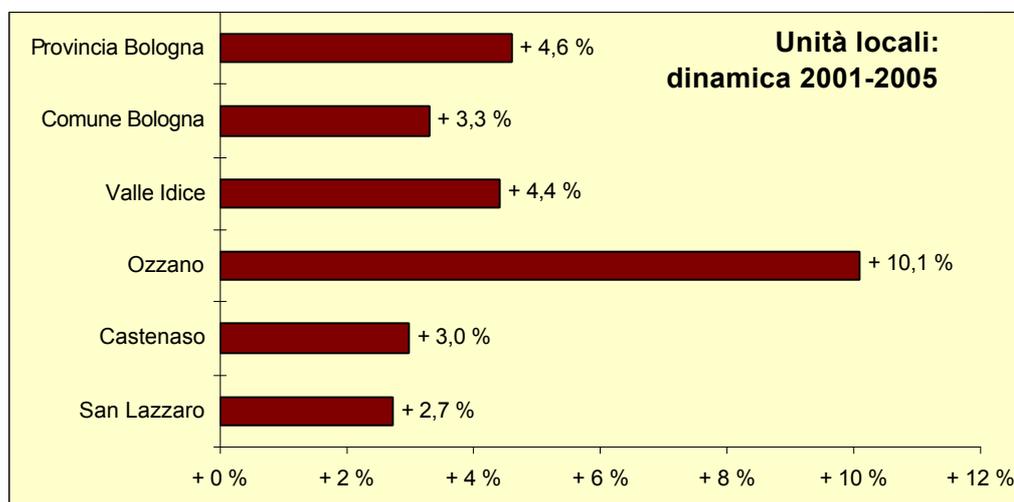
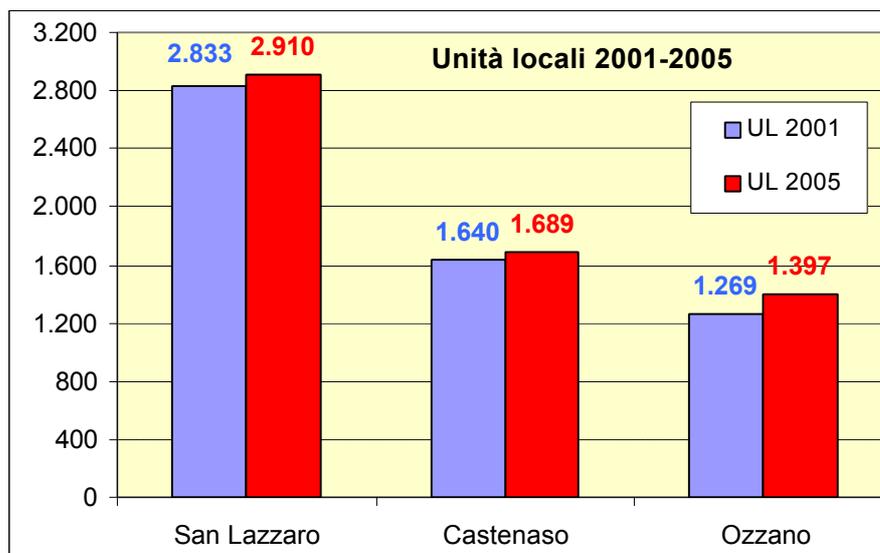
L'area della Valle dell'Idice ha un valore dell'indicatore "addetti/occupati" superiore all'unità come per il dato medio provinciale (1,06 contro 1,08), quindi intermedio tra il valore del capoluogo e quello del resto della provincia.

L'analisi dell'indicatore a livello comunale evidenzia come Castenaso e soprattutto Ozzano spingano la media della Valle dell'Idice verso l'alto (1,28 e 1,37), e siano quindi centri fortemente attrattori di addetti, mentre San Lazzaro ha un valore dell'indicatore nettamente più basso (0,85), segnalando una vocazione di centro residenziale ed erogatore di servizi.

Va comunque evidenziato come la dinamica di crescita degli addetti nel decennio 1991-2001 nella Valle dell'Idice sia stata doppia rispetto alla media provinciale (+12,8% a fronte di +6,4%). I tre comuni presentano tutti valori più elevati rispetto alla provincia: San Lazzaro +8,1%; Ozzano +13,6%; Castenaso +19,3%.



Per gli anni più recenti non è possibile effettuare un confronto del numero degli addetti, pertanto gli andamenti vengono letti attraverso il dato delle unità locali, omogeneo tra il 2001 e il 2005 (Registro Imprese della C.C.I.A.A. di Bologna).



Nei quattro anni 2001-2005 il numero di unità locali è cresciuto in tutti e tre i comuni, anche se con ritmo diverso; nel complesso la dinamica di crescita delle unità locali della Valle dell'Idice si attesta pressoché allo stesso livello della media provinciale: +4,4% a fronte di +4,6%.

Anche la scomposizione per singola attività del trend delle unità locali mostra che non si hanno forti differenze tra le dinamiche della Valle dell'Idice e quelle della Provincia di Bologna: la crescita delle unità locali è forte soprattutto nel terziario dei servizi privati e dei professionisti, nelle costruzioni, nel commercio all'ingrosso e al dettaglio e nei pubblici esercizi. In calo sono invece le unità locali dell'agricoltura e delle attività manifatturiere.

Va evidenziato, come cautela di lettura, che il dato limitato alle unità locali non rende pienamente conto di alcune situazioni specifiche.

In particolare si evidenzia come il 2005 sia stato un anno di particolare difficoltà per alcune aziende di rilievo della realtà di Ozzano; Castelli-Haworth, Synudine, FEV e O-REM hanno chiuso i battenti e oltre 250 sono i lavoratori che hanno perso il posto (cir-

ca 230 al momento della chiusura più altri che avevano abbandonato le aziende in precedenza). Con la chiusura degli stabilimenti di conseguenza si sono inoltre create aree dismesse di dimensione non trascurabile.

2.3.2. Tendenze economiche del comparto manifatturiero

Il 2006 sta mostrando un contesto internazionale di crescita, che finalmente interessa anche i Paesi appartenenti all'area dell'Euro. L'economia italiana sta traendo vantaggio da questa congiuntura positiva e diversi indicatori segnalano un miglioramento nei tassi di crescita.

Nel contesto internazionale di crescita economica sostenuta del 2006, l'economia bolognese ha registrato una buona crescita, che oltre ad essere sostenuta dall'andamento della domanda interna (come sta avvenendo in generale per l'economia italiana), per i principali comparti del settore manifatturiero è sostenuta in modo energico anche dalle esportazioni.

Le aspettative di breve termine sono di mantenimento della crescita, con ripresa del ciclo economico internazionale. Elementi di incertezza discendono peraltro dalle condizioni di tenuta della domanda interna (soprattutto per i beni di consumo) e dall'andamento del prezzo del petrolio e degli scenari internazionali.

Nello specifico dei diversi comparti manifatturieri del bolognese le dinamiche in corso sono piuttosto differenziate:

- Nel settore alimentare la produzione, il fatturato e gli ordinativi sono positivi, ma la crescita delle esportazioni è di debole entità.
- Per i settori del sistema moda (abbigliamento, tessile, calzature) si è invertita la tendenza negativa, che si protraeva dal 2000, per la produzione, il fatturato, le esportazioni e gli ordinativi.
- Il settore della carta ed editoria sta rallentando la crescita in corso, soprattutto per gli ordinativi e le esportazioni.
- Per il comparto della chimica, della gomma e della plastica cresce soprattutto la produzione.
- L'importante settore della metalmeccanica (il cui comparto di punta, nel sistema produttivo bolognese, è la meccanica di precisione) è caratterizzato, nel suo complesso, dalla crescita delle esportazioni. Tassi di crescita consistenti si hanno per la produzione ed il fatturato.

L'artigianato manifatturiero presenta un andamento abbastanza simile a quello del settore manifatturiero industriale.

La vitalità del comparto metalmeccanico bolognese è messa in evidenza anche dalle prospettive di assunzione: a fronte di 2.300 uscite di lavoratori alle dipendenze sono in programma 2.800 assunzioni.

2.3.3. Le attività agricole nella Valle dell'Idice

In diciotto anni le aziende agricole dei comuni della Valle dell'Idice si sono ridotte di oltre un terzo, da 1.013 a 644 (-36,4%); il calo è avvenuto in modo piuttosto uniforme nei tre comuni: Castenaso ne ha perse 127 (-33,9%), Ozzano 123 (-38,1%), San Lazzaro 119 (-37,8%). Al 2000 erano quindi presenti 248 aziende agricole a Castenaso, 200 a

Ozzano, 196 a San Lazzaro.

Dal 1982 al 2000 la superficie complessiva delle aziende agricole della Valle dell'Idice si è ridotta del 14,1% (da 11.631 a 9.995 ha.) registrando una dinamica sensibilmente più attenuata rispetto al calo del numero di aziende. Anche nel fenomeno di riduzione della superficie delle aziende agricole i tre Comuni hanno avuto comportamenti analoghi: San Lazzaro -15,2%, Ozzano -14,1%, Castenaso -13,0%.

Tra il 1982 e il 2000 la Superficie Agricola Utile delle aziende agricole è diminuita da 8.974 a 7.865 ettari (-1.109 ha, -13,4%). Si tratta di un calo, avvenuto quasi tutto nel periodo 1990-2000, che ha maggiormente interessato San Lazzaro (-15,5%) e Ozzano (-13,3%) mentre è stato meno accentuato a Castenaso (-8,1%).

In definitiva emerge come la dimensione media dell'azienda agricola si sia accresciuta negli ultimi anni, passando da 11,5 a 15,5 ha. Le aziende agricole di Ozzano presentano una superficie media circa doppia rispetto a quelle di Castenaso e San Lazzaro.

Dimensione delle aziende agricole

La distribuzione per dimensione territoriale delle aziende della Valle dell'Idice non ricalca la media provinciale: le principali differenze riguardano una minore concentrazione di aziende di piccole dimensioni (solo il 19,1% delle aziende è inferiore ai 3 ettari, a fronte di una media provinciale del 29,6%). Più simile è invece la quota di imprese di dimensioni grandi e medio-grandi (quelle sopra i 20 ettari sono il 17,9% in Valle dell'Idice e il 15,8% in provincia di Bologna). Nelle classi intermedie si concentra la maggiore quota di aziende in Valle dell'Idice; in particolare nella classe dimensionale 10-20 ettari si concentra il 25,3% del totale a fronte del 18,1% provinciale.

La zootecnia

Gli allevamenti non sono un comparto di particolare rilievo per l'economia dei comuni della Valle dell'Idice; meritano comunque una citazione gli allevamenti bovini e quelli equini.

I capi bovini sono complessivamente 3.570, distribuiti quasi tutti tra Castenaso (1.709) e Ozzano (1.689), mentre a San Lazzaro sono poco presenti (172). Si tratta nel complesso di una quantità di capi che corrisponde solo al 4,1% del totale provinciale. Anche questo comparto ha mostrato dei trend negativi imponenti che ha portato al dimezzamento del numero di capi nel periodo intercensuario considerato.

Gli equini sono presenti soprattutto ad Ozzano: 440 (si tratta del comune della provincia con il maggior numero di capi equini). Valori molto minori di capi sono a San Lazzaro (128) e Castenaso (98). Nella Valle dell'Idice complessivamente viene quindi allevato il 12,2% del totale provinciale degli equini. È probabile che l'allevamento equino sia principalmente da mettere in relazione con due aspetti: l'allevamento per l'ippoturismo o l'affezione; l'allevamento orientato alle competizioni: trotto e salto in particolare.

2.3.4. Le prospettive dell'agricoltura in base alla nuova politica agricola comune

La nuova Politica Agricola Comune (PAC) determinerà effetti rilevanti sull'agricoltura italiana, prendendo una strada radicalmente diversa rispetto a quella a cui gli agricoltori e le filiere agro-alimentari erano abituati da circa quarant'anni.

La principale novità consiste nell'introduzione del sistema di pagamento unico alle aziende agricole basato sulla redditività media degli ultimi anni di produzione ed indipendente dalle scelte produttive intraprese (disaccoppiamento). Per alcune colture - come il grano duro - e per il settore del latte la svolta per l'Italia è già avvenuta.

La principale caratteristica del regime disaccoppiato introdotto dalla nuova Pac è che, nei settori interessati, gli aiuti vengono distribuiti in misura del tutto indipendente dalle scelte produttive effettuate dagli agricoltori.

Il nuovo regime di pagamento aziendale può costituire una base di garanzia per consentire agli agricoltori di meglio sviluppare la loro imprenditorialità in funzione del mercato, ma può anche rappresentare una sovvenzione destinata a tradursi in un incentivo al disimpegno ed alla "non agricoltura".

Su questa duplice possibilità incide la pianificazione Regionale (Piano Regionale di Sviluppo Rurale - PRSR) e Piano Provinciale (PRIP) per orientare in senso virtuoso il settore.

I due strumenti sono rispettivamente in corso di istruttoria comunitaria e in corso di redazione.

Il PRSR avrà una dotazione complessiva di 934 milioni di fondi pubblici (tra risorse UE, statali e regionali); le risorse per l'agricoltura bolognese dovrebbero aggirarsi intorno al 10% del totale.

Con la quota di cofinanziamento privato, consentiranno di attivare investimenti per una cifra globale di almeno 1,5 miliardi di euro.

Il Piano si articola in quattro "assi" di intervento:

asse 1 "Competitività del settore agricolo e forestale", (383 milioni di euro);

asse 2 "Miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale" (397 milioni);

asse 3 "Qualità della vita e diversificazione delle zone rurali" (97 milioni);

asse 4 "Iniziativa comunitaria Leader" (48 milioni);

altri 9 milioni sono destinati all'assistenza tecnica.

Le parole d'ordine sono mercato, territorio e multifunzionalità.

Guardando ai singoli segmenti di produzione, alcuni cambiamenti si possono già osservare nei seminativi. Nei singoli settori produttivi le flessioni più rilevanti hanno interessato, tra gli altri, il comparto dei seminativi e, soprattutto, dei cereali.

Tutto lascia presagire che il ridimensionamento dei seminativi implicito nella nuova Pac non si sia ancora manifestato compiutamente e che si possano verificare ulteriori contrazioni.

Per comprendere gli effetti più importanti della riforma di medio termine della Pac sulle aziende agricole dell'Emilia-Romagna, la facoltà di Economia dell'Università di Parma ha realizzato uno studio basato sull'applicazione di un modello matematico, in grado di

simulare il comportamento degli imprenditori agricoli con il nuovo regime, che si fonda sul sostegno al produttore e non più al prodotto.

Dall'elaborazione del modello si delinea la fotografia di una regione caratterizzata dalla configurazione di due tipologie di aziende: quelle piccole, sempre più legate ai pagamenti comunitari, che adottano politiche estensive e presentano elevati costi di produzione, e quelle grandi, il cui connotato principale è l'elevata specializzazione.

Nella realtà della agricoltura dell'Associazione, non è detto che si dia luogo a una tale schematizzazione, in quanto molto forti sono due pressioni non generalizzabili al resto della Regione:

- la pressione dell'insediativo dell'area metropolitana;
- l'assenza di modelli consolidati di riferimento per gli operatori e/o di filiere "forti".

È proprio in questa incertezza che possono essere ritrovati percorsi autonomi di sviluppo che si possano relazionare al territorio e alla multifunzionalità, e che vedano il coinvolgimento di un nutrito numero di aziende di dimensioni e specializzazione diversa:

- le aziende poste sulle correnti fruttive per l'offerta di prodotti e servizi (didattica, ristorazione, fruizione ambientale, ecc.);
- le aziende poste in ambiti di fragilità idrogeologica con l'offerta di servizi di manutenzione del territorio;
- le aziende poste nel periurbano con l'offerta di una funzione di compensazione ecologica dell'impronta urbana.

3. LE PRINCIPALI OPZIONI STRUTTURALI E CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ DEL TERRITORIO

3.1. LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICHE DIFFUSE

3.1.1. Le Unità di Paesaggio

Le Unità di Paesaggio, individuate dal PTPR, e declinate nel PTCP di Bologna come articolazione dei 4 principali sistemi territoriali della provincia (la pianura, la collina, la montagna e il crinale appenninico), si configurano come strumento di analisi e di supporto alle politiche per riqualificare il paesaggio e rafforzare l'identità territoriale, attraverso la definizione di politiche di salvaguardia e valorizzazione.

L'impostazione metodologica del PTCP attraverso il recepimento degli indirizzi della Convenzione Europea del Paesaggio, siglata a Firenze nel 2000, ha operato una revisione delle UdP. L'assunto infatti che sta alla base della Convenzione è quello di associare alla tutela degli elementi del paesaggio, che era insita nella visione vincolistica della pianificazione paesistica così come si era sviluppata a partire dagli anni '80, politiche di tutela attiva e di riqualificazione territoriale

Sulla base di queste indicazioni il PTCP ha individuato 13 UdP, 3 delle quali interessano il territorio dell'Associazione di Valle dell' Idice:

- la UdP n.4 della "Pianura Orientale",
- la UdP n.5 della "Pianura della conurbazione bolognese",
- e la UdP n.7 della "Collina bolognese".

Gli indirizzi normativi di ciascuna UdP riguardano le principali risorse che caratterizzano il paesaggio: le risorse ambientali ed ecologiche, le risorse storico-culturali e le risorse agricole, per cui si rimanda rispettivamente ai capitoli B.1 e B.2, C.4 e C.8 del Quadro Conoscitivo per un approfondimento specifico.

In generale per quanto riguarda il sistema di pianura, a cui corrispondono le UdP n.4 e n.5, il PTCP riconosce una qualità medio-bassa per l'alta pressione antropica e riconosce come obiettivi di qualità la necessità di compensazioni qualitative, di azioni di riequilibrio ambientale e paesaggistico, di riscoprire e rivitalizzare il patrimonio culturale; per quanto riguarda invece il sistema collinare, a cui corrisponde l'UdP n.7, il PTCP riconosce una buona qualità del paesaggio, e individua come obiettivi in particolare il presidio e sicurezza idrogeologica territorio e la valorizzazione delle risorse naturalistiche e storiche.

3.1.1.1 - UNITÀ DI PAESAGGIO N. 4 PIANURA ORIENTALE

Sintesi delle principali caratteristiche:

- alternanza di dossi e conche morfologiche;
elevata vocazione all'uso agricolo verso la via Emilia e più moderata verso l'interno;
- evidente carenza nell'equipaggiamento naturalistico;

forte infrastrutturazione e area di sviluppo degli insediamenti urbani;
presenza del reticolo della centuriazione con cesura nella porzione di territorio centrale;
prevalenza del seminativo con sporadica presenza dei frutteti verso Imola.

Localizzazione

L'UdP comprende il territorio delimitato ad est dall'asse della Galliera, a sud dalla via Emilia e ad ovest dai confini comunali di Imola e Castel S. Pietro Terme.

Morfologia

Caratteristica comune a tutta la pianura del bolognese, anche l'UdP della Pianura orientale presenta un andamento morfologico che vede l'alternanza di dossi e conche morfologiche. I dossi veri e propri hanno forma allungata secondo l'asse del canale fluviale, profilo convesso e gradiente di pendenza, normale all'asse, in genere non superiore allo 0.2%; nei casi più marcati si percepisce anche visivamente che i dossi costituiscono le porzioni di pianura alluvionale più rilevate. Le conche morfologiche, invece, sono zone topograficamente più depresse della pianura alluvionale, in cui le acque di rotta o esondazione, con i loro sedimenti, non sono riuscite ad innalzare il livello del suolo in maniera adeguata rispetto alle aree circostanti. La principale funzione idrologica di queste aree è quella di fungere da 'casse di espansione' naturali alle piene eccezionali dei canali fluviali, quindi hanno funzione di regimazione ed equilibrio idraulico. Le conoidi dell'alta pianura sono frequentemente dotate di ridotte protezioni naturali delle sottostanti falde. L'UdP della Pianura orientale è caratterizzata da una maggiore presenza di conche morfologiche.

Sistema insediativo

È evidente una permanenza del reticolo a maglie ortogonali della centuriazione romana a base dell'organizzazione territoriale con una netta cesura all'altezza del torrente Quaderna (rottura di Claterna-Quaderna). Questa zona, infatti, è discriminante tra l'area ad ovest dove la centuriazione romana è diffusamente leggibile e l'area est dove è evidente una discontinuità della maglia regolare dovuta al riassetto idraulico e a lunghi periodi di cessazione del governo del territorio. L'area si distingue per una forte infrastrutturazione data dal sistema della viabilità caratterizzato dalla presenza della A14, della Strada Provinciale Colunga, dalla Trasversale di Pianura potenziata e prolungata e dagli assi di collegamento nord-sud. La via Emilia, inoltre, è luogo elettivo per lo sviluppo e la diffusione degli insediamenti industriali e urbani.

Ambiente e paesaggio

Da un punto di vista naturalistico, l'UdP è inoltre evidentemente carente in termini di equipaggiamento naturale e presenta pochi o nulli interventi di ripristino naturalistico e ridotti spazi naturali e seminaturali funzionali alla realizzazione di una rete ecologica.

Articolazione

Le analisi sulle caratteristiche pedologiche, sulla evoluzione della struttura territoriale, sulla organizzazione delle imprese agricole, sul livello di ingressi extra-agricoli nel territorio extraurbano, portano ad individuare delle articolazioni ulteriori che permettono una miglior focalizzazione delle politiche agricole, paesaggistiche e di gestione dei processi edilizi.

In particolare si ritiene di poter evidenziare una articolazione interna della UdP della Pianura Orientale Bolognese (anche in continuità con analoghe conclusioni a cui è giunta la confinante Associazione “Terre di Pianura”) che vede l’individuazione di:

- una sotto-Unità di Paesaggio della **Pianura Orientale Centuriata**;
- una sotto-Unità di Paesaggio della **Pianura Orientale di Transizione**.

I confini e le caratteristiche salienti di questa articolazione sono le seguenti.

UdP	Descrizione	Delimitazione
Pianura Orientale Centuriata	Presenta ancora evidenti i segni della strutturazione centuriata; presenta una forte densità insediativa e un appoderamento che sovente non supera i 10 ha di SAU media; è forte l’intensità del riutilizzo a fini abitativi del patrimonio edilizio rurale dismesso. L’UdP comprende i terreni a maggiore capacità d’uso della Associazione.	È costituita a sua volta da due porzioni, a est la centuriazione di Castenaso con limite occidentale dell’UdP fino allineamento di Colunga, e a ovest la centuriazione di Claterna; fino al limite orientale del comune di Ozzano
Pianura Orientale di Transizione	Le limitazioni maggiori dipendono dalla minore lavorabilità e difficile scolo delle acque; fino a tempi recenti localmente ha ospitato piccole valli o casse di espansione dei corsi d’acqua minori (Centonara, Quaderna)	È racchiusa tra la via Emilia a sud e le due aree centuriate a est ed ovest; a nord confluisce in un’area di analoghe caratteristiche in comune di Budrio

3.1.1.2 - UNITÀ DI PAESAGGIO N.5 PIANURA DELLA CONURBAZIONE BOLOGNESE

Sintesi delle principali caratteristiche:

- zona di congiungimento della collina e della pianura;
- scarso peso dall’attività agricola rispetto agli usi insediativi;
- lembi con estesa permanenza di paesaggio rurale storicizzato;
- concentrazione delle infrastrutture di trasporto;
- espansione dell’area metropolitana; la città, la cultura e i servizi;
- ambito rurale interrelato alle dinamiche urbane.

Localizzazione

È la fascia di territorio che dai primi rilievi collinari si spinge fino al fiume Reno nella parte occidentale e verso l’UdP della pianura orientale nella parte orientale.

Per quanto riguarda questa Unità di Paesaggio non si individuano in questa sede articolazioni significative.

Morfologia

Questo ambiente è caratterizzato da accrezioni sedimentarie, in prevalenza verticali, effetto di rotte, tracimazioni, deviazioni e bonifiche per colmata a cui sono stati assog-

gettati storicamente i corsi d'acqua che la attraversano. I depositi alluvionali sono derivati prevalentemente da processi di tracimazione e rotta: la corrente alluvionale di rotta o esondazione transita dal canale fluviale verso le aree più depresse (valli, conche) depositando sedimenti sempre più fini man mano che si allontana dall'argine. È la zona di congiungimento tra Collina e Pianura e che, quindi, è caratterizzata da aree morfologiche di transizione, in particolare le conoidi, depositi alluvionali caratterizzati da una superficie piana convessa, con forma complessiva a ventaglio aperto verso la pianura alluvionale dal punto in cui il canale fluviale esce dall'area montana. La sezione verticale rappresenta di norma un "cuneo" sedimentario che si approfondisce rapidamente verso la pianura, formato dai depositi a tessitura variabile sia orizzontalmente che verticalmente, ma con una prevalenza delle tessiture grossolane nella porzione di apice, e delle tessiture fini nella fascia più lontana. La pianura intermedia rappresenta la transizione tra le aree più rilevate (dossi) e quelle più depresse (conche morfologiche), ha forme in genere piatte ed allungate secondo l'asse fluviale, ed un gradiente di pendenza in genere molto modesto. Possono essere presenti leggere ondulazioni, in genere trasversali all'andamento dell'asse principale, dovute a ventagli di rotta (antichi o recenti) o a canali abbandonati. Le conche morfologiche collocate nella porzione di pianura alluvionale più prossima all'alta pianura hanno scolo naturale, altre, le più interne alla pianura alluvionale, hanno scolo artificiale o misto. I fiumi, fuoriuscendo dai primi contrafforti collinari incidono i depositi di conoide ed un breve tratto dell'alta pianura.

Sistema insediativo

La pressione insediativa appare diminuire progressivamente passando dalla pedecollina alla pianura vera e propria. Momenti di accentrimento insediativo della pianura più bassa risultano le radiali principali che si dipartono dal capoluogo – Persicetana, Galliera e in misura minore S. Vitale. Il territorio è prevalentemente urbanizzato e destinato ad assorbire le prossime espansioni dei comuni interessati. Ospita tutte le principali infrastrutture di trasporto (tangenziale, ferrovia, aeroporto, autostrade) e la realtà del Comune di Bologna inteso come moderna città della cultura e dello scambio con istituzioni quali l'Università, la Fiera e il CAAB.

Ambiente e paesaggio

Laddove prevale ancora l'utilizzazione agricola persistono lembi con estesa permanenza di elementi di paesaggio rurale storicizzato mentre dove il territorio è stato urbanizzato i segni morfologici del paesaggio sono generalmente illeggibili. Permangono alcuni frammenti di naturalità, specialmente lungo le aste fluviali: i SIC "Golena San Vitale" verso Calderara di Reno e "Torrente Idice" verso S. Lazzaro di Savena sono relitti importanti per la salvaguardia della biodiversità in ambienti altamente antropizzati.

3.1.1.3 - UNITÀ DI PAESAGGIO N.7 COLLINA BOLOGNESE

Sintesi delle principali caratteristiche:

- bassa intensità di rilievo;
 - parte ovest caratterizzata da medio-elevata vocazione agricola con frutteti e vigneti;
 - parte est caratterizzata dalla dominanza della componente di rilievo paesaggistico;
 - ricchezza di ambiti naturali e semi-naturali;
 - Parco di Monteveglio e Parco dei Gessi Bolognesi, Contrafforte Pliocenico;

elevato valore paesaggistico della quinta collinare;
presenza di elementi morfologici caratterizzanti (carsismo, calanchi; contrafforti arenacei);
pressione insediativa proporzionale alla vicinanza all'area metropolitana;
agricoltura tipicizzata con diffusione di colture frutticole e vitivinicole.

Localizzazione

L'UdP comprende il territorio che si estende dal Torrente Samoggia al Torrente Quaderna e interessa, in modo diverso, i territori di 16 Comuni, tra cui S. Lazzaro di Savena e Ozzano Emilia. Essa è costituita dalla fascia di rilievi degradanti più o meno gradualmente verso l'antistante pianura. Le quote medie sono inferiori a 500 metri sul livello del mare.

Morfologia

Caratterizzano questo contesto la bassa intensità del rilievo, le variazioni di pattern del reticolo idrografico, per lo più parallelo nella porzione di collina immediatamente prospiciente la pianura, dendritico nelle aree calanchive, centripeto nelle rare valli cieche connesse al carsismo dei gessi. Nelle aree dove prevale la matrice argillosa, ovvero quelle che si estendono a sud e ad est del Comune di Bologna, l'erodibilità delle superfici è condizionata dalla giacitura della stratificazione oltre ovviamente alla efficienza ed intensità degli agenti morfogenetici. Dove le forme calanchive hanno raggiunto alti stadi evolutivi possono regredire fino ad attaccare da direzioni opposte il medesimo crinale determinando la formazione delle esili ed acute creste che caratterizzano questo paesaggio. Quando l'evoluzione è completa il calanco diviene una forma relativamente stabile e può fossilizzarsi.

Ambiente e paesaggio

La collina bolognese risulta ricca di ambiti naturali e seminaturali con ecosistemi prevalentemente terrestri. Sono diffusi i boschi cedui misti, tendenzialmente mesofili nelle esposizioni più fresche, alcuni dei quali abbandonati o non adeguatamente curati. Mano a mano si scende di quota il bosco si trova relegato in stazioni meno favorevoli, ovvero lungo i compluvi e in aree di difficile accesso. Si tratta in genere di boschi alquanto poveri, anche per la tradizionale utilizzazione a ceduo. Nella collina Bolognese sono presenti i due "balconi morfologici" più evidenti: Monte Calderaro e Monte Capra, questi apportano alla quinta collinare che accompagna il passaggio alla pianura, degli elementi di forte naturalità con l'affaccio di estese superfici boscate. Con la loro posizione avanzata probabilmente giocano un ruolo interessante anche dal punto di vista delle relazioni faunistiche tra gli ambiti collinari e quelli di pianura. L'area collinare ospita due Parchi Regionali nella loro estensione totale, il Parco Regionale dell'Abbazia di Montevoglio e il Parco Regionale dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa, mentre interessa solo una parte del territorio che ricade sotto il Parco Storico Regionale di Monte Sole. L'importanza dei parchi è strategica in relazione alla delicatezza dei sistemi da tutelare: carsismo dei gessi, calanchi, l'apparato vegetazionale xerofilo, la sua peculiare fauna e alcune rilevanti strutture storiche e alla rilevante pressione insediativa per la residenza primaria, connessa con le qualità ambientali che offre e con la relativa vicinanza con il cuore del sistema metropolitano.

Sistema insediativo

L'UdP della Collina Bolognese presenta una scarsa presenza di aree di concentrazione

di materiale archeologico ma, nel contempo, una notevole diffusione di Ville Storiche extraurbane. (TAV, C.1.2.1. del PTCP). La pressione insediativa è proporzionale alla vicinanza con il nocciolo metropolitano e si manifesta pesantemente sulla vallata del Reno e del Savena e in misura leggermente minore su quella del Lavino; in relazione alla disponibilità di aree idonee all'edificazione anche le valli del Samoggia, dell'Idice e dello Zena possono essere considerate sottoposte ad una pressione almeno alta. La valle del Sillaro, che in parte coincide con il confine tra le due UP, presenta livelli di pressione decisamente più contenuti. All'interno della UdP le aree a maggiore stabilità giocano un ruolo strategico per il raggiungimento degli obiettivi di riequilibrio dell'intera collina bolognese, grazie ad una maggiore dotazione di risorse naturali e paesaggistiche e ai minori problemi idrogeologici che permettono una maggiore diversificazione delle forme di utilizzazione.

Articolazione

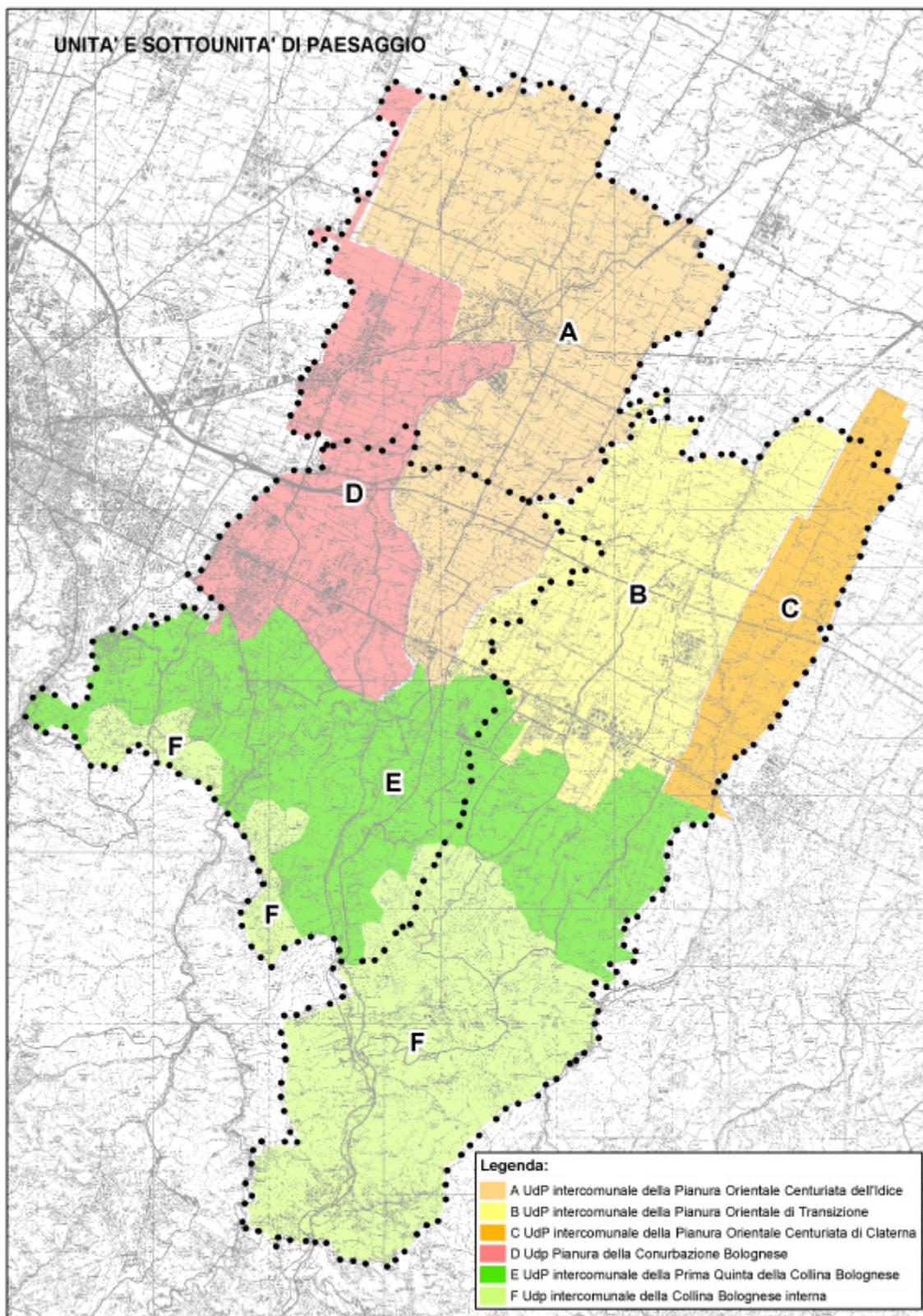
Le analisi sulle caratteristiche pedologiche, sulla evoluzione della struttura territoriale, sulla organizzazione delle imprese agricole, sul livello di ingressi extra-agricoli nel territorio extraurbano, portano ad individuare delle articolazioni ulteriori che permettono una miglior focalizzazione delle politiche agricole, paesaggistiche e di gestione dei processi edilizi.

In particolare si evidenzia una articolazione interna della UdP della Collina Bolognese che vede in quest'ultima individuare:

- una sotto-Unità di Paesaggio della **Prima Quinta della Collina Bolognese**;
- una sotto-Unità di Paesaggio della **Collina Bolognese interna**.

I confini e le caratteristiche salienti di questa articolazione sono le seguenti.

UdP	Descrizione	Delimitazione
Prima Quinta della Collina Bolognese	Presenta terreni ancora di buona qualità, è in gran parte rappresentata da conoidi e terrazzi alluvionali con strategiche funzioni di riserva idrica e ricarica delle falde; nella fascia di transizione con la pianura è gli ambiti fluviali maggiori è stata sottoposta ad in intense attività estrattive; la struttura agricola è organizzata ancora con modelli di pianura da cui sono sovente mutate le tipologie edilizie; sono presenti molte ville che anticamente ordinavano il paesaggio delle prime colline con imponenti viali di accesso alberati. Ospita gli accessi a valle al Parco dei Gessi e dei Calanchi dell' Abbadessa	È posta tra la fascia urbanizzata della via Emilia a nord e l'allineamento di dossi e crinali che delimita le prime frange boscate o sistemi calanchivi.
Collina Bolognese interna	È caratterizzata dalla alternanza di stretti fondovalle che ospitano le principali vie di comunicazione e i radi insediamenti (Mercatale, Molino delle Donne, ecc.), di aree calanchive, anche molto estese, di lingue boscate nelle pendici salde e di colture estensive; l'insediamento rurale si è prevalentemente sul crinale	È posta tra l'UDP della Prima Quinta Collinare a nord e i confine della Associazione a sud, dove l'UdP continua per un primo tratto del Comune di Monterenzio



3.1.2 Le sinergie tra risorse ambientali e storico-culturali e gli itinerari di fruizione

Nel territorio dell'Associazione le risorse paesaggistiche di qualità certamente non mancano.

Tre spiccano in particolare a una lettura d'insieme: la collina della vena dei Gessi, il fiume (Idice, ma anche il Savena), la campagna centuriata.

Fra queste ed entro queste, altri sistemi di risorse: il grande corridoio paesaggistico delle ville storiche (da S. Lazzaro a Castenaso), le aree archeologiche, il tessuto dell'insediamento rurale, la via Emilia – un grande documento storico di una densa stratificazione di insediamenti, sistemazioni, infrastrutture, visuali, immagini che è parte dell'identità collettiva dell'intera regione.

Anche il quadro dei vincoli che dovrebbe assicurare la salvaguardia di queste risorse è in larga misura definito e sedimentato :

- il parco regionale dei Gessi per la collina,
- le varie fasce di tutela fluviale per i corsi d'acqua
- le disposizioni dei vari PRG sulla conservazione dei vari beni storici nel territorio
- il PTCP che aggiunge altri vincoli, come l'individuazione di cunei agricoli inedificabili per impedire la saldatura fisica fra centri abitati vicini, e l'individuazione di fronti stradali da non edificare, a salvaguardia delle visuali dalla viabilità principale verso la campagna.

Accertate le risorse primarie e acquisiti i vincoli di salvaguardia, il tema che ora si pone all'elaborazione del PSC è quello delle politiche attive che si possono sviluppare per la valorizzazione compatibile di queste risorse, affinché diventino patrimonio non solo percepito a distanza con lo sguardo, ma anche diffusamente fruito. Considerando che la fruizione è il primo veicolo di crescita culturale e di sensibilizzazione della popolazione attorno a certi temi e valori, e può essere quindi il primo vero strumento di tutela del patrimonio.

La risposta che già lo Schema Direttore Intercomunale individua è quella della creazione di un grande circuito unitario, che consenta la fruizione integrata di tutte le valenze in gioco e di quelle implementabili in forme compatibili, per una fruizione a valenza ambientale, culturale, didattica, ricreativa, sportiva.

La collina, il fiume, la campagna centuriata, il corridoio territoriale delle ville storiche, la Via Emilia, sono altrettanti paesaggi specifici concepiti come parti qualificanti di un unico sistema integrato di risorse che si intende offrire alla fruizione non solo della popolazione locale, ma anche dell'intero bacino provinciale.

Un altro fronte di lavoro per il PSC è quello dei meccanismi di tutela dei paesaggi, attraverso un più attento riconoscimento dei loro caratteri identitari da salvaguardare e valorizzare.

Qui entrano in gioco anche gli aspetti di grana più fine, poiché i paesaggi prendono carattere anche dalla presenza diffusa di tante componenti minori sia antropiche che naturali: edifici rurali, tracciati stradali, fossi, siepi, alberature, maceri, colture, tessiture dei campi. Nel territorio dell'Associazione molta "materia prima" può essere messa a disposizione delle politiche di tutela e valorizzazione del paesaggio di queste aree.

Sotto questo aspetto entrano in gioco anche le modalità e i criteri con cui i vincoli di tu-

tela dei piani vengono concretamente gestiti in fase attuativa: la pianificazione urbanistica, infatti, non è da sola sufficiente a garantire gli esiti auspicati, ma necessita a valle di un'attenta azione di controllo e indirizzo operativo.

Sono peraltro, queste dei tre comuni, aree ad elevata dinamicità economica e sociale, prossime a Bologna, di qualità residenziale largamente apprezzata, e come tali soggette a forti pressioni insediative.

Queste aree sono inoltre interessate da un grande disegno infrastrutturale, incentrato sul potenziamento delle vie di comunicazione di vario livello, e in particolare sulla realizzazione del Passante autostradale nord (Castenaso e Ozzano).

Nel territorio rurale è in atto da tempo un processo di fuoriuscita di forza lavoro dalle attività agricole e di riorganizzazione in più grandi maglie aziendali, accompagnato da una progressiva semplificazione delle colture e da una significativa quantità di patrimonio edilizio tradizionale che perde la propria funzione storica e tende ad essere riconvertito a fini soprattutto residenziali, in forme a volte intensive e speculative, generando fenomeni di crescita della popolazione sparsa che hanno come conseguenza alti costi sociali e ambientali (per la distanza dai servizi urbani, per l'uso indiscriminato del mezzo privato che richiedono, per la infrastrutturazione necessaria).

I paesaggi locali sono quindi chiamati a cimentarsi con importanti tendenze alla trasformazione che li investono da varie direzioni.

L'intreccio paesaggio/piano urbanistico diventa così ancora più pregnante, poiché molte delle possibili evoluzioni delle strutture di paesaggio sono legate alla capacità del piano di mantenere il controllo delle variabili in gioco e di conservare le opportune condizioni di equilibrio.

3.1.3 - Le strategie di scala sovracomunale

Il Parco dell'Idice e il Parco dei Gessi bolognesi e dei Calanchi dell'Abbadessa

Sono obiettivi strategici dei PSC in forma associata:

- la creazione di un corridoio ecologico come asse principale caratterizzante l'intero territorio dell'Associazione: dal nodo complesso del parco dei Gessi, fino ai nodi della bassa pianura.
- la progressiva creazione del parco fluviale attraverso al riqualificazione delle situazioni di degrado, al sistemazione di aree per la sosta e le attività sportive e ricreative, la percorrenza ciclabile e pedonale continua lungo un itinerario di scala territoriale.

Gli strumenti da prevedere sono in sintesi:

- estensione delle politiche di conservazione e valorizzazione ambientale a tutto il territorio collinare anche esterno al Parco e al SIC; in particolare, valorizzazione del ruolo territoriale del parco delle Ville, come separazione in territorio pedecollinare dei sistemi insediativi del capoluogo e della Cicogna;
- omogeneizzazione delle normative relative agli interventi edilizi nel territorio rurale fra le aree collinari comprese nel Parco e quelle pedecollinari esterne;
- sinergia fra le azioni e gli interventi a cura degli organi di gestione del Parco e quelle a cura del Comune, in particolare in materia di sistemazione dei percorsi di

accesso al Parco dall'area urbana del capoluogo, di Ponticella, della Cicogna, di Idice e di iniziative di informazione, formazione, divulgazione, animazione, didattica per le scuole.

Le scelte operative da prevedere sono :

- Convenzionamento per il trasferimento di attività incongrue, la sistemazione paesaggistica delle aree, la cessione (o l'accordo per l'utilizzo) delle aree necessarie per la realizzazione di percorsi pedociclabili e spazi di sosta.
- Applicazione di criteri perequativi per rendere possibile in sede di POC l'assegnazione di diritti edificatori (da trasferire) finalizzati all'acquisizione di aree e la realizzazione di opere

Il parco del Savena

I PSC mettono in atto politiche di tutela e valorizzazione dell'asta fluviale del Savena, in forma coordinata con il PSC del Comune di Bologna, rispetto al quale occorre ipotizzare sin da ora un Accordo territoriale ai sensi dell'art.15 della L.R.20/2000.

Il PSC di Bologna designa come "Città del Savena" il sistema di aree di nuova urbanizzazione, di spazi verdi a parco, attrezzati e non, di infrastrutture, di insediamenti residenziali, terziari e produttivi esistenti che indubbiamente richiedono strategie comuni di governo degli interventi, qualificazione e gestione.

Per la parte del corso del Savena a nord della via Emilia il riferimento metodologico è costituito dal disegno strategico del PRU, che trasferisce nel quadro unitario del PSC i propri obiettivi e meccanismi di acquisizione di aree e realizzazione di opere.

Per il tratto a sud, si tratta di mettere a sistema parti già realizzate del parco (in connessione con il Parco della Resistenza) e raccordare gli interventi a quelli del comune di Bologna (Bellaria, San Ruffillo) e Pianoro (area Paleotto-Rastignano e Parco dei Gessi)

3.2. IL MIGLIORAMENTO DELLA RETE ECOLOGICA

3.2.1. Stato di alcune fra le potenziali direttrici di connessione previste dal PTCP mediante lo sviluppo di corridoi verdi (*greenways*)

Il PTCP individua diverse direttrici di connessione per il potenziamento di corridoi, quasi tutte da realizzarsi creando delle *greenways*² o potenziandone gli embrioni già presenti nel territorio.

La maggior parte delle tracce suggerite coincide del resto con assi viari di previsione (complanare, passante nord, ...), dei quali verosimilmente si ritiene di utilizzare gli spazi laterali lungo le scarpate per creare cinture verdi, filari alberati, siepi e tratti inerbiti.

Per avere una funzione ecologica realmente positiva, tali spazi dovranno essere opportunamente progettati:

² Sistemi di territori lineari tra loro connessi che sono protetti, gestiti e sviluppati in modo da ottenere benefici di tipo ecologico, ricreativo e storico-culturale.

- per essere favorevoli all'entomofauna e qualche specie della cosiddetta fauna minore con limitate esigenze di areale, in modo da sfruttare la *greenway* non solo come corridoio di comunicazione fra metapopolazioni, ma anche come spazio vitale per l'alimentazione, il rifugio e la riproduzione,
- per dissuadere, nel contempo, l'attraversamento degli assi viari stessi, riducendo al minimo i rischi di potenziali investimenti e collisioni, anche dirigendo i flussi della fauna a locomozione terrestre verso i varchi naturali (ponti su corsi d'acqua) e artificiali (sottopassi per animali, ecodotti) eventualmente previsti.

Ogni direttrice considerata presenta sistematicamente difficoltà di attraversamento delle diverse infrastrutture lineari preesistenti (via Emilia, Autostrada, Stradelli Guelfi, ferrovia, diversi assi attrezzati di recente costruzione, ...). Queste infrastrutture lineari costituiscono infatti insormontabili barriere che frammentano la continuità delle direttrici stesse. Interventi che consentano il superamento della frammentazione sono ormai tecnicamente fattibili e ben documentati (sottopassi e/o brevi ecodotti), ma il loro costo nel caso di situazioni preesistenti può essere estremamente elevato e quindi deve essere preventivamente giustificato da dati che confermino i flussi di specie a locomozione terrestre, l'esistenza di un punto focale di attraversamento e la necessità del suo superamento in sicurezza per assenza di percorsi alternativi.

Non meraviglia quindi come la ricognizione dello stato di fatto abbia fotografato una situazione dove sono pochissime le direttrici con significativi elementi naturali e seminaturali in grado di costituire l'abbozzo delle *greenways*.

Al momento questa situazione è riscontrabile in effetti solo per la direttrice n. 1 "Pulce – Cicogna – Idice" (in gran parte coincidente con il cosiddetto Parco delle Ville).

La matrice agricola che connette attualmente i diversi nodi semplici esistenti dovrebbe essere garantita nel tempo e, anzi, potenziata nella disponibilità di elementi naturali quali boschetti, filari, siepi, complessi macchia-radura che consentano un maggiore permeabilità e protezione agli spostamenti della fauna selvatica.

Al momento l'unico strumento che possa incentivare una simile trasformazione è costituito dalle misure agroambientali finanziate dal Piano Regionale di Sviluppo Rurale: condizioni necessarie per l'implementazione di tali misure sono da un lato una opportuna informazione e sensibilizzazione degli imprenditori agricoli interessati, dall'altro la identificazione del corridoio come area preferenziale assimilabile ad altre quali Aree protette e SIC/ZPS.

Per rendere più efficace già nell'immediato questa direttrice è stata anche ipotizzata una ciclabile (1 – BIS) dotata di una ampia siepe alberata laterale continua (con larghezza non inferiore a 4-5 metri) che dalla ciclabile di via Galletti in località la Pulce, attraversi l'azienda agrituristica Santa Giuliana, lambendo o attraversando alcuni parchi (Villa Cicogna, Villa Bosdari) e, senza oltrepassare la ferrovia, pieghi ad est per portarsi presso il Torrente Idice.

La direttrice n.2 "Mura San Carlo – Consorzio Agrario – Idice" è invece decisamente più destrutturata e, oltre al generico auspicio di un utilizzo delle misure agroambientale da parte degli imprenditori agricoli presenti, l'unico elemento di potenziale consolidamento della valenza ecologica può essere individuato nella possibile rinaturazione in tempi medio-brevi dell'impianto di lavorazione di sabbie e ghiaie presenti in sinistra Idice appena oltre la ferrovia.

Anche la direttrice n.3 "Ca' de Mandorli – Canale Fossano" può essere considerata po-

co più che un abbozzo, poiché anche in questo caso l'unico elemento di potenziale consolidamento della valenza ecologica può essere individuato nella rinaturazione in tempi medio-lunghi del polo di lavorazione di sabbie e ghiaie presente in via Tomba Forella (area con campitura tratteggiata obliqua).

Tra le diverse direttrici trasversali ipotizzate all'interno del PTCP, la più interessante dal punto di vista ecologico è sicuramente quella che congiungerebbe il torrente Idice con lo scolo Zenetta e da qui verso il Savena abbandonato e il sistema Navile-Calcarata (zone umide di Bentivoglio, Minerbio e Malalbergo).

All'interno dell'Associazione intercomunale essa coinciderebbe con la direttrice n.4 "Idice – Marano - Quarto Inferiore", che come già osservato in precedenza si presenta comunque scarsamente dotata di elementi naturali e seminaturali significativi (alcuni parchi e giardini, un certo numero di maceri, pochi decine di metri di siepi e piantate relitte, qualche alberatura isolata di valore monumentale-paesaggistico).

Ancora una volta al momento è solo ipotizzabile una più diffusa applicazione delle misure agroambientali finanziate dal Piano Regionale di Sviluppo Rurale, stimolata da un'opportuna informazione e sensibilizzazione degli imprenditori agricoli interessati e facilitata dall'identificazione del corridoio come area preferenziale di applicazione delle misure stesse.

2.2.2. Rischi e criticità

Le infrastrutture lineari (quali ad esempio strade, ferrovie, canali), una volta realizzate, costituiscono barriere ecologiche che la maggior parte della fauna a locomozione terrestre non è in grado di superare. Tutto ciò determina un forzato confinamento delle specie entro aree sempre più ristrette, definite proprio dalla presenza di queste infrastrutture e assimilabili quindi a vere e proprie 'isole' (porzioni di territorio dalle quali e verso le quali sono ridotti/impediti i movimenti delle specie). Questo processo è noto con il nome di "frammentazione dell'habitat"³.

Questa criticità si presenta in maniera significativa anche nell'area di studio, dove, ad esempio, le principali greenways che assicurano gli spostamenti tra collina e pianura (al momento garantiti dalla sola presenza del connettivo agricolo) vengono interrotte in molteplici punti dalla viabilità principale (soprattutto Via Emilia, Stradelli Guelfi e Assi attrezzati di nuova realizzazione).

Un'evidente manifestazione dell'effetto barriera causato da queste infrastrutture lineari viarie è l'investimento sempre più frequente di mammiferi di media e grossa taglia (cinghiali, caprioli, daini, istrici, tassi) che tentano di colonizzare le aree di pianura rinatura-

³ La frammentazione degli habitat è da anni al centro dell'attenzione del mondo scientifico per le gravi conseguenze che può avere sulle popolazioni e sulla distribuzione delle specie nel territorio. Gli individui delle popolazioni faunistiche forzatamente confinate da infrastrutture quali i canali e le strade sono costretti a tentare l'attraversamento della "barriera" per svolgere le loro attività. L'infrastruttura diviene quindi causa di una netta suddivisione e da una popolazione originaria si avranno infine due popolazioni distinte che, con il passare degli anni e perdurando questo effetto di barriera, diverranno anche sempre più distanti geneticamente. Quest'ultima conseguenza si potrà verificare in un tempo più o meno lungo a seconda sia delle caratteristiche riproduttive della specie considerata sia delle caratteristiche dell'infrastruttura. Inoltre, nel caso delle strade, le popolazioni confinate nelle aree a lato risultano sempre e comunque esposte ad una continua perdita di individui che restano vittime delle auto nel tentativo di attraversare. Si ha quindi una grave diminuzione innaturale del numero degli effettivi che compongono le popolazioni, fattore che di per sé può portare in alcuni casi anche velocemente alla scomparsa delle popolazioni stesse.

lizzate.

Anche il progettato Passante Nord può creare forti interferenze con la rete ecologica soprattutto nei punti di attraversamento dello Scolo Fiumicello di Dugliolo e dello Scolo Riola (è facile prevedere un effetto barriera del nuovo asse viario sulle direttrici di spostamento che, grazie al potenziamento di nodi complessi nella bassa pianura, vengono sempre più utilizzate dalla fauna selvatica)

Tra le infrastrutture lineari che frammentano la connettività ecologica e il paesaggio, le reti di distribuzione elettrica giocano un ruolo tutt'altro che secondario. Dal punto di vista conservazionistico, esse rappresentano infatti un'importante criticità per uccelli e chiroteri, purtroppo costantemente sottostimata⁴. Per il territorio della provincia di Bologna, le informazioni sulle morti di uccelli e chiroteri causate dalle linee elettriche⁵, soprattutto quelle a media tensione, sono scarse e di tipo aneddótico, ma confermano ampiamente quanto già rilevato in altre aree italiane e in altri Paesi europei. Le conoscenze suggeriscono che per alcune specie, soprattutto rapaci e uccelli acquatici, l'impatto con le linee elettriche costituisce attualmente una delle principali cause di mortalità.

Le esperienze già condotte in altri Paesi e sporadicamente anche in Italia, tra cui alcune proprio in Provincia di Bologna, indicano che è tuttavia possibile mitigare e spesso eliminare totalmente tale impatto negativo attraverso opportuni accorgimenti tecnici durante la realizzazione e la manutenzione delle linee elettriche.

Nel territorio, il problema delle morti per collisione ed elettrocuzione è stato già osservato in prossimità delle Vasche di allevamento dell'Azienda Val Bacchetti e presso l'Idice e i laghetti della Madonna di Castenaso; essendo queste aree significative per la rete ecologica provinciale, diventa necessario studiare interventi di messa in sicurezza delle diverse linee elettriche a M.T. presenti, che hanno già causato la morte di rapaci diurni e notturni, cicogne, aironi, anatidi, cormorani.

L'applicazione di pratiche ottimali per minimizzare l'impatto delle linee elettriche sulle direttrici di spostamento della fauna selvatica può diventare una priorità considerando infine che i Chiroteri costituiscono una delle eccellenze del Parco Regionale dei Gessi Bolognesi e Calanchi dell'Abbadessa e che gli studi sull'ecologia delle popolazioni che frequentano il Parco hanno dimostrato come queste specie siano fortemente interconnesse con il territorio di pianura (diversi esemplari studiati volano anche per diversi chilometri ogni giorno per raggiungere le zone di foraggiamento, mentre stagionalmente alcune specie compiono vere e proprie migrazioni verso alcuni biotopi di pianura).

Sia attraverso l'analisi della componente floristica, sia osservando gli habitat presenti, appare evidente la forte carenza di zone umide perifluviali con sufficiente grado di naturalità, che fungano da serbatoio / punto di diffusione per piante idrofite ed elofite diventate rare nella pianura durante l'ultimo secolo. Il potenziamento naturalistico delle poche zone umide perifluviali esistenti (tutte di origine artificiale) appare dunque una priorità, così come la creazione di ulteriori bacini sia nelle posizioni di primo terrazzo

⁴ La morte di migliaia di uccelli e di chiroteri per collisione ed elettrocuzione è un fenomeno scarsamente percepito dall'opinione pubblica e spesso anche da molti ambientalisti poiché gli animali morti e feriti vengono raramente osservati, in quanto cadono tra la vegetazione sottostante e vengono poi rapidamente rimossi da predatori opportunisti, come ad esempio la volpe.

⁵ Per collisione ed elettrocuzione (folgorazione per contatto di elementi conduttori).

(alimentati dalla falda laterale), sia in altre posizioni anche distanti dai corridoi principali, ma ad essi raccordabili mediante il reticolo secondario. In questo senso è strategico il destino delle diverse zone interessate da attività estrattive o di lavorazione degli inerti estratti. La maggior parte delle concessioni in attività dovrebbero infatti prevedere una riconversione finale di carattere esclusivamente naturalistico (dando la priorità a complessi più o meno articolati di lanche, bacini e boscaglie igrofile, dove tali interventi siano tecnicamente fattibili, e lasciando in secondo piano le tombature con rivegetazione "a parco pubblico"), così come le future concessioni dovrebbero essere selezionate e collocate nel territorio anche considerando le necessità di potenziamento del sistema delle zone umide collegato ai corridoi fluviali. Anche le vasche di laminazione e le casse di espansione eventualmente previste nel territorio dovrebbero prevedere una rielaboraazione della progettazione per consentirne anche un uso di tipo naturalistico⁶.

Un altro elemento di criticità è legato alla funzionalità dei corridoi fluviali principali: anche prendendo a riferimento le sole zone di alveo attivo⁷, si osservano diverse interruzioni nel continuo della copertura vegetale (indispensabile per garantire non solo ambienti idonei alla riproduzione/alimentazione/rifugio della fauna specializzata, ma anche spazi poco disturbati per gli spostamenti, un efficace filtro biologico-meccanico per le acque inquinate provenienti dalle aree circostanti,). Tali interruzioni sono dovute quasi sempre ad uno sconfinamento delle attività agricole (seminativi e frutteti, ma anche piccoli orti) realizzate spesso senza neppure regolari concessioni.

Per assicurare il migliore controllo della funzionalità dei corridoi fluviali principali, le amministrazioni locali dovrebbero progressivamente acquisire dai servizi regionali le concessioni del demanio fluviale (rilevando nel tempo anche le poche attualmente in essere con privati) da un lato per poter attuare interventi specifici di forestazione e/o ricostruzione di altre tipologie di habitat periferuale (in grado di assicurare il completamento della continuità ecologica dei corridoi e migliorarne la qualità), dall'altro per garantire nel tempo il mantenimento delle coperture naturali e seminaturali esistenti e ricostituite.

Mentre nell'area di alveo attivo predominano gli habitat naturali legati al dinamismo fluviale (greto ghiaioso con copertura di vegetazione erbacea effimera, arbusteti a salici e pioppi, boscaglie e boschi igrofilo), la parte più esterna dei corridoi fluviali è invece caratterizzata soprattutto da habitat seminaturali (in verde più chiaro) legati ad un utilizzo antropico più specifico (invasi artificiali, prati stabili, pioppeti colturali, ma anche campi da golf, parchi e giardini), comunque in genere compatibile con la funzione ecologica. Per garantire nel tempo tale funzionalità, sarà opportuno prevedere un meccanismo di vincoli/incentivi (da un lato potrebbero essere sufficienti le prescrizioni del PTA, dall'altro, ad esempio, bisognerebbe prevedere un meccanismo di preferenzialità per queste aree nell'erogazione di contributi agroambientali del PSRL).

I corridoi Idice, Savena e Zena, pur presentando nel complesso la migliore dotazione vegetazionale delle sponde, richiedono comunque interventi specifici di incremento naturalistico, soprattutto a causa di situazioni locali di pressione antropica che hanno

⁶ Creazione di prati e boscaglie periodicamente allagate e, dove è prevista la presenza permanente di acqua, realizzazione di zone umide caratterizzate da perimetri irregolari e diversificati, con sponde digradanti mediante lievi pendenze e con presenza di isolotti e penisole, nonché bordure caratterizzate dall'impianto immediato di elofite e arbusteti igrofilo.

⁷ Aree sicuramente di proprietà pubblica, vocate innanzitutto al libero dinamismo delle acque e alla evoluzione naturale degli habitat ripariali.

semplificato e artificializzato eccessivamente il corredo floristico e la struttura forestale. Il corridoio fluviale del torrente Quaderna presenta forte artificializzazione nella porzione più settentrionale di pianura (corso d'acqua ormai pensile costretto fra arginature abbastanza strette) che limita il potenziale ecologico; tralasciando nell'immediato interventi complessi tesi alla diversificazione strutturale del corso d'acqua (divagazioni, barre deposizionali, riffle e pools), come azione immediata di miglioramento dello stato di fatto deve essere considerata indispensabile una diversa metodica gestionale della pulizia della vegetazione naturale che si forma rapidamente in alveo: questi interventi periodici (indispensabili dal punto di vista idraulico, ma fortemente impattanti) dovrebbero essere svolti alternando in anni diversi gli argini oggetto di intervento, per consentire il mantenimento continuo di copertura vegetale erbacea e arbustivo-arborea, indispensabile per l'alimentazione, il rifugio e la riproduzione di svariate specie animali che fruiscono del corridoio. Una simile procedura dovrebbe essere fatta propria anche per i fossi e gli scoli minori della pianura.

Soprattutto nelle zone di pianura le pratiche agricole comportano spesso un inquinamento diffuso delle acque superficiali e profonde, causato dal dilavamento di fertilizzanti e pesticidi dai terreni coltivati. Tramite meccanismi di lisciviazione o di scorrimento superficiale, i fitofarmaci e soprattutto i fitonutrienti (azoto e fosforo) possono raggiungere le acque superficiali e profonde⁸. Questa situazione ha poi sicuramente impatto negativo anche sulla biodiversità locale (innanzitutto invertebrati acquatici e fauna ittica).

A differenza delle sorgenti inquinanti puntiformi⁹, facilmente individuabili, monitorabili e trattabili con impianti di depurazione, l'inquinamento diffuso originato da vaste superfici agricole è molto più difficile da stimare e controllare, sebbene possa contribuire in maniera significativa al deterioramento della qualità delle acque del reticolo idrografico. Proprio la natura diffusa degli apporti agricoli inquinanti, infatti, rende impraticabile il loro collettamento e trattamento.

Una strategia di grande interesse pratico, sulla quale si è concentrata negli ultimi anni l'attenzione della ricerca, consiste nel mantenimento o nell'impianto di fasce vegetate lungo i corsi d'acqua, anche e soprattutto quelli minori, con funzione di intercettazione e trattamento diffuso degli apporti inquinanti. Una vasta letteratura documenta oggi la capacità delle fasce di vegetazione riparia nell'intercettare le acque di deflusso superficiale e sotterraneo e nel rimuoverne in particolare i nutrienti, funzionando così come una fascia tampone (*buffer strip*, *buffer zone*) che protegge la qualità dei corsi d'acqua.

L'efficienza di rimozione aumenta con la larghezza della fascia riparia: una fascia larga 50 m è in grado di rimuovere fino all'89% dell'azoto e l'80% del fosforo contenuti nelle

⁸ In relazione alla variabilità delle caratteristiche fisiche (idrologiche, geomorfologiche), biologiche, della tipologia dei terreni e delle coltivazioni dei vari siti in analisi, i nutrienti diffondono dal terreno coltivato verso il corpo idrico, attraverso tre tipologie di deflussi delle acque:

- deflusso superficiale: in concomitanza di forti precipitazioni si assiste ad un ruscellamento superficiale e turbolento (*run-off*) che asporta le particelle solide del terreno e il fosforo ad esse adsorbito;
- deflusso sub-superficiale: l'acqua che scorre sotto lo strato superficiale del suolo veicola le sostanze più solubili, come l'azoto nitrico;
- deflusso profondo: tipico delle aree con elevata permeabilità, in cui l'acqua si muove verticalmente verso la falda e trasporta con sé le sostanze azotate più solubili.

⁹ Ad esempio scarichi fognari fuori norma, ma anche situazioni "originali", come quella rilevata alla confluenza fra Idice e Savena e causata dall'impianto di tiro al piattello della Borgatella, che da luogo alla ricaduta in acqua e nelle aree perfluviali di frammenti dei piattelli e dei pallini di piombo.

acque che l'attraversano. Secondo alcuni ricercatori, basterebbero solo 3 metri di siepe per ridurre di 2/3 la concentrazione dei nitrati nelle acque iporreiche. Altri studi recenti¹⁰ hanno mostrato che anche fasce boscate di recente impianto (3-4 anni) riducono del 50% i carichi di azoto totale disciolto.

3.3. LE CONDIZIONI DI SICUREZZA DEL TERRITORIO

3.3.1. Le politiche e gli interventi in materia di risorse idriche sotterranee

La situazione di depressione della falda più superficiale dell'alta pianura bolognese è generalizzata (sia ad ovest ed est di Bologna, sia a San Lazzaro) e nota ormai da molti anni. Tutte le informazioni raccolte correlano la diminuzione del livello statico ai prelievi profondi, operati sia per le necessità potabili della città prima, e della provincia poi, sia per necessità agricole, sia per necessità industriali e produttive. La serie geografica e temporale delle informazioni disponibili fornisce l'evidenza di una correlazione generale con la "storia" dei prelievi dai campi pozzi HERA, anche se certamente lo sfruttamento produttivo (agricolo ed industriale) ha fornito, e fornisce tuttora, il suo contributo locale (ad esempio l'influenza dei pozzi della Granarolo sulla situazione della pianura ad oriente del Reno).

Non ci sono informazioni recenti relative alla depressurizzazione degli acquiferi profondi, che è diminuita negli ultimi anni, ma è presumibile sia ancora molto alta, certamente superiore alle naturali capacità di ricarica degli acquiferi.

Appare necessaria una diminuzione dei prelievi dalle acque sotterranee (azione richiesta anche dal PTA regionale). Nel lungo dibattito sulla realizzazione della diga di Castrola, indipendentemente dagli schieramenti positivi o negativi, si dovrebbe ragionevolmente considerare anche che, per avere la diga operativa, occorrerebbero al minimo 18 – 20 anni da oggi, un tempo insostenibile per la situazione idrogeologica e strutturale (subsidenza) della pianura bolognese. Occorre quindi iniziare subito con azioni tese a diminuire i prelievi: questo obiettivo può essere perseguito con politiche sia di scala provinciale, sia comunali ed intercomunali.

Politiche regionali, provinciali e del capoluogo provinciale per la graduale diminuzione dei prelievi, attraverso:

- attivazione di politiche di risparmio idrico, imponendo o incentivando pratiche di riciclo idrico, possibili ormai in molte situazioni industriali e produttive;
- riordino delle concessioni (di competenza regionale) di prelievo di acque sotterranee, per individuare gli eventuali casi di irregolarità;
- aumento, anche modesto, delle tariffe delle concessioni regionali per il prelievo di acque sotterranee;
- attivazione di un servizio di controllo (provinciale) dei consumi in attuazione della legge che impone la misura dei prelievi con contatore alla testa del pozzo (gli utilizzatori – industriali e agricoltori - sono tenuti a collocare un contatore sigillato che

¹⁰ Progetto Life Ambiente1999 "Fasce tampone boscate in ambiente agrario".

misuri le quantità sollevate, ed a comunicarle annualmente alla Provincia): questo servizio potrebbe essere attivato con le "guardie ecologiche" o con altre strutture di volontariato "ambientale" a costi molto contenuti;

- controllo degli abusivi, che sono molto cresciuti in questi ultimi dieci anni: la siccità estiva ha convinto molti (agricoltori soprattutto, ma anche industriali) a superare la barriera fino ad ora costituita dall'alto costo di scavo e di messa in funzione di pozzi profondi; si tratta di pozzi scavati senza autorizzazione, e quindi anche senza il pagamento della concessione di sfruttamento;
- riesame dei tanti progetti di acquedotti industriali proposti negli ultimi decenni, anche in funzione della possibilità di distribuzione di acque di qualità modesta (non potabili, derivazioni dalla depurazione) oggi ammessa per usi industriali non alimentari;
- politica delle tariffe di distribuzione dell'acqua derivata dal CER per l'agricoltura, in relazione alla chiusura dei pozzi abusivi scavati in questi anni;
- finanziamento (attraverso incentivi) delle pratiche agricole rivolte al risparmio idrico, in connessione anche con la ricerca sperimentale in questo settore, già attiva (a livello regionale) da molti anni, che ha fornito buoni risultati concreti.

Politiche Comunali ed intercomunali per la graduale diminuzione dei prelievi, attraverso:

- incentivi al risparmio idrico civile regalando o contribuendo all'acquisto dei riduttori di pressione domestici (la sperimentazione regionale attuata a Bagnacavallo ha avuto ottimi risultati). Questa politica dovrebbe essere perseguita in collaborazione con HERA;
- norme (inserite nel RUE) che condizionino la progettazione edilizia, nella direzione di realizzare impianti duali almeno per i servizi igienici, che potrebbero inoltre utilizzare le acque dei pluviali a gravità. Norme che incentivino l'utilizzazione delle acque piovane, raccolte in specifiche vasche, per il verde condominiale e/o per il lavaggio di piazzali;
- attivazione di "campi di ravvenamento" del freatico, mediante impianti di subirrigazione eseguiti in terreni di proprietà pubblica, protetti, che raccolgano acque da superfici impermeabilizzate non calpestabili, realizzate con materiali igienicamente compatibili, dopo l'esclusione della acque di prima pioggia. Questi campi possono compensare gli effetti di impermeabilizzazione di superfici localizzate in altre porzioni del medesimo bacino idrico sotterraneo;
- controllo di qualità delle acque sotterranee anche attraverso maggiori garanzie di buona efficienza della rete fognante: separazione, ove esistano reti miste, delimitazioni di aree o situazioni da controllare periodicamente in relazione a possibili rotture e perdite, graduale diminuzione del numero di scolmatori (ove esistano) e miglioramento dell'efficienza della rete anche in condizioni di afflusso eccezionale;
- norme di tutela dei pozzi freatici esistenti ed incentivazione alla loro utilizzazione (politica di miglioramento della qualità delle acque freatiche e di protezione delle acque sotterranee profonde, "lavaggio" dello scheletro solido dell'acquifero).

Articolazione delle politiche di prevenzione del dissesto

Livelli di gestione e operatività della prevenzione

1 – L'incremento della sicurezza di un territorio passa inevitabilmente attraverso politiche di prevenzione del dissesto di versante e d'alveo, e delle esondazioni. Il PSC Associato propone due distinti livelli di intervento per l'attuazione della prevenzione del dissesto:

1a – un livello comunale che definisce le criticità (Quadro Conoscitivo del PSC), e forma un primo "Programma di monitoraggio dei dissesti";

1b – un livello inter e sovra-comunale che definisce l'agenda e le modalità degli interventi di ripristino e gestione.

Criticità di versante

1 – Il PSC Associato individua nelle seguenti Località e tratti di viabilità le maggiori criticità di versante del proprio territorio, le interferenze prodotte dai movimenti franosi sono indicate nella cartografia del Quadro Conoscitivo.

1a – Località: Noce , La Valle, Farneto;

1b – Località Spicchi;

1c – Località Mercatale S. provinciale di Badolo

1d- via Tolara, via Mercatale – Settefonti.

2 – La scelta delle aree di criticità di versante può essere modificata direttamente dall'Amministrazione Comunale a seguito di specifici studi e ricerche effettuate anche per rispondere ai presenti indirizzi.

Gestione dei dissesti di versante

1- Il PSC recepisce le norme del titolo 6 del PTC della Provincia di Bologna.

2- I dissesti perimetrati e classificati nella serie delle tavole Xx.B.1.3 che presentano riconosciuta interferenza con bersagli di proprietà comunale faranno parte del - programma di monitoraggio per la prevenzione del dissesto di versante - promosso dai Comuni dell'Associazione;

3 – Il Programma di Monitoraggio, eseguito secondo le indicazioni riportate in appendice e nella banca dati associata ai movimenti franosi, avrà svolgimento almeno triennale, verrà riformulato per il triennio successivo sulla base degli esiti ottenuti. Il coordinamento del lavoro di monitoraggio sarà tenuto direttamente dagli Uffici Tecnici Comunali o da loro delegati;

4 – La banca dati associata alla cartografia del dissesto contiene la prima proposta di monitoraggio dei dissesti, la perimetrazione delle zone di pericolosità a cui il monitoraggio stesso è riferito, le informazioni di base per la stima della pericolosità di ogni singolo movimento di gravità cartografato. Tutte queste informazioni sono modificabili direttamente dall'Ufficio di coordinamento del Programma di monitoraggio.

Politiche di prevenzione del dissesto

1 – Ferme restando le attribuzioni di competenza assegnate dalle vigenti leggi, le Amministrazioni Comunali promuovono e propongono ai Comuni rivieraschi del T. Idice,

alla Comunità Montana, all'Autorità di Bacino del Reno, al Corpo Forestale, la formazione di un tavolo per il coordinamento e la definizione delle priorità di intervento finalizzate alla stabilizzazione dei dissesti, e della morfologia d'alveo, all'esecuzione delle opere idrauliche, agli interventi di ripristino e manutenzione territoriale nella zona collinare e montana del Bacino dell'Idice e del Savena.

2 – Il tavolo di coordinamento si riunisce almeno una volta ogni anno, auspicabilmente nei mesi estivi, per formare l'agenda delle attività e degli interventi di riassetto da eseguire prima della fine dei mesi autunnali ed invernali. Al tavolo di coordinamento sono chiamati i sindaci dei comuni rivieraschi o loro delegati, i dirigenti dei servizi o uffici competenti, o loro delegati.

3 – Le associazioni di volontariato che sottoscrivono una dichiarazione di responsabilità e disponibilità al coordinamento degli Uffici competenti, sono invitate al tavolo di coordinamento e inserite solamente nell'agenda delle manutenzioni territoriali (pulizia degli alvei e delle ripe dei corsi d'acqua, operazioni di manutenzione delle fasce boscate prospicienti i maggiori corsi d'acqua, manutenzione delle opere idrauliche rispetto l'invasione delle vegetazione, eccetera).

4 – La Protezione Civile è chiamata a mettere a disposizione delle scuole comunali personale e materiale didattico esplicativo della sismicità locale, dei comportamenti da tenere in caso di eventi sismici, e delle condizioni di sicurezza richieste dagli edifici per il grado di sismicità locale.

3.3.2. La sostenibilità delle previsioni rispetto alla subsidenza e all'aumento dell'impermeabilizzazione del suolo

Il processo della subsidenza non è determinato dagli insediamenti in quanto tali, e non induce particolari effetti strutturali sugli edifici stessi, se non in casi eccezionali. Il problema dell'eccessivo prelievo dalle falde sotterranee (e quindi dell'approvvigionamento idrico) è ormai ben presente al Comune di Bologna, alla Provincia ed alla Regione, da molti decenni, malgrado ciò non esistono, ad oggi, prescrizioni o progetti che abbiano affrontato coerentemente questo gravissimo problema territoriale.

I Comuni dell'Associazione della Valle dell' Idice "subiscono" da decenni un abbassamento del suolo dovuto fondamentalmente agli eccessivi prelievi di acque sotterranee da parte di HERA (campo pozzi di Mirandola), che poi le distribuisce attraverso la "rete idrica" a tutti i Comuni (compreso Bologna), e non solamente ai Comuni della valle dell'Idice. Per le necessità idriche dell'Associazione le risorse idriche estratte al campo pozzi di Mirandola sono decisamente eccessive, sarebbe naturalmente facile proporre di ridurre i prelievi (per diminuire la subsidenza locale), in vista di un'autarchia idrica che darebbe il via ad una rincorsa alle risorse locali senza fine.

L'elaborazione di politiche di risparmio idrico, di razionalizzazione del consumo (agro-industriale e civile), e soprattutto di sensata utilizzazione delle risorse idriche disponibili, non possono ovviamente essere costruite ed applicate solo sul territorio dei tre Comuni.

Nel testo della relazione geologica sono indicate le principali politiche che si propongono agli Enti sovraordinati e che si prospettano ai Comuni della Valle dell'Idice, per tentare di arginare il processo di abbassamento del suolo.

La subsidenza può essere affrontata solamente prendendo atto pubblicamente della sua gravità, quindi ponendola nell'agenda delle priorità della Provincia e della Regione,

ripensando tutto il sistema dei prelievi superficiali e sotterranei (anche quello privato, rispetto all'abusivismo e alle tariffe attuali, addirittura ridicole) contestualmente al sistema dei consumi e degli sprechi (solo il settore agro-alimentare potrebbe risparmiare acqua per milioni di metri cubi anno con una semplice - ma costosa - razionalizzazione o ammodernamento) anche considerando gli scarichi dai depuratori non come acque 'demoniache', ma semplicemente come acque riutilizzabili in molti cicli produttivi non alimentari (attualmente c'è anche una legge che lo consente).

Riguardo alle proposte sui sistemi di ravvenamento delle falde a compensazione dell'impermeabilizzazione, al fine di garantire una discreta sicurezza ecologica e stabilità di gestione di tali eventuali impianti, si è proposto, quale ipotesi più praticabile, che essi possano essere realizzati su terreni di proprietà pubblica. Ciò consentirebbe:

- di recingere le aree di ricarica del freatico (impedendo così che vi possano essere intromissioni accidentali o volontarie);
- di realizzare un modesto impianto di decantazione e/o fitodepurazione (secondo i casi) delle acque di ravvenamento provenienti direttamente dalle precipitazioni atmosferiche direttamente dai pluviali di tetti non calpestabili;
- di realizzare un piccolo locale (anche amovibile) per il deposito di attrezzi e strumenti di gestione del campo.

Per i tre comuni dell'associazione sarebbe possibile pensare a due soli campi (per il conoide dell'Idice-Savena) con caratteristiche tali da "compensare" la mancata infiltrazione dalla superficie verso il freatico dei comparti di nuova edificazione e di una piccola parte del già edificato.

Sapendo che l'infiltrazione efficace dalla superficie verso il pelo libero del freatico (se ottimisticamente collocato entro i 3 metri dal piano campagna) non supera in media il 6% della precipitazione annua, sapendo che, in una zona di conoide dotata di trasmissività elevata (10-2 m/s), il potenziale di ricarica diverrebbe perdere circa 1 ordine di grandezza (10-3) sull'intera superficie infiltrante, occorrerebbero almeno 7 pozzi di 1 metro di diametro, profondi 10 metri per infiltrare l'equivalente di un anno di precipitazione su 1 ettaro di superficie completamente impermeabilizzata. Il calcolo ancora approssimativo non tiene conto dell'effetto di "gruppo" dei pozzi stessi, e deve, ovviamente, essere rivisto in funzione dei parametri idrodinamici locali.

Indicare una superficie di sperimentazione è quindi molto difficile, più per gli aspetti amministrativi/pianificatori, piuttosto che per quelli idrogeologici, tuttavia se si giungesse a svincolare geograficamente l'area di ricarica da quella di intervento edificatorio (purché sempre interna al medesimo apparato idrogeologico, esempio terrazzo o conoide) si potrebbe ritenere idoneo buona parte del territorio di alta pianura del Comune di San Lazzaro e la porzione pedecollinare ed alta pianura di Ozzano. Un'individuazione più precisa può essere fatta solamente in presenza di una concreta fattibilità, che potrà essere sviluppata in sede di Pianificazione operativa, anche in accordo con AUSL e ARPA.

In riferimento alla valutazione degli aspetti quantitativi di un bilancio idrico d'area, come per il tema della subsidenza che a questo si correla strettamente, non si può che rilevare l'inadeguatezza di un bilancio analizzato alla scala di tre comuni che ospitano i pozzi acquedottistici che alimentano una rete acquedottistica interconnessa con quella dell'intera area metropolitana; questo dovrebbe essere uno dei compiti essenziali dell'A.T.O.

I comuni possono viceversa affrontare un aspetto di tale bilancio: quello del risparmio idrico negli usi civili, e quindi del riuso e recupero delle acque negli insediamenti civili, aspetto affrontato dal RUE recependo gli indirizzi di cui all'art. 13.4 del PTCP.

3.3.3. Pericolosità sismica

Pericolosità Sismica

Le tavole del Quadro Conoscitivo del PSC dell'Associazione Valle dell' Idice intitolate "Zonizzazione sismica" riconoscono nel territorio comunale zone, distinte con retini e simboli diversi; così definite:

- le categorie di "suolo di fondazione" distinte secondo il punto 3.2.1. del D.M. 159/2005, di cui sono riconosciute nel territorio comunale le categorie: B, C, D. Le zone di categoria "C" sono state ulteriormente scomposte in C0 e C1 secondo che le Vs stimate siano rispettivamente più prossime alla categoria D o alla categoria B;
- la stima della possibile liquefazione / densificazione, che è individuata nella cartografia con appositi retini e confini di colore rosso, con quattro insiemi:
 - liquefazione potenziale dei sedimenti saturi;
 - non liquefacibile attuale (sabbie insature);
 - non liquefacibile (insaturo);
 - liquefazione da determinare, dati insufficienti.

Le zone individuate in queste tavole costituiscono un'indicazione generale utile a:

- zonizzare la pericolosità dei potenziali effetti sismici locali,
- fornire gli elementi per una stima preliminare dell'azione sismica di progetto al sito (rammentando che i Comuni dell'Associazione sono inseriti sia nella zona sismica 3 con valore di accelerazione $a_g = 0,15g$, sia nella zona sismica 2 con valore di accelerazione $a_g = 0,25g$),
- a definire densità e tipologia delle prove e delle indagini da effettuare negli ambiti suscettibili di nuovo insediamento, e negli ambiti di realizzazione della microzonizzazione sismica da realizzare nell'ambito del P.O.C.

Le distinzioni relative a: "categorie di suolo di fondazione", "stima della possibile liquefazione / densificazione dei sedimenti", fanno parte del Quadro Conoscitivo del P.S.C.; esse possono essere localmente modificate (senza che ciò richieda una procedura di modifica del P.S.C.) aggiornando il Quadro Conoscitivo in base agli esiti di prove ed analisi specifiche, eseguite per la definizione di dettaglio delle caratteristiche geomeccaniche e sismiche di delimitati siti di intervento.

Gli esiti delle analisi e degli studi di microzonizzazione sismica eseguiti nell'ambito dei P.O.C, o in subordine dei P.U.A, una volta approvati dal Consiglio Comunale, costituiscono variazione locale integrativa del Quadro Conoscitivo oggetto delle presenti norme.

L'insieme della tavola in oggetto può essere modificato alla scala dell'intero Comune o dell'intera Associazione solamente attraverso procedura di variante al P.S.C, in base a studi ed analisi condotti almeno sull'intero territorio amministrato.

Microzonizzazione sismica

La formazione della carta di microzonizzazione sismica costituisce elaborato fondamentale del P.O.C, ed in sua assenza del P.U.A, per gli interventi urbanistici ed edilizi previsti e per un intorno territoriale la cui ampiezza sarà stabilita dall'Amministrazione Comunale, e comunque dovrà essere tale da comprendere una porzione dei corpi sedimentari, che interessano il sottosuolo dell'area di intervento per la profondità di 30 metri, pari ad un volume almeno quadruplo di quello rappresentato entro il perimetro del comparto, se non ancora studiati e classificati in altre ricerche sismiche di scala locale.

Obiettivi della microzonizzazione sono, per ogni zona:

- fornire l'entità della risposta sismica locale;
- fornire le accelerazioni spettrali $S_A(g)$ per diversi periodi (almeno da $T_0 = 0,1s$ ad almeno $T_0 = 2s$);
- fornire l'entità degli "effetti indotti" sui sedimenti: liquefazione/densificazione.

La realizzazione della carta di microzonizzazione si fonda sul terremoto di riferimento, la cui forma spettrale normalizzata regionale, è riportata nella seguente figura:

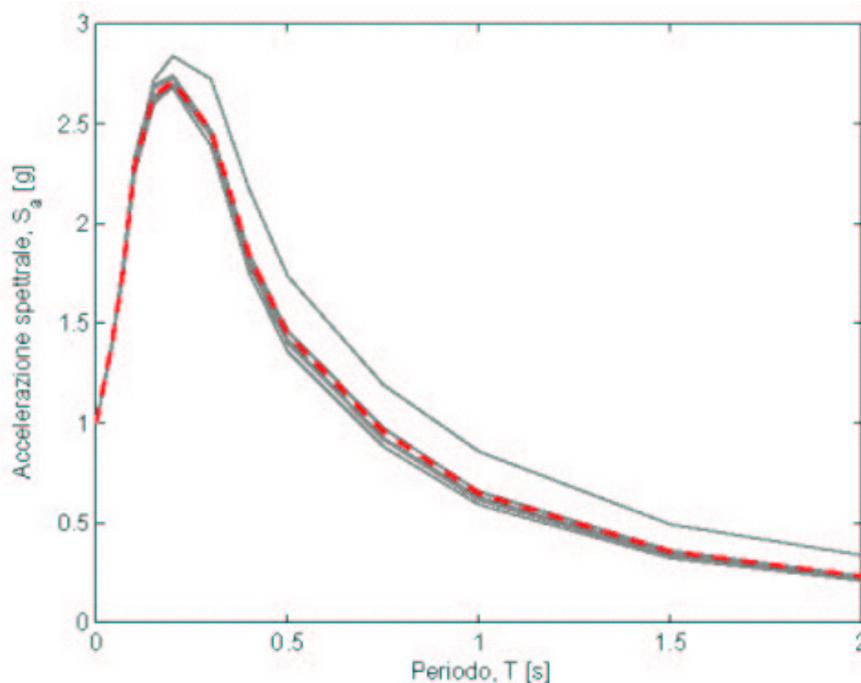


Fig. 2.3.1 Forma normalizzata dello spettro di risposta (da <<Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna – Pericolosità sismica e calcolo del moto di riferimento >> settembre 2005, Aut. M. Pagani e A. Marcellini, Istituto per la Dinamica dei Processi Ambientali-CNR.

Per i Comuni dell'Associazione Valle dell'Idice, la Regione fornisce inoltre un valore di PGA (accelerazione di picco orizzontale) pari, rispettivamente:

- Castenaso 0,174
- Ozzano 0,182

— San Lazzaro 0,172

In sede di P.U.A. o di richiesta di permesso di costruire, per la definizione della vulnerabilità del singolo edificio, sia nelle condizioni attuali, sia in quelle di progetto (cioè una volta note le strutture di fondazione, la storia edilizia, i vani interrati tecnici o no, ecc.), si dovrà effettuare uno specifico studio a partire dai risultati della microzonizzazione eseguita nel P.O.C, oppure in sua assenza, si dovrà procedere preliminarmente alla realizzazione della microzonizzazione sismica secondo le medesime indicazioni riportate ai commi precedenti.

Standard delle attrezzature di misura dei dati meccanici di sottosuolo

Per gli standard delle prove geognostiche in sito da effettuare, deve essere assunta come riferimento la Circolare del Ministero L.L. P.P. del 16 dicembre 1999 n. 349/STC, pubblicata sulla "Gazzetta Ufficiale" (n. 69 del 23/03/2000).

Il PSC richiede esplicitamente, per gli interventi soggetti a P.O.C. e P.U.A., prove di misura in sito delle proprietà meccaniche dei sedimenti, realizzate con attrezzature rispondenti agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare 349/99. un elenco delle prove minime da effettuare per le varie macrozone è riportato nel RUE.

Liquefazione dei sedimenti

Le modalità di stima della liquefazione del sedimento sono dettate dalla relazione tra profondità e potenza dello strato, tessiture medie, densità relativa, saturazione, sensibilità della componente argillosa. La possibilità di ottenere queste informazioni, e la loro attendibilità, è fortemente condizionata dall'attrezzatura adottata per effettuare le misure: in questo senso è indispensabile adottare strumenti d'indagine standard, dotati del massimo grado di definizione, di precisione e di comparazione tra le misure ottenute. Secondo l'importanza e l'impegno geotecnico delle opere da realizzare si consigliano le seguenti prove: CPTU, CPTS, SPT, DH, CH.

Acquisizione di nuove informazioni di sottosuolo

Le indagini geologiche da effettuare nel territorio comunale per la realizzazione di opere d'ingegneria, devono essere adeguate per numero e profondità di esecuzione all'ampiezza dell'area di progetto (fase di progettazione preliminare) ed all'impegno dell'opera da realizzare (fase di progettazione di massima ed esecutiva), come prescritto dal DM 159 del 14-09-2005, e dal precedente DMLP dell'11/03/88, G.U. n. 127 del 1/06/88, S.O.

Il POC stabilisce il programma di indagini da svolgere negli ambiti di nuovo insediamento e negli ambiti di riqualificazione, applicando i seguenti criteri:

- scelta degli strumenti d'indagine da utilizzare e della densità delle prove da eseguire in relazione all'importanza dell'opera da realizzare, e della porzione di territorio interessata dall'ambito di microzonizzazione sismica da elaborare;
- la valutazione della categoria di suolo di fondazione e la prima stima del grado di propensione alla liquefazione dei sedimenti, può essere ottenuta indirettamente dagli esiti meccanici di prove penetrometriche standard. Spesso però questi strumenti di misura non hanno la possibilità di raggiungere le quote richieste dalla legge (30 metri sotto la quota di incastro della fondazione) per la presenza di livelli e strati granulari grossolani (ghiaia) o particolarmente addensati, o per la presenza di substrato roccioso sovra consolidato. In altri casi può essere necessario prele-

vare campioni di sedimenti per verificarne direttamente la propensione alla liquefazione in presenza di terremoto di progetto. In entrambe questi casi, si dovranno ottenere le informazioni necessarie con mezzi di prospezione di altro tipo secondo i casi;

- le misure delle Vs medie relative a livelli granulari ghiaiosi o particolarmente densi, o al substrato sovra consolidato (sedimenti marini della collina e montagna) finalizzate alla stima della categoria di suolo di fondazione, ricavate da DH, CH, o altri metodi diretti di misura, possono essere estrapolate, per il calcolo della Vs30, anche in altre situazioni, ad esempio in quelle in cui il substrato rappresenti una parte della colonna litologica locale non classificabile con prove penetrometriche. L'intorno di validità dell'estrapolazione dei dati di Vs medi del substrato roccioso attorno al punto d'indagine, se le ricostruzioni geologiche e sedimentologiche locali confermano la continuità laterale dell'unità in oggetto, non può essere superiore ai 500 metri;
- le misure delle Vs medie relative a livelli granulari ghiaiosi o particolarmente densi, finalizzate alla stima della categoria di suolo di fondazione, ricavate con metodi solamente geofisici (profili, SASW, sismica passiva), possono essere estrapolate per il calcolo della Vs30 anche in altre situazioni, ad esempio in quelle in cui il substrato rappresenti una parte della colonna litologica locale non altrimenti classificabile. L'intorno di validità dell'estrapolazione dei dati di Vs medi del substrato roccioso attorno al punto d'indagine, se le ricostruzioni geologiche e sedimentologiche locali confermano la continuità laterale dell'unità in oggetto, non può essere superiore ai 300 metri.

Il piano delle indagini geognostiche dovrà comprendere, secondo le macro zone sismiche interessate dall'area del POC, almeno le prove individuate nel RUE, da effettuare con attrezzature rispondenti agli standard richiamati nelle presenti norme.

3.4. IL RAFFORZAMENTO DEL SISTEMA RELAZIONALE

3.4.1. Lo scenario di riferimento sulla base del PTCP e del PMP (Piano della Mobilità Provinciale)

Negli ultimi anni, il sistema della mobilità del territorio bolognese è stato oggetto di una serie successiva di approfondimenti, a partire dall'approvazione del Piano Regionale dei Trasporti e poi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che da un lato hanno confermato l'opzione strategica e i cospicui investimenti a favore di un ruolo più forte della mobilità su ferro (il progetto a più riprese affinato del Servizio Ferroviario Metropolitano, che interessa con due linee questo territorio), dall'altro, nel confermare nella loro sostanza i principali progetti di completamento della rete stradale primaria come ormai delineati da lungo tempo, ne hanno peraltro riformulato l'assetto strategico con l'introduzione della previsione del Passante Autostradale Nord quale soluzione di lungo periodo del problema altrimenti cronico dell'attraversamento del nodo bolognese.

Il disegno della viabilità così integrato risponde alle esigenze di decongestionamento del nodo autostradale bolognese e contestualmente di infrastrutturazione dell'area centrale semi-conurbata del territorio provinciale, che risulta vistosamente carente di collegamenti adeguati.

A partire dall'assetto del sistema nel lungo periodo, così completato e consolidato nel

PTCP, è in corso da parte della Provincia l'elaborazione del Piano della Mobilità (PMP) quale strumento per la valutazione di scenari della mobilità tendenziali ed intermedi, per l'individuazione delle risorse finanziarie da mettere in campo e delle relative fonti (fra le quali i pedaggi), nonché per la programmazione operativa delle priorità e degli interventi sulle infrastrutture.

Il Piano strutturale in forma associata non può che assumere l'impianto strategico e gli scenari attuativi definiti e in corso di definizione a scala provinciale, pur rimarcando le istanze, in materia di priorità attuative, che discendono dalle problematiche specifiche di questo territorio.

Sul versante della domanda di mobilità, sulla base delle tendenze registrate sia in materia di mobilità che di dinamiche socio-demografiche (rilevante tendenza all'incremento della popolazione provinciale), il PMP sconta innanzi tutto la previsione di un forte incremento della domanda complessiva, stimato superiore al 25% in 15 anni, incremento che tuttavia si conta di sostenere ed assorbire da un lato attraverso l'incremento dell'offerta di servizi di trasporto pubblico, in particolare su ferro, dall'altro spostando quote importanti di mobilità automobilistica sulla viabilità primaria (in particolare i nuovi assi di prevista realizzazione) ad alta capacità, e potendo così puntare ad ottenere una riduzione o contenimento del traffico sui livelli inferiori della gerarchia della rete: la viabilità locale urbana ed extraurbana.

Nel territorio dell'Associazione, con riferimento al trasporto pubblico, la novità attesa più rilevante da cui si attendono benefici nei prossimi anni, è la prevista entrata a pieno regime del Servizio Ferroviario Metropolitano. Sia per la linea che interessa San Lazzaro e Ozzano, sia su quella che attraversa Castenaso, questo significherà non solo il consolidamento del cadenzamento del servizio alla mezzora, ma anche l'attivazione dei servizi 'passanti' (da S.Pietro in Casale a Imola e viceversa, e da Budrio a Bazzano viceversa), nonché l'istituzione di nuove fermate in area urbana (Via Caselle, Prati di Caprara, Via Zanardi), che consentiranno di allargare notevolmente il ventaglio di destinazioni raggiungibili senza cambiamento di mezzo e quindi di aumentare l'efficacia e l'appetibilità del servizio.

Sulla base del confronto che è in corso fra la Provincia di Bologna, il Comune di Bologna, la Regione, RFI, TAV e Ministeri delle infrastrutture e dei Trasporti per la revisione e l'aggiornamento degli accordi del 1994 e del 1997, risulterebbe che la prima linea del SFM che potrà essere attivata in forma 'passante' sarà proprio la linea S.Pietro in Casale-Imola, quando saranno completati i lavori della Stazione Alta Velocità (orientativamente entro il 2009), mentre per la Budrio-Bazzano occorrerà attendere almeno il 2010.

In correlazione con il rafforzamento del servizio SFM, va prevista la riorganizzazione delle linee del trasporto pubblico su gomma, con attestamento delle linee sulle stazioni ferroviarie prescelte quali nodi principali di interscambio, e precisamente quella di San Lazzaro-Caselle, quella di Ozzano e quella di Stellina. Occorrerà comunque mantenere un servizio su gomma sulla Via Emilia in quanto non completamente sostituibile dal SFM, e occorrerà trovare le soluzioni per fornire risposta anche alla crescente domanda di spostamento su itinerari non radiali da e per Bologna, ma trasversali, anche fra i centri di questo territorio: ad es. fra Villanova e San Lazzaro e fra Castenaso e Ozzano.

La stazione di San Lazzaro-Caselle si configura come stazione-porta dell'area urbana bolognese, di interscambio anche con il trasporto urbano in sede propria in quanto terminale della linea filoviaria a guida vincolata (Civis); quest'ultimo rappresenta l'altra

attesa innovazione del trasporto pubblico, da quale ci si attende un incremento di efficienza e di velocità commerciale nelle relazioni con Bologna e una sostanziale riqualificazione dell'asse storico della Via Emilia a San Lazzaro.

Per quanto riguarda la rete stradale di interesse regionale e provinciale, il PMP proposto dalla Provincia definisce uno scenario programmatico, ossia comprendente gli interventi finanziati e quelli che si intende finanziare nei prossimi dieci anni, che comprende le seguenti opere:

- il completamento dei lotti 1, 2 e 2 bis della Lungo Savena, da Via dell'Industria alla Trasversale di Pianura e da Via dell'Industria alla San Vitale;
- la Complanare all'autostrada A-14 sul lato nord tra Ponte Rizzoli e San Lazzaro;
- la realizzazione del collegamento della zona industriale la Cicogna con una nuova uscita della Complanare;
- l'adeguamento dello svincolo nord dell'uscita 13 della Tangenziale di Bologna su via Caselle;
- la riqualificazione della S.P. 28 "Croce dell'Idice" fra Castenaso e la Complanare.

Lo scenario programmatico della Provincia comprende poi, sia pure in un orizzonte temporale che non si è ancora in grado di precisare, il Passante Autostradale Nord, progetto portante dell'assetto strategico della mobilità nel territorio metropolitano. Da questa realizzazione deriverà, in particolare al territorio di Castenaso, un vistoso aumento dell'accessibilità a tutto il sistema autostradale, grazie ai due caselli previsti sulla S.Vitale e all'intersezione della Lungo Savena con la Trasversale di Pianura in comune di Granarolo; nel contempo non sono da attendersi da quest'opera benefici diretti sui flussi di traffico interni al territorio dell'Associazione.

Per il Passante autostradale, in attesa degli approfondimenti progettuali, che non potranno che riguardare l'opera nel suo complesso e quindi esulano dalle possibilità degli strumenti di pianificazione comunale, il PSC ha provveduto a recepire e a salvaguardare il corridoio (della larghezza complessiva di 600 metri) individuato nello Studio di fattibilità prodotto dalla Provincia. La condizione irrinunciabile che si pone per la fattibilità di questa infrastruttura è l'accurata ambientazione della stessa, che ne garantisca il migliore inserimento paesaggistico, possibile anche nei settori interessati di questo territorio, oltreché il rispetto dei passaggi procedurali e degli interventi di mitigazione e compensazione che già sono stati individuati, in via preliminare, dal suddetto studio di fattibilità.

Rispetto a questo scenario programmatico decennale, i Comuni dell'Associazione Valle dell'Idice hanno richiesto innanzi tutto che la realizzazione della Complanare lato nord all'Autostrada A-14 sia collocata fra i livelli più elevati della scala di priorità a livello provinciale, in modo da essere finanziata e realizzata quanto prima, in quanto indispensabile alla funzionalità e all'efficienza dello sviluppo dell'ambito produttivo strategico di Ponte Rizzoli, oggetto di uno specifico Accordo territoriale fra i Comuni e la Provincia, oltre che necessaria per alleggerire la pressione del traffico sull'asse storico della Via Emilia.

Inoltre hanno rilevato che la mancata previsione di realizzazione nel prossimo decennio anche del terzo lotto della Lungo Savena, ossia il tratto in comune di Bologna dal "Centronova" a Via dell'Industria, riduce l'efficacia del cospicuo investimento necessario per realizzare i lotti n.1, 2 e 2bis e rilevano che nel caso di una tale realizzazione in-

completa, la Via Villanova (dallo svincolo Caselle a Villanova), già oggi in condizioni di carico critiche, sarebbe sottoposta ad un ulteriore sovraccarico difficilmente sostenibile. Hanno richiesto quindi, al riguardo, che la Provincia e il comune di Bologna rivalutino e ridiscutano la questione, in tutte le sue conseguenze.

Infine i Comuni hanno proposto che per l'adeguamento e rifacimento della S.P.48 "Castelli Guelfi" da Ponte Rizzoli alla S.Vitale, la nuova sede venga progettata in stretto affiancamento con il tracciato di Passante autostradale, in modo da evitare ulteriori tagli alle aziende agricole e da connettersi direttamente con il futuro casello autostradale sulla S.Vitale. La medesima proposta di tracciato, già avanzata alcuni anni fa da questi Comuni in sede di "Schema Direttore", è stata fatta propria anche dal Comune di Budrio, pure coinvolto dal tracciato stesso.

3.4.2. Gli ulteriori progetti locali per la viabilità

Allo scenario di realizzazioni prospettato nel PMP riguardo alla rete viaria di rilievo nazionale, regionale e provinciale questi si aggiungono i seguenti principali interventi programmati in sede locale:

- a San Lazzaro la realizzazione della viabilità locale di collegamento al nuovo insediamento residenziale fra via Paolo Poggi e via Caselle;
- a Ozzano la realizzazione della circonvallazione nord in variante alla via Emilia, già prevista nel PRG vigente e di cui è in corso di avvio la realizzazione di un primo stralcio funzionale;
- a Castenaso la realizzazione di una strada urbana di collegamento fra la Via Bargello e la Via del Frullo, in concomitanza con lo sviluppo urbano previsto in questa zona, e l'eventuale realizzazione di un sottopasso in sostituzione del passaggio a livello all'entrata est del paese dalla S.Vitale.

3.4.3. La valorizzazione delle stazioni ferroviarie come luoghi urbani e come nodi di interscambio col trasporto pubblico su gomma

Per l'incentivazione dell'uso del SFM, tutte le relative stazioni devono costituire altrettanti punti di interscambio qualificati con tutte le altre forme di mobilità: da quella motorizzata individuale, a quella ciclabile, a quella pedonale, fino a quella del trasporto collettivo su gomma (quest'ultimo riguarderà le stazioni di San Lazzaro, Ozzano e Stellina).

Gli interventi locali negli intorni urbani delle stazioni e fermate sono quindi orientati:

- alla conferma e all'ampliamento della dotazione di parcheggi scambiatori,
- al potenziamento e qualificazione delle reti ciclabili e pedonali su queste convergenti,
- alla dotazione delle stazioni di un minimo di servizi commerciali all'utenza: quanto meno un piccolo punto vendita (giornali, tabaccheria, snack), ma ove possibile anche una media struttura di vendita per una gamma più vasta di prodotti e servizi;
- alla più agevole e sicura accessibilità per tutte le categorie di utenza, nonché alla più generale facilitazione dell'accesso alle stazioni sia dall'interno che dall'esterno del centro urbano.

Assieme alle azioni possibili sul versante dell'assetto urbanistico e infrastrutturale, costituisce presupposto imprescindibile per il successo del SFM, il deciso innalzamento del livello quali-quantitativo del servizio reso. In tale direzione risultano in particolare necessari:

- l'elettrificazione della linea Bologna - Portomaggiore (peraltro già finanziata);
- il rinnovo del materiale rotabile, in generale obsoleto;
- il miglioramento generale del livello dei servizi e del comfort.

3.4.4. La rete dei percorsi ciclabili intercomunali per la fruizione dei servizi urbani e delle risorse ambientali

La formazione di una organica rete di piste ciclabili entro i centri abitati e fra i centri abitati vicini, rappresenta un obiettivo delle politiche per la mobilità che tutti i Comuni si sono posti, prevedendo l'interconnessione di tutti i principali servizi presenti nelle varie località, a cominciare – nell'ottica dell'incentivazione della mobilità sostenibile - dalle stazioni del SFM e dalle fermate del TPL.

In ambito urbano e fra i centri abitati e le zone produttive sono previsti percorsi appetibili e sicuri per i collegamenti casa-scuola, casa-servizi commerciali, casa-luoghi di lavoro, casa impianti sportivi. In questo quadro, in relazione agli spostamenti per accedere ai servizi, si evidenzia l'importanza di collegamenti idonei e continuativi fra ciascun capoluogo e le proprie località frazionali e, a livello intercomunale, fra Villanova e San Lazzaro e fra Ozzano e San Lazzaro (lungo la pedecollina).

In tutti e tre i Comuni assume poi rilevanza il tema del superamento delle infrastrutture ferroviaria anche per la modalità ciclo-pedonale, assicurando una propria sede dedicata in tutti i casi in cui si prevedono opere sostitutive di passaggi a livello.

In ambito extraurbano assumono rilevanza gli itinerari ciclabili che consentano una fruizione ricreativa del territorio, in connessione con le maggiori valenze ambientali e storiche. Fra questi assumono un rilievo e un respiro che travalica anche i confini dell'Associazione:

- gli itinerari dentro al Parco dei Gessi bolognesi e dei calanchi dell'Abbadessa e di accesso al Parco dalle aree urbane sottostanti a San Lazzaro e Ozzano;
- l'itinerario lungo l'Idice dal Parco dei Gessi a Castenaso - Budrio;
- l'itinerario lungo il Savena-Idice da Bologna a Castenaso - Budrio;
- l'itinerario lungo il Parco delle Ville a San Lazzaro.

3.5. VALORIZZAZIONE DELLE PRINCIPALI FUNZIONI SOVRACOMUNALI E TERZIARIE E DEI POLI FUNZIONALI

3.5.1. Le "eccellenze" già presenti e la loro valorizzazione

Già oggi il territorio di Valle Idice si qualifica nell'area metropolitana per le cospicue presenze di funzioni "rare" e di rilievo sovracomunale.

Ozzano è il comune che ospita la principale concentrazione di attività universitarie e di ricerca dell'area bolognese al di fuori del comune di Bologna. Infatti, all'Istituto Universitario di Veterinaria, con le sue strutture didattiche e laboratori di sperimentazione e ricerca, e all'Istituto Nazionale per la Fauna Selvatica, si aggiungeranno a breve l'Istituto di ricerca clinica oncologica "Ramazzini", in corso di avanzata costruzione, e il Centro di ricerca sulle neuroscienze "Rita Levi Montalcini" che conterrà laboratori per la sperimentazione su animali.

Nel territorio di San Lazzaro sono già presenti due istituti scolastici di livello superiore: l'ITC Enrico Mattei (3 indirizzi tecnici e 2 liceali) e l'ITIS Ettore Majorana (2 indirizzi tecnici e 1 liceale sperimentale). Quest'ultimo è inserito nell'ambito del Polo culturale che comprende la Mediateca (di prossima inaugurazione) e il Palazzetto dello Sport (di proprietà della Provincia di Bologna ed oggi utilizzato anche come palestra per il vicino Istituto Majorana, ma che un domani potrà assumere pienamente il ruolo di sede di manifestazioni sportive indoor e di altra attività del tempo libero) Nella stessa area è anche presente un impianto sportivo privato, con bowling e campi da calcetto. È inoltre in fase di potenziamento il polo congressuale di Villa Cicogna.

A Castenaso sono presenti o di prossima realizzazione attrezzature sportive di attrazione sovracomunale come il campo per il golf, di cui è previsto l'ampliamento, ed è prevista una grande piscina coperta, che sarà gestita insieme con il Comune di Granarolo e che potrà sfruttare l'acqua calda in uscita dall'impianto di termovalorizzazione del Frullo. È presente inoltre il grande polo funzionale commerciale del Centronova.

Da segnalare inoltre la presenza di sedi direzionali di strutture economiche di rilievo nazionale come la sede di Conserve Italia a San Lazzaro e, prossimamente, la nuova sede di HERA a Castenaso.

In sede di PSC del comune di San Lazzaro sono confermate e qualificate ulteriori opportunità che questo territorio può offrire per l'insediamento di funzioni rare:

- L'opportunità strategica del polo funzionale di Via Caselle/Stazione, da destinare a funzioni di livello superiore legate all'Università, come Polo Funzionale;
- L'ipotesi di realizzazione di un Teatro di livello intercomunale, da inserire nel circuito teatrale della Provincia di Bologna;
- L'ipotesi di realizzazione di un nuovo stadio (in sostituzione di quello esistente, non più a norma e inadeguato alle necessità espresse dal territorio) come componente di una struttura sportiva di più ampio respiro, che si configura come un vero Parco dello Sport;

3.5.2. Un nuovo cimitero intercomunale

Il cimitero di San Lazzaro è da tempo prossimo alla saturazione e data la collocazione quasi circondata da aree urbane, non è nelle condizioni di essere ulteriormente ampliato. Inoltre, la previsione di ampliamento indicata nel PRG vigente al di là della via Vernizza, che ha assunto nel tempo il ruolo di strada di scorrimento in direzione nord-sud, non appare credibilmente attuabile, anche se viene confermata cautelativamente nel PSC, stante la grave situazione di saturazione del cimitero attuale..

Anche il cimitero di Ozzano è prossimo alla saturazione e si trova a ridosso di aree residenziali; anche in questo caso non appare opportuna un'ipotesi di ampliamento della struttura.

Le stesse proiezioni demografiche, che prevedono un forte incremento della popolazione anziana, pur accompagnato da un ulteriore allungamento della vita media, devono scontare una progressione della mortalità; questa condizione accomuna le Amministrazioni dell'Associazione nella necessità di prevedere investimenti per il doveroso sviluppo di questo servizio.

Di qui è emerso nelle Amministrazioni di San Lazzaro e Ozzano, per le quali il problema risulta maggiormente impellente, l'orientamento a programmare un investimento in comune, e ad individuare un'area in una posizione idonea che sia agevolmente accessibile da entrambi i capoluoghi. Un cimitero intercomunale nella parte est dell'area metropolitana può inoltre costituire una dotazione per la popolazione residente nella zona orientale di Bologna, stante la collocazione sbilanciata verso ovest dei due cimiteri bolognesi (Certosa e Borgo Panigale).

Le ipotesi che si stanno approfondendo nelle loro condizioni di fattibilità riguardano aree in comune di San Lazzaro in prossimità del confine con Ozzano; in caso di esiti negativi potranno essere individuate altre collocazioni che rispondano adeguatamente ai criteri di sufficiente distanza dagli insediamenti urbani residenziali e di buona accessibilità.

3.5.3. Nuovo Polo funzionale di Caselle e sviluppo delle attività commerciali

Per quanto riguarda i poli funzionali, la previsione di un'area commerciale integrata in San Lazzaro (nuovo polo funzionale di via Caselle) è frutto, come sottolineato dalla Relazione del PTCP, di "scelte urbanistiche degli anni passati, che si mostrano tuttora validamente collocate in termini generali in quanto si tratta di aree servite dalle grandi infrastrutture viarie che costituiscono la rete primaria di collegamento regionale/nazionale" (e nel caso in oggetto servita anche da fermata ferroviaria).

Il Comune di San Lazzaro di Savena si propone, di concerto con l'Associazione Intercomunale Valle dell'Idice, la Provincia di Bologna e il Comune di Bologna, di definire per il nuovo polo funzionale un ruolo di rilievo connotato non tanto da funzioni commerciali di grande attrattività, quanto da funzioni di eccellenza integrate (da trasferire e/o da realizzare ex novo) in una logica di sovracomunalità: terziario, strutture di accoglienza per lo studio e la ricerca, attività culturali, per lo spettacolo il tempo libero e lo sport, oltre ad una quota di offerta di commercio commisurata e integrata alle funzioni che si andranno a insediare e alle quote di interventi residui non utilizzati.

In questa logica, il Comune di San Lazzaro aveva avanzato una proposta alternativa per la localizzazione del polo commerciale (assegnandogli una connotazione specifica, legata allo sport e al tempo libero, per integrare la previsione commerciale con quella di servizi); nel corso dei lavori della Conferenza di Pianificazione tale previsione è stata annullata, ma si conferma in questa sede la volontà di ricalibrare la previsione del polo funzionale di Caselle, inserendola in un quadro di scelte insediative (da concertare a scala metropolitana) relative a funzioni di rango più elevato, collegate da un lato alle funzioni dell'Ateneo bolognese (laboratori, servizi per studenti fuori sede), dall'altro a funzioni terziarie e direzionali nel campo dell'innovazione tecnologica, anche in correlazione alla vicina area produttiva della Cicogna.

Il comune di San Lazzaro fa rilevare la debolezza della propria rete commerciale rispetto alla media provinciale, mentre le condizioni urbanistiche e infrastrutturali motiverebbero una situazione opposta, vista l'evidente vocazione della città e del territorio di San

Lazzaro per lo sviluppo di un'offerta commerciale qualificata e specializzata, rivolta ad un'utenza potenziale distribuita su bacini di gravitazione estesi quantomeno all'intero settore est del sistema metropolitano bolognese.

Questa tematica trova nel PTCP una specificazione laddove, dopo aver presentato i cinque complessi riconosciuti dalla Conferenza provinciale dei servizi del 2000 idonei per essere definiti "poli funzionali", si afferma che "si tratta di collocazioni molto addentro all'area urbana centrale, già sovraccaricata di funzioni e di traffico. Poiché questi poli, già attuati o previsti e confermati, non esauriscono la domanda futura, questa dovrà essere orientata più all'esterno e più lontana dall'area urbana centrale; nuovi ambiti di complessi integrati di funzioni ricreative, del "loisir" e della grande distribuzione commerciale non alimentare dovranno essere individuati secondo un insieme di criteri che privilegino:

- La contiguità con i nodi di interscambio della "grande rete" della viabilità
- La possibilità di un rapido collegamento anche con una stazione ferroviaria
- La contiguità con aree già parzialmente insediate, non residenziali
- Un'adeguata distanza dall'area conurbata bolognese
- La salvaguardia delle risorse naturali e paesaggistiche.

L'annullamento della previsione avanzata dal comune di San Lazzaro in corrispondenza dell'uscita di Idice del Sistema complanare lascia irrisolto il tema della "debolezza" della rete commerciale di San Lazzaro, tema che dovrà essere risolto all'interno del polo di Caselle, integrando le funzioni commerciali con quelle di rango sovracomunale previste.

Al di là delle azioni di adeguamento della rete commerciale nel segmento delle medie e grandi strutture, attraverso il PSC si definisce di un insieme coerente di politiche destinate al potenziamento dei servizi ai cittadini e all'impresa, e all'innalzamento del rango urbano della città di San Lazzaro e degli altri centri urbani dell'Associazione. Il PSC costituisce il riferimento strategico per la definizione – da programmare e attuare attraverso il POC – di una serie di interventi finalizzati alla trasformazione/riqualificazione del sistema urbano e territoriale (anche nelle località esterne al capoluogo), che individuano da un lato nella rete del commercio, dei pubblici servizi e dell'artigianato di servizio le esigenze/opportunità, e dall'altro gli interlocutori e soggetti idonei a concertare con le Amministrazioni Comunali progetti e programmi operativi coordinati.

È in questo senso da utilizzare appieno lo strumento dei Programmi di intervento locale relativi ai Centri Commerciali naturali, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 20/2005, che consente di promuovere la qualificazione della struttura del commercio al dettaglio, nel duplice ruolo di servizi al cittadino e di strumento che è partecipe e concorre alle politiche di riqualificazione urbana. Tale riqualificazione si riconosce negli obiettivi specifici del rafforzamento dell'identità del sistema delle aree centrali e dei luoghi urbani minori, attraverso l'adeguamento e la messa in rete degli esercizi di vicinato e l'integrazione di medie strutture di vendita e di strutture del terziario artigianale e di pubblico esercizio.

3.5.4. Il polo funzionale dell'Ospedale Bellaria

Il PTCP, in applicazione dell'art. A-15 della L.R. 20/2000, ha individuato come polo funzionale esistente da consolidare, sviluppare, riqualificare il complesso dell'Ospedale Bellaria, composto dalle unità Ospedale Bellaria, Nuova Sede C.R.I. comitato provinciale, Ospedale Giovanni XXIII, Opera Pia Vergognosi.

Il polo funzionale – situato nel territorio di Bologna e (in piccola parte) in quello di San

Lazzaro – costituisce un importante riferimento per la popolazione di quest'ultimo comune, in particolare come integrazione dei servizi di tipo ambulatoriale e di day hospital presenti sul territorio.

In questa ottica, e in particolare in vista della realizzazione del Centro Polifunzionale Madre Teresa di Calcutta, l'Amministrazione di San Lazzaro ha avviato contatti con l'Amministrazione ospedaliera e il Comune di Bologna allo scopo di valutare l'inserimento, nell'ambito ospedaliero, di aree in comune di San Lazzaro confinanti con quelle in comune di Bologna, al fine ampliare le possibilità di intervento e le opportunità di realizzazione della nuova struttura con più larghi criteri di integrazione territoriale. Il PSC individua questa possibilità.

3.6. L'OFFERTA DI AREE QUALIFICATE PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

3.6.1. L'accordo territoriale e le sue prime applicazioni a Ozzano e a Castenaso

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, ai sensi della L.20/2000 il PTCP individua gli ambiti specializzati per attività produttive, distinguendo:

- gli ambiti produttivi consolidati per funzioni prevalentemente produttive manifatturiere (fra i quali la Zona Industriale di Ponte Rizzoli a Ozzano)
- gli ambiti produttivi consolidati per funzioni miste manifatturiere e terziarie, tra i quali: Roveri-Villanova a Castenaso; Cicogna a San Lazzaro; Zona Industriale Ozzano.

Ciascun ambito produttivo di rilievo sovracomunale rappresenta un'occasione strategica per attivare politiche di concertazione sovracomunale, attraverso gli Accordi Territoriali previsti dalla Legge 20/2000, strumenti necessari per l'attuazione delle previsioni degli ambiti stessi.

In presenza di limitazioni fisiche, infrastrutturali o ambientali, gli ambiti "consolidati" "non appaiono indicati per politiche di ulteriore significativa espansione fisica (oltre a quanto già previsto)". Il PTCP chiarisce nella stessa Relazione che questa asserzione non va interpretata in termini statici: ciascun ambito produttivo è soggetto infatti a dinamiche interne importanti, che richiedono di essere governate, individuando per ciascuna area le linee evolutive più opportune, ad esempio favorendo (o frenando) una trasformazione da attività manifatturiere ad attività terziarie, e – se necessario – rispondendo ad esigenze di sviluppo di aziende già presenti, anche attraverso mirati interventi delle previsioni, o "di rispondere a domanda proveniente da trasferimenti o anche di nuovi insediamenti, utilizzando le potenzialità derivanti sia da quote di previsioni non ancora attuate, sia dalle dismissioni/riconversioni di attività insediate".

Per quanto riguarda lo sviluppo degli insediamenti specializzati produttivi e la qualificazione dell'offerta di nuove aree insediative per tali attività, i Comuni di Valle dell' Idice hanno già concordato e definito la loro strategia complessiva, in coerente applicazione delle direttive del PTCP, sottoscrivendo nel 2004 l'Accordo territoriale fra di loro e con la Provincia ai sensi dell'art. 15 della L.R. 20/2000.

Secondo questo Accordo, è stata condivisa la scelta che individua a **Ponte Rizzoli**, in territorio di Ozzano, l'ambito produttivo strategico per le esigenze di sviluppo dell'intera Associazione intercomunale, per le sue valide condizioni di accessibilità e di minore in-

terferenza con risorse ambientali da salvaguardare, ambito nel quale dare risposta all'ulteriore domanda di aree per nuovi insediamenti, ed anche per il trasferimento di aziende già insediate che necessitino di rilocalizzarsi.

Nell'Accordo sono state definite e condivise le condizioni ambientali e infrastrutturali per rendere sostenibile lo sviluppo degli ambiti produttivi, e ci si è impegnati, per l'ambito produttivo di sviluppo di Ponte Rizzoli, a realizzare le prestazioni e la qualificazione di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

Con il medesimo accordo è stato inoltre stabilito di applicare il criterio della "perequazione territoriale", dando vita al "fondo di compensazione" intercomunale in cui confluiscono gli oneri di urbanizzazione e l'ICI dei nuovi insediamenti produttivi. Con l'istituzione del fondo a partire dal 1/01/2005, e con l'approvazione del regolamento per la gestione approvato dai Comuni all'inizio del 2006, questi Comuni si trovano in posizione di assoluta avanguardia a livello nazionale nello sperimentare concretamente questi innovativi strumenti per governare a livello sovracomunale le scelte urbanistiche di maggiore impatto e per combattere gli effetti perversi che queste scelte rischiano altrimenti di avere sulla finanza locale.

Per l'ambito strategico di Ponte Rizzoli, l'Accordo Territoriale prevede e precisa i termini di una prima fase di sviluppo, che è già in corso di progettazione il Piano Attuativo secondo i requisiti prestazionali di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata e che dovrà dare risposta per una parte ad esigenze di trasferimento di imprese dai comuni di San Lazzaro e Castenaso. L'area interessata da questa prima fase è di 23,6 ettari e prevede un'edificabilità di 88.000 mq di SU, una parte dei quali, fino a un terzo del totale, potrà essere utilizzata anche per attività terziarie e commerciali.

L'Accordo prevede che una quota di aree pari a circa 8 ha (per una superficie utile di circa 25.000 mq.) sia riservata alle aziende localizzate in comune di San Lazzaro di Savena e di cui il Comune ha raccolto la richiesta e l'impegno a rilocalizzarsi.

Per tali aree le Parti hanno convenuto che, alla luce di una scelta volta al decentramento delle aziende e al controllo delle espansioni degli ambiti di Villanova - Ca' dell'Orbo e della Cicogna, dovrà essere fissato un prezzo convenzionato che sarà stabilito in occasione delle convenzioni facenti parte dei piani attuativi in misura non superiore al 60% del valore del prezzo di mercato relativo ad aree edificabili produttive (come da tabella da allegare all'Accordo).

Le successive fasi di sviluppo saranno concordate nel tempo e definite attraverso successive integrazioni/aggiornamenti dell'Accordo territoriale; in tale sede saranno prescelte e definite le effettive aree di sviluppo, a partire dagli orientamenti espressi nel successivo capitolo 4.2.1 e dalle valutazioni contenute nell'elaborato di VALSAT.

Risulta particolarmente interessante e vantaggiosa sotto il profilo ambientale ed economico l'ipotesi di utilizzare per il futuro sviluppo produttivo l'ampia area di proprietà del demanio militare (circa 55 ettari) utilizzata in precedenza come campo prove per veicoli blindati e ora in sostanziale disuso, area quindi di proprietà pubblica e che non verrebbe sottratta all'agricoltura; la fattibilità di questa prospettiva è peraltro condizionata ai tempi dell'incerto evolversi delle procedure di dismissione delle aree militari. Si segnala quindi l'opportunità, non solo per il comune di Ozzano ma per tutta l'area bolognese che l'eventuale ridestinazione urbanistica quest'area venga inserita nella più complessiva trattativa che gli Enti Locali hanno in corso con il Demanio riguardo alle diverse aree militari dismettibili.

Per ciascuna delle altre principali aree produttive presenti nel territorio di Valle Idice

(Villanova-Cà dell'Orbo, Cicogna, Ozzano-Tolara), che sono considerate dal PTCP "consolidate", oltre all'attuazione delle espansioni già previste nei PRG, nell'Accordo territoriale si prospettano esclusivamente limitati ulteriori interventi di completamento di aree di frangia marginali, ed esclusivamente finalizzati a rispondere ad esigenze di ampliamento o trasferimento di aziende già insediate nel comune. Tali interventi vengono ora precisati dal punto di vista urbanistico nei termini seguenti.

3.6.2. Le esigenze di trasformazione del sistema insediativo delle attività produttive a San Lazzaro di Savena

La consistenza e la vitalità delle attività economiche che hanno sedi a San Lazzaro (che hanno registrato nel decennio '91-'01 crescite in termini di addetti ben superiori alla media provinciale e nel periodo 2001-'05 crescite in termini di unità locali in linea con quelle della provincia) confermano il fatto che il tema delle sedi delle attività produttive è da considerare tra quelli prioritari nella definizione delle politiche del PSC.

Gli obiettivi da perseguire sono in questo campo:

- La riorganizzazione delle sedi sul territorio, attraverso la delocalizzazione di aziende insediate in ambiti urbani non adeguati, per qualità dell'assetto e/o per compatibilità con il contesto (area artigianale di via Commenda, aree della Cicogna a sud della via Emilia). Tale processo deve disporre di una quota di offerta in forme convenzionate entro il territorio comunale, in quanto non è proponibile per tutte le realtà aziendali una rilocalizzazione nell'ambito sovracomunale di Ozzano - Ponte Rizzoli, per varie ragioni legate alla struttura delle relazioni aziendali (accesso ai servizi, integrazione con altre funzioni del ciclo produttivo) e personali (provenienza degli addetti).
- L'attuazione dell'Accordo Territoriale per gli ambiti produttivi sovracomunali, che definisce le modalità di selezione delle aziende interessate al trasferimento nell'ambito sovracomunale di Ponte Rizzoli, sia nella fase attuale che in quella successiva all'approvazione dei PSC dei tre comuni redatti in forma associata, con possibilità di accesso per una parte delle aree (SU pari a 25.000 mq. nella prima fase) riservate prioritariamente ai trasferimenti di aziende con sede nel comune di San Lazzaro. Per tali aziende il Comune acquisirà gli impegni al trasferimento, a prezzo convenzionato non superiore al 60% del prezzo di mercato. L'attuazione avviene mediante la procedura dell'Accordo di Programma, con individuazione delle aziende attraverso il bando pubblico già espletato.
- L'attuazione della previsione del PTCP relativa al Polo Funzionale di via Caselle. Tale previsione, definita di carattere commerciale e come tale inserita nel POIC (grande struttura non alimentare), viene ripensata nel PSC (Allegato "Schede relative agli ambiti") alla luce delle opportunità costituite dall'accessibilità territoriale dell'ambito prescelto (stazione del SFM, capolinea del Civis, uscita del sistema tangenziale). In tal senso il PSC propone di destinare tale ambito a funzioni di rango più elevato, a scala metropolitana, collegate da un lato alle funzioni dell'Ateneo bolognese (laboratori, servizi per studenti fuori sede), dall'altro a funzioni terziarie e direzionali nel campo dell'innovazione tecnologica, anche in correlazione alla vicina area produttiva della Cicogna.
Pertanto, ferma restando l'esigenza di una separazione fisica degli insediamenti del capoluogo e della Cicogna anche a nord della ferrovia (continuità a nord del varco paesaggistico costituito dal "parco delle ville"), è possibile ipotizzare sinergie

funzionali e correlazioni insediative tra il polo funzionale e gli ambiti territoriali ad esso collegati ad ovest, e l'ambito per attività produttive ad est. Il nuovo assetto strutturale del sistema della mobilità (che ribalta il modello di accesso per le funzioni produttive, dall'asse storico della via Emilia a sud al sistema complanare a nord) dà consistenza e motivazione urbanistica a questa ipotesi.

- La promozione dell'imprenditoria giovanile (collegata alle potenzialità richiamate al punto precedente), attraverso l'individuazione di aree per l'insediamento delle imprese e l'accesso attraverso progetti a contributi in conto capitale e in conto gestione, sull'esempio del Progetto MAMBO del Comune di Bologna.

Il quadro delle strategie territoriali sulle aree produttive

La prima fase di attività è stata definita dal PRU di San Lazzaro, che perimetrando il settore del centro del capoluogo a nord della via Emilia come ambito delle politiche di riqualificazione urbana (ex L.R.19/98) ha posto le condizioni per la definizione di un Master Plan dell'intero settore, all'interno del quale hanno trovato collocazione coerente gli interventi concertati con gli operatori e con la Provincia già perfezionati (marzo 2002) e in via di perfezionamento (PRU2, anno 2007).

Un contenuto strutturale delle scelte del PRU1 è costituito dalla trasformazione del quartiere artigianale di via Commenda, al quale è stata dedicata particolare attenzione sia dal punto di vista dell'analisi e delle scelte urbanistiche ed ambientali, sia da quello - non meno decisivo per l'efficacia delle scelte - di definizione delle intese necessarie a formare un quadro di procedure certe ed in grado di incentivare gli interventi di trasformazione.

È in quel contesto e fin da quell'epoca (anno 2001) che viene affrontato in sede tecnica il problema della disponibilità di aree idonee ad ospitare la delocalizzazione di aziende dal territorio urbano di San Lazzaro: per rendere concrete le possibilità di attuazione del disegno di riqualificazione dell'area della Commenda e delle aree vicine (il parco fluviale, in primo luogo), e per dare alle aziende una prospettiva concreta di rilocalizzazione.

Nel valutare le possibili aree idonee per la delocalizzazione l'attenzione si appuntò sull'area industriale-artigianale della Cicogna, rispetto alla quale la realizzazione del collegamento diretto con il sistema autostradale attraverso la bretella nord-sud (attuazione in parte compresa nel "pacchetto TAV") realizzerà condizioni di accessibilità territoriale completamente diverse da quelle attuali, tuttora sostanzialmente legate all'utilizzo dell'asse della via Emilia.

In considerazione delle esigenze suddette, concentrate sull'area nord del capoluogo, e di altre ancora che si sono manifestate nel frattempo, l'Amministrazione Comunale ha agito in due direzioni:

- la definizione di un Accordo Territoriale con i Comuni di Ozzano e di Castenaso per definire modalità comuni di adeguamento dei PRG vigenti alla nuova domanda di aree produttive – tutta interna al sistema insediativo locale – e di assegnazione di tali aree ad aziende locali, secondo criteri che incentivino il trasferimento di aziende dotate di un programma di sviluppo aziendale che consenta di eliminare situazioni di incompatibilità delle sedi attuali;
- l'individuazione dell'ipotesi di assetto di un nuovo ambito per attività produttive, da destinare (per la quota definita da San Lazzaro nel contesto intercomunale) in mi-

surata maggioritaria al trasferimento convenzionato delle aziende di cui sopra.

Il PSC fa proprio questo duplice indirizzo e lo coniuga con l'esigenza complessiva di individuare risposte operative adeguate alle necessità delle aziende, nella direzione di salvaguardare il lavoro e promuovere lo sviluppo delle attività produttive insediate, attraverso tre fasi successive le prime due delle quali già compiute (cfr. il cap. 4.3.1. relativo a San Lazzaro):

- a. definizione, insieme a Castenaso e Ozzano, dell'**Accordo Territoriale** con la Provincia di Bologna sulle aree produttive di rilievo sovracomunale;
- b. definizione dell'**Accordo di Programma** con la Provincia per l'approvazione della variante al PRG che introduce una quota delle previsioni (area Ca' Bianca: 62.400 mq. di ST – 16.000 mq. di SU);
- c. Contenuti specifici del **PSC**: individuazione di aree a nord della Ferrovia e a sud-est dell'attuale insediamento di Cicogna, per l'attuazione delle politiche di rilocalizzazione delle attività produttive oggi in posizione incongrua rispetto ai tessuti urbani.

Accordo Territoriale tra Associazione Valle dell'Idice e Provincia

1) Ponte Rizzoli

Allo stato attuale, l'Accordo Territoriale ha prodotto un primo esito significativo, sancito da un'ampia partecipazione delle aziende al bando pubblico per l'assegnazione delle aree.

In relazione alle espansioni dell'ambito di Ponte Rizzoli, le Parti hanno concordato sulla necessità di individuare aree da riservare alle aziende locali già insediate negli ambiti produttivi della Cicogna, di Villanova - Ca' dell'Orbo e della Z.I. di Ozzano che hanno manifestato necessità di trasferirsi o ampliarsi e sottoscritto con i Comuni specifici accordi ex art. 18 o per quelle site in aree incongrue che lo stesso comune inviterà a rilocalizzarsi.

Questi impegni si sono già concretizzati, come già detto, nella prima espansione dell'ambito di Ponte Rizzoli già progettata come Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata..

Rispetto alle aziende da trasferire, dovranno essere garantiti tre esiti:

- il reale utilizzo da parte delle aziende locali delle aree destinate al trasferimento;
- la possibilità di altre aziende (oltre a quelle che si sono già candidate) di concorrere all'utilizzo delle aree disponibili, ed in particolare delle aree da cedere a condizioni convenzionate;
- il positivo esito urbanistico e ambientale degli interventi di trasferimento: in altre parole, il bilancio territoriale degli interventi di trasferimento non deve tradursi in un raddoppio delle superfici industriali esistenti, e in particolare in un consolidamento nel futuro della presenza di aziende industriali insediate entro tessuti urbani in prevalenza residenziali.

In questa direzione si è orientato il bando pubblico attraverso il quale le proposte sono state valutate secondo criteri oggettivi che massimizzino i benefici sociali, economici e territoriali delle scelte, impegnando nel contempo le aziende destinatarie dei prezzi convenzionati a fornire garanzie per collegare il beneficio (riduzione del prezzo di acquisto) all'effettivo trasferimento entro un termine da stabilire), e all'impedimento della successiva cessione a terzi per un periodo adeguatamente lungo.

Tuttavia non deve essere sottovalutato il fatto che la disponibilità manifestata dalle aziende locali (sia a San Lazzaro che a Castenaso) al trasferimento delle sedi a Ponte Rizzoli è stata molto parziale. A tal fine è stato considerato l' ampliamento a nord dell'area della Cicogna, che era già stato proposto dal Comune di San Lazzaro alla Provincia di Bologna come ipotesi di variante al PRG vigente. Già in quella sede tale ipotesi veniva considerata, nell'ambito dell'intesa con i comuni di Castenaso e Ozzano (Associazione Valle dell'Idice), integrativa e non alternativa ad una quota di interventi convenzionati riservata al comune di San Lazzaro, da prevedere nel quadro del potenziamento del polo produttivo di Ozzano (ponte Rizzoli). Quest'ultimo infatti presenta, a parere dei tre comuni ma anche rispetto alle scelte di pianificazione territoriale assunte nel PTCP dalla Provincia, le condizioni ottimali per uno sviluppo consistente a servizio delle politiche industriali coordinate dai tre comuni stessi.

2) Cicogna

Come si è già detto, nell'ambito specializzato per attività produttive della Cicogna (sub-ambito di Ca' Bianca) sono stati attivati, anche in anticipazione del nuovo PSC ma nel quadro dello schema Direttore sovracomunale, interventi atti a fornire risposte immediate a parte delle esigenze insediative di aziende locali.

3.7. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE PER LO SVILUPPO URBANO

3.7.1. Elementi preliminari di glossario

Si intende per "fabbisogno abitativo primario" l'entità di nuovi alloggi che saranno necessari per corrispondere alla nuova domanda abitativa della popolazione residente, calcolabile a partire dall'analisi di dinamiche pregresse e dalla loro probabile proiezione nel tempo fino al termine dell'arco temporale previsto.

Si intende per "dimensionamento" delle previsioni di piano per la residenza la fissazione, nel PSC, di una quantità-obiettivo di nuovi alloggi realizzabili nell'arco temporale di riferimento, ossia un valore massimo di incremento del patrimonio edilizio e del carico insediativo, da condividere con gli altri Enti coinvolti e sul quale valutare la sostenibilità del Piano.

Il dimensionamento non necessariamente coincide con il fabbisogno: potrebbe essere anche inferiore in relazione a valutazioni sulla sostenibilità dei nuovi carichi urbanistici correlati, ovvero può essere superiore, in relazione alla contestuale considerazione di altri fattori, quali la vischiosità del mercato, la consapevolezza che una quota della produzione edilizia si indirizza ad altre funzioni urbane complementari alla residenza, o ancora alla considerazione dei livelli di incertezza intrinseci alle previsioni del fabbisogno. Tuttavia fra le due entità devono esistere dei rapporti 'ragionevoli' e argomentati.

Si intende per "capacità insediativa" di un'area, o di un ambito urbano di trasformazione o nuova urbanizzazione, la quantità massima di edificazione stabilita dal Piano per tale area o ambito, tenendo conto di una densità edificatoria ritenuta congrua e ragionevole in tale determinata situazione, e tenendo conto delle valutazioni di sostenibilità. Si intende per "capacità insediativa" di un centro abitato o un intero comune la somma delle capacità insediative di tutte le aree di trasformazione prospettate come potenziali dal Piano in tale centro abitato o comune.

Nel tradizionale PRG, il dimensionamento del piano e la capacità insediativa comples-

siva nel comune coincidono necessariamente, poiché ogni area definita edificabile o trasformabile dal Piano, con la sua densità edilizia assegnata, costituisce un diritto e potrà effettivamente essere realizzata. Nel PSC invece queste due entità possono utilmente non coincidere: è possibile stabilire un dimensionamento massimo da rispettare, sulla base di valutazioni del fabbisogno e delle condizioni di sostenibilità, e nel contempo individuare come potenzialmente trasformabili una quantità di aree che costituisca una capacità insediativa teorica superiore: lo scarto fra le due entità consente margini di flessibilità operativa nell'attuazione.

3.7.2. Dal fabbisogno abitativo al dimensionamento dei PSC

Il fabbisogno primario

Si assume per il Piano Strutturale un orizzonte temporale a cui tragguardare le previsioni pari a 15 anni. La legge regionale non stabilisce in modo rigido quale debba essere l'orizzonte temporale. Tuttavia diverse esperienze di piani strutturali hanno assunto un orizzonte quindicennale, sia perché sembra doveroso per questo tipo di piano andare oltre l'orizzonte decennale che era stabilito per i PRG, sia per l'opportunità di far coincidere la durata prevista con un multiplo del Piano operativo, che è quinquennale. Nel nostro caso questa scelta è supportata anche dall'orizzonte temporale assunto nel Quadro Conoscitivo per le proiezioni demografiche (2005-2020) e dall'analoga scelta effettuata dalle altre Associazioni di Comuni dell'area bolognese che stanno redigendo il PSC. Naturalmente, assumere il quindicennio come orizzonte temporale non significa stabilire che l'attuazione compiuta delle previsioni del PSC dovrà avvenire in quindici anni; ciò dipenderà dall'evoluzione di una serie di fattori economici e sociali che potranno accelerarne o ritardarne l'attuazione.

La quantificazione del "fabbisogno abitativo primario" per i prossimi quindici anni è quella che emerge dalle proiezioni demografiche illustrate nel Quadro Conoscitivo (Fascicolo A.REL Sistema socio-economico) e sintetizzate in precedenza, ed è costituita dall'incremento del numero totale di nuclei famigliari.

Assumendo la proiezione demografica '**intermedia**', che può considerarsi, sulla base degli elementi oggi disponibili e con tutte i fattori di incertezza intrinseci, la più attendibile, il numero di **nuove famiglie** ipotizzabili nei tre comuni nel prossimo quindicennio risulta pari a **4.231**.

Per avere dei termini di paragone per valutare la plausibilità di una tale stima, può essere utile raffrontarla con le dinamiche effettive registrate in questi comuni nel recente passato in materia di patrimonio edilizio. Secondo i dati censuari, nel ventennio 1981-2001 il patrimonio edilizio abitativo di questi tre comuni si è incrementato di 6.029 alloggi, che rapportati ad un quindicennio darebbero il valore di 4.521 alloggi.

Va chiarito che risulta poco rilevante il fatto che la proiezione demografica a cui ci si riferisce sia stata effettuata sul quindicennio 2005-2020, mentre i PSC troveranno applicazione su un quindicennio slittato più avanti nel tempo (ad es. 2009-2024), in quanto i fenomeni demografici saranno influenzati in un periodo così lungo da fattori diversi e di segno opposto, di cui è impossibile oggi valutare con precisione l'entità.

Il dimensionamento

Il dimensionamento del PSC riguardo alle previsioni di sviluppo del patrimonio residenziale non deriva meccanicamente dai calcoli relativi alle stime di fabbisogno primario,

ma incorpora, da un lato, gli orientamenti e le conseguenti scelte delle amministrazioni locali in relazione alle linee di sviluppo del territorio, dall'altro, le valutazioni sulla sostenibilità ambientale, economica e sociale di tali scelte.

È infatti compito del PSC la definizione di un insieme di potenzialità insediative, fondate certamente sull'analisi della domanda, ma calcolate e distribuite sul territorio secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, e destinate ad essere attivate (o a non esserlo) attraverso il POC (piano operativo comunale di durata quinquennale), che programma, all'interno delle previsioni generali del PSC, quali interventi sono effettivamente necessari e possibili nel quinquennio, attivando i corrispondenti diritti edificatori.

Alla base delle scelte strategiche del PSC vanno pertanto sottolineati tre aspetti:

- il fatto che l'individuazione nel PSC di ambiti di potenziale trasformazione aventi una determinata capacità insediativa non costituisce, ai sensi della Legge 20/2000, l'attivazione di diritti edificatori corrispondenti, e che il riferimento temporale di 15 anni assunto per le analisi può non coincidere con il periodo di reale attuazione delle potenzialità;
- la possibilità che le politiche abitative, insieme a quelle dei servizi, siano affrontate dai comuni della Valle dell'Idice in stretta integrazione con i comuni dell'area bolognese, eventualmente anche attraverso Accordi Territoriali, al fine di concordare una distribuzione ambientalmente più sostenibile dei carichi urbanistici aggiuntivi che si genereranno sul territorio;
- il rilievo che assumono le problematiche ambientali, i principi della sostenibilità, e la centralità del recupero/riqualificazione come strategia di forte indirizzo dell'offerta e di sua subordinazione agli obiettivi generali del PSC.

Le finalità della definizione del dimensionamento del PSC sono molteplici:

- garantire alla società potenzialità di sviluppo di attività economiche e opportunità di intervento di trasformazione del territorio di cui sia valutata la sostenibilità complessiva;
- garantire un'offerta abitativa e insediativa commisurata alle prevedibili esigenze della domanda;
- garantire al Comune, in sede di formazione del POC, varietà di soluzioni e alternative nella scelta delle priorità e delle modalità di intervento;
- garantire un concorso economico (in termini di aree, attrezzature, infrastrutture, edilizia sociale) alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Naturalmente se il dimensionamento del Piano fosse definito soltanto in base alla massimizzazione del quarto obiettivo, avremmo effetti distorsivi sugli altri obiettivi e più in generale non conseguiremmo l'obiettivo generale della sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte di Piano: il "consumo di territorio" sarebbe una variabile dipendente dalla sola finalità di finanziare interventi di pubblica utilità.

Tuttavia, in una logica equilibrata di finalizzazione del PSC al sistema di obiettivi citato, il concorso alle dotazioni territoriali può essere molto significativo, sia in termini di acquisizione di aree, che in quelli di dotazioni territoriali.

Il dimensionamento dell'offerta abitativa del Piano, da intendere come quantità massima di diritti edificatori che saranno assegnabili dai successivi POC in attuazione del

PSC, è definito in forma commisurata all'entità dei bisogni abitativi che si genereranno nel prossimo quindicennio, ma anche tenendo conto di varie valutazioni tecniche, tra le quali l'esigenza di fornire al mercato condizioni di buona funzionalità. Per questo il dimensionamento è calcolato applicando coefficienti moltiplicativi alla domanda abitativa primaria, costituita dai nuclei familiari di nuova formazione.

Il dimensionamento dell'offerta abitativa del PSC è calcolato in misura cautelativa rispetto alla domanda primaria, per almeno tre ordini di ragioni:

- perché deve essere assunto un margine di sicurezza in ordine al rischio di scostamento dei fenomeni reali rispetto alle proiezioni (avendo assunto una proiezione 'intermedia' rispetto ad altre ipotesi di andamento demografico pure possibili), soprattutto in situazioni quali quella odierna in cui il fattore che incide maggiormente sugli andamenti demografici è l'immigrazione, e questa, a sua volta, dipende dal modificarsi di politiche definite a livello nazionale ed europeo;
- perché non esiste solo la domanda primaria: sul mercato è rilevante l'impatto di domande secondarie costituite da richiesta di miglioramento della condizione abitativa, di abbandono del patrimonio edilizio obsoleto e conseguente domanda di sostituzione, ecc.; le esigenze di turnover del patrimonio edilizio implicano la permanenza di una quota fisiologica di non utilizzo (per manutenzione o ristrutturazione o sostituzione, per compravendita, ecc.);
- perché una quota, solo stimabile ma non quantificabile, di edificazione nelle aree urbane (siano esse da riqualificare o di nuovo impianto) verrà destinata a funzioni complementari alla residenza: commercio di vicinato, servizi pubblici e privati, uffici, artigianato di servizio compatibile con il contesto residenziale, e simili: questa potrebbe, in via del tutto preliminare e media, essere stimata in almeno il 10%, ma auspicabilmente anche il 15% o più, e quindi una tale percentuale va aggiunta al fabbisogno primario;

I fenomeni considerati trovano riscontro in una modalità di calcolo sperimentata in numerose esperienze. Tenendo conto di vari fenomeni, attraverso coefficienti moltiplicativi si dimensiona l'offerta insediativa del Piano incrementando la domanda abitativa primaria di quote che solitamente variano dal 30% fino al 50%.

In questo caso l'insieme dei fattori considerati fa ritenere proponibile e motivato un dimensionamento complessivo superiore di circa il 32% rispetto alla stima del fabbisogno primario.

Il dimensionamento complessivo dell'offerta abitativa nei tre comuni viene definito in 5.600 alloggi, di cui:

- per il fabbisogno primario stimato secondo l'ipotesi demografica intermedia, 4.231, pari esattamente al 75,5%,
- per altre destinazioni d'uso: almeno il 10% ma auspicabilmente anche il 15% o più;
- come quota di non utilizzo fisiologico: non meno del 5%
- per gli altri fattori (incertezze delle proiezioni demografiche, domanda sostitutiva...): complessivamente il restante 5 - 10%.

Questa cifra è naturalmente comprensiva delle quote non ancora attuate degli interventi urbanistici in corso sulla base di Piani attuativi convenzionati, nonché delle previsioni non attuate dei PRG vigenti che sono confermate dal PSC come potenzialmente attuabili; inoltre comprende non solo gli alloggi realizzabili ex-novo ma anche quelli ottenibili

con interventi di trasformazione o riuso del patrimonio edilizio esistente, sia urbano che non urbano.

L'articolazione del dimensionamento nei tre comuni

La ripartizione del dimensionamento sopra definito fra i tre comuni di Valle dell'Idice da un lato tiene conto delle stime effettuate riguardo alla possibile entità del fabbisogno primario in ciascun comune, secondo i due diversi scenari di cui al precedente paragrafo, pur nella consapevolezza che la distribuzione della nuova domanda abitativa fra i tre comuni potrà essere influenzata proprio dalla distribuzione e dalle caratteristiche dell'offerta, quindi proprio dalle scelte urbanistiche condivise.

Ma d'altro lato l'articolazione deve tenere conto delle differenti condizioni e opportunità urbanistiche che si presentano in ciascuno dei tre comuni:

- la diversa consistenza delle potenzialità residue del PRG vigente, consistenza che è abbastanza cospicua a San Lazzaro e Ozzano e molto ridotta a Castenaso;
- la diversa consistenza delle opportunità che si offrono in materia di trasformazioni urbane, ossia di interventi che possono fornire risposta alla domanda abitativa operando all'interno delle aree già urbanizzate, senza consumo di suolo agricolo, opportunità importanti a San Lazzaro, più ridotte ad Ozzano e scarse a Castenaso;
- le diverse opportunità di individuare al contorno degli abitati aree potenzialmente urbanizzabili il cui utilizzo non impatti (o minimizzi l'impatto) sulle risorse ambientali e paesaggistiche, non interferisca con vincoli sovraordinati e inoltre sia il più possibile coerente con i criteri che il PTCP richiede di privilegiare: vicinanza alle stazioni e fermate dell'SFM e alle linee forti del trasporto pubblico, vicinanza al sistema dei servizi a maggiore frequenza d'uso. Da questo punto di vista si sono evidenziate condizioni più favorevoli ad Ozzano e meno favorevoli a San Lazzaro e Castenaso.

L'insieme combinato di questi diversi fattori, unitamente alle esigenze differenziate che in ciascun comune si è posto in materia di integrazione del sistema dei servizi e alle opportunità di fornire risposta a tali esigenze attraverso gli interventi di trasformazione o urbanizzazione, ha portato a condividere un'articolazione che contempera le differenti condizioni presenti in ciascuna realtà.

L'articolazione che è stata condivisa e che è stata presentata alla Conferenza di Pianificazione è la seguente:

- Dimensionamento a Castenaso: **1.300** alloggi circa,
- Dimensionamento a Ozzano: **1.800** alloggi circa,
- Dimensionamento a San Lazzaro: **2.500** alloggi circa.

Nel successivo paragrafo sono esposte le valutazioni della possibile articolazione di tale dimensionamento per tipologie di intervento (interventi di riqualificazione/trasformazione urbana, interventi di recupero nel territorio urbano e rurale, interventi di nuova urbanizzazione) e la loro distribuzione territoriale.

Si riportano nella tabella che segue le voci che, arrotondate, compongono il **dimensionamento proposto**, distinto per tipologie di ambiti in cui si prevede di realizzarlo.

	A	B	C	D		E	F	G	H	I	L
				Opportunità nel TU							
	Dimensionamento Complessivo	Residui PRG convenzionati	Recupero rurale	Ambiti consolidati	Ambiti di Riqualficazione o sostituzione		Aree urbanizzabili residui PRG non convenzionati	Urbanizzazione di nuove aree	% di nuova urbanizzazione sul totale	Numero famiglie al 2005	Rapporto nuovi alloggi (E+G) / famiglie - %
Castenaso	1.300	185	120	26	89		(0)	880	67%	5.678	17,0
Ozzano	1.800	410	120	0/20	250 /300		(110)	840/910	47/ 51%	4.805	22,7/25,2
S.Lazzaro	2500	556	84	40	592		(270)	1.228	49%	13.250	13,7
TOTALE	5600	1.151	324	66/86/	927/977		(380)	2.948/3.018	53/54%	23.733	16,3/16,8

Note:

- La colonna A comprende i valori, alcuni precisi altri necessariamente approssimati, delle colonne B,C,D,E e G (i valori di colonna G ricomprendono quelli della colonna F, i quali sono richiamati per memoria).
- In comune di Ozzano vi sono eventuali opportunità di interventi di sostituzione di insediamenti produttivi urbani dimessi (ex-Sinudyne e ex-FEV) che non vengono quantificati in quanto al momento sono confermate le destinazioni d'uso produttive; qualora maturassero le condizioni per la loro trasformazione ad uso residenza e altre funzioni urbane, quanto realizzabile andrebbe a detrazione della quota di dimensionamento che richiede l'urbanizzazione di nuove aree.
- Per il comune di San Lazzaro, i residui di PRG convenzionati si riferiscono a PUA convenzionati.

3.7.3. Politiche per l'abitazione - strategie dei PSC

- 1) Le priorità attuative sono così definite:
 - ulteriore riduzione del non occupato e dell'occupazione temporanea del patrimonio abitativo;
 - incremento dell'offerta di unità abitative attraverso interventi di recupero edilizio e riqualificazione urbana, anche attraverso interventi di cambio d'uso;
 - integrazione dei tessuti residenziali esistenti, e limitati interventi di espansione, finalizzati a strategie di riorganizzazione del territorio, in particolare per la sostituzione edilizia e per l'acquisizione di aree e attrezzature pubbliche.
- 2) Nelle politiche abitative è assunta come priorità la definizione di programmi di edilizia convenzionata e sociale, come quota parte significativa richiesta a tutti gli interventi di nuovo insediamento e riqualificazione soggetti a POC e la promozione, attraverso idonei incentivi e prescrizioni normative, di varie formule di edilizia sociale (ad es. proprietà indivisa, locazione a termine e locazione permanente a canoni convenzionati; quota di offerta abitativa per categorie "deboli" con integrazione di abitazione e servizi: lavoratori fuori sede e lavoratori immigrati, anziani, disabili; nuove formule di acquisto per giovani coppie, anche integrate da possibilità di evoluzione e autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impiego del fotovoltaico,

ecc.) anche attraverso autocostruzione) e di qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impiego del fotovoltaico, ecc.)

- 3) In ogni caso gli interventi saranno subordinati alla valutazione della sostenibilità delle condizioni di trasformazione potenziale (vulnerabilità delle risorse, capacità delle reti tecnologiche, impatti sulla mobilità, impatti sul sistema dei servizi), e alla definizione di un quadro delle potenzialità insediative correlate alle ipotesi di sostituzione dei tessuti (aree dismesse o da dismettere, aree intercluse, previsioni di PRG con diversa destinazione non attuate, ecc.).
- 4) Va infine sottolineato il ruolo che riveste, ai fini della effettiva programmazione degli interventi, il Piano Operativo Comunale, la cui definizione da parte delle Amministrazioni comunali (in forme che auspichiamo comunque concertate a scala sovracomunale) consente di attivare parte delle previsioni di PSC sulla base di un effettivo riscontro dell'andamento della domanda e dell'offerta, e della disponibilità degli operatori ad intervenire alle condizioni e con gli obiettivi definiti dall'Amministrazione.

In sostanza, sulla base dei contenuti della riforma urbanistica, verranno attivati due distinti livelli strategici di intervento:

- il primo, in sede di PSC, fondato sulla sostenibilità ambientale/territoriale e governato dagli obiettivi di riqualificazione e ridisegno urbano/territoriale;
- il secondo, in sede di POC, fondato sull'accertamento dello stato di attuazione delle previsioni del piano precedente, dello stato della domanda, e sulla fattibilità e la priorità sociale degli interventi di riqualificazione.

La residenza sociale

Per quanto riguarda l'articolazione della domanda dal punto di vista sociale, si osserva che i comuni dell'Associazione si collocano nella fascia alta (San Lazzaro) o medio-alta (Castenaso e Ozzano) del mercato immobiliare dell'area bolognese, e che di conseguenza sono meta di un flusso migratorio marginalmente costituito da extracomunitari, e prevalentemente costituito da famiglie di neo-formazione di provenienza bolognese o comunque già radicate nel territorio bolognese. Non a caso in tutti e tre questi comuni la percentuale di cittadini stranieri è nettamente più bassa della media della provincia (5,9% al 2004); in particolare Castenaso, con appena il 2,6%, rappresenta di gran lunga il valore più basso nell'intera provincia.

Ciò, fra l'altro, ha per conseguenza che la propensione degli immigrati extracomunitari alla maggior dimensione dei nuclei familiari non sta influenzando in questo territorio la continuazione del trend alla diminuzione della dimensione familiare media.

In queste condizioni la domanda sociale espressa di origine endogena è relativamente bassa.

In un mercato (del lavoro, immobiliare, ecc.) unitario di area vasta come quello bolognese, è a questa scala vasta che può essere ragionevolmente affrontata una analisi, tipizzazione e relativa quantificazione delle diverse fasce di domanda abitativa (fascia necessariamente assistita, fascia interessata all'affitto calmierato, fascia interessata all'affitto a libero mercato, fascia che può accedere alla proprietà con mutuo...); di una tale analisi sono peraltro disponibili le scandagliate campionarie compiute dal Centro Demoscopico Metropolitano (MeDeC) in occasione del Piano di Zona, che individuano appunto l'esistenza, oltre alla fascia più conosciuta della marginalità sociale, di una fa-

scia di “disagio latente” che sarebbe quella interessabile con politiche rivolte ad incrementare l’offerta di alloggi privati in affitto a canone calmierato.

Ma alla scala di tre comuni che appartengono ad una precisa porzione di quel mercato (quella appunto dai prezzi alti o medio-alti) una tale analisi sarebbe scarsamente significativa in quanto localmente alcune componenti di domanda resterebbero latenti o del tutto sottostimante.

Se riferita alla domanda sociale locale esplicita, la quantificazione della risposta da mettere in campo sarebbe quindi inferiore a quell’obiettivo del 20% dei nuovi insediamenti di cui si sta discutendo a livello regionale e che anche questi comuni hanno assunto come obiettivo a cui tendere.

L’obiettivo di puntare ad un 20% di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) sul totale degli insediamenti di nuova previsione - come previsto nel PdL regionale di modifica alla LR 20/2000 -, e in particolare di ERS costituita da alloggi in affitto a canone calmierato diventa allora un obiettivo eminentemente politico che va oltre le esigenze e i caratteri della domanda locale, e si fa carico di contribuire ad un’esigenza del sistema socio-economico metropolitano.

Nel cap. 4 sono fornite valutazioni sull’entità di offerta di edilizia residenziale con contenuti sociali che potrebbe essere attivata con l’attuazione del PSC, tenendo conto delle specifiche caratteristiche degli interventi attivabili (diritti pregressi, recupero, trasformazione, nuova urbanizzazione) e degli altri obiettivi da perseguire da parte di ciascuna Amministrazione Comunale in materia di dotazioni territoriali.

Il ruolo dell’edilizia residenziale sociale

I P.S.C. hanno il compito di perseguire in questo campo due obiettivi prioritari:

- fornire adeguate possibilità di intervento per un’edilizia sociale non emarginata, a prezzi contenuti e con un’offerta governata da forme di convenzionamento efficaci;
- garantire meccanismi di perequazione delle situazioni proprietarie e delle condizioni di intervento da parte degli operatori, che riduca le distorsioni presenti per effetto delle carenze del quadro legislativo vigente.

Dal punto di vista qualitativo, viene sostenuta la necessità di superare la separatezza degli interventi di edilizia residenziale sociale, offrendo a tutti gli operatori (ACER, Cooperative, Imprese) possibilità di intervento differenziate e diffuse, integrate in zone miste, a partire dalla riqualificazione di ambiti territoriali complessi.

La Legge regionale n.24 dell’8.8.2001 "Disciplina generale dell’intervento pubblico nel settore abitativo" innova in modo sostanziale il quadro delle competenze e degli strumenti per l’attuazione delle politiche abitative. In particolare si segnalano in questa sede:

- Il ruolo delle Province per la segnalazione delle priorità nella localizzazione degli interventi per le politiche abitative
- L’istituzione di un tavolo di concertazione presso le Province con i Comuni
- Il ruolo centrale dei Comuni, tanto nella promozione degli interventi, come nella loro attuazione e nella gestione del patrimonio immobiliare trasferito dagli ACER.

Per le abitazioni in locazione, la legge prevede contributi per il recupero, l’adeguamento e la realizzazione di alloggi (anche per acquisto aree, immobili da recuperare, e per

la realizzazione o l'ammodernamento di dotazioni territoriali).

Agli operatori (Comuni, cooperative a proprietà indivisa, società di scopo, operatori privati e organizzazioni senza fini di lucro) vengono concessi contributi per il recupero e la realizzazione, sulla base di un piano finanziario predisposto dall'operatore:

- di abitazioni in locazione permanente
- di abitazioni in locazione a termine (min. 10 anni).

La convenzione con il comune specifica gli obblighi dell'operatore, il canone, i servizi prestati.

- di abitazioni in proprietà, attraverso l'erogazione di contributi (ad operatori ma anche a cittadini):
 - in conto capitale
 - in conto interessi
 - per acquisto, recupero e costruzione di abitazioni.

I contributi possono essere erogati anche per il recupero o la costruzione di abitazioni in locazione a proprietà differita.

L'offerta di abitazioni in affitto

A partire dalle possibilità introdotte dalla L.R.24/01, un impegno particolare del PSC – da trasferire in termini normativi all'interno dei POC – è assegnato alla crescita dell'offerta delle abitazioni in affitto, destinate oltre che alla fascia di popolazione a basso reddito, ad un mercato potenzialmente in crescita (lavoratori fuori sede).

In attesa delle innovazioni promosse dal PdL regionale di revisione della L.R.20/2000, gli strumenti previsti nelle modalità attuative degli interventi previsti dal Piano, sono:

- le quote di attuazione di ERS su aree pubbliche (da acquisire attraverso i meccanismi perequativi del PSC) con indici edificatori assegnati al Comune. Tali interventi saranno attuati attraverso intese con operatori di edilizia residenziale, tra quelli aventi diritto ai sensi della Legge n.24/2001.
- il convenzionamento con gli attuatori dell'ambito territoriale di intervento (il piano fissa una quota di capacità edificatoria che deve essere oggetto di convenzione per realizzazione di edilizia sociale);
- gli accordi con operatori economici nell'ambito della concertazione di interventi di trasformazione, adeguamento, delocalizzazione di attività produttive;

Conclusioni

I PSC redatti in forma associata forniscono, sia nella logica della concertazione delle scelte a scala territoriale, sia attraverso le proprie previsioni, una risposta adeguata alle esigenze quantitative e qualitative sopra richiamate. In particolare, il PSC rappresenta per le politiche abitative un supporto a proposte progettuali e di strumenti procedurali e normativi in grado di:

- fornire risposte adeguate alla domanda sociale, nelle sue diverse articolazioni, attraverso le varie forme previste dalla L.R. 24/2001, ed i nuovi strumenti previsti dal PdL regionale di riforma della L.R. 20/2000;

- prevedere forme di offerta abitativa (e di servizi connessi) adeguate alle esigenze dei numerosi abitanti temporanei, non residenti, legati alle attività produttive;
- privilegiare quando possibile (in particolare nel comune di San Lazzaro), oltre al completamento degli interventi in corso di attuazione, gli interventi di riqualificazione dei tessuti urbani già insediati, rispetto alla logica di estensione del territorio urbanizzato. Anche nei casi di ambiti di nuovo insediamento la logica del PSC si è mantenuta quella di contribuire attraverso modeste integrazioni edilizie alla soluzione dei problemi da molti anni sul tappeto (previsioni di servizi non attuate, sistemazione di aree urbanisticamente incompiute, ecc.);
- promuovere l'integrazione dei soggetti singoli su progetti unitari con forte capacità di concorrere ad un nuovo disegno urbano;
- favorire l'ottimizzazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, attraverso la riduzione del non occupato e dell'occupazione marginale (defiscalizzazione, ecc.), e l'incentivazione del rilancio quantitativo e qualitativo del ruolo del recupero edilizio e della riqualificazione urbana;
- favorire l'innovazione tipologica premiando in particolare l'integrazione dei servizi e dell'abitazione, attraverso incentivazioni a sostegno della famiglia;
- incentivare la qualità insediativa, architettonica, tipologica degli interventi (edilizia bioclimatica, qualità architettonica diffusa);
- promuovere il confronto delle idee e delle esperienze attraverso lo strumento del concorso di progettazione.

3.8 IL DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITÀ INSEDIATIVA PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEL PSC DI SAN LAZZARO DI SAVENA

Premessa

È opportuno richiamare in primo luogo la strategicità della scelta di San Lazzaro di puntare in modo prioritario all'area urbana del capoluogo per finalizzare le politiche di piano al ridisegno di ambiti urbani che richiedono un impegnativo lavoro di riqualificazione.

Gli ambiti di riqualificazione individuati nel PSC (Ambiti AR.A di via Commenda, via Zucchi, Cicogna vecchia, area Eternedile, Mura San Carlo, Idice Nord) rappresentano le opportunità di cui la città dispone per ripensare al proprio assetto, conferendo nuove qualità agli insediamenti esistenti. Tali opportunità, valutate in termini di "capacità insediativa teorica" rappresentano il 50% circa della capacità insediativa totale prevista dal PSC, esse si riducono ad oltre 650 alloggi equivalenti nel passaggio al dimensionamento, in quanto si ritiene plausibile e realistico tale obiettivo nell'arco temporale assunto per l'attuazione delle previsioni insediative (15 anni).

La possibilità che questa scelta possa diventare non un'affermazione di principi ma un percorso operativo dipende dal fatto – è del tutto evidente, dopo molti anni di lavoro finalizzato alla riqualificazione – che il Piano (e non una serie di accordi episodici) sia in grado di sottoporre agli operatori prospettive realistiche e condivisibili per il trasferimento di attività e di diritti edificatori. È impossibile che ciò avvenga "a costo zero", senza alcun impegno di territorio (ancorché, come si propone, in forme mirate, su dimensioni contenute, secondo modalità convenzionate governate dal comune in base a criteri perequativi).

Le due politiche non sono scindibili: non si può sostenere l'opzione della riqualificazione e ignorare il fatto che essa rischia di non produrre nulla (o peggio di produrre non-qualità) dal momento che le attività insediate ad esempio in via Commenda e tra via Fondè e la via Emilia non dispongono di alternative credibili per il trasferimento.

Le scelte del Comune di San Lazzaro per il settore produttivo non sono casuali indicazioni di accrescimento del territorio urbanizzato su aree che presentano ridotte o nulle controindicazioni dal punto di vista ambientale, ma all'opposto sono indicazioni strutturali finalizzate ad esiti di rafforzamento e qualificazione della struttura insediativa.

La previsione di ampliamento dell'ambito produttivo della Cicogna

La previsione nel PSC di una possibilità di ampliamento a nord dell'ambito produttivo della Cicogna si fonda:

- sul piano delle esigenze: dalla necessità di disporre di una risposta concreta alle esigenze di delocalizzazione di aziende insediate nel territorio di San Lazzaro (in gran parte non disponibili al trasferimento a Ponte Rizzoli), e di innescare il disegno di riqualificazione dell'area di via Commenda e di altri ambiti (Cicogna Vecchia, Eternedile, via Zucchi,...) per i quali il PSC prevede interventi di riqualificazione urbana;
- sul piano delle condizioni: per la buona dotazione di servizi dell'area industriale-artigianale della Cicogna (in corso di miglioramento), e per il nuovo assetto infrastrutturale che prevede il collegamento diretto con il sistema autostradale attraverso la bretella nord-sud, che realizzerà condizioni di accessibilità territoriale completamente diverse da quelle attuali.

La stima delle **potenzialità insediative** degli ambiti di nuovo insediamento da destinare ad attività produttive è complessivamente la seguente:

— ambito Ca' Bianca (in attuazione)	ST = 62.400	SU = 16.000 mq.
— ambito azzonamento 56 PRG	ST = 48.050	SU = 19.000 mq.
— ambito Cicogna sud-est	ST = 45.370	SU = 13.600 mq. (ipotesi Ut = 0,30 mq./mq.)
— ambito Cicogna nord	ST = 161.360	SU = 40.350 mq. (ipotesi Ut = 0,25 mq./mq.)

Per un totale stimato in circa **89.000 mq. di SU**.

* * *

La **valutazione della domanda** è stata effettuata attraverso due metodi:

- analizzando, per ciascun ambito da riqualificare, l'entità dei trasferimenti che ipoteticamente si dovranno realizzare nell'attuazione del PSC
- esaminando l'entità delle richieste di aree per nuovo insediamento pervenute a seguito della pubblicazione del Bando.

L'**analisi degli ambiti da riqualificare**, valutando per ciascun ambito al quota di attività produttive presenti e di esse quella delle attività dismesse e quella delle attività da trasferire) ha dato in sintesi i seguenti esiti (si tratta ovviamente di stime preliminari, comunque valide per questa fase di definizione delle previsioni del PSC):

Commenda:	SU da trasferire =	26.300 mq.
Eternedile	SU da trasferire =	4.630 mq.
Cicogna vecchia:	SU da trasferire =	25.390 mq.
Via Zucchi	SU da trasferire =	8.000 mq.
Idice nord-est	Su da trasferire =	5.920 mq.
Totale stima SU esistenti da trasferire		70.240 mq.

Se applichiamo un incremento del 20% a tali superfici esistenti (per tener conto sia del margine di incertezza della previsione, sia della probabile richiesta di possibilità di ampliamenti rispetto alle dimensioni attuali), si ottiene una ipotetica domanda di SU per attività produttive **SU = 84.280 mq.**

Tale quantità di domanda stimata corrisponde in modo molto preciso alla capacità insediativa teorica massima prevista dal PSC per l'ampliamento dell'insediamento della Cicogna.

Il **secondo criterio** – relativo alle richieste pervenute dalle aziende – evidenzia una richiesta di **41.235 mq. di SU**, somma delle esigenze di 23 aziende insediate nel territorio di San Lazzaro.

Tale valore attuale – vicino al 50% della capacità insediativa massima prevista nel PSC, la cui attuazione si verificherà in un quindicennio – evidenzia la concretezza dell'ipotesi di dimensionamento assunta dal progetto di Piano.

4. CRITERI OMOGENEI DI PIANIFICAZIONE ASSUNTI DAI COMUNI DELL'ASSOCIAZIONE

4.1. PEREQUAZIONE URBANISTICA, DIRITTI EDIFICATORI, EDILIZIA SOCIALE

4.1.1. Applicazione della perequazione urbanistica: motivazioni e metodo

La perequazione urbanistica è metodo disciplinare ampiamente approfondito e affinato sia sul piano concettuale che su quello della prassi di pianificazione, e come tale è divenuto un preciso riferimento operativo anche per la nuova legge urbanistica della Regione Emilia-Romagna (LR 20/2000).

Nell'evoluzione della disciplina urbanistica in Italia, esso trae origine e motivazione nel momento in cui, da un lato, la giurisprudenza ha sancito la decadenza e l'obbligo di indennizzo dei vincoli urbanistici reiterati, e, dall'altro, il mutare del quadro economico e finanziario degli enti locali ha reso loro sempre più difficile continuare a praticare politiche attive, per i servizi come per l'edilizia sociale, attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio. Oggi se con uno strumento urbanistico si attribuisce a un'area una destinazione ad uso pubblico che ne inibisce l'edificazione privata e implica l'acquisizione da parte del Comune, l'area deve essere acquistata o espropriata entro cinque anni. Scaduti i cinque anni, il vincolo può essere reiterato per una sola volta e sulla base di specifiche motivazioni che rendono necessario il provvedimento; inoltre il proprietario, a partire dal quinto anno, ha diritto a un indennizzo per il protrarsi del vincolo, che va a sommarsi al prezzo di esproprio.

Questa nuova situazione ha evidenziato i limiti dell'approccio tradizionale e ha reso necessario innovare i metodi con cui si strutturano i piani urbanistici e i meccanismi con cui si acquisiscono le aree che servono alla collettività per sviluppare la "parte pubblica" delle città senza ricorrere ai vincoli e all'esproprio, e senza che la collettività (il Comune) debba riconoscere al privato per queste aree una rilevante rendita fondiaria (l'incremento di valore rispetto al valore agricolo del suolo), che è generata proprio dagli investimenti pubblici e dalle scelte urbanistiche della collettività stessa.

In questo quadro, da un lato si è individuata e praticata la strada nella negoziazione caso per caso con le proprietà dei suoli, anche a partire dalle proposte dei proprietari stessi, per concordare l'inserimento in PRG delle nuove aree trasformabili, a fronte della cessione al Comune di contropartite più o meno congrue (cessione di aree, realizzazione di opere, ecc.), per lo più attraverso accordi informali e quindi necessariamente poco trasparenti, nel migliore dei casi sanciti in accordi formalizzati.

Dall'altro si è progressivamente elaborato un metodo più strutturato e di valenza più generale, capace di conseguire gli stessi risultati assicurando nel contempo requisiti di equità e di trasparenza delle scelte urbanistiche, e per contribuire a regolare il mercato delle aree secondo regole del gioco definite dalla pubblica amministrazione: appunto la perequazione urbanistica.

Le due suddette modalità sono apparse culturalmente e politicamente contrapposte, ma a ben vedere partono dalla medesima esigenza, differenziandosi nei modi e nei risultati: la prima esalta gli aspetti di flessibilità, di 'deregulation' e di apertura alle propo-

ste dei privati nel definire le linee dello sviluppo urbano, fino, nelle applicazioni estremizzate, a negare l'utilità del piano urbanistico; la seconda esalta gli aspetti di trasparenza ed equità e conferma il ruolo centrale della pubblica amministrazione nello stabilire le regole del gioco.

Ai sensi dell'art. 7 della LR 20/2000, "la perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali".

Così sinteticamente definito, l'approccio sembra prestarsi in realtà a più sviluppi applicativi, a seconda del quadro di obiettivi che si vogliono perseguire tramite gli interventi di trasformazione urbanistica.

Poiché, come già evidenziato, la valorizzazione economica – ovvero la formazione di rendita fondiaria - di un'area discende direttamente o indirettamente dalle scelte effettuate dal piano pubblico – ovvero da decisioni della collettività -, si può tuttavia sostenere che l'obiettivo di equità da perseguire con il metodo della perequazione debba sostanziarsi, oltre che nell'omogeneo trattamento delle proprietà interessate dalle scelte di piano, anche nel recupero in forma di vantaggio pubblico della valorizzazione eccedente la quota parte che occorre riconoscere alla proprietà per rendere attivabile l'iniziativa di trasformazione prevista.

Proprio perché è la pianificazione a determinare la valorizzazione dell'area privata, è plausibile che il diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà sia tale da assicurare ad essa, a seguito del processo di trasformazione urbanistico-edilizia che interesserà l'area, un normale profitto di impresa, e non un profitto di livello speculativo. E ciò in generale comporta che tali diritti corrispondano a indici di edificabilità più bassi di quelli tradizionalmente attribuiti alla proprietà dai piani urbanistici.

Su questi presupposti, il metodo della perequazione urbanistica consiste, in estrema sintesi:

- nel classificare le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente oggettivo (ad esempio: aree esterne al perimetro urbano prima classificate come agricole, aree esterne al perimetro urbano già in precedenza edificabili, piccole aree non edificate residue interne al perimetro urbano, aree già edificate e ora dismesse e suscettibili di trasformazione.....);
- nell'attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal disegno del piano urbanistico (ad esempio, aree edificabili e aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte,
- nello stabilire diritti edificatori unitari tendenzialmente bassi (comunque tali da dare luogo ad un valore di mercato che renda conveniente l'intervento) in modo che nell'attuazione del piano l'edificazione che ne consegue possa essere concentrata su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione,
- nel prevedere la cessione gratuita al comune di tutte le altre aree ove non è stata concentrata l'edificazione, anche in eccedenza rispetto alla cessione delle ordina-

- rie dotazioni minime di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- nell'utilizzare tali aree, acquisite così senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, vuoi per recuperare le carenze pregresse di aree per attrezzature e spazi collettivi, vuoi per le politiche per la casa.

Il diritto edificatorio assegnato per classi di aree in eguali condizioni di fatto e di diritto sarà concretizzabile direttamente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal POC non preveda una destinazione pubblica (o comunque comportante una diretta inedificabilità privata); diversamente il diritto sarà trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione (le quali aree, per attuare a loro volta le rispettive potenzialità intrinseche, saranno tenute a recepire le potenzialità provenienti dalle proprietà impossibilitate a concretizzare il proprio diritto entro le loro aree; per evitare difficoltà attuative, tale trasferimento dei diritti edificatori può avvenire anche attraverso la cessione delle aree al Comune, che a sua volta ne garantirà la cessione a quanti vi devono trasferire i propri diritti).

Al di là del risultato per certi versi strumentale di non imporre vincoli espropriativi e di acquisire aree gratuitamente, la forza concettuale del metodo della perequazione consiste nella trasparenza e nell'equità di trattamento di tutte le proprietà immobiliari coinvolte, e nella sua capacità di agire sugli esiti della rendita fondiaria, non eliminandola, ma incamerandone una quota sostanziosa a favore della collettività. Il contributo alla formazione della parte pubblica della città e alle politiche pubbliche per la casa che viene richiesto ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche viene 'spalmato' fra tutti i proprietari in proporzione al valore delle loro aree; nessuno viene penalizzato, a tutti viene ridotta la quota di rendita fondiaria che può incamerare.

4.1.2. L'esperienza emiliana e la L.R. 20/2000

In Emilia-Romagna si sono sperimentate alcune fra le prime applicazioni operative in Italia, a partire dai PRG di Misano Adriatico e di Casalecchio di Reno negli ultimi anni ottanta, a cui hanno fatto seguito applicazioni in vari altri comuni, con diverso grado di generalizzazione, e con risultati generalmente soddisfacenti, basti ricordare diversi comuni del Riminese (Cattolica e S.Giovanni in Marignano) e delle province di Bologna (Anzola, Budrio, Molinella, S.Giovanni in Persiceto, S.Pietro in Casale) e Modena (Sassuolo e Fiorano Modenese) e, fra i capoluoghi, Reggio Emilia e parzialmente Ravenna.

In alcuni comuni si è anche già sperimentato ed applicato un impianto normativo che, oltre a prevedere l'acquisizione delle aree in questo modo, assegna al Comune una potenzialità edificatoria aggiuntiva pubblica rispetto ai diritti edificatori 'perequati' riconosciuti ai privati proprietari dei suoli, una quota aggiuntiva di edificazione da spendere sulle aree obbligatoriamente cedute dai privati; ma occorre riconoscere che nella gabbia stretta del PRG tradizionale questi impianti sono andati incontro a limiti, inevitabili rigidità e qualche rischio sul piano della tenuta giuridica, se non ben formulati.

La nuova legge urbanistica emiliana (L.R. 20/2000) non solo ha dato riconoscimento giuridico al metodo, ma ha aperto prospettive applicative più ampie ed efficaci.

Fra le molte innovazioni introdotte con la Legge Regionale n. 20/2000 riferite specificamente alla nuova disciplina urbanistica propria della scala comunale, preme qui mettere in evidenza due rilevanti indicazioni:

- l'indirizzo all'applicazione della perequazione urbanistica (art. 7);

- l'indirizzo alla definizione delle scelte urbanistiche anche attraverso la negoziazione/concertazione con i privati, applicando strumenti concertativi trasparenti (l'art. 18, che generalizza un'impostazione già presente nella L.R. 19/98);

Queste due indicazioni, apparentemente non facilmente conciliabili, mostrano come la legge 20/2000 prospetta una modalità per superare le rigidità e i limiti del PRG tradizionale senza indebolire il piano stesso, conciliando l'uniformità di trattamento delle proprietà immobiliari, tipica della perequazione, con la negoziazione delle proposte di trasformazione urbana di iniziativa privata. Questa modalità si sostanzia a partire dalla netta distinzione fra la sfera dei contenuti strutturali e quella dei contenuti operativi del Piano.

Nel PRG tradizionale, semplificando, i diritti edificatori coincidono con gli indici edificatori, ossia con la capacità insediativa prevista in ciascuna area; e il dimensionamento complessivo coincide con la sommatoria delle aree edificabili ciascuna moltiplicata per il proprio indice di edificabilità, ossia con la sommatoria dei diritti edificatori. Vi è quindi un rapporto matematico, rigido fra queste entità; in questa rigidità consiste il carattere "conformativo" del PRG, come si dice in termini giuridici: ad ogni area individuata come 'edificabile' corrisponde una capacità insediativa e questa dà luogo a un diritto edificatorio; la loro sommatoria è il dimensionamento del Piano; le determinazioni del Piano danno luogo immediatamente a ben precisati diritti (nel caso delle aree identificate come 'edificabili) oppure ad altrettanto netti vincoli (nel caso delle aree a destinazione pubblica).

Il nuovo PSC deve invece avere la caratteristica fondamentale di non essere 'conformativo', ossia di non dare luogo a diritti edificatori, né a vincoli, salvo quelli cosiddetti ricognitivi (ossia derivanti da leggi o dagli strumenti di pianificazione sovraordinata). Ciò deve significare che nel PSC le aree urbanizzabili o trasformabili sono individuate solo come delle potenzialità non necessariamente destinate ad avverarsi, e lo stesso vale per le aree che devono andare al formare nuovi spazi pubblici. La conformazione di diritti edificatori e di vincoli urbanistici va demandata all'approvazione del POC, ed è limitata alla sola porzione a cui si conviene di dare attuazione in un periodo di tempo limitato. Ciò ha fra le altre la conseguenza che il pagamento dell'ICI sulle aree edificabili va limitato a quelle inserite nel POC, perché le altre non lo sono ancora (e non è detto che lo saranno).

Questo carattere non conformativo del PSC trova nella L.R. 20 conferme indirette, implicite, più che una esplicita dichiarazione. Non disponendo ancora di una giurisprudenza, è quanto mai opportuno che la forma e struttura che si dà al PSC sia tale da avvalorare questo carattere.

Un modo per avvalorare il carattere non conformativo del PSC si individua nel portare fino in fondo la distinzione, anzi la scissione, concettuale e operativa, fra i "diritti edificatori" da un lato (art 7 della L.R. 20), la "capacità insediativa" ovvero "carico insediativo" dall'altro (art. A-11 e A-12), e ancora l'estensione degli ambiti di potenziale trasformazione, in modo da sciogliere i rapporti matematici fra queste entità che caratterizzavano il PRG.

Questa strada richiede che la capacità insediativa massima complessiva (il "dimensionamento" del Piano secondo la terminologia corrente), i diritti edificatori, la capacità insediativa dei diversi ambiti o porzioni urbane, e la perimetrazione degli ambiti di potenziale trasformazione siano definiti ciascuno con metodiche e finalità distinte, ed espressi e misurati in modo diverso:

- il dimensionamento complessivo sulla base di ragionevoli previsioni di fabbisogno e in relazione agli obiettivi e alle politiche che l'Amministrazione intende svolgere, nel quadro della pianificazione sovraordinata e della concertazione con gli altri comuni;
- i diritti edificatori secondo le metodiche della perequazione;
- la capacità insediativa massima ammissibile in ciascun ambito o porzione urbana, sulla base delle valutazioni di sostenibilità e degli obiettivi di qualità urbana che si intendono perseguire in tale porzione urbana;
- i perimetri degli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento sulla base delle opportunità urbanistiche.

Nel PSC la capacità insediativa massima (complessiva e per ambiti) è stata definita (lo chiede la legge e, a prescindere da ciò, è condizione ovvia per svolgere le valutazioni di sostenibilità). Gli ambiti idonei per nuovi potenziali insediamenti sono stati individuati (lo chiede la legge, al di là del fatto che si possono utilizzare livelli diversi di precisione di tale individuazione). Infine anche i diritti edificatori sono stati definiti in sede di PSC in relazione a precise casistiche di situazioni di fatto e di diritto (la legge non lo prescrive ma palesemente lo raccomanda, e questo è comunque un cardine della perequazione).

La novità non consiste quindi nella possibilità di lasciare indefinita ciascuna di tali entità, ma nella possibilità di rendere plastici, flessibili i rapporti fra loro.

Naturalmente ciascuna di queste entità non potrà essere stabilita in modo del tutto indipendente dalle altre: dovranno essere assicurati rapporti "ragionevoli", "plausibili" fra esse, ma può essere fatta cadere ogni meccanica connessione fra l'una e l'altra entità, fino al momento in cui tali rapporti saranno definiti con il POC.

Così nel PSC:

- la potenzialità edificatoria complessiva prevista nel piano (il "dimensionamento") è costituita non solo da diritti edificatori assegnati alle proprietà, ma anche da edificabilità aggiuntiva attribuita alla disponibilità dell'Amministrazione Comunale, da spendere per realizzare edilizia con connotati sociali se il Comune intende svolgere attivamente una politica per la casa sociale;
- inoltre la capacità insediativa di un'area edificabile non coincide più con i diritti edificatori riconosciuti alla proprietà dell'area stessa, anche perché nell'area potranno essere trasferiti diritti edificatori provenienti da altre proprietà;
- i diritti edificatori assegnati ad un'area non coincidono necessariamente con la possibilità di costruirci (in questo modo anche ad aree soggette a vincoli di inedificabilità o che comunque non si intende urbanizzare possono essere attribuiti diritti edificatori, da utilizzare altrove, al fine di acquisirle al patrimonio della collettività);
- infine, laddove le condizioni di assetto del territorio lo hanno consentito, le aree di potenziale trasformazione sono state individuate in misura sovrabbondante, in modo che la sommatoria delle capacità insediative massime riconosciute come sostenibili in ciascuna di esse sia opportunamente superiore al "dimensionamento" complessivo del Piano. In questo modo si rende esplicito, comprensibile anche al mercato, il fatto che non tutte le aree individuate come potenzialmente trasformabili potranno essere inserite nel POC e realmente trasformate, ma, al contrario, queste sono, almeno in parte, alternative fra loro. L'attuazione piena degli obiettivi

quantitativi del PSC non richiede l'utilizzo di tutti gli ambiti considerati trasformabili.

La definizione di un dimensionamento massimo del PSC, e, per altro verso, l'individuazione nel PSC di potenzialità di trasformazione sovrabbondanti e alternative, che peraltro non conformano diritti, consegna al Comune margini di flessibilità nell'attuazione prima impensabili e può introdurre parziali elementi di concorrenza in un mercato da sempre intrinsecamente oligopolistico, dove la concorrenza è sempre stata una pia illusione.

Perequazione e flessibilità si possono sposare se, nell'impianto del PSC:

- i diritti edificatori sono prefissati in sede di PSC, non con riferimento a precisate aree ma con riferimento a precise casistiche, sono uguali per tutte le aree nelle medesime condizioni di fatto e di diritto, sono non negoziabili (però trasferibili da area ad area);
- la capacità insediativa è pure individuata in sede di PSC nei suoi termini generali, nei suoi valori massimi (il "dimensionamento"), e può essere tale da assicurare al Comune una quota significativa di edificabilità aggiuntiva rispetto ai diritti edificatori, da spendere per edilizia con connotati sociali,
- la capacità insediativa è pure collocata e distribuita nel territorio, per centri abitati, in modo da poterla verificare rispetto alle condizioni generali di sostenibilità con la VALSAT, ma con margini che consentano flessibilità in sede operativa nel collocare e spostare i carichi urbanistici effettivi secondo le opportunità;
- le aree di potenziale localizzazione della capacità insediativa prevista sono pure individuate, in esse considerando i residui delle attuazioni in corso, gli ambiti di riqualificazione e quelli per potenziali nuovi insediamenti;

ma il carico urbanistico effettivo delle singole operazioni di trasformazione, le funzioni e le densità edilizie attuabili nelle diverse aree, anche oltre e in aggiunta ai diritti edificatori, sono viceversa entità flessibili, negoziabili, variabili progettuali, possibile oggetto di bandi e di accordi con i privati.

4.1.3 – Casistica delle situazioni a cui applicare i diritti edificatori (ovvero Indici Perequativi 'IP')

Per i Comuni della Valle dell'Idice si è individuata la seguente casistica di più frequenti tipologie di aree di potenziale trasformazione urbanistica, alle quali, in rapporto alla diversità di condizioni di fatto e di diritto, sono state associate differenti quote di edificabilità di spettanza della proprietà del suolo (quote altrimenti dette "diritti edificatori" o ancora "indici perequativi", nel seguito indicati con la sigla "IP").

- a) **Aree libere esterne al territorio urbano:** si intendono le aree libere al contorno del territorio urbanizzato, in linea di massima agricole, e, salvo eccezioni, non costituenti residui di previsioni insediative dei vigenti PRG già in corso di attuazione.
- b) **Piccole aree libere residuali interne al perimetro del territorio urbanizzato o piccole aree marginali immediatamente esterne ad esso:** si intendono aree di limitata dimensione, interne al tessuto urbano ancora non utilizzate per usi urbani (né facenti parte di previsioni in corso di attuazione dei PRG vigenti), ovvero immediatamente esterne al perimetro del TU, e che per ciò stesso si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree pe-

riurbane agricole (il caso riguarda non i singoli lotti inedificati ma completamente urbanizzati, che possono essere considerati parte degli ambiti consolidati, ma aree il cui utilizzo comporti comunque un'integrazione delle urbanizzazioni).

- c) **Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche.**
- d) **Aree del tipo a) o b) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità:** vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili, quali: tutele fluviali; rispetti stradali, ferroviari, cimiteriali, di elettrodotti, depuratori e simili. Le aree interessate da questi vincoli, ancorché inedificabili di per se stesse, possono in certi casi essere ugualmente ricomprese entro comparti insediativi, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, aree a verde, aree scoperte pertinenti: in tal caso partecipano del meccanismo perequativo.
- e) **Aree edificate da riqualificare,** attraverso complessive operazioni di sostituzione e ristrutturazione urbanistica: si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali dismesse o di prevista dismissione).

Per le aree di tipo a), b) c) e d) viene ipotizzata una quota di edificabilità IP di spettanza della proprietà del suolo variabile entro una fascia di valori, per tenere conto delle ulteriori diverse condizioni che possono presentarsi localmente o evolvere nel tempo, fra un POC e quello successivo.

La finalità dell'"indice perequativo" IP, da applicarsi sull'intera superficie ST a prescindere dalle diverse destinazioni urbanistiche, è molteplice: remunerare in modo equo e uniforme le proprietà interessate dalle trasformazioni e consentire di concentrare l'effettiva edificazione in porzioni relativamente limitate di territorio, garantendo la cessione gratuita alla collettività della superficie rimanente per le dotazioni territoriali, per trasferimenti di volumetrie da altre aree e per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale.

Per le aree di tipo e) ossia da riqualificare, si ritiene che la diversità di situazioni che si presentano nei diversi comuni e all'interno di ciascun comune (aree produttive dismesse, aree produttive ancora in attività, aree con destinazioni miste, aree con differenti livelli di edificazione in essere,) non consenta di prospettare fin d'ora soluzioni omogenee; tuttavia, anche in questo caso si possono prospettare degli orientamenti per la quantificazione dell'indice perequativo. In particolare per le aree produttive da trasformare si può prospettare un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra 0,12 e 0,16 mq/mq), e una quota proporzionata alla SU esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq). Nel caso di aziende produttive in attività di cui si voglia incentivare il trasferimento potrà essere poi opportuno aggiungere, a favore in questo caso dell'azienda e non della proprietà del suolo, l'offerta di un'area edificabile in ambito produttivo per una pari capacità edificatoria a prezzo convenzionato.

Naturalmente, l'indice di densità edilizia che sarà stabilito dal POC per una determinata area edificabile (indice territoriale UT) sarà definito secondo i valori urbanisticamente appropriati al contesto specifico, e quindi l'edificabilità complessiva di tale area sarà costituita dalla sommatoria di:

— l'indice IP spettante alla proprietà (integrato dalla quota predefinita di edilizia con-

venzionata);

- eventuali quote di edificazione trasferite da altre aree non edificabili che l'Amministrazione Comunale è interessata ad acquisire;
- nonché la quota di edificazione spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ERS.

Sulla base delle simulazioni effettuate si è ritenuto idoneo in questi comuni utilizzare **indici di densità edilizia territoriale complessiva** fra 0,25 e 0,35 mq/mq di SU. A tale indice territoriale corrispondono indici fondiari compresi fra 0,45 e 0,55 mq/mq di SU. Nel caso di aree libere di tipo a), ciò consente di concentrare l'edificazione di spettanza della proprietà del suolo, comprensiva della propria quota di urbanizzazioni e dotazioni di base, su circa un terzo della ST complessiva del comparto e di ottenere la cessione gratuita dei restanti due terzi circa.

4.1.4 – Gli effetti della perequazione urbanistica ai fini della realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

In attesa che la Legge Regionale ovvero il Comitato Interistituzionale approvino una definizione condivisa di Edilizia Residenziale Sociale, il termine tende a comprendere una gamma ampia e diversificata di tipologie di offerta residenziale non convenzionale che forniscono soluzioni abitative più accessibili di quelle di mercato; quindi edilizia in affitto a canone calmierato o sociale, sia pubblica che privata, alloggi in affitto con patto di futura vendita, alloggi per la vendita a prezzo convenzionato, alloggi in cooperativa a proprietà indivisa; all'offerta sociale contribuisce anche l'offerta di alloggi in affitto a canone concordato che si intende incentivare e diffondere anche attraverso l'Agenzia Metropolitana per l'Affitto. È peraltro condiviso l'orientamento che in questa fase storica sia da privilegiare in particolare l'offerta di alloggi in locazione permanente, o almeno di lunga durata, a canone calmierato, senza peraltro disconoscere l'utilità di quote di offerta secondo altre formule.

Con riferimento alle diverse 'voci' che compongono il dimensionamento dello sviluppo residenziale previsto gli elementi specifici da considerare sono i seguenti:

- non sono ovviamente applicabili i criteri della perequazione urbanistica a quelli che sono "diritti acquisiti" sulla base di piani attuativi già approvati, nonché agli interventi di recupero edilizio nel territorio rurale o agli interventi residuali negli ambiti consolidati (colonne B, C e D della tabella di cui al punto 3.7.2);
- per quanto riguarda gli ambiti da riqualificare, nel momento dell'inserimento in POC delle singole porzioni per le quali maturino le condizioni di trasformazione, sarà doveroso da parte del Comune, nel complesso di obiettivi da perseguire contestualmente con l'operazione, negoziare anche la possibilità di la realizzazione di una quota di edilizia convenzionata con contenuti sociali; tuttavia, data la difficile standardizzabilità delle condizioni di trasformazione, in questa fase non si ritiene possibile quantificarla;
- le risorse più cospicue e più ragionevolmente stimabili deriveranno viceversa da tutti gli interventi di urbanizzazione di nuove aree ossia all'interno della quantità di cui alla colonna G della tabella di cui al punto 3.7.2;

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi e qualitativi in materia di edilizia sociale, sono stati attribuiti all'Amministrazione comunale diritti edificatori finalizzati all'ERS in

quantità corrispondente ad **almeno il 25% delle residenze che si realizzeranno in nuovi ambiti da urbanizzare** (colonna G della tabella di cui al punto 2.7.2), e ad **almeno il 20% di quanto si realizzerà nelle nuove potenzialità insediative complessivamente intese** (ossia comprensive degli ambiti da riqualificare: colonne E+G della tabella di cui al punto 3.7.2). E si intende realizzare la quota maggioritaria di tale ERS nella forma di alloggi ad affitto calmierato.

Sulla base dei valori esposti al precedente punto 3.1.3, è possibile formulare una stima orientativa degli esiti che è possibile ottenere in termini di offerta di ERS.

Come esposto più in dettaglio nel seguito per il Comune di San Lazzaro, alla scala dell'Associazione della Valle dell'Idice le simulazioni effettuate, che restano indicative, darebbero luogo per l'ERS ad una quota complessiva variabile tra il 22 e il 24,5% dei nuovi insediamenti, risultato sensibilmente superiore all'obiettivo del 20% che le Amministrazioni si sono assunte.

La quota di edificabilità che, con le stime contenute nelle schede normative relative agli ambiti, resterebbe nella disponibilità del Comune potrà infatti essere destinata alla realizzazione di ERS, sia mettendo a bando le aree acquisite gratuitamente e con la loro quota di edificabilità, sia convenzionandone l'attuazione con gli stessi soggetti attuatori della parte di edificabilità privata; le due modalità possono anche convivere pro quota e possono dare luogo a vantaggi differenziati: nel primo caso una efficace concorrenzialità fra più soggetti interessati, nel secondo caso possibili economie di scala nell'intervento edilizio. Solo in sede di POC si definiranno le modalità che si riterranno più opportune.

Ciò non significa infatti che tutte le quantità di diritti edificatori sopra citate potranno essere tradotte in alloggi in locazione permanente a canone concordato o calmierato. In assenza di finanziamenti pubblici, l'attuazione dei diritti edificatori nella disponibilità comunale non potrà che passare attraverso accordi negoziali con l'imprenditoria privata che prevedano interventi misti, comprendenti, a seconda dei risultati che si riterrà di privilegiare, una parte di alloggi costruiti per l'affitto sociale, una parte di alloggi in affitto convenzionato per un certo numero di anni con patto di futura vendita, una parte di alloggi per la vendita a prezzi convenzionati, ovvero altre formule che potranno essere studiate in risposta a specifiche componenti della domanda.

4.2. PEREQUAZIONE E POLITICHE DELLA CASA

4.2.1. Le conseguenze della perequazione sulle politiche abitative pubbliche

Nel territorio dell'Associazione le abitazioni in affitto rappresentavano nel 2001 meno del 20% dell'intero patrimonio abitativo (erano intorno al 40% solo 20 anni prima), e oggi sono ancora diminuite.

La rarefazione del mercato dell'affitto è una delle componenti principali che determinano una forte difficoltà di accesso al mercato dell'abitazione da parte di fasce crescenti di persone. Riprendendo dalla Relazione del PTCP di Bologna:

“... non si tratta solo di famiglie a reddito particolarmente basso o disagiate e degli immigrati extracomunitari, si tratta anche delle giovani coppie, delle persone nella fase iniziale dell'inserimento nel mondo del lavoro, di lavoratori che devono risiedere a Bologna per periodi transitori, in genere di tutti gli strati di popolazione meno radicati nella

realità locale e pur indispensabili all'economia locale.

Tanto l'immigrazione dall'estero quanto quella da altre province italiane - e soprattutto sia l'immigrazione di basso profilo professionale, che quella altrettanto rilevante di alto e specializzato profilo professionale - richiedono un mercato dell'affitto, sovente in quanto unica possibilità per il primo accesso al bene abitazione, ma sovente anche per rispondere ad esigenze di flessibilità e di mobilità.

La situazione ha assunto caratteristiche tanto patologiche da essere individuata dalle associazioni economiche e sindacali come la principale causa del mancato incontro tra l'offerta e la domanda di lavoro. Si tratta di una contraddizione tale da costituire una delle principali criticità per lo sviluppo economico e sociale del territorio, con ripercussioni gravi sia sulla composizione sociale dei centri urbani, che sulla continuità produttiva delle imprese locali."

Nel tavolo interistituzionale che è stato formato per coordinare l'elaborazione dei PSC di Bologna e degli altri Comuni della provincia questo tema è stato affrontato assumendo alcuni primi impegni in proposito.

Se non si vuole che la percentuale di alloggi in affitto diminuisca ulteriormente ma almeno si stabilizzi intorno al valore attuale, occorrerebbe che anche nella nuova produzione edilizia una quota di almeno il 20% di tutti gli alloggi che si producono sia destinata in modo duraturo all'affitto, sia esso a libero mercato o a canone concordato, e possibilmente occorrerebbe che almeno una parte di questa quota sia a canoni calmierati.

A questo proposito giova considerare che anche una quota di offerta edilizia per l'affitto a canone libero di mercato, purché sia assicurato che permanga durevolmente nel mercato dell'affitto, costituisce un elemento utile a calmierare il mercato, poiché contribuisce a diversificare l'offerta e consente alle nuove famiglie di reddito medio di non trovarsi costrette a imboccare la strada del mutuo.

L'obiettivo di una significativa nuova offerta di alloggi in affitto rientra fra quelli perseguibili attraverso l'applicazione della perequazione urbanistica: nel PSC sono previste quote di edificabilità in capo al Comune da realizzare negli ambiti per nuovi insediamenti e negli interventi di trasformazione urbana, in aggiunta ai diritti edificatori privat.; Tali quote di edificazione possono essere concesse in attuazione attraverso bandi o procedure negoziali ai soggetti economici che si impegnano all'affitto e a garantire determinati requisiti sociali del prodotto (durata, canoni, ecc.).

Ciò però richiede che ci si orienti a dedicare a questo obiettivo una parte importante delle risorse pubbliche ricavabili dall'applicazione della perequazione urbanistica, dedicando di conseguenza minore spazio ad altre possibili utilizzazioni delle medesime risorse (realizzazione di nuove dotazioni territoriali, di nuove infrastrutture, o altro).

I PSC così concepiti mettono le Amministrazioni Comunali in grado di governare nel suo complesso il problema della casa attraverso strumenti efficaci di acquisizione, programmazione, convenzionamento, applicabili all'intera gamma delle modalità insediative, strumenti che come si è visto sono oggi disponibili in modo non sistematico. L'intervento pubblico nell'edilizia residenziale si può esercitare sul 100% dei nuovi ambiti soggetti a POC (pressoché tutta la nuova previsione dei PSC).

Una delle scelte strategiche dei PSC consiste nel fatto che la politica della casa può trarre vigore dall'azione combinata dei PSC e dei POC, in quanto tutti gli interventi significativi (soggetti a POC, quindi a programmazione pubblica e ad accordo conven-

zionale obbligatorio) sono assoggettati in generale, su tutto il territorio, a due tipi di obblighi:

- concorrere alle dotazioni territoriali (cessione gratuita di aree extrastandard, realizzazione di opere extraoneri, cessione gratuita di diritti edificatori)
- concorrere all'offerta di edilizia abitativa nelle diverse forme che la legislazione regionale prevede per l'intervento pubblico nel settore abitativo.

Nel PSC questi due aspetti sono regolamentati (in modo vincolante per i futuri POC), prevedendo una quota minima di interventi di edilizia abitativa soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia), rispetto alla quale i POC potranno definire specifiche modalità di regolamentazione della disciplina delle forme di gestione e controllo del convenzionamento.

Il controllo pubblico sulle aree da destinare ad interventi abitativi di tipo sociale si può quindi applicare, oltre che attraverso meccanismi simili a quelli del PEEP (il comune destina nel POC una serie di aree a interventi di ERS, acquisisce le aree e le assegna in diritto di superficie agli operatori che realizzano edilizia sovvenzionata e convenzionata), attraverso la previsione della cessione gratuita al comune, all'atto dell'attuazione del Piano, di una parte delle aree da destinare ad interventi urbanistici, utilizzando diritti edificatori pubblici che il Comune definisce in sede di POC: questo secondo meccanismo elimina l'esigenza di attivare procedure di esproprio (spesso di iter lungo e complesso) e dà al Comune garanzia di disporre di un proprio patrimonio di aree su cui intervenire nelle diverse modalità previste dalla legge.

La programmazione dell'offerta abitativa può giovare dello strumento dell'edilizia convenzionata, in base a quanto previsto dalla legge regionale (L.R. n. 24/2001), stabilendo il canone di locazione di abitazioni da realizzare (o da recuperare) per la locazione permanente o la locazione a termine, e per la definizione del prezzo di cessione nel caso di interventi che godano di contributi in conto capitale o in conto interessi per l'acquisto, il recupero e la costruzione di abitazioni (art.13 L.R. n. 24/2001).

Per svolgere una politica abitativa incisiva il Comune deve quindi prioritariamente promuovere la realizzazione e il recupero di abitazioni pubbliche e la realizzazione e il recupero di abitazioni in affitto, permanente e temporaneo, sia accedendo ai contributi regionali in materia, sia attraverso forme dirette di accordo con operatori disponibili al convenzionamento. Questa offerta, da non concentrare in quartieri "speciali", ma da distribuire in tutti gli interventi di trasformazione urbanistica, è in grado di dare risposta ai bisogni abitativi delle fasce sociali più deboli, anche perché può essere modulata e mirata agli effettivi bisogni riscontrati nella realtà del territorio.

Le altre tipologie di offerta (in particolare la promozione dell'acquisto della prima casa) possono essere perseguite con le modalità previste dalla legislazione regionale, fruendo dei benefici diretti (contributi regionali) e indiretti (defiscalizzazione locale) previsti.

La disponibilità di una quota rilevante dell'offerta residenziale totale che il PSC può destinare a queste politiche rappresenta una pre-condizione utile alla messa in campo di strategie di intervento e politiche abitative realmente efficaci.

4.2.2. Un intervento sociale distribuito sul territorio – Il ruolo del P.O.C.

Non potendo definire, come nel caso di piani di pura espansione, una regola generale di cessione di aree e diritti (ad esempio: l'intervento privato si concentra su una percentuale fissa di superficie territoriale, mentre la parte restante viene ceduta gratuitamente al Comune), si intende optare per una soluzione più flessibile, che dà la possibilità ai Comuni di decidere in sede di POC come utilizzare le risorse generate dalle scelte urbanistiche, acquisendo aree per trasferirvi diritti edificatori oppure per realizzarvi (o far realizzare agli stessi operatori) attrezzature.

In ogni caso, il PSC può garantire che anche nell'intervento privato, in tutti gli ambiti da riqualificare e di nuovo insediamento, una quota dell'edilizia residenziale sia da convezionare per l'affitto o per la vendita.

In generale è opportuno mantenere questa possibilità, perché una strada diversa (definizione in sede di PSC per ogni ambito dei contenuti specifici, dell'entità e della tipologia degli impegni da assumere) avrebbe il doppio difetto di "ingessare" completamente il piano rispetto ad esigenze future non sempre prevedibili per l'Amministrazione, e di creare difficoltà al necessario accordo con gli operatori/investitori.

Tuttavia in alcuni casi il PSC definisce scelte inderogabili per uno specifico ambito, in quanto considerate condizioni strutturali per la sua trasformazione.

In altre parole, all'interno di regole perequative di carattere generale il PSC definisce obiettivi e scelte specifiche, assegnando al POC il compito di perfezionare, anche attraverso il confronto tra opzioni diverse, gli accordi necessari a rendere più spedita ed efficace l'attuazione del piano.

È infatti indispensabile, per un reale successo dei nuovi strumenti, conciliare concretamente un sistema di obiettivi:

- di equità tra condizioni proprietarie (perequazione intesa come modalità di ridistribuzione di oneri e benefici connessi alle scelte urbanistiche),
- di qualità delle politiche urbanistiche e ambientali (nessuna forzatura rispetto ai criteri della sostenibilità),
- di redistribuzione degli oneri tra privati ed ente pubblico (reinvestimento sociale di quote significative di rendita immobiliare generata dalle scelte urbanistiche)
- di efficacia degli interventi (selezione per strategicità rispetto agli obiettivi, per qualità delle proposte, per tempestività dell'attuazione).

In questo senso appare evidente il ruolo fondamentale che assume il POC nell'orientare le politiche e definire scelte e programmi, non solo per dare concretezza alla programmazione e attuazione del PSC, ma anche per declinare correttamente i suoi obiettivi attraverso un'attività di pianificazione permanente. Quest'ultima si deve fondare anche sulla capacità di definire tempi e modalità delle trasformazioni, di monitorare l'efficacia degli esiti, e in definitiva di costruire modelli decisionali in grado di far evolvere le azioni tenendo conto delle esperienze compiute.

Riguardo alla **sostenibilità delle previsioni nel tempo**, ovvero, in altri termini, i **criteri di formazione del POC**, i Comuni condividono, con la Provincia e la Regione, l'esigenza di una gradualità di attuazione dello sviluppo insediativo prospettato, in relazione al monitoraggio dell'evoluzione dei fabbisogni, in relazione ai tempi di realizza-

zione delle dotazioni di servizi urbani e delle maggiori infrastrutture destinate a migliorare la mobilità di questo territorio.

Si pone quindi, l'esigenza di coordinare nel tempo l'attuazione dei PSC attraverso un coordinamento sovracomunale dell'elaborazione a dimensionamento dei POC. Non si tratta tanto di assicurare uno sviluppo urbano omogeneo e proporzionato fra i tre comuni, quanto di perseguire, nelle diverse situazioni, coerenza fra sviluppo urbano e realizzazione delle condizioni che ne assicurano la sostenibilità.

Nell'elaborazione dei POC si dovrà inoltre avere a riferimento la relazione fra sviluppo insediativo che si pone in attuazione e coerenti realizzazioni di parti della città pubblica (nel caso in questione, in particolare i contestuali adeguamenti necessari delle strutture scolastiche) nonché il raggiungimento, in ciascun POC di proporzionati obiettivi in materia di ERS.

Si condivide quindi l'indicazione della Regione di mettere in cantiere un "accordo per i POC" che andrebbe opportunamente costruito a dimensione vasta, quindi nel Tavolo del Comitato Interistituzionale. Nel caso di un accordo limitato ai tre comuni dell'Associazione della Valle dell'Idice, non si vedono ostacoli a predefinirne i termini generali già in sede di chiusura della conferenza, ossia nell'auspicabile Accordo di Pianificazione con la Provincia.

4.3. CRITERI OMOGENEI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI AMBITI URBANI AI SENSI DELLA L.R. 20/2000

4.3.1. Sistema insediativo storico – AS

Ai sensi della L.R. 20/2000 –art. A-7- "Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica".

Il territorio della Valle dell'Idice non presenta centri storici murati o comunque di particolare rilevanza per dimensioni, essendo un territorio relativamente giovane per quanto attiene strettamente alla storia urbana: vi sono tuttavia alcuni nuclei che sono riconosciuti dal PTCP come "centri storici":

- Castel dei Britti, Comune di San Lazzaro, nucleo d'origine medioevale in cui sorgeva un castello di cui oggi rimangono dei resti, a poca distanza dal quale sorge una villa ottocentesca in stile neogotico (Villa Rangoni-Macchiavelli).
- Castenaso il nucleo storico di Castenaso attestato lungo la Via San Vitale sui due lati del ponte sul corso dell'Idice; oggi il nucleo storico si identifica con due gruppi di edifici di inizio novecento fra cui la sede delle scuole comunali e del municipio;
- Fiesso, presso Castenaso, piccolo agglomerato di antica origine con alcune persistenze storico-testimoniali significative;
- S.Pietro di Ozzano, Comune di Ozzano, nucleo di origine medioevale, ove sorgeva il castello-fortezza, di cui rimane la torre con il suo "terrazzo".

Il PSC ha confermato le individuazioni definite dal PTCP ed ha assunto i perimetri dei

suddetti nuclei in conformità alle rispettive zone A già definite nei PRG previgenti.

Nei centri storici si applicano le seguenti disposizioni di legge:

- a) è vietato modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- b) sono escluse rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato;
- c) non è ammesso l'aumento delle volumetrie preesistenti e non possono essere rese edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

Questi criteri sono precisati nel RUE nel definire la disciplina di dettaglio di propria competenza

Il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, l'estensione delle modalità di fruizione pedonale e ciclabile, con la realizzazione di appropriati parcheggi di attestamento esterni ai tessuti storici, costituiscono le azioni da incentivare per una valorizzazione compatibile e coerente con i caratteri di tali insediamenti.

L'altra principale componente dell'insediamento storico è rappresentata dall'insieme dei singoli beni sparsi che costellano la campagna, talvolta riassorbiti anche entro l'espansione moderna dei centri abitati. Si tratta in particolare delle ville padronali suburbane con i relativi parchi-campagna, di edifici religiosi, e soprattutto della numerosa serie di corti coloniche con tipologia a doppio corpo edilizio o a corpo unitario. Anche questi immobili sono individuati nel Quadro conoscitivo.

Per quanto riguarda il tema della classificazione delle unità edilizie ai fini della loro disciplina di conservazione e recupero, si è proceduto a una selezione degli immobili, sia ricompresi nei centri storici che isolati, a cui attribuire il riconoscimento di "edifici di valore storico-architettonico"; ossia edifici o complessi di maggiore rilevanza (fra cui necessariamente quelli compresi negli elenchi di cui al D.Lgs 42/2004), rispetto all'insieme degli altri edifici tutelati, che vengono invece considerati "di pregio storico-culturale e testimoniale" (ovvero di minore rilevanza intrinseca) secondo le due tipologie indicate dall'a L.R. 20/2000 all'art. A-9.

L'individuazione dei beni di valore storico-architettonico costituisce un contenuto necessario del PSC. Nel PSC è inoltre attribuita a questo insieme di beni la categoria di tutela, tenuto conto che ai sensi della LR 20/2000, a questi edifici possono essere attribuite solo le categorie di tutele del "restauro scientifico" o del "restauro e risanamento conservativo" a seconda dei casi.

È stato invece demandato al RUE il recepimento dell'individuazione degli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, come pure l'attribuzione a ciascuno di essi della relativa categoria di tutela. Anche per questi edifici è in generale applicabile la categoria di tutela del "risanamento conservativo"; si ritiene anzi che tale categoria, nelle sue opportune articolazioni e differenziazioni, debba costituire la categoria di primario riferimento anche per questa tipologia di edifici; in coerenza, perlopiù, con l'impostazione che in generale si può desumere dalle vigenti discipline particolareggiate dei PRG.

Le esperienze di recupero e riuso del patrimonio rurale storico condotte in questi anni si sono svolte con esiti qualitativi sovente scadenti, e hanno a volte determinato una completa sostituzione dell'edificio originario, anche con reinterpretazioni morfologiche e tipologiche lontane dai caratteri originali di quest'ultimo; anche le aree scoperte di per-

tinenza hanno spesso visto snaturare il proprio impianto unitario mediante nuove parti- zioni assolutamente incongrue.

Nella disciplina di conservazione del patrimonio storico sparso risulta quindi indispen- sabile recuperare un generale maggior rigore nell'applicazione delle normative, proce- dendo secondo autentici criteri di restauro e risanamento conservativo per quanto con- cerne sia gli edifici che gli spazi liberi di pertinenza, e prevedendo adeguate misure di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'intorno.

In particolare è opportuno richiamare il doveroso rispetto dei "criteri tecnico scientifici per la realizzazione degli interventi" contenuti nel Decreto del Ministero per i Beni Cul- turali 6/10/2005.

4.3.2. Ambiti urbani consolidati - AUC

Per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmen- te edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e am- bientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione. L'adeguato livello di qualità è riferito alle caratteristiche dell'impianto urbanistico e del tessuto edilizio, ma soprattut- to a valutazioni quantitative e qualitative delle dotazioni territoriali di cui ciascuna zona dispone: reti di urbanizzazione, aree per attrezzature e spazi collettivi, dotazioni am- bientali.

Le perimetrazioni degli ambiti consolidati riportate nella tavola 3 del PSC e, più in parti- colare, nella tavola 2 del RUE, includono di fatto la totalità del tessuto urbano non sto- rico presente in ciascun centro abitato e destinato a funzioni residenziali (diffusamente prevalenti), a servizi pubblici e privati, attività terziarie e anche attività produttive com- patibili con queste funzioni.

In questi ambiti, appunto in quanto "consolidati" nel loro assetto urbanistico, non si re- putano necessarie o opportune operazioni di profonda trasformazione o di esteso reim- pianto, mentre si ritengono in generale possibili ed opportuni gli interventi diffusi sulle singole unità edilizie: sia interventi di tipo conservativo per l'ammodernamento e rinno- vo degli edifici, sia interventi sostitutivi (demolizione e ricostruzione), questi ultimi natu- ralmente con l'esclusione delle eventuali singole unità edilizie che siano tutelate come beni di pregio storico-testimoniale.

Costituiscono obiettivi strategici generali della pianificazione degli ambiti consolidati:

- a) il mantenimento e il rafforzamento del carattere multifunzionale degli ambiti, me- diante una disciplina appropriata degli usi consentiti, ponendo comunque la ne- cessaria attenzione alle condizioni di reciproca compatibilità di tali usi e ai livelli delle dotazioni territoriali nei vari contesti specifici;
- b) il mantenimento del livello delle dotazioni territoriali acquisito, e ove necessario il suo accrescimento mediante la preferenziale destinazione a tale sistema delle dotazioni territoriali di eventuali aree libere o liberabili;
- c) il miglioramento delle relazioni fruttive tra le varie componenti dell'ambito e fra i diversi ambiti urbani, da perseguire mediante il potenziamento della rete di per- corsi ciclopedonali e degli spazi di sosta privata e pubblica, una organizzazione della mobilità privata che assicuri condizioni di sicurezza e di contenimento dell'inquinamento acustico, l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- d) la qualificazione dell'immagine urbana e il rafforzamento dell'identità dei luoghi,

da raggiungere con specifici piani o progetti tematici (piani di valorizzazione commerciale, riqualificazione e messa in rete degli spazi collettivi pedonali o da pedonalizzare saltuariamente);

- e) il miglioramento della funzionalità delle dotazioni infrastrutturali ed ecologiche - reti di smaltimento dei reflui, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, barriere antirumore, ecc. -, da perseguire sia attraverso interventi diretti dei gestori delle reti, sia con il contributo dei soggetti attuatori degli interventi edilizi anche alla riqualificazione delle reti di carattere generale.

Tali obiettivi di carattere generale si declinano nel RUE in forme e misure diverse nei vari contesti locali: anche negli ambiti consolidati sono infatti riconoscibili articolazioni e assetti specifici che, in relazione al diverso livello di funzionalità urbanistica e qualità ambientale che li caratterizza, o che deve caratterizzarli per il particolare ruolo che essi sono chiamati a svolgere nel contesto urbano generale, condizionano o orientano verso particolari e differenti accentuazioni le politiche da praticare al loro interno.

Il RUE di san Lazzaro individua.

1- Ambiti consolidati di centralità urbana – AUC1

Gli ambiti consolidati di centralità urbana corrispondono ai settori dei principali centri abitati che assumono una specifica rilevanza per l'intero contesto urbano e territoriale di cui fanno parte in ragione della particolare concentrazione di servizi pubblici e privati che in essi si verifica e dell'intensa frequentazione da parte della popolazione cui danno luogo.

La maggiore complessità funzionale di questi ambiti costituisce un fattore di qualità urbana da salvaguardare, e nel contempo da sostenere e razionalizzare con apposite politiche. In essi vanno quindi sviluppate politiche di mantenimento e anche di incremento delle attività di carattere non residenziale compatibili con la residenza: servizi pubblici e privati, pubblici esercizi, commercio di vicinato, piccoli uffici, piccolo artigianato dei servizi. In particolare sono da salvaguardare attività quali i pubblici esercizi e le strutture associative e ricreative, che contribuiscono alla coesione sociale.

L'incremento degli usi extraresidenziali va calibrato in rapporto alla presenza o alla possibilità di reperimento di spazi adeguati di parcheggi pertinenziali e pubblici all'interno dell'area di intervento, o almeno entro un breve raggio di accessibilità pedonale. Nel contempo vanno perseguite politiche di riduzione del traffico e di potenziamento del sistema della fruibilità pedonale e ciclabile e dell'arredo urbano, con l'opportuno riassetto dello spazio stradale in questa direzione.

Trattandosi in genere di aree a medio-alta densità edilizia, gli interventi effettuabili sull'edificato dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione delle condizioni di compatibilità con gli assetti urbanistico-edilizi circostanti. Anche in questi casi, con l'esclusione degli edifici di interesse testimoniale, gli interventi di sostituzione edilizia possono essere positivi, in particolare se riguardano edifici tecnologicamente obsoleti e se contribuiscono a migliorare l'assetto e l'uso degli spazi a terra.

2 - Ambiti consolidati saturi – AUC2

Si tratta di ambiti che, pur dotati di un adeguato livello di qualità insediativa generale – e quindi non presentando i caratteri propri degli ambiti da riqualificare -, evidenziano alcune carenze strutturali di funzionalità urbanistica, relative in particolare a talune dotazioni territoriali e infrastrutturali, che risultano solo in parte e non sempre realistica-

mente superabili alla luce dello stato di fatto e della sedimentazione degli insediamenti esistenti.

Tali carenze possono riguardare in particolare la tipologia delle strade, gli spazi pedonali e per la sosta e il verde di vicinato – oltre che, come più in generale, le reti fognarie datate-, e si rintracciano soprattutto entro determinati settori della prima espansione urbana moderna dei centri abitati, talvolta caratterizzati anche da condizioni di maggiore saturazione edilizia.

Per queste ragioni potrebbero risultare talora utili e migliorativi gli interventi di sostituzione edilizia, anche con eventuale moderato addensamento nelle situazioni di bassa densità, purché l'intervento contribuisca a liberare spazi a terra fornisca risposte anche parziali alle carenze suddette. Nel caso di densità elevate va invece esclusa l'ulteriore densificazione.

Il recupero di spazi di sosta e di percorsi pedonali, nonché di spazi permeabili all'interno dei lotti, costituiscono gli obiettivi di qualità più realisticamente perseguibili all'interno di tali ambiti.

3 – Ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti – AUC3

Comprendono innanzitutto gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi, e come tali caratterizzati, in particolare, dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base: parcheggi, verde pubblico di vicinato, percorsi pedonali e talvolta ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Comprendono inoltre aree che, in quanto limitrofe a tali settori, possono di riflesso giovare di quelle stesse dotazioni, nonché componenti insediative che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalità urbanistica propri dei comparti attuati con i PUA, presentano comunque un discreto livello di funzionalità complessiva (urbanizzazione di base, accessibilità ai servizi scolastici e commerciali, ecc.), oppure emergono per qualità morfo-tipologica e ambientale degli assetti edilizi e delle relative aree di pertinenza (ad esempio: ville con parco, complessi unitari di edifici a forte dotazione di verde pertinenziale).

Proprio per le caratteristiche di qualità ed equilibrio degli assetti urbanistico-edilizi e infrastrutturali che contraddistinguono tali ambiti, le politiche da sviluppare al loro interno saranno in generale rivolte al sostanziale mantenimento degli assetti esistenti. Tale conferma, d'altra parte, risulta di fatto obbligata per le aree con convenzione in corso di validità; solo in caso di mancata o parziale attuazione entro il termine di scadenza della convenzione i contenuti dello strumento attuativo potrebbero essere ridiscussi ed eventualmente annullati.

Il sostanziale mantenimento degli assetti urbanistico-edilizi esistenti farà quindi riferimento prevalente alla casistica degli interventi di manutenzione e ristrutturazione (o di tipo più conservativo, nel caso di beni tutelati), ma senza escludere anche interventi di sostituzione di singoli edifici, di norma a parità di densità, ove le esigenze di adeguamento funzionale lo richiedano.

Trattandosi di ambiti generalmente a carattere fortemente monofunzionale in senso residenziale, in essi saranno da promuovere le possibilità di diversificazione funzionale in direzione dei servizi e del terziario compatibile con tale funzione predominante (servizi pubblici e sociali, commercio di vicinato, pubblici esercizi, uffici, artigianato dei servizi, ecc.). Anche in tal caso le possibilità andranno comunque graduate in relazione alla rispondenza alle nuove funzioni delle dotazioni territoriali presenti.

4 – Ambiti urbani consolidati delle frange urbane – AUC4

Si tratta delle parti del tessuto urbano poste a margine dell'insediamento più strutturato (e maggiormente dotato di servizi), talvolta prive di una struttura riconoscibile e connotate invece da un'immagine di "non finito". Gli interventi in queste parti sono indirizzati ad un modesto consolidamento dell'impianto e, principalmente, alla sua definizione in termini di disegno urbano, anche attraverso l'istituzione di più forti relazioni con i contesti più strutturati.

5 - Ambiti urbani consolidati dei nuclei – AUC5

I nuclei minori sono componenti urbane fortemente relazionate al contesto rurale circostante e che, proprio per la loro ridotta consistenza, presentano un livello di servizi urbani pubblici e privati limitato ai servizi di base.

Le politiche da sviluppare negli ambiti consolidati di questi contesti dovranno tendere, in generale, ad evitare la densificazione dell'edificato esistente; la sostanziale conservazione degli assetti morfo-tipologici esistenti appare peraltro opportuna come forma di salvaguardia degli equilibri del paesaggio rurale cui questa tipologia insediativa di fatto appartiene.

Gli interventi di qualificazione generale di questi ambiti dovranno indirizzarsi in particolare, da un lato, al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili che possano meglio relazionare questi ambiti al loro interno e ai centri urbani vicini; dall'altro, a dotarli, ove non lo siano, di spazi di aggregazione e socializzazione della comunità locale (come centri di attività, giardini o piccoli impianti sportivi).

Ulteriori interventi da sviluppare sono quelli per l'adeguamento delle reti di smaltimento e depurazione, di cui questa tipologia di centri risulta talvolta deficitaria, e quelli per la difesa dall'inquinamento acustico e atmosferico per quelli collocati lungo ad intenso traffico.

4.3.3. Ambiti urbani da riqualificare - AR

Costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

Laddove si ritenga che la riqualificazione possa avvenire prevalentemente e preferibilmente attraverso interventi di recupero e ammodernamento dell'edilizia esistente e delle urbanizzazioni esistenti, si ritengono proponibili i medesimi obiettivi e indirizzi espressi nel punto precedente per gli ambiti urbani consolidati.

Laddove invece si ritenga che la riqualificazione possa avvenire attraverso interventi di prevalente trasformazione urbana (ristrutturazione urbanistica, sostituzione di cospicui insediamenti dismessi o obsoleti o in collocazioni contrastanti con il contesto, urbanizzazione di aree libere intercluse nel TU), il PSC definisce l'entità dei diritti edificatori in relazione ai tipi di condizioni di fatto e di diritto dei suoli (criteri della perequazione urbanistica), i carichi urbanistici massimi realizzabili e gli standard di qualità urbana ed ambientale da perseguire e rispettare in ciascuna porzione urbana, gli specifici obiettivi e prestazioni da perseguire in ciascun ambito.

Per quest'ultima tipologia di ambiti, quando la destinazione prevalente prevista dagli interventi di trasformazione è quella residenziale, si ritiene che una quota della potenzialità edificatoria realizzabile debba essere riservata ad altri usi compatibili con la residenza (commercio, terziario, pubblici esercizi, artigianato dei servizi, ecc.), così da assicurare quelle condizioni minime di multifunzionalità che la stessa la LR 20 pone come specifico requisito di qualità urbana dei nuovi insediamenti.

Le individuazioni di ambiti da riqualificare contenute nella cartografia riguardano prevalentemente insediamenti produttivi di più remota formazione, a volte dismessi o di possibile dismissione, e sovente inglobati o contigui a tessuti urbani residenziali che soffrono di questa contiguità; in tal caso l'ambito individuato può comprendere anche contigui tessuti residenziali destinati ad essere coinvolti e beneficiati dal processo di riqualificazione.

Nella definizione delle nuove potenzialità edificatorie di insediamenti dismessi per i quali si preveda la trasformazione in insediamenti urbani residenziali o a funzioni plurime, ci si è richiamati agli indirizzi generali precedentemente espressi riguardanti l'applicazione dei principi della perequazione urbanistica: la potenzialità edificatoria attribuita in caso di trasformazione alla proprietà del suolo di ciascun insediamento dismesso è in parte rapportata all'estensione fondiaria, nonché all'opportunità di favorire gli interventi di trasformazione e agli eventuali oneri particolari di bonifica, e in parte all'entità dell'edificazione in essere destinata alla demolizione. Si è infine tenuto conto della diversa condizione tra aree produttive già dismesse e aree tuttora sedi di aziende in attività da delocalizzare, per le quali il PSC individua di massima il percorso per la concertazione delle decisioni relative al trasferimento.

Secondo gli indirizzi del PTCP, gli interventi di trasformazione urbana devono contribuire a qualificare la città perseguendo una serie di requisiti:

- di qualità ecologica: occorre in ogni intervento ripristinare quote significative di superfici permeabili a verde; gli interventi più cospicui devono inoltre contribuire alla formazione di dotazioni ecologiche per la città e, ove possibile alla formazione di corridoi ecologici urbani connessi con le reti ecologiche periurbane;
- di qualità sociale, attraverso un'offerta significativa di alloggi in affitto e di edilizia residenziale con connotati sociali;
- di qualità della morfologia urbana, attraverso densità edilizie più contenute rispetto al contesto, maggiore integrazione morfologica e funzionale dei nuovi interventi rispetto al contesto circostante, multifunzionalità;
- di qualità ambientale: le trasformazioni urbane devono evitare di determinare o incrementare livelli di conflitto con recettori sensibili (scuole, ospedali, parchi, ecc.); devono evitare l'incremento della popolazione esposta a sorgenti inquinanti; il rispetto delle soglie di clima acustico va assicurato senza ricorrere a barriere di pannelli artificiali;
- di qualità del sistema dei servizi: le trasformazioni urbane devono contribuire efficacemente al recupero dei deficit di aree per attrezzature pubbliche e spazi collettivi qualora la zona urbana circostante in cui ricadono presenti delle sottodotazioni; ciò è particolarmente rilevante per le aree centrali e della prima periferia del comune di Bologna,
- di coerenza con la rete del trasporto collettivo, attraverso una preferenziale contiguità dei nuovi carichi insediativi con le fermate del SFM o del tram-metrò.”

4.3.4 . Ambiti per nuovi insediamenti urbani - ANS

Ai sensi della L.R. 20/2000, "Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, da individuarsi prioritariamente nelle aree limítrofe ai centri edificati, che in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili".

Va evidenziato che sono considerati "ambiti per nuovi insediamenti urbani" anche aree che si intenda acquisire alla collettività per destinarle interamente a verde pubblico o a servizi ed attrezzature collettive o infrastrutture: L'individuazione specifica di tali aree – come di quelle riservate all'edificazione - spetterà al POC, o al PUA del comparto di attuazione che il POC provvederà a delimitare; i diritti edificatori pertinenti a tali aree – secondo il metodo della perequazione urbanistica - saranno trasferiti nelle aree riservate all'edificazione; il PSC, peraltro, individua di massima la collocazione di tali aree, in funzione degli obiettivi di qualificazione e/o consolidamento del tessuto urbano consolidato adiacente.

Gli ambiti per nuovi insediamenti sono dunque ambiti a funzioni plurime compatibili fra loro; essi sono comunque da considerarsi a prevalente matrice funzionale residenziale. Le condizioni di multifunzionalità sono garantite riservando agli usi compatibili con la residenza (commercio, uffici, pubblici esercizi, piccolo artigianato di servizio, ecc.) una quota della potenzialità insediativa complessivamente ipotizzabile (l'indicazione delle quantità minime di usi non residenziali è inserita nelle schede normative relative agli ambiti ANS).

Come accennato in precedenza, la cartografia del PSC individua in forma ideogrammatica le linee di potenziale e preferenziale sviluppo urbano, ossia la localizzazione orientativa degli ambiti per nuovi insediamenti. La delimitazione grafica di tali areali è volutamente approssimata, a significare la presenza di taluni gradi di libertà lasciati ai successivi livelli di pianificazione nell'individuazione degli ambiti effettivi. Nell'elaborato "Schede relative agli ambiti" sono indicate le condizioni normative e le potenzialità edificatorie di ciascun ambito, mentre nella ValSAT per ciascun ambito di nuovo insediamento sono descritte le caratteristiche, i condizionamenti e gli eventuali limiti da rispettare ai fini della sostenibilità.

In sede di stesura del POC la delimitazione potrà essere precisata e anche in parte rettificata, sempre in coerenza con l'impianto morfologico dello sviluppo urbano delineato nella Tavola del PSC "Ambiti e trasformazioni territoriali" in scala 1:10.000 .

Fermi restando i condizionamenti generati da eventuali preesistenze quali infrastrutture, elementi ambientali, insediamenti per usi produttivi e altri eventuali vincoli o elementi, i comparti per nuovi insediamenti definiti dal POC dovranno rappresentare organiche e compatte espansioni dei tessuti urbani adiacenti, senza soluzioni di continuità nei confronti di questi, e dovranno tendere a integrare nella maggiore misura possibile le rispettive reti del trasporto pubblico e dei servizi e di accessibilità ciclopedonale con quelle di tali tessuti adiacenti.

Il POC – compatibilmente con l'estensione territoriale del singolo ambito - dovrà di norma individuare comparti di attuazione di superficie territoriale unitaria sufficientemente estesa, atta ad evitare fenomeni di frammentazione insediativa nello sviluppo urbano e a favorire la formazione di dotazioni territoriali di adeguata consistenza unita-

ria (verde pubblico, ecc.)

Come già sottolineato, le individuazioni degli ambiti per nuovi insediamenti da parte del PSC non danno luogo a diritti edificatori per le proprietà, ma solo a potenzialità che potranno concretizzarsi attraverso il POC nella misura e secondo tempi correlati con le esigenze di sviluppo urbano.

Anche al fine di dare sostanza al fatto che gli ambiti perimetrali nel PSC costituiscono solo delle potenzialità e non dei diritti destinati necessariamente a concretizzarsi, essi sono sensibilmente più ampi delle aree che sarà effettivamente necessario urbanizzare ovvero trasformare per dare completa attuazione al dimensionamento complessivo previsto per ciascun comune. Gli ambiti per nuovi insediamenti costituiranno quindi, almeno in parte, delle possibilità alternative fra loro. Ciò consente di introdurre nell'attuazione del piano degli elementi di concorrenzialità e di flessibilità di cui il Comune potrà giovare nella fase della pianificazione operativa attraverso procedure concorsuali e negoziali.

Per quanto concerne l'entità dei diritti edificatori per le proprietà, si richiamano i criteri di cui al punto 4.1 relativi all'applicazione della perequazione urbanistica. L'entità effettiva della potenzialità edificatoria che il POC assegnerà a un determinato comparto di nuovo insediamento sarà di norma superiore a quella corrispondente al solo diritto edificatorio privato; l'eccedenza si intenderà in tal caso assegnata all'Amministrazione Comunale per il perseguimento delle proprie finalità in campo urbanistico, ambientale e sociale.

Le dotazioni territoriali afferenti all'ambito andranno assicurate dai soggetti attuatori nella misura definita in sede di POC per i comparti di attuazione. In relazione alle condizioni da assicurare per la sostenibilità ambientale e territoriale delle nuove previsioni, il PSC definirà il quadro delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche anche esterne all'ambito specifico alla cui esistenza è eventualmente subordinata l'attuazione degli interventi. Il POC definirà gli eventuali contributi alla realizzazione di tali infrastrutture e dotazioni ecologiche da parte dei comparti di attuazione.

4.3.5. Dotazioni territoriali

Le dotazioni territoriali, ai sensi della L.R.20/2000, comprendono:

- le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ossia gli impianti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti;
- le attrezzature e spazi collettivi, ossia il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo (quelli che erano gli "standard" secondo la terminologia della precedente legge urbanistica);
- le dotazioni ecologiche ed ambientali, ossia l'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi. Le dotazioni sono volte in particolare: alla tutela e risanamento dell'aria e dell'acqua ed alla prevenzione del loro inquinamento; alla gestione integrata del ciclo idrico; alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico; al mantenimento della permeabilità dei suoli e al riequilibrio ecologico dell'ambiente urbano; alla raccolta differenziata dei rifiuti

Per quanto riguarda le infrastrutture per la mobilità, le principali determinazioni del Documento Preliminare aventi un rilievo sovracomunale sono illustrate nel precedente punto 3.2 ed evidenziate nella specifica tavola As.DP in scala 1:25000 dello Schema di Assetto intercomunale; inoltre negli stralci riferiti a ciascun comune sono evidenziate le principali scelte di assetto della mobilità negli ambiti urbani, ossia i principali assi stradali che, a partire dalla viabilità extraurbana, svolgono la funzione di penetrazione e distribuzione nel tessuto urbano.

L'obiettivo della realizzazione delle dotazioni territoriali in rapporto al dimensionamento del PSC e al metodo della perequazione urbanistica

I tre temi sono connessi in quanto:

- Attraverso la **perequazione** si perseguono quattro risultati:
 - una sostanziale indifferenza delle scelte di Piano rispetto alle proprietà potenzialmente interessate (ne consegue un rilevante miglioramento dell'efficacia delle scelte funzionali e di disegno urbano)
 - una maggiore equità nella distribuzione dei benefici e dei costi degli interventi previsti dal Piano
 - la possibilità per il Comune di acquisire gratuitamente aree per finalità pubbliche
 - l'eliminazione nel Piano di vincoli preordinati all'esproprio, soggetti a decadenza.

Attraverso questo sistema di obiettivi si creano tra l'altro le condizioni per potenziare e qualificare una politica dei servizi (dotazioni territoriali) molto più incisiva, efficace e selettiva rispetto al passato.

- Il principio perequativo del **concorso degli interventi da attuare alla qualificazione delle dotazioni territoriali** è connesso alla distinzione introdotta dalla Legge 20 tra PSC e POC. Poiché il PSC non assegna diritti edificatori, la decisione urbanistica di realizzare gli interventi previsti dal Piano consegue alla definizione del piano operativo, che a sua volta si fonda su una selezione di proposte e sulla stipula di accordi con gli operatori disponibili e interessati ad intervenire. L'onerosità dell'assegnazione dei diritti edificatori in sede di POC si motiva con la finalità generale del PSC che non è più quella dell'espansione tipica del PRG (che si accompagnava a quote integrative di servizi, gli standard e gli oneri di legge) ma quella della riqualificazione, vale a dire dell'apporto al territorio, attraverso la sua trasformazione, di elementi di qualità (aree, infrastrutture, attrezzature pubbliche, edilizia sociale, ecc.) richiesti in relazione agli obiettivi del PSC.

Poiché le scelte del POC generano nei confronti delle proprietà risorse economiche significative (rendita fondiaria), è logico affermare che un contenuto dell'accordo pubblico-privato all'atto dell'inserimento di un intervento nel POC sia il reinvestimento di una quota di rendita fondiaria (calcolata in modo equo e parametrata rispetto alle diverse situazioni territoriali e obiettivi del Piano) in dotazioni territoriali da concordare con l'Amministrazione, secondo le priorità ed i criteri da essa definiti.

- La definizione della **capacità insediativa del PSC** consegue tra l'altro all'obiettivo di garantire un concorso economico (di aree, attrezzature, infrastrutture) alla realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il concorso alle dotazioni territoriali può essere molto significativo, sia in termini di ac-

quisizione di aree, che in quelli di dotazioni territoriali.

4.3.6. Dotazioni di attrezzature e spazi collettivi

Le modalità in base a cui venivano calcolate le aree da destinare a servizi pubblici nei Piani Regolatori Generali (numero di mq. per abitante, suddivisi in 4 classi di servizi, e riferiti ad una popolazione teorica) sono del tutto obsolete, sia in termini quantitativi che qualitativi.

A questo problema di dimensionamento delle previsioni si aggiunge quello, ancor più grave, della scarsa credibilità dei meccanismi attuativi delle previsioni pubbliche: si tratta in genere delle aree cedute dai privati negli interventi convenzionati e delle politiche di acquisizione diretta da parte dell'Amministrazione, in applicazione del vincolo previsto dal P.R.G..

Nei tre comuni lo stato di attuazione delle previsioni di servizi può essere considerato positivo, anche se in prospettiva le Amministrazioni comunali intendono ampliarne e adeguarne il ruolo e qualificarne ulteriormente la presenza, nel quadro degli obiettivi generali del nuovo Piano, in particolare rispetto all'obiettivo della qualificazione del sistema territoriale policentrico.

In un'ottica più strettamente urbanistica, va superato il meccanismo della riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio spesso ormai da tempo decaduti, a favore di un ricorso più realistico, in particolare entro il contesto urbanizzato, alla cessione e attrezzatura in forma convenzionata delle aree, a fronte di calibrate possibilità di intervento edilizio entro comparti perequati.

Occorre un approccio realistico al tema, su vari fronti:

- quello del dimensionamento: ad un calcolo teorico che comporta un inutile esubero di aree vincolate va sostituito un calcolo riferito agli abitanti effettivamente residenti e insediabili, e agli altri utenti (anche temporanei) della città. Ciò trova pieno riscontro nel nuovo metodo di calcolo previsto dalla L.R. 20/00;
- quello della qualificazione dell'offerta di spazi e attrezzature pubbliche (caratteristiche, tipologia, distribuzione territoriale, ambiti di gravitazione), con particolare attenzione alle situazioni rilevanti dal punto di vista sociale (ad esempio: attrezzature ricreative e sportive in rapporto alla distribuzione territoriale dei bambini e dei giovani, ecc.);
- quello dell'attuazione delle previsioni, in modo da garantire contestualità nella realizzazione dei servizi rispetto agli interventi edilizi e infrastrutturali previsti dal Piano;
- quello di una cooperazione – fondata su procedure trasparenti e accordi in sede istituzionale – tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati che sia in grado di sviluppare le iniziative, spesso già presenti sul territorio, che possono fornire servizi qualificati al cittadino e all'impresa, secondo protocolli e requisiti di qualità di garanzia per il pubblico, senza aggravii economici o gestionali per il settore pubblico.

Nella redazione del Piano Strutturale le linee-guida attraverso le quali impostare un Piano imperniato sulla rete dei servizi sono le seguenti:

- revisione dei vincoli di destinazione a servizi non attuati nel PRG vigente, e decisione di eventuale riproposizione privilegiando lo strumento dell'acquisizione dell'a-

rea, trasferendola nell'ambito dei processi attuativi del nuovo Piano;

- definizione del quadro delle dotazioni: è stata svolta in sede di formazione del Quadro conoscitivo un'analisi accurata (con il coinvolgimento diretto dei settori della P.A. interessati) sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche di aree a standard, analizzando per ciascuna l'effettiva ruolo urbanistico, la situazione attuale, l'esistenza della domanda potenziale, il livello di gradimento da parte degli utenti, ecc.;
- dimensionamento dei servizi secondo un duplice meccanismo, coerente con le prescrizioni della nuova Legge urbanistica regionale: la quota di **dotazioni locali** (a scala di quartiere del capoluogo, e di località), e quella di **dotazioni urbane**, riferite agli abitanti realmente insediati e insediabili; la definizione della quota e della tipologia di **dotazioni territoriali**, relative alle funzioni e attrezzature che svolgono un ruolo sovracomunale, verificando il bacino di gravitazione attuale e prevedibile (utenti della città anche non residenti). Tali funzioni presuppongono per l'attuazione accordi territoriali e forme di perequazione degli oneri con gli altri Enti interessati, nei termini previsti dalla L.R.n.20 (art.15);
- definizione di un **progetto strutturale di rete di servizi e spazi pubblici**, che garantisca continuità fruitiva, capacità di integrazione delle funzioni, possibilità di compresenza e scambio di utenze diverse. Importante a tal fine risulta la **valutazione dell'identità spaziale** complessiva dell'insieme e delle parti, e i requisiti di visibilità/accessibilità/orientamento/informazione all'utente nei vari punti del sistema.
- Partecipazione, in forme coordinate con gli altri comuni dell'Associazione, alla definizione di scelte di realizzazione/potenziamento e gestione di strutture di servizio in grado di elevare il rango del sistema territoriale della Valle dell'Idice nel contesto metropolitano di riferimento.

Linee di intervento

Pur non avendo il PSC il compito di individuare nello specifico il sistema delle aree per attrezzature e spazi collettivi – né tanto meno quello di delimitare le nuove aree da destinare a tali spazi e attrezzature collettive, in quanto non può porre vincoli preordinati all'esproprio -, il PSC ha però il compito di definire gli obiettivi di dotazione da raggiungere, sia in termini quantitativi che qualitativi.

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi, ossia gli standard di dotazione per abitante da raggiungere, l'art. 10.5 del PTCP definisce i seguenti valori.

Per gli insediamenti residenziali e relative funzioni complementari, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale – spazi aperti attrezzati a verde per il tempo libero e le attività sportive, scuole fino al ciclo dell'obbligo, attrezzature varie di interesse comune, parcheggi pubblici – è fissata in almeno 30 mq. di aree per ogni abitante esistente e previsto.

Nella verifica delle dotazioni esistenti e previste di aree per attrezzature e spazi collettivi riferiti agli insediamenti residenziali, ai fini del raggiungimento del suddetto valore-obiettivo, il PSC (e in seguito il POC) non terrà 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;
- dei parcheggi di urbanizzazione primaria di cui all'art. A-23 della L.R. 20/2000;

- dei parcheggi a servizio specifico di grandi attrezzature a carattere sovracomunale;
- delle aree che, ai sensi del DPR 142/2004 ricadano all'interno delle fasce di pertinenza (fascia A) di strade di tipo A, B, C, D ed E, salvo che siano destinate a parcheggi;
- delle aree, ancorché sistemate a verde, aventi la funzione di raccolta e accumulo delle acque piovane;
- delle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti definite ai sensi della L.R. 30/2000 e della Delibera della Giunta regionale n.197/2001 contenente le direttive applicative, e successive modificazioni, salvo che siano destinate a parcheggi;
- 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;
- delle aree a parco pubblico ma collocate in contesto extraurbano.

Tali aree possono viceversa essere considerate fra le dotazioni ecologiche.

La dotazione pro-capite suddetta riferita alla popolazione esistente e prevista dovrà essere soddisfatta a livello comunale, mentre per i centri frazionali con popolazione esistente e prevista inferiore a 1500 abitanti non si ritiene necessario definire un obiettivo minimo standard: la dotazione da assicurare andrà in tal caso commisurata, caso per caso, alle dotazioni già in essere e alle esigenze specifiche riscontrabili localmente.

Per quanto riguarda la definizione della popolazione di riferimento riguardo alla quale verificare le dotazioni pro-capite, si valuta che in questi comuni non vi è una popolazione turistica stagionale e che l'entità di city-users (popolazione extracomunale che usufruisce quotidianamente di servizi urbani di questi comuni per studio, servizi sanitari, ecc.) non è particolarmente significativa e da luogo solo a esigenze localizzate di parcheggi presso alcune importanti strutture (università, Ospedale Bellaria e simili). Pertanto si assume come valida approssimazione di considerare solo la popolazione residente attuale, nonché quella aggiuntiva prevista in relazione alle proiezioni demografiche effettuate nel Quadro conoscitivo e all'entità dello sviluppo urbano previsto.

Tenendo conto dei dati di censimento e delle caratteristiche medie dell'attività edilizia recente (dimensione media degli alloggi e delle famiglie), si ritiene congruo, per quanto riguarda i nuovi interventi, equiparare un abitante a 30 mq. di SU. L'obiettivo del PSC è realizzare una dotazione di spazi e attrezzature pubbliche di 60,0 mq. per abitante reale, che rappresenta un valore-obiettivo doppio rispetto al minimo di legge regionale.

Per quanto riguarda l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, siano essi compresi all'interno di insediamenti urbani o di ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari ai 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso inseriti in ambiti specializzati per attività produttive, la dotazione-obiettivo di aree di proprietà pubblica per attrezzature e spazi collettivi è pari al 15% della superficie territoriale complessiva destinata a tali insediamenti.

Le dotazioni minime suddette costituiscono inoltre l'entità della dotazione minima di a-

ree da sistemare e da cedere al Comune da parte di ciascun intervento, in relazione alle funzioni previste, quale concorso alla realizzazione delle dotazioni territoriali ai sensi dell'art. A-26 della L.R. 20/2000.

Il RUE fissa gli eventuali criteri di monetizzazione delle dotazioni connesse agli interventi entro gli ambiti di sua competenza regolamentativa, ovvero centri storici, ambiti consolidati, ambiti produttivi esistenti di rilievo comunale e ambiti rurali.

Per quanto concerne le dotazioni quantitative, si ricorda che le dotazioni raggiunte nei tre Comuni dell'Associazione – comprendendo anche quelle in corso di realizzazione entro comparti per nuovi insediamenti già convenzionati – già oggi si presentano in generale largamente superiori ai suddetti parametri. Si può quindi plausibilmente affermare che per tutti e tre i comuni il raggiungimento della dotazione di legge non è più un problema, o, in altri parole, che il tema delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi non si pone più, in nessun comune, in termini prevalentemente quantitativi, ma si pone piuttosto in termini qualitativi. Infatti il raggiungimento e superamento degli obiettivi di tipo quantitativo non garantisce di per sé anche della qualità complessiva del sistema dei servizi, né della qualità di ciascun servizio offerto.

Ciò è del resto in linea con quanto si sta verificando in buona parte della regione: i Comuni si sono dati autonomamente obiettivi di qualità che vanno oltre il raggiungimento dello standard e gli aspetti rilevanti delle politiche per i servizi e le attrezzature collettive oggi attengono alla qualità dell'offerta, alla messa a sistema delle aree pubbliche per dare luogo ad effetti di rete anche in sinergia con il sistema dei servizi privati, agli aspetti gestionali.

Da questo punto di vista, al di là delle dotazioni quantitative raggiunte, si ritiene che le residue aree libere entro il contesto urbanizzato siano da impegnare prioritariamente per il riequilibrio distributivo dei servizi - specie per quanto attiene a servizi di base come il verde pubblico e i parcheggi -, assumendo quindi come metro di valutazione il rapporto di prossimità all'utenza che determinati servizi devono avere per essere realmente fruiti. In questa stessa ottica, si ritiene altresì che anche la distribuzione degli spazi collettivi da prevedersi entro i nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare dovrà di norma tendere a sanare gli eventuali deficit presenti nell'intorno urbano esistente. A tal fine, il POC fisserà le dotazioni da assicurare in ciascuno specifico comparto di attuazione per nuovi insediamenti urbani e produttivi o di riqualificazione in misura anche superiore a quella parametrica generale, ove opportuno; mentre, in particolare, le previsioni relative al verde pubblico dovranno tendere alla massima integrazione con le aree a verde già esistenti, a costituzione o rafforzamento di una rete fruitiva continua che possa assumere anche connotati di rete ecologica urbana.

4.3.7. Ruolo del POC

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC contiene, per gli ambiti di riqualificazione e per i nuovi insediamenti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

Ad integrazione e precisazione di quanto stabilito dalla legge, sulla base degli indirizzi di politica urbanistica di cui ai punti precedenti, e in particolare dei criteri di applicazione della perequazione urbanistica, il Piano Operativo Comunale si configura come la sede:

- per definire la programmazione degli interventi in materia di servizi e di attrezzature e spazi collettivi, sulla base dell'individuazione delle eventuali carenze qualitative e quantitative presenti in ciascun abitato o porzione urbana, dell'individuazione delle aree che possono essere acquisite a titolo gratuito e delle opere che possono essere attuate da soggetti diversi dal Comune con l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana o di nuovo impianto urbano, e della individuazione delle eventuali ulteriori aree che dovranno essere acquisite o opere che dovranno essere realizzate nel quadro della programmazione delle opere pubbliche;
- per definire le modalità e condizioni di utilizzo dei diritti edificatori, attraverso la perimetrazione di comparti, l'individuazione delle aree ove trasferire e concentrare l'edificazione, la definizione del concorso necessario di ciascun intervento alle dotazioni territoriali dentro e fuori dal comparto, e in particolare l'individuazione delle aree da cedere per spazi collettivi, da collocarsi laddove sono più utili, anche in relazione alle carenze pregresse del contesto;
- per definire la cessione gratuita al Comune delle restanti aree che hanno maturato, attraverso trasferimento, i rispettivi diritti edificatori e le modalità della loro utilizzazione, in relazione alle esigenze che si ritengono prioritarie, o direttamente da parte del Comune, o con assegnazione ad altri soggetti attraverso bandi;
- per la programmazione degli eventuali interventi a favore del diritto alla casa, anche attraverso la negoziazione e gli accordi con soggetti attuatori privati per la realizzazione di quote di edificazione aggiuntive ai diritti edificatori, sulla base di convenzioni che ne assicurino una duratura e significativa finalità sociale.

4.4. CRITERI PER LA DISCIPLINA URBANISTICA DEL TERRITORIO RURALE

4.4.1. L'articolazione del territorio rurale in sotto-ambiti

L'articolazione in Unità di Paesaggio effettuata dal PTCP e l'individuazione di alcune sotto-Unità di Paesaggio effettuata in questa sede costituiscono anche la base, insieme con gli altri elementi cartografici esposti nel Quadro Conoscitivo, per l'articolazione del territorio rurale in "ambiti" diversamente caratterizzati dal punto di vista delle condizioni di svolgimento dell'attività agricola e delle conseguenti politiche e disposizioni regolamentari, ai sensi degli artt. A-18, A-19 e A-20 della L.R. 20/2000.

Il PTCP fornisce una prima individuazione di massima di tale articolazione che i Comuni sono tenuti a recepire ovvero approfondire in sede di elaborazione del PSC. In particolare il PTCP individua come "ambito agricolo periurbano" il territorio rurale ricompreso nell'Unità di Paesaggio della conurbazione bolognese, e come "ambito agricolo a prevalente rilievo paesaggistico" la porzione di territorio collinare nonché una fascia lungo il corso più settentrionale del Rio Centonara (a valle di Ponte Rizzoli). Tutto il resto del territorio rurale viene riconosciuto come "ad alta vocazione produttiva".

Ulteriori elementi di riferimento di cui tenere conto sono costituiti dalle prime elaborazioni effettuate da parte della Provincia per la formazione del Piano Rurale Integrato Provinciale (PRIP).

Sintetizzando l'insieme di elementi disponibili, sia di provenienza provinciale che frutto delle elaborazioni condotte in questa sede, e in sostanziale coerenza con i primi elementi disponibili degli studi per il PRIP, si formulano le seguenti proposte:

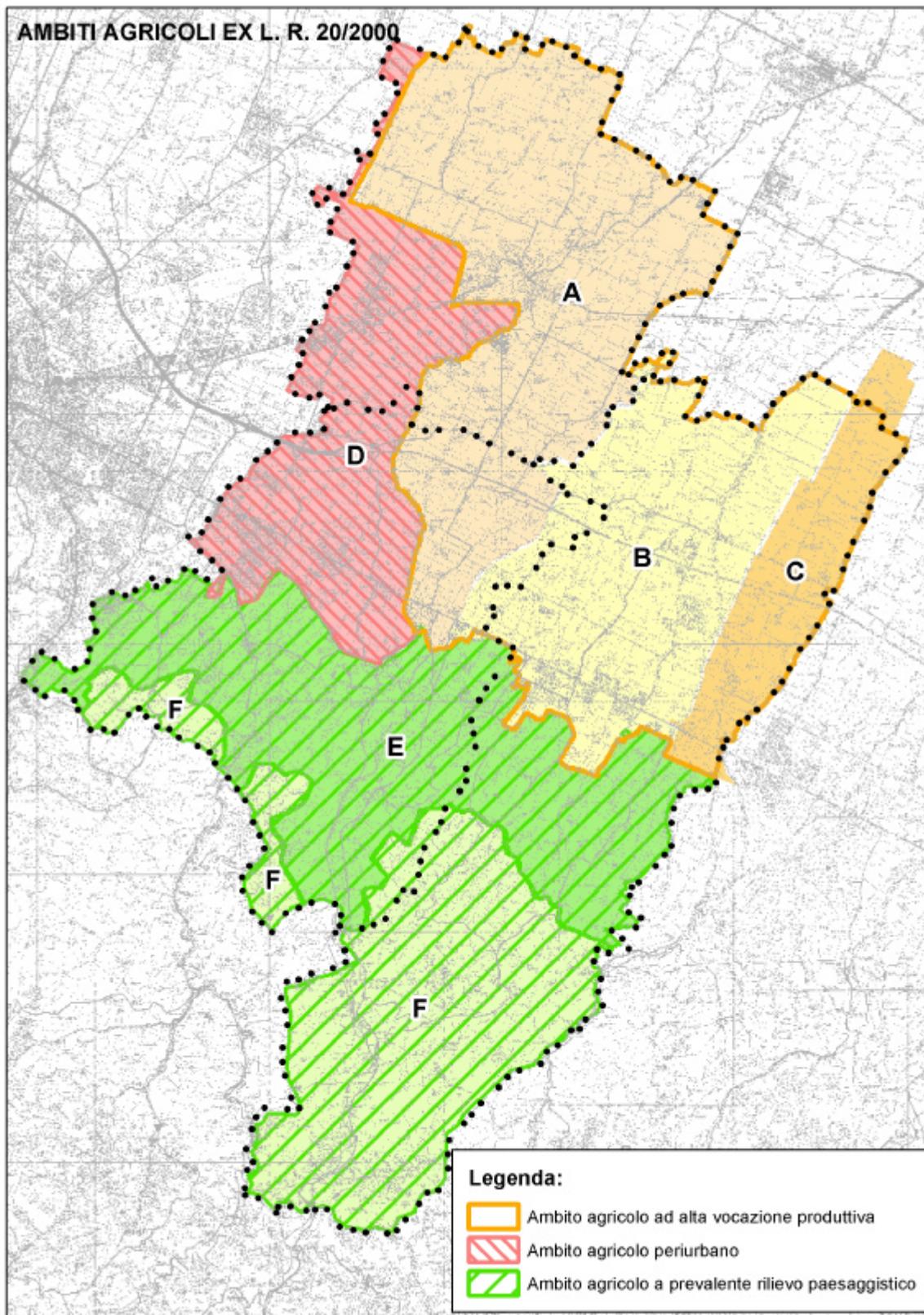
- a) si conferma compiutamente la definizione del PTCP che fa coincidere l'individuazione della UdP della Conurbazione Bolognese con l'individuazione dell'Ambito agricolo periurbano;
- b) si attribuisce il connotato di Ambito ad Alta Vocazione Produttiva Agricola alla intera UdP della Pianura Orientale (nelle sue articolazioni di Pianura orientale centuriata e di Pianura orientale di transizione), nonché alla sotto-UdP della Quinta Collinare (con ciò ricomprendendovi anche la fascia lungo il Centonara a valle di Ponte Rizzoli);
- c) si attribuisce il connotato di Ambito agricolo di interesse paesaggistico alla sotto-UdP della Collina Bolognese interna.

Facendo riferimento ai suddetti Ambiti rurali, ma soprattutto alle UdP e le sotto-UDP descritte al precedente punto 3.1.1, possono essere individuati i seguenti obiettivi diversificati per il settore agricolo:

UdP	Obiettivi specifici
Pianura Orientale Centuriata	Ospita la grande greenway dell'Idice che deve trovare connessioni orizzontali (SP Colunga, post Complanare e Passante) Tutela degli elementi della struttura centuriata; Apertura all'area urbana: vendita diretta; fattorie didattiche Facilitazione alla conservazione delle residue attività zoo-

	<p>tecniche, Sviluppo del comparto produttivo delle Orticolo Protette, Mantenimento dei livelli della coltura della Patata Bolognese. I medesimi obiettivi risultano solo in parte applicabili per la parte più orientale della UDP (centuriazione di Claterna);</p>
<p>Pianura Orientale di Transizione</p>	<p>Appare prioritario il mantenimento della già elevata dimensione media aziendale, per cui vanno ostacolate attraverso la strumentazione urbanistica (ad esempio alzando il valore della dimensione minima di SAU richiesta per effettuare interventi) le tendenze al frazionamento aziendale; l'area ha una fertilità media leggermente minore della sotto-UdP precedente e può partecipare alla creazione di nuove filiere estensive, che tuttavia per la ridotta estensione territoriale, difficilmente potranno svilupparsi autonomamente. In relazione alla povertà dell'equipaggiamento naturale, è particolarmente importante qui accompagnare gli interventi infrastrutturali e produttivi puntuali o areali con interventi di potenziamento della vegetazione non produttiva e della rete ecologica.</p>
<p>Prima Quinta della Collina Bolognese</p>	<p>Tutela dalla ulteriore impermeabilizzazione e dalle attività estrattive. Possibile individuazione di una greenway trasversale (Palazzetti – S.Cristoforo), che permetta una fruizione ciclabile dall'area urbana ottenendo nel contempo di ripristinare delle connessioni di rete ecologica compromesse dalle modificazioni delle produzioni agricole e dalle attività produttive o di escavazione insediate. Vanno incentivate e facilitate le attività agrituristiche e di apertura delle aziende alla cittadinanza (in rapporto anche con il ruolo di "porte" del parco.</p>
<p>Collina Bolognese interna</p>	<p>Per la maggior parte del territorio ricade entro i confini del Parco dei Gessi e di Calanchi dell'Abadessa, per cui saranno perseguiti gli obiettivi previsti dal Piano del Parco. Le limitate parti esterne al Parco, concorreranno in generale agli obiettivi del parco, con una accentuazione particolare sul concorso dei coltivatori e dei residenti al mantenimento degli assetti idrogeologici. Nel caso di edifici interni al Parco dei Gessi il cambio di destinazione d'uso può essere condizionato alla cessione degli edifici all'Amministrazione (per le attività legate al Parco) e al trasferimento della capacità edificatoria in altro ambito. In relazione alla natura dei suoli l'area si presta per le produzioni foraggiere che concorrono alla stabilità delle pendici e possono integrare, dal punto di vista alimentare, anche le attività zootecniche esterne all'area.</p>

UdP della conurbazione bolognese = Ambito agricolo periurbano	<p>Va perseguito prioritariamente il mantenimento della conduzione agricola dei fondi, anche attraverso la promozione di attività integrative del reddito agrario dirette a soddisfare la domanda di strutture ricreative e per il tempo libero e a contribuire al miglioramento della qualità ambientale urbana, attraverso la realizzazione di dotazione ecologiche e di servizi ambientali.</p> <p>La realizzazione della greenway dell'Idice e il mantenimento del "cannocchiale" verde che si diparte dal parco delle ville appaiono coincidere con gli "obiettivi e prestazioni attese e interventi ammessi" che possono costituire criteri di priorità ai fini dell'attribuzione alle aziende operanti in tali ambiti di specifici contributi finalizzati a compensarle per lo svolgimento di funzioni di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale</p>
---	--



4.4.2. Criteri per il recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale anche per funzioni non connesse all'agricoltura

Il fenomeno del recupero e riuso di edifici rurali per ospitare residenze e altre nuove funzioni non più connesse con l'attività produttiva agricola è stato già piuttosto intenso negli ultimi 10-20 anni, soprattutto nei comuni più vicini a Bologna, ma ci si deve attendere che esso continui intensamente nel prossimo futuro e anzi si incrementi nei comuni più lontani dalla città.

Esso rappresenta il più sostanziale processo di trasformazione del territorio rurale, da governare nei suoi aspetti positivi, ma anche nei rischi che può comportare, se non ben disciplinato.

Gli aspetti positivi sono ascrivibili al fatto che un vasto patrimonio edilizio di interesse culturale e paesaggistico può venire sottratto ad un destino di abbandono e di degrado a cui sarebbe condannato dalle modificazioni dell'economia agricola. E inoltre il recupero degli edifici rurali tradizionali costituisce un nuovo particolare segmento di offerta immobiliare, che risponde ad un tipo di domanda presente nel mercato a cui altrimenti sarebbe difficile dare risposte diverse: quello di contenitori extraurbani per la residenza di qualità (case mono o bifamiliari, ampie, e con ampio terreno di pertinenza attorno) e per altre funzioni che ricercano un contesto di pregio.

Peraltro anche gli effetti indesiderati e i rischi si sono rivelati molteplici. La nuova popolazione di provenienza urbana che si insedia nelle case di campagna non vive in simbiosi con il territorio rurale circostante come la precedente famiglia di coltivatori, ma istituisce con esso legami molto deboli, quando non inesistenti; desidera e richiede servizi di tipo urbano che in quei contesti non è plausibile realizzare, genera una elevata mobilità e comporta nuovi costi ambientali.

Infatti una famiglia urbana che va ad abitare in una casa sparsa dà luogo ad un impatto ambientale maggiore che non abitando in un centro abitato dotato di servizi. La popolazione sparsa sovente non è allacciata né allacciabile alla rete fognaria che recapita a un depuratore, è popolazione che usa maggiormente l'automobile per qualsiasi piccola esigenza quotidiana, perché non ha alcun servizio a distanza pedonale e spesso non è ben servibile dal trasporto pubblico; può dare luogo ad aumenti di traffico su una rete di strade di campagna inadatte a reggerlo e che non è possibile potenziare in modo diffuso su territori estesi, infine comporta una maggiore onerosità di determinati servizi pubblici (scuolabus, raccolta rifiuti, ecc.). Complessivamente è una famiglia che consuma più energia, inquina di più e impatta di più, in molti modi, sull'ambiente.

Inoltre i rischi riguardano proprio il patrimonio edilizio di interesse culturale che viene recuperato. Sono purtroppo frequenti in diversi comuni del bolognese i casi in cui il 'recupero', per rendere più 'semplice' l'intervento, o per risparmiare qualcosa sui costi, o ancora per insipienza, avviene di fatto attraverso il sostanziale abbattimento dell'edificio originario e la sua sostituzione, oppure avviene in forme tali da compromettere o addirittura da rendere irriconoscibili i caratteri tipologici e morfologici originali. In questi casi la non appropriatezza dell'intervento fa perdere definitivamente un pezzo di un patrimonio sedimentato e di interesse collettivo. Numerosi edifici rurali 'recuperati' negli anni scorsi sono di fatto 'persi' come bene culturale e testimoniale.

Tutti questi rischi, sia per il territorio che per l'edificio in sé, sono in genere più elevati qualora ad intervenire sia un'impresa che fraziona e vende, poiché essa è interessata ad utilizzare in modo 'intensivo' tutto il volume disponibile, ossia a realizzare un alto numero di piccoli alloggi; ciò, oltre a generare un carico urbanistico elevato sulle reti,

tende a comportare anche uno stravolgimento della tipologia originaria, con l'apertura di nuove porte e finestre, la frammentazione dello spazio originariamente aperto e unitario della corte con siepi e recinzioni, ecc.

Viceversa gli stessi rischi sono più contenuti o assenti se chi opera l'intervento di recupero è l'utente finale, ossia chi interviene per realizzare uno o due alloggi per sé e i propri familiari, perché in questi casi si genera un carico urbanistico minore, l'immobile e la sua area di pertinenza non vengono frammentati, l'intervento è generalmente più attento ai valori originari, si creano unità immobiliari dotate di ampi spazi accessori, come è opportuno che sia in ambito rurale.

In alcuni comuni, fortunatamente non nei comuni di Valle Idice, sono avvenuti casi di realizzazione di veri e propri condomini di mini-alloggi in contesti non dotati e non dotabili di servizi adeguati, con tutte le problematiche che ciò comporta, e questo rischio è tanto più alto quanto più le tipologie rurali storiche sono costituite da corpi di fabbrica di ampie dimensioni, come sono sovente quelli delle corti coloniche della pianura bolognese.

A questo proposito l'obiettivo da perseguire è quello di favorire il recupero del patrimonio edilizio di interesse culturale ma nel contempo governarne con grande attenzione le condizioni, le modalità e i limiti. La normativa urbanistica deve puntare a contemperare le opportunità di recupero che vanno offerte con l'esigenza di salvaguardare i valori del patrimonio edilizio storico e del paesaggio come risorse collettive e con l'esigenza di non determinare eccessivi incrementi di carico sulle infrastrutture delle zone extraurbane.

I criteri fondamentali assunti nel PSC e sviluppati e dettagliati nelle norme del RUE sono i seguenti:

- Il riuso degli edifici ex-agricoli, per residenza o altre funzioni urbane non connesse con l'agricoltura, è previsto in primo luogo per tutti gli edifici (originariamente abitativi e non abitativi) che siano espressamente individuati e tutelati nello strumento urbanistico come beni di interesse culturale; va consentito inoltre per gli edifici aventi tipologia abitativa anche non tutelati. Viceversa non è consentito per gli edifici non tutelati e non abitativi (ad es. i capannoni o magazzini agricoli e le stalle di epoca recente); per questi ultimi, quando dismessi, può essere consentito il riuso solo per funzioni adatte alle loro caratteristiche costruttive, e non generatrici di altre problematiche.
- Il recupero delle corti di interesse storico-culturale costituite da più corpi di fabbrica è ammesso anche per fasi successive, purché sulla base di un preliminare progetto unitario dell'intera corte, che consideri l'assetto degli spazi aperti, le problematiche connesse al carico urbanistico complessivamente atteso, l'allacciamento alle reti, ecc.
- Siepi e recinzioni intorno agli edifici non fanno parte dei connotati paesaggistici tradizionali e anzi ne costituiscono una modifica visivamente rilevante; il recupero delle corti tutelate, in particolare di quelle integre nella loro configurazione originaria, deve avvenire conservando l'unitarietà e le caratteristiche dello spazio aperto della corte; il riuso delle corti tutelate per funzioni non agricole deve essere associato anche alla demolizione di manufatti incongrui (baracche, tettoie...).
- Nel recupero degli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale non è consentita la demolizione di tutto o gran parte dell'edificio; se l'edificio stesso è in

condizioni strutturali talmente collabenti da non poter essere recuperato, il valore storico testimoniale può considerarsi perso;

- Ai sensi della L.R.20/2000, e tenendo conto anche della notevole dimensione volumetrica degli edifici rurali tradizionali, gli interventi di ampliamento della sagoma sono ammissibili solo in relazione ad esigenze delle aziende agricole (e non per gli edifici tutelati), mentre non sono ammissibili quando l'edificio venga riutilizzato per funzioni diverse da quelle agricole.
- Sono prescritte limitazioni precise al numero massimo di unità immobiliari ricavabili da ogni edificio tutelato come bene culturale. Il numero massimo è relazionato in primo luogo alla tipologia sia ai fini di non snaturarla e di mantenerne la leggibilità, sia ai fini di contenere l'incremento di carico urbanistico.
- Negli interventi sugli edifici abitativi non tutelati è essere in linea di massima evitato ogni incremento del numero di unità immobiliari, in particolare nelle aree collinari meno infrastrutturate (e fatte salve naturalmente le esigenze abitative dell'impresa agricola).
- Gli interventi di recupero per funzioni diverse da quelle agricole sono condizionati all'esistenza ovvero alla realizzazione di determinate condizioni minime di urbanizzazione (ad es. allacciamento alla rete idrica, allacciamento alla rete fognaria o, in assenza, sistema di depurazione dei reflui adeguato alle prescrizioni igieniche, viabilità locale adeguata.....).
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili nel recupero degli edifici ex-agricoli, è ammesso di norma, oltre alla residenza, un ampio ventaglio di altre funzioni compatibili con la tipologia: ad es. le attività terziarie in genere. Spesso queste funzioni si prestano meglio della residenza alla valorizzazione architettonica di questi immobili, fatte salve le verifiche che occorrono e le limitazioni che derivano dalle condizioni di infrastrutturazione. In particolare le attività che richiamino pubblico come quelle ricettive o ristorative o ricreative, devono essere proposte laddove le condizioni infrastrutturali e ambientali lo consentono.
- In particolare nel territorio collinare e pedecollinare, sono favorite le utilizzazioni per attività sinergiche alla fruizione ambientale, didattica e ricreativa del territorio: agriturismo, fattorie didattiche, pubblici esercizi, parchi ricreativi pubblici e privati per attività all'aperto (equitazione, pesca sportiva, attività ricreative e sportive in genere all'aria aperta, con esclusione di interventi di estesa artificializzazione del suolo),
- Sono escluse le attività produttive (se non connesse in maniera esplicita ed acclarata alla multifunzionalità dell'imprenditore agricolo), anche artigianali.

Per gli immobili ricadenti nel Parco dei Gessi gli indirizzi suddetti si applicano, naturalmente, nel sovraordinato rispetto delle norme del Piano Territoriale del Parco.

4.4.3. Le esigenze edilizie che si prospettano per le aziende agricole.

Per quanto riguarda lo sviluppo delle aziende agricole, l'obiettivo specifico si può riassumere nel rispondere con efficacia e tempestività ad esigenze aziendali mutevoli nel tempo in relazione all'evolvere degli assetti produttivi e delle tipologie di colture, evoluzione difficilmente prevedibile in relazione alle incertezze del mercato globale e comu-

nitario prima accennate. E nel contempo, riuscire a farlo mantenendo la massima attenzione alla sostenibilità ambientale delle trasformazioni e alla qualità formale dei loro esiti paesaggistici, per non compromettere la valorizzazione di una risorsa da considerarsi ormai strettamente complementare alla produzione agricola in se stessa.

Gli scenari delineati fanno escludere un nuovo periodo di accelerata richiesta di edificazione da parte delle aziende agricole, mentre fanno intravedere la possibilità di interventi prevalentemente orientati alla ristrutturazione del patrimonio edilizio o alla riconversione, anche radicale, dei volumi tecnici di servizio presenti nelle aziende.

Gli interventi di ristrutturazione potrebbero essere richiesti per adeguare spazi aziendali per l'ospitalità agrituristica o per allestire piccoli spazi commerciali per la vendita dei prodotti, o ancora per ospitare temporaneamente lavoratori stagionali.

Alcuni interventi di ristrutturazione edilizia, o anche di nuova costruzione potranno essere richiesti per razionalizzare il ricovero dei sempre più grandi macchinari agricoli o per ospitare prodotti di ridotto valore unitario (fieni, paglie); a queste richieste la risposta positiva sarà data condizionandola ad un corretto inserimento paesaggistico dei manufatti.

Anche le filiere che potremmo definire tradizionali, quali quella orticola, possono richiedere adattamenti alle strutture edilizie aziendali, connesse allo spostamento in azienda della linea del freddo.

Le stesse tendenze in atto nel settore vivaistico, con l'aumento delle dimensioni delle piante prodotte, fanno intravedere delle possibili richieste di ristrutturazione e semplificazione dei fabbricati di immagazzinamento o imballaggio per la spedizione.

A questo riguardo il RUE prevede:

- a) Per quanto riguarda le esigenze delle imprese in materia di edifici di servizio alla produzione, sono previsti strumenti normativi relativamente semplici, meno dettagliati per tipo di assetto culturale rispetto alla normativa urbanistica del passato, facendo riferimento, come richiesto dal PTCP, ad una documentazione integrativa da allegare alla domanda che ne evidenzia le giustificazioni tecniche ed economiche (Piano di Ammodernamento Aziendale) in rapporto con le indicazioni del Piano Regionale di Sviluppo Rurale e alla sua implementazione provinciale nel P.R.I.P.
- b) Per quanto riguarda le esigenze abitative degli imprenditori agricoli, sono favoriti gli interventi di miglioramento e adeguamento della funzione abitativa nei centri aziendali esistenti, mentre è in generale esclusa l'eventualità di realizzare l'abitazione dell'imprenditore agricolo in azienda sprovvista di fabbricati abitativi.
- c) Per quanto riguarda le esigenze di alloggiamento dei lavoratori stagionali, le soluzioni vanno trovate nel quadro del riutilizzo del patrimonio edilizio aziendale, limitatamente alle aziende di rilevante profilo produttivo richiedente alta densità di manodopera.
- d) Infine, anche le esigenze di vani per le attività agrituristiche e per la commercializzazione dei prodotti aziendali vanno risolte nell'ambito del riutilizzo di edifici esistenti, in relazione al rispetto dei vincoli legislativi in proposito. Nelle aziende che praticano l'agriturismo è consentita e disciplinata la possibilità di dotarsi di opportunità ricettive non edilizie (piazzole attrezzate per tende e camper) e attrezzature complementari (ricoveri per cavalli, piscine, piccole attrezzature sportive).

5. SCELTE STRATEGICHE DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO COMUNALE

5.1 VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E STORICO-CULTURALI

Ai sensi del PTCP il territorio di San Lazzaro è ricompreso in tre Unità di paesaggio:

- “della Pianura bolognese”, per la porzione che comprende l’area urbana del Capoluogo e tutto il territorio a nord della Via Emilia,
- “della Collina bolognese” per la parte a sud della Via Emilia e del margine meridionale del capoluogo.
- “della pianura orientale”.

Questa articolazione in Unità di Paesaggio viene sostanzialmente confermata in sede di PSC, salvo piccoli aggiustamenti del confine lungo il margine meridionale del capoluogo, in quanto corrisponde perfettamente ai caratteri morfologici e paesaggistici dominanti. Non si rileva l’esigenza di individuare ulteriori articolazioni delle suddette Unità di paesaggio in sotto-unità che abbiano una qualche utilità ai fini delle disposizioni del PSC.

San Lazzaro è un centro urbano che per complessità e dimensioni delle interazioni quotidiane può essere definito a tutti gli effetti parte integrante del sistema urbano bolognese. Non ha interesse qui stabilire quale dimensione assegnare a tale sistema, né attribuirgli l’aggettivazione di “metropolitano”, quanto riconoscere un’evidenza di carattere sia tecnico sia sociale e culturale, in base alla quale è innegabile l’appartenenza di San Lazzaro ad un’area urbana complessa che ha vita, problematiche, criticità sostanzialmente unitarie.

A partire da questo riconoscimento San Lazzaro non può quindi esaurire il proprio dialogo con il capoluogo provinciale nei termini di problematiche “di confine”, in quanto la mancata partecipazione alle decisioni sulle numerose tematiche di interazione potrebbe comportare una *marginalizzazione di fatto* della città con un suo pericoloso slittamento verso un ruolo di *periferia residenziale* interna al macro sistema urbano.

Per evitare questo spostamento di prospettiva San Lazzaro deve concorrere – come ha fatto a partire dalla riapertura della Conferenza di pianificazione del PSC di Bologna e dalla partecipazione ai tavoli tecnici e politici di concertazione delle politiche territoriali con il Comune e con la Provincia di Bologna – alla definizione delle scelte insediative e infrastrutturali e delle politiche urbane che hanno rilevanza territoriale, nei settori dell’ambiente, della mobilità e del trasporto pubblico, della sicurezza sociale, della salute, della formazione e dell’innovazione, delle sedi di attività produttive di rilievo sovramunicipale, della promozione della competitività dell’area urbana.

Anche per San Lazzaro, accanto ai valori delle attività economiche di insediamento storicizzato, alla presenza di funzioni di servizio di rango metropolitano (polo scolastico superiore, centro congressi, polo ippico), alla dotazione infrastrutturale pure di livello territoriale, una peculiarità di rilievo è costituita dalla qualità del paesaggio pedecollinare e collinare e dai suoi valori ambientali, naturalistici e storico-culturali, sanciti con l’istituzione del Parco regionale dei Gessi bolognesi e dei calanchi dell’Abbadessa, che interessa una larga parte di questa porzione del comune, e con l’individuazione del

SIC, che interessa anche aree non comprese nel Parco.

Anche la presenza di nuclei storici e di complessi architettonici di pregio, spesso testimonianze di antichi insediamenti, costituisce un fattore di identità e qualificazione paesaggistica del territorio collinare.

Ma anche la porzione di pianura del territorio comunale, pur notevolmente trasformato e artificializzato, conserva una significativa varietà di valori paesaggistici e di qualità ecologica, dovuta a due fattori: la presenza delle due aste fluviali del Savena e dell'Idice, che in forme e con modalità diverse rappresentano fattori di strutturazione del paesaggio e grandi opportunità di valorizzazione ecologica; la ricchezza, anche in questa parte di territorio, di testimonianze di un patrimonio storico-culturale (ville, nuclei storici, edifici rurali, chiese) di antico insediamento.

Si rende necessaria una diversificazione di politiche e strumenti di intervento.

Nella porzione pedecollinare si rende in primo luogo necessaria un'accurata strumentazione per il governo delle situazioni di margine tra il territorio del Parco dei Gessi e il territorio urbanizzato: si tratta di ambiti rurali periurbani che vivono una condizione di "attesa" di possibili espansioni e che sono stati in passato oggetto di episodi più o meno gravi di urbanizzazione, talvolta del tutto incongrua per morfologia e destinazioni d'uso rispetto al contesto paesaggistico. Queste quinte/margini pedecollinari possono svolgere un ruolo prezioso di tutela della forma urbana, di accesso al sistema territoriale collinare del Parco, di innesco di percorsi ecologici. A condizione che la specificità di queste situazioni (compresa l'esigenza di un "restauro paesaggistico" di alcuni episodi) venga assunta nella sua complessità di territorio rurale "speciale" e non sia mantenuta nella vaghezza di discipline genericamente riferite al territorio agricolo. Ci riferiamo alle forme di convenzionamento previste dalla legge 20 per la manutenzione/gestione del territorio, alle modalità di ripristino di condizioni ambientali di pregio, alle modalità di fruizione pubblica attraverso percorsi pedonali e ciclabili.

Nella porzione collinare del territorio, interessata dal Parco, i riferimenti per le politiche di tutela e valorizzazione ambientale (nel senso della conservazione delle risorse ecologiche e paesaggistiche e in quello dello stimolo allo sviluppo di attività di servizio per la loro fruizione e il tempo libero), si trovano nel Piano Territoriale del Parco regionale, integrato dalle ultime indicazioni elaborate nel recente Piano di Sviluppo Socio-economico.

Per le zone non comprese direttamente nel perimetro del Parco regionale, le indicazioni principali per la gestione ecologica provengono dal Piano di Gestione del SIC "Gessi bolognesi, calanchi dell'Abbadessa), elaborato da Provincia e Consorzio del parco nell'ambito del progetto LIFE Natura Pellegrino.

Le linee strategiche del PSC si possono così sintetizzare:

- l'estensione delle politiche di conservazione e valorizzazione ambientale a tutto il territorio collinare anche esterno al Parco e al SIC; in particolare, valorizzazione del ruolo territoriale del parco delle Ville, come separazione in territorio pedecollinare dei sistemi insediativi del capoluogo e della Cicogna;
- l'omogeneizzazione delle normative relative agli interventi edilizi nel territorio rurale fra le aree collinari comprese nel Parco e quelle pedecollinari esterne;
- la sinergia fra le azioni e gli interventi a cura degli organi di gestione del Parco e quelle a cura del Comune, in particolare in materia di sistemazione dei percorsi di

accesso al Parco dall'area urbana del capoluogo, di Ponticella, della Cicogna, di Idice e di iniziative di informazione, formazione, divulgazione, animazione, didattica per le scuole.

Nella porzione di pianura assumono rilievo nel PSC varie politiche:

- la realizzazione dei parchi fluviali del Savena e dell'Idice: il primo in accordo con il comune di Bologna, il secondo con quello di Castenaso. Il PSC deve non soltanto garantire e rafforzare i criteri di tutela generalmente già presenti nelle scelte del PRG vigente, ma porre in essere – coordinando strategie, azioni e risorse di soggetti diversi – le condizioni affinché nel tempo le politiche di convenzionamento, acquisizione di aree, realizzazione di interventi di bonifica e riqualificazione, attrezzatura di percorsi e spazi per la sosta, passerelle pedociclabili, piantumazione di alberature, possano trovare efficaci strumenti di realizzazione.

Le indicazioni metodologiche che emergono dal Quadro conoscitivo sono:

- l'acquisizione dai servizi regionali delle concessioni del demanio fluviale, sia per poter effettuare interventi di forestazione e/o ricostruzione di altre tipologie di habitat perifluviale (continuità ecologica e qualità dei corridoi), sia per garantire nel tempo il mantenimento delle coperture naturali e seminaturali esistenti e ricostituite;
- il potenziamento delle zone umide perifluviali con sufficiente grado di naturalità, che fungano da serbatoio / punto di diffusione della vegetazione fluviale. In questo senso è strategica la destinazione delle zone interessate da attività estrattive o di lavorazione degli inerti estratti. Il privilegio è infatti ad attribuire a interventi di riconversione di carattere esclusivamente naturalistico, ponendo in secondo piano le sistemazioni a parco pubblico. Ciò interessa anche la progettazione di vasche di laminazione e casse di espansione (da considerare in termini naturalistici) e la scelta di eventuali nuove sedi di attività estrattive, per le quali valutare con attenzione l'idoneità ai fini del possibile utilizzo naturalistico finale.
- i corridoi dell'Idice e del Savena, pur presentando nel complesso la migliore dotazione vegetazionale delle sponde rispetto agli altri corsi d'acqua, richiedono comunque interventi specifici di miglioramento naturalistico, soprattutto a causa di situazioni locali di pressione antropica che hanno semplificato e artificializzato eccessivamente il corredo floristico e la struttura forestale.
- la creazione o il potenziamento delle greenways, sulla base di quanto indicato nel PTCP e nei documenti tecnici preliminari alla formazione del PSC (Schema Direttore intercomunale), vale a dire le direttrici:
 - Pulce - Cicogna – Idice (in gran parte coincidente con il Parco delle Ville), di cui garantire e potenziare la matrice agricola attraverso la creazione di boschetti, filari, siepi, complessi macchia-radura che consentano una maggiore permeabilità e protezione agli spostamenti della fauna selvatica; realizzazione di una ciclabile dotata di un'ampia siepe alberata laterale continua, che dalla ciclabile di via Galletti in località la Pulce, attraversi l'azienda agrituristica Santa Giuliana, lambendo o attraversando alcuni parchi (villa Cicogna, villa Bosdari) e, senza oltrepassare la ferrovia, pieghi ad est per portarsi presso il torrente Idice;
 - Mura San Carlo – Consorzio agrario – Idice, direttrice oggi più destrutturata, la cui valenza ecologica potrebbe essere consolidata attraverso la rinaturazio-

ne dell'impianto di lavorazione di sabbie e ghiaie presente in sinistra Idice appena oltre la ferrovia;

- Ca' de' Mandorli – Canale Fossano, direttrice il cui unico elemento di potenziale consolidamento della valenza ecologica può essere la rinaturazione in tempi medio-lunghi del polo di lavorazione di sabbie e ghiaie di via Tomba Fofella.

Al momento l'unico strumento che possa incentivare le trasformazioni citate è costituito dalle misure agroambientali finanziate dal Piano Regionale di sviluppo rurale. Nella prospettiva del PSC appare tuttavia più efficace utilizzare – attraverso meccanismi perequativi e strumenti di cessione e, preferibilmente, di convenzionamento - tutte le opportunità insediative del PSC stesso (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento, interventi infrastrutturali), per realizzare sistemazioni delle aree a verde che risultino utili non solo dal punto di vista paesaggistico ma anche come segmenti di nuovi collegamenti ecologici;

- migliorare, attraverso il RUE, l'efficacia delle norme relative agli interventi nel territorio rurale, in particolare per il recupero degli edifici e dei complessi rurali: sia riguardo agli aspetti tipologici (il riuso non deve considerare l'edificio un "contenitore", ma riproporre la leggibilità dell'impianto architettonico e distributivo), sia quelli ambientali (la coerenza della nuova destinazione e sistemazione con il contesto paesaggistico, la limitazione del carico urbanistico, la compatibilità con l'assetto delle reti tecnologiche e dei servizi).

* * *

Dal punto di vista delle risorse storico-culturali, l'unico vero e proprio centro storico nel territorio comunale individuato dal PTCP è quello di Castel dei Britti, nucleo d'origine medioevale sul quale sorgeva un castello di cui oggi rimangono dei resti, a poca distanza dal quale (esterna al perimetro dell'ambito storico) sorge una villa ottocentesca merlata in stile neogotico.

La principale caratterizzazione del territorio rurale di San Lazzaro e dell'intera Valle dell'Idice è data dall'importante patrimonio di complessi architettonici non urbani presenti e dalle singole emergenze architettoniche di valore, come le ville storiche suburbane e i palazzi, spesso circondati da parchi e da giardini storici, concentrati in particolare a San Lazzaro, ma presenti in tutto il territorio dell'Associazione.

Questi complessi notevoli mantengono una posizione di grande rilievo territoriale, anche per il ruolo di presidio storico e di pausa tra le espansioni dell'urbanizzazione moderna, spesso indifferente proprio ai caratteri storici del territorio.

Il PSC recepisce e integra le indicazioni del PTCP in tal senso nel proprio Quadro Conoscitivo.

Il patrimonio edilizio rurale caratterizza ancora oggi consistenti porzioni di territorio nei tre comuni di Valle Idice, anche se l'uso che ne viene fatto è sempre meno legato alla vita e alla produzione agricola.

Nell'alta pianura gli edifici individuati appartengono in genere alle tipiche corti rurali che caratterizzano il paesaggio storico della pianura bolognese: le tipologie ricorrenti sono la corte a edificio unitario e lineare con giustapposizione di abitazione e stalla-fienile e la corte a due elementi cubici separati, l'uno destinato all'abitazione, l'altro con funzione di stalla fienile; in entrambi i casi si può riscontrare la presenza di ulteriori annessi rustici di modeste dimensioni tra cui pozzi, stalle, caselle, etc.

Le corti rurali nelle diverse varianti tipologiche, inserite in fondi di ridotte dimensioni

(circa 6 ettari) erano funzionali all'organizzazione fondiaria della mezzadria che dagli anni '50 e '60 progressivamente è stata sostituita da altre forme di conduzione.

A fronte di numerosi abbandoni del patrimonio rurale sparso negli ultimi dieci – quindici anni, in pianura si è assistito a un consistente fenomeno di ritorno, dovuto in prevalenza alle crescenti dinamiche di espulsione urbana dalla vicina Bologna, generando in questa maniera interventi di recupero e di frazionamento delle corti che sovente ne hanno alterato in misura più o meno profonda il carattere originario.

Analogamente questo è riscontrabile per quanto riguarda il patrimonio rurale collinare del comune di San Lazzaro, dove si integrano le tipologie collinari e montane (torri, case con torre, case fortificate), talvolta conservate nel loro carattere medioevale o più spesso frutto di successive trasformazioni e aggiunte.

Per dare corso alle indicazioni della L.R. 20/2000 che prevede la distinzione in sede di pianificazione strutturale tra beni di “valore storico-architettonico” e “beni di pregio storico-culturale e testimoniale”, si è operata una distinzione sulla base di una serie di criteri che sono stati esplicitati nel Quadro Conoscitivo e nel precedente Cap. 3.2.1:

È infine da sottolineare con forza il tema della valorizzazione dell'asse storico della via Emilia, vera matrice insediativa del territorio, che il PSC – in virtù del nuovo assetto infrastrutturale previsto nel medio periodo ma in parte già attuato - riconsidera nel suo ruolo funzionale che da strada di attraversamento e distribuzione cambia in quello di strada di connessione del sistema urbano Ozzano – San Lazzaro – Bologna, potendo di conseguenza in tale nuovo ruolo valorizzare il suo significato culturale di asse storico, sia attraverso la riprogettazione della sezione e degli spazi contermini, sia attraverso il recupero degli edifici e dei manufatti anche minori che ad esso fanno riferimento in termini funzionali e formali.

Il Parco delle Ville

Il Parco delle Ville rappresenta un sistema di circa 240 ettari, posto lungo l'asse Nord-Sud, che collega il sistema collinare a quello della pianura, tagliando il territorio urbanizzato di San Lazzaro. Tale previsione, già presente nel PRG del 1994 ma ad oggi in gran parte inattuata, ha suggerito una riflessione tesa a comprenderne le problematiche e a metterne a fuoco i criteri di attuabilità.

Inoltre lo studio, svolto alla vigilia della redazione del Piano Strutturale Comunale, ha consentito di ampliare il quadro conoscitivo e di consegnare alle successive fasi di pianificazione alcuni criteri di attuazione tesi a rendere il sistema in parola nel contempo perno ed elemento ordinatore del futuro sistema urbano.

Il Parco delle Ville è infatti potenzialmente in grado di svolgere importanti compiti a scala territoriale, urbana e locale.

A partire dalle analisi e proposte contenute nello studio citato, il PSC introduce scelte di strategia per la realizzazione del parco, definendo la rete dei percorsi pedociclabili pubblici di varia natura (collegamenti infraurbani, percorsi ricreativi), la dotazione di spazi di sosta e aree attrezzate, la disciplina di tutela, restauro paesaggistico ed architettonico, e manutenzione del territorio da assegnare alle diverse parti del parco, e da attuare attraverso impegni formali delle proprietà, richiesti dal PSC come condizione generale e, in caso di cessione di aree o realizzazione di opere, con il riconoscimento di modesti diritti edificatori attraverso il meccanismo della perequazione.

5.2 EVOLUZIONE DEL SISTEMA DELLA MOBILITÀ

La principale innovazione riferita al sistema della mobilità in questo comune, programmata per il prossimo periodo secondo la proposta di Piano Metropolitano della Mobilità (PMP), riguarda la realizzazione della complanare all'Autostrada A14 sul lato nord da Ponte Rizzoli a San Lazzaro. A questa si aggiunge, programmata invece in sede locale, la realizzazione dello svincolo di Borgatella e della strada di accesso all'area industriale della Cicogna.

Il territorio di San Lazzaro è interessato dal braccio della rete del Sistema Ferroviario Metropolitano – SFM (che sarà attiva soltanto con il completamento della linea dell'alta velocità e alta capacità, prevista per il 2009), dalla linea passante SFM 4 San Pietro in Casale-Bologna-Imola e prevede la fermata di Caselle, ancora da realizzare.

Nel documento preliminare del Piano della Mobilità Provinciale – PMP, con il quale si è aperta la Conferenza di pianificazione nell'ottobre del 2006, viene assegnato al SFM il ruolo di sistema ordinatore della mobilità dell'area metropolitana (in virtù del fatto che, tenendo conto dei raggi d'influenza dell'accessibilità, oltre l'80% dei residenti della Provincia può essere servito potenzialmente da almeno una fermata del SFM) e viene individuata, a questo proposito, una gerarchia delle fermate, in base alla loro modalità di collegamento con il sistema complessivo della viabilità (trasporto pubblico locale – TPL e trasporto privato), e in base alla rispettiva funzione prevalente (park&ride, interscambio trasporto pubblico, etc.).

Secondo la classificazione prospettata, la fermata di Caselle a San Lazzaro risulta una "fermata principale di interscambio" con il TPL su gomma (interscambio anche con il Civis) e con la mobilità veicolare privata.

Tra gli interventi complementari per garantire l'accessibilità alle stazioni del SFM si segnala in territorio di San Lazzaro, in località Caselle, la realizzazione di nuovi parcheggi moto e auto e realizzazione/potenziamento dell'interscambio bus (costo totale stimato in circa 100.000 euro).

In una prospettiva temporale non ancora definita si colloca il Passante Autostradale Nord, progetto portante dell'assetto strategico del territorio metropolitano e soluzione del problema altrimenti cronico dell'attraversamento del nodo bolognese. Peraltro nel territorio di San Lazzaro non sono da attendersi da quest'opera benefici diretti sui flussi di traffico interni al comune. Un beneficio locale correlato sarà costituito dalla realizzazione, che si potrebbe immaginare contestuale, della nuova sede della S.P.48 Castelli Guelfi da Ponte Rizzoli alla S.Vitale, che viene qui proposto in stretto affiancamento con il tracciato di Passante autostradale, in modo da evitare ulteriori tagli alle aziende agricole e da connettersi direttamente con il futuro casello autostradale sulla S.Vitale. La medesima proposta di tracciato, già avanzata alcuni anni fa da questo Comune in sede di Schema Direttore, è stata fatta propria anche dal Comune di Budrio ed è stata positivamente valutata dalla Provincia.

La condizione irrinunciabile che si pone per la fattibilità del Passante Nord è l'accurata ambientazione, che ne garantisca il migliore inserimento paesaggistico, oltreché il rispetto dei passaggi procedurali e degli interventi di mitigazione e compensazione che già sono stati individuati, in via preliminare, dallo studio di fattibilità elaborato dalla Provincia di Bologna.

In sede di PSC di Bologna è stata ripresa, sulla scorta della indicazione presente nel

PRG vigente di San Lazzaro, l'ipotesi di un collegamento stradale tra il "territorio urbano da strutturare" ad est di via Due Madonne e a sud della linea ferroviaria (direttrice via Marx – via Malvasia), e il territorio di San Lazzaro.

Il tema può assumere rilevanza anche ai fini del disegno di assetto del futuro polo funzionale (vedi Masterplan del PRU del Settore Nord), finalizzando il disegno infrastrutturale ad una possibile integrazione con l'ambito del parcheggio pubblico e dei servizi da prevedere a nord della stazione SFM. In tale contesto va quindi valutata l'ipotesi di un possibile miglioramento dell'accesso al nodo del trasporto pubblico dal quadrante urbano est di Bologna, da esaminare nella prospettiva di un potenziamento delle funzioni metropolitane del trasporto pubblico e della possibile riduzione dei flussi lungo la direttrice della via Emilia.

Privilegiando il collegamento al polo funzionale e alla nuova stazione SFM / CIVIS, si eviterà che si creino i presupposti per effetti (come flussi di traffico di attraversamento di tessuti urbani da riqualificare, by-pass impropri per percorsi alternativi con traffico parassita di area vasta) che sarebbero in grave contrasto con le scelte già effettuate in occasione del Masterplan del PRU del settore nord del capoluogo, che dovranno essere ribaditi e consolidati dal PSC.

Nel corso delle attività della Conferenza è stata effettuata una simulazione riferita a tale ipotesi di collegamento tra i nuovi insediamenti della "Città del Savena" a Bologna, a nord della via Emilia, e il territorio di San Lazzaro a nord del capoluogo. Gli esiti di tale attività sono stati inseriti nella ValSAT.

In questo scenario prossimo venturo che deriva dalla pianificazione e programmazione degli interventi di livello provinciale e dalla realizzazione degli altri interventi già definiti in sede locale, si creano i presupposti strutturali e le condizioni funzionali per una vera e propria riprogettazione della Via Emilia, che in tutto il tratto urbano del capoluogo (e in parte nel tratto est del territorio comunale) deve essere completamente ripensata come strada urbana, in grado di sopportare traffici di distribuzione e accesso alle funzioni di interesse pubblico, ma capace di costituire una spina di percorribilità pedonale e ciclabile di qualità, sulla quale riorganizzare processi di riqualificazione e rafforzamento delle funzioni urbane di qualità.

5.3 ARMATURA URBANA

Il sistema insediativo del comune è cresciuto nel secondo dopoguerra del '900, sviluppandosi, per quanto riguarda la residenza, sia nel capoluogo, sia nelle principali località (Ponticella, Cicogna, Idice).

Nelle località minori di Paleotto, Farneto, Martiri di Pizzocalvo, Croara, La Campana, Caselle, Borgatella, Colunga, Mura San Carlo - Pulce, Castel dei Britti, l'impegno dell'amministrazione comunale è finalizzato a qualificare e adeguare le dotazioni essenziali di infrastrutture (reti tecnologiche e telecomunicazioni, viabilità e parcheggi, opere di mitigazione e sicurezza, spazi di incontro e verde di vicinato), che danno risposta ai bisogni più avvertiti dei residenti e migliorano le condizioni di vivibilità personale e sociale.

In alcuni casi, dove la crescita insediativa è stata più consistente, sono presenti anche servizi a maggior frequenza d'uso: centri sportivi a Ca' de' Mandorli e a Mura San Carlo, attrezzature sportive a Idice, Ponticella, Cicogna, Martiri di Pizzocalvo; impianti sportivi parrocchiali a Idice, Castel dei Britti e Ponticella; asili nido a Ponticella e Martiri di Pizzocalvo; scuole materne a Castel dei Britti, Mura San Carlo, Cicogna, Idice, Pon-

ticella; scuole elementari a Farneto, Ponticella, Cicogna.

Le previsioni di crescita residenziale sono state, a partire dall'inizio degli anni '70, governate da strumenti urbanistici attuativi generalmente in grado di garantire standard di attrezzature e qualità insediativa adeguati.

I fenomeni di dispersione insediativa nel territorio agricolo non sono stati particolarmente gravi, anche se il paesaggio rurale ha sofferto, soprattutto nelle parti di pianura, per il disordine insediativo prodotto da interventi infrastrutturali (grande viabilità, elettrodotti), da attività estrattive e di lavorazione inerti imponenti, da episodi edilizi talvolta abusivi, da trasformazioni degli usi e del patrimonio edilizio di qualità non sempre adeguata. Nel complesso tuttavia il territorio rurale, soprattutto nella sua parte collinare, ha conservato in modo sufficiente la sua integrità e la leggibilità dei caratteri strutturali e degli aspetti percettivi di maggiore interesse.

Il PSC individua i caratteri, le condizioni e i percorsi evolutivi di uno sviluppo urbano che rafforzi l'identità e qualifichi l'assetto funzionale, morfologico e paesaggistico di questo territorio così differenziato, rendendolo allo stesso tempo partecipe di un sistema urbano di scala metropolitana, e in grado di valorizzare e arricchire i propri caratteri identitari e le proprie funzioni di rango elevato, scongiurando il rischio (sempre latente) di una progressiva omologazione a periferia residenziale del vicino capoluogo provinciale.

Nel contempo, il PSC declina le strategie individuate dalla pianificazione provinciale per dare luogo ad uno sviluppo dell'armatura urbana entro precisi criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, ed in particolare nel rispetto del criterio di fondo individuato per i centri della pianura, che consiste nel concentrare la risposta alla nuova domanda insediativa laddove sono buone le condizioni di accessibilità al SFM e al trasporto pubblico in generale, e allo stesso tempo esiste o è realizzabile contestualmente agli interventi una valida offerta della gamma dei servizi di base di uso più frequente, e pertanto siano assicurate le condizioni per contenere l'ulteriore crescita della domanda di mobilità.

È strategico per San Lazzaro l'obiettivo della qualificazione dell'assetto insediativo multipolare, imperniato sul ruolo del capoluogo come centro urbano in grado di fornire la gamma di servizi di livello superiore, e allo stesso tempo in grado di valorizzare il ruolo territoriale delle località esterne, sia come presidi sociali e culturali nei confronti della risorsa primaria del paesaggio, sia come strutture in grado di contrastare processi di generica espansione del territorio urbanizzato.

Si presenta in questo senso una gamma molto articolata di situazioni insediative: da quelle più strutturate di Ponticella, nella quale si pone il tema della qualificazione dello spazio pubblico senza ulteriori significative crescite insediative, o di Idice e Cicogna, nelle quali si pongono insieme a temi di possibile integrazione e rafforzamento della struttura urbana anche questioni tipicamente legate alla riqualificazione urbana e paesaggistico-ambientale, fino a quelle più deboli dal punto di vista insediativo come Borgatella, dove è necessario porre prioritariamente il tema delle condizioni strutturali di trasformabilità, e definire in modo non banale (per intendersi non semplicemente attraverso addizioni insediative) l'assetto da perseguire o Colunga, dove appare necessario, più che il consolidamento della struttura insediativa, la realizzazione di nuove quote di dotazioni pubbliche.

In ogni caso, il modello corretto, anche alla luce delle nuove condizioni di accessibilità territoriale tanto nella parte del territorio di pianura come in quella collinare, è stato ritenuto quello di un sistema insediativo in cui i nuclei insediati siano valorizzati non soltan-

to nella loro specificità, ma anche – ad un diverso livello – come nodi di una rete di organizzazione del territorio, di cui potenziare i caratteri di coerenza e integrazione (in termini di accessibilità, di distribuzione dei servizi e delle attrezzature, di qualificazione di ruoli complementari).

Solo in questo modo sarà possibile, in prospettiva, collegare le opportunità di riqualificazione e sviluppo insediativo con l'obiettivo di rafforzare l'equilibrio in essere fra popolazione, servizi e infrastrutture, e nel contempo dare un proprio peculiare contributo di risposta alle esigenze di rafforzamento dell'armatura insediativa, residenziale e di servizi.

Sulla base di questi criteri e obiettivi generali, il PSC prevede le seguenti indicazioni strutturali, finalizzate ad esiti di rafforzamento e qualificazione della struttura insediativa.

L'assetto insediativo di San Lazzaro evidenzia una morfologia fondata su tre grandi elementi del paesaggio costruito: il sistema densamente insediato del capoluogo, limitato dal Savena ad ovest e dal "parco delle ville" ad est, il sistema della Cicogna, da riorganizzare in un ambito a sud della via Emilia e in un ambito produttivo a nord, il sistema di insediamenti che da La Pulce - Mura San Carlo, con alcune discontinuità da salvaguardare e valorizzare come corridoi ecologici e dotazioni territoriali, raggiunge Idice. A questi sistemi di carattere urbano si affiancano sistemi di tipo naturale: la fascia verde ad ovest di questi insediamenti e quella ad est (la valle dell'Idice), che costituiscono grandi opportunità di qualificazione delle politiche ambientali per San Lazzaro (in connessione con il parco delle ville ad ovest). Pertanto si può affermare che la struttura urbana di San Lazzaro non è costituita solo dal capoluogo e da alcune frazioni distribuite nel territorio rurale: i tre sistemi di paesaggio citati hanno storia e identità proprie, ma partecipano indissolubilmente alla struttura urbana e territoriale del comune.

Le scelte conseguenti operate nel PSC sono:

- la concentrazione di una quota significativa di insediamenti residenziali nella forma di interventi di riqualificazione del capoluogo, che offre condizioni ottimali di dotazioni di servizi e di accessibilità ferroviaria, per rafforzarne i caratteri distintivi di centro urbano qualificato. In questo contesto si conferma il rilievo strutturale assegnato all'ambito territoriale del Programma di Riqualificazione Urbana del settore nord, entro il quale il riferimento tecnico per le strategie di riqualificazione è costituito dal Masterplan redatto in occasione del PRU 1 e aggiornato in sede di PRU 2. Il PSC porta a sistema gli elementi strutturali di tale quadro, definendo al suo interno le scelte di "invarianza" ambientale e infrastrutturale.

Entro l'ambito si evidenziano in particolare le politiche ed i progetti relativi a:

- definizione del nuovo asse urbano di via Caselle, come elemento di strutturazione morfologica e funzionale e di distribuzione interna al settore urbano;
 - progressiva dismissione programmata dell'area artigianale di via Commenda, con trasferimento convenzionato delle aziende, ai fini della riqualificazione urbanistica e ambientale dell'intera area;
 - una serie di programmi di riqualificazione urbana approvati e in corso di approvazione, previa intese con i soggetti attuatori e con gli Enti competenti (Accordi di programma con la Provincia);
- la prosecuzione delle politiche già avviate di trasformazione delle aree produttive di più vecchio impianto inglobate nelle aree residenziali del capoluogo (via Com-

- menda, sede Eternedile lungo la via Emilia, Cicogna Vecchia, ...) in modo da favorire la riqualificazione urbana in alternativa al modello di urbanizzazione di nuove aree, che si ritiene non più proponibile per il capoluogo;
- la definizione di una strategia di riassetto del sistema insediativo est, che mira alla chiarezza dell'impianto urbano e territoriale, alla leggibilità della struttura insediativa, attraverso la ricomposizione dei margini di Idice e la loro integrazione, acquisendo aree per dare continuità al Parco delle Ville ad ovest e per creare accessi pubblici qualificati al sistema fluviale dell'Idice. A tale sistema appartengono le previsioni relative al rafforzamento di Mura San Carlo, integrando il disegno di riqualificazione avviato per le "case Andreatta", coinvolgendo in una logica perequativa aree limitrofe tra cui importanti proprietà pubbliche che possono dare spinta operativa alle politiche di edilizia sociale, e quelle di riqualificazione/integrazione di servizi per un ambito produttivo artigianale sviluppatosi attraverso tre episodi distinti, anch'esso da riesaminare in una logica di "inclusione" in un sistema territoriale riconoscibile (aree verdi, parcheggi e servizi alle aziende, attività laboratoriali, attività ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale che richiedono elevati standard di qualità insediativa). Questa scelta si sposa con la volontà di mantenere ed anzi rafforzare il corridoio ecologico e paesaggistico che dal Parco dei Gessi arriva fino all'Idice: le due azioni non sono in contrasto e l'Amministrazione comunale intende promuoverne un'attuazione integrata, nella logica di qualificazione e corretto sviluppo delle risorse territoriali.
 - l'adeguamento degli strumenti della politica di recupero del patrimonio edilizio sparso e di conservazione dei caratteri storicizzati degli insediamenti rurali, pur nella consapevolezza del mutamento profondo dei connotati sociali ed economici della popolazione sparsa e dell'esigenza di servizi adeguati che anche questa esprime.
 - L'esclusione di espansioni per gli ambiti insediati esterni (Colunga, Castel de' Britti, Ponticella, ecc.), mentre si definisce per Colunga la volontà di dare risposta concreta all'esigenza di ri-configurare uno spazio di incontro e un'attrezzatura di quartiere, da realizzare assegnando piccole quote di indici perequativi a terreni da acquisire per trasferimento in aree pubbliche idonee all'insediamento.

5.4 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, TERZIARIO DIREZIONALI E COMMERCIALI

La strategia complessiva del PSC per gli insediamenti produttivi, già esposta nel precedente Cap.3.6, sviluppa e cala nel territorio le indicazioni del PTCP e ha trovato un momento importante di condivisione e di precisazione nell'Accordo territoriale sottoscritto dai Comuni di Castenaso, Ozzano e San Lazzaro e dalla Provincia nel 2004, in base al quale, fra l'altro, è stato costituito il "fondo di compensazione" intercomunale in cui confluiscono gli oneri di urbanizzazione e l'ICI dei nuovi insediamenti produttivi, da gestire in base ad un regolamento approvato dai Comuni all'inizio del 2006.

Il quadro di strategie sopra richiamato si attua per il comune di San Lazzaro sia attraverso l'Accordo Territoriale tra Associazione Valle dell'Idice e Provincia (cfr. par. 2.6.2), sia attraverso:

a. Accordo di Programma del Comune di San Lazzaro con la Provincia

Come già ricordato, non si tratta di una variante estemporanea, ma dell'anticipazione di una scelta di assetto del territorio coerente con il quadro strutturale delle scelte di piani-

ficazione che si sta precisando nello Schema Direttore intercomunale (cfr. punto c) seguente), e nell'Accordo Territoriale sopra richiamato (punto a).

L'area interessata dalla Variante è stata quella di Ca' Bianca – ex azzonamento 55bis (SU di nuova edificazione = 16.610 mq.).

La percentuale di cessione convenzionata è stata fissata al 60% della Su totale, al prezzo di convenzionamento di 130 € per mq. di SU (non urbanizzato).

b. Previsione relativa al completamento dell'insediamento artigianale della Cicogna

Nel testo dell'Accordo Territoriale con i comuni di Ozzano e Castenaso e con la Provincia è inserito il seguente paragrafo:

“In sede di PSC sarà esaminata, in rapporto alle esigenze insediative di medio-lungo termine delle aziende locali e nel quadro delle scelte strategiche di scala sovracomunale, l'esigenza di completamento dell'insediamento della Cicogna in direzione nord, tenuto conto del nuovo assetto infrastrutturale (accesso diretto dal sistema tangenziale) e della scelta definitiva di arresto dell'espansione nelle direzioni est, sud ed ovest”.

Nella tavola 3 del PSC sono stati perimetrati gli ambiti di riqualificazione (aree produttive da delocalizzare e riqualificare) ed è stato individuato l'ambito di espansione dell'area produttiva della Cicogna; individuati come Ambiti di riqualificazione AR il primo e ambito per nuove attività produttive sovracomunali ASP.AN, il secondo.

Pertanto anche il presente PSC sviluppa con coerenza il tema delle aree produttive, prefigurando – al di là dell'integrazione avvenuta con la variante di cui al punto b – il completamento insediativo la cui precisa delimitazione e quantificazione spetta ora al POC, insieme alla messa a punto delle condizioni (infrastrutturali, ambientali, di convenzionamento, di programmazione temporale) da porre attraverso al normativa del Piano stesso.

Gli ambiti territoriali interessati dalle previsioni di PSC sono:

- ASP.AN1.56 - Cicogna (ex Azzonamento 56 del previgente PRG): ST ~ 48.000 mq.; Ut = 0,40 mq./mq. (previgente PRG), SU ~ 19.200 mq.
- ASP.AN2 - Cicogna, via Castiglia: ST ~ 161.360 mq., capacità insediativa teorica SU = 40.350 mq;
- ASP.AN2 - Via Emilia: ST ~ 45.370 mq. capacità insediativa teorica SU = 13.600 mq;

c. Consolidamento e integrazione degli insediamenti artigianali lungo via Palazzetti e Scuole Farneto

L'ambito territoriale compreso tra le vie Salarolo e Palazzetti è oggi parzialmente insediato, ed era destinato in base al PRG previgente ad un incremento del carico delle attività produttive già presenti (raddoppio in corso di realizzazione delle superfici per sedi produttive nell'area delle ex Officine OMB lungo via Salarolo, da 6.000 a 12.000 mq. di SU).

Dal punto di vista urbanistico il PSC definisce per tale ambito il ruolo territoriale più consono alle caratteristiche intrinseche e agli obiettivi del Piano, tenuto conto in particolare:

- della posizione geografica di cerniera tra il Parco delle Ville e il Parco dei Gessi;
- dell'esigenza di non consentire ulteriori interventi scoordinati, ma di prevedere una sistemazione organica all'intero ambito territoriale.

A questo fine il PSC perimetra un ambito ASP.CN2, che si pone in relazione agli insediamenti produttivi e nel quale le politiche del PSC consistono nella integrazione delle funzioni produttive esistenti con funzioni di servizio (laboratori, terziario innovativo, servizi tecnologici alle imprese) tali da innescare un eventuale processo di miglioramento della qualità insediativa dell'area nel complesso e di qualificazione delle funzioni economiche presenti, fino a identificare l'ambito come piccolo sistema insediativo connotato dalla presenza di sedi di qualificazione e innovazione tecnologica. Ciò consente di attribuire alle componenti ambientali e paesaggistiche del disegno urbanistico un significato particolare, nella logica del rispetto delle condizioni ambientali e del concorso alla qualificazione delle attività economiche presenti e future. Il PSC attribuisce al POC il compito di assegnare diritti edificatori per usi terziari e produttivi (con un indice perequato di 0,04 mq/mq) finalizzati al miglioramento della dotazione di servizi, con obbligo di trasferimento ad ambiti a destinazione produttiva, finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici di riqualificazione ambientale, riorganizzazione funzionale e inserimento di mitigazioni.

Per quanto riguarda il settore terziario-direzionale, come già esposto nel precedente Cap. 2.5, deve essere attentamente valutato il ruolo dell'ambito relativo al Polo funzionale previsto dal PTCP, per il quale si possono prevedere insediamenti anche in questo caso di alto livello qualitativo e ridotto impatto ambientale, quali ad esempio insediamenti nel campo della ricerca universitaria e/o privata, in modo da qualificare il territorio di San Lazzaro come sede di attività innovative e avanzate, il cui insediamento si coniughi con il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche qualitative del territorio.

In questo contesto la definizione del ruolo del polo funzionale può essere concertata con la Provincia nella consapevolezza che l'area – da non banalizzare come puro ambito per attività commerciali – può giovare di un livello di accessibilità territoriale di eccellenza, che la pone nella condizione di svolgere un ruolo significativo a scala di area metropolitana.

5.5 VALUTAZIONE DELLA SATURAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG VIGENTE E DEFINIZIONE DELLA QUOTA AGGIUNTIVA DI CAPACITÀ INSEDIATIVA MASSIMA DA PREVEDERE NEL PSC

Il vigente PRG del Comune di San Lazzaro di Savena è in fase di completamento, sia per l'iter di approvazione dei piani urbanistici attuativi, sia per la concreta realizzazione degli interventi edilizi.

Nella stima analitica effettuata in sede di redazione di PSC sono state considerate non soltanto le zone di espansione residenziale, ma anche, in modo più realistico, gli azzonamenti misti (residenziali e terziari) e le zone di completamento più significative.

Sono stati esclusi dal computo gli interventi nei quali al luglio 2006 è stato rilasciato il titolo abilitativo (permesso di costruire, DIA), per i quali si può ritenere che l'offerta abitativa stia per essere immessa sul mercato (indicativamente entro il 2007).

Gli altri interventi da attuare costituiscono una capacità insediativa residenziale complessiva di 40.790 mq. di superficie utile, che parametrati sulla dimensione media di 70 mq. ad alloggio rappresentano un'offerta potenziale residua di **585 alloggi**.

5.6 APPLICAZIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI

L'entità dei diritti edificatori assegnabili dal POC è definita come segue in relazione alle

seguenti casistiche di condizioni di fatto (collocazione nel territorio urbanizzato o urbanizzabile, area edificata o non edificata) e di diritto (presenza di vincoli all'utilizzazione derivanti da disposizioni legislative o regolamentari o da piani sovraordinati al PSC, preesistenza di una condizione di edificabilità ai sensi del PRG previgente):

- a) **Aree libere esterne al territorio urbano:** si intendono le aree libere al contorno del territorio urbanizzato, in linea di massima agricole, e, salvo eccezioni, non costituenti residui di previsioni insediative dei vigenti PRG già in corso di attuazione. Indice perequativo IP: da **0,07 a 0,10** mq/mq di Su; questo indice comprende, in parti proporzionate, sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità alla sua cessione in larga parte alla collettività a favore della città pubblica, da destinare a dotazioni territoriali, sia la disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire da aree non vocate all'urbanizzazione; a questo indice si potrà aggiungere in capo al privato una ulteriore quota di edificazione, nella misura minima di un altro 0,01 mq/mq, vincolata alla realizzazione di edilizia convenzionata. Si potrà prevedere un incremento del suddetto IP nel caso di conferma di aree con potenzialità edificatorie più alte già assegnate dal previgente PRG.
- b) **Piccole aree libere residuali interne al perimetro del territorio urbanizzato o piccole aree marginali immediatamente esterne ad esso:** si intendono aree di limitata dimensione, interne al tessuto urbano ancora non utilizzate per usi urbani (né facenti parte di previsioni in corso di attuazione dei PRG vigenti), ovvero immediatamente esterne al perimetro del TU, e che per ciò stesso si giovano già, in generale, di un maggiore valore posizionale rispetto alle aree periurbane agricole (il caso riguarda non i singoli lotti ineditati ma completamente urbanizzati, che possono essere considerati parte degli ambiti consolidati, ma aree il cui utilizzo comporti comunque un'integrazione delle urbanizzazioni). Indice perequativo IP: da **0,10 a 0,14** mq/mq di Su; si potrà prevedere un incremento dell'IP nel caso di conferma di aree con potenzialità edificatorie più alte già assegnate dal previgente PRG.
- c) **Aree non urbane, non vocate all'urbanizzazione, ma utilizzabili esclusivamente per parchi urbani e territoriali e altre attrezzature pubbliche.** Indice perequativo IP: da **0,04 a 0,05** mq/mq di Su.
- d) **Aree del tipo a) o b) o c) soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità:** vincoli derivanti da leggi o piani sovraordinati e non indennizzabili, quali: tutele fluviali; rispetti stradali, ferroviari, cimiteriali, di elettrodotti, depuratori e simili. Le aree interessate da questi vincoli, ancorché inedificabili di per se stesse, possono essere ugualmente ricomprese entro ambiti perequati, potendo comunque avere utilizzazioni funzionali all'insediamento come parchi urbani, parcheggi, strade, dotazioni ecologiche, aree a verde, aree scoperte pertinenziali: in tal caso partecipano del meccanismo perequativo. Indice perequativo IP: valori ridotti della metà rispetto ai valori di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
- e) **Aree entro ambiti edificati da riqualificare,** attraverso complessive operazioni di sostituzione e ristrutturazione urbanistica: si intendono le aree edificate facenti parte del tessuto urbano esistente nelle quali sono possibili interventi di completa o parziale sostituzione sia edilizia che funzionale (di norma: aree industriali dismesse o di prevista dismissione). Per tali ambiti si prevede un IP costituito dalla somma di due componenti: una quota proporzionata alla superficie fondiaria da trasformare (orientativamente fra **0,12 e 0,15 mq/mq**), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (o-

rientativamente fra **0,30 e 0,50 mq/mq**). Nel caso di aziende produttive in attività di cui il POC incentivi il trasferimento, potrà essere poi opportuno aggiungere, a favore in questo caso dell'azienda e non della proprietà del suolo, l'offerta di un'area edificabile in ambito produttivo per una pari capacità edificatoria a prezzo convenzionato.

L'indice di densità edilizia che sarà stabilito dal POC per una determinata parte edificabile dell'ambito di nuovo insediamento o di riqualificazione (indice territoriale Ut) sarà definito, in applicazione delle prescrizioni e delle direttive della scheda normativa del PSC, secondo i valori urbanisticamente appropriati al contesto specifico, e quindi l'edificabilità complessiva di tale area sarà costituita dalla sommatoria di:

- l'indice IP spettante alla proprietà (integrato dalla quota predefinita di edilizia convenzionata);
- l'indice aggiuntivo eventualmente assegnato dal POC alla proprietà per usi complementari integrativi della residenza (commercio di vicinato, terziario di piccola dimensione, pubblici esercizi, artigianato di servizio), entro la misura massima prescritta dal PSC;
- eventuali quote di edificazione trasferite da altre aree non edificabili che l'Amministrazione Comunale è interessata ad acquisire;
- quota di edificazione definita dal POC, spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ERS.

Fatte salve indicazioni specifiche in sede di schede normative, si ritiene idoneo utilizzare **indici di densità edilizia territoriale complessiva** fra 0,25 e 0,35 mq/mq di Su. A tale indice territoriale corrispondono indici fondiari compresi fra 0,45 e 0,55 mq/mq di Su. Nel caso di aree libere di tipo a), ciò consente di concentrare l'edificazione di spettanza della proprietà del suolo, comprensiva della propria quota di urbanizzazioni e dotazioni di base, su circa un terzo della ST complessiva del comparto e di ottenere la cessione gratuita dei restanti due terzi circa. Nell'allegato alle Norme del PSC "Schede relative agli ambiti" sono individuati per ciascun ambito gli obiettivi e le condizioni per le trasformazioni previste, oltre alle quantità di aree da cedere e/o di dotazioni da realizzare; rimane comunque in capo al POC, nel rispetto delle prescrizioni del PSC, l'esatta definizione di tali quantità.

Nei casi in cui il PSC stabilisce un intervallo di valori di IP, è demandata al POC la precisazione del valore dell'indice perequativo, fermo restando che in ciascun POC a tutte le aree che vengano inserite nella programmazione per essere interessate da trasformazioni, e che ricadano nella medesima casistica, deve essere attribuito lo stesso valore dell'indice perequativo.

Per "aree interessate da vincoli sostanziali all'edificabilità derivanti da disposizioni sovraordinate al PSC" si intendono le aree ricadenti:

- nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, di cui all'art. 3.7, punto 3;
- nelle fasce di rispetto dei gasdotti, di cui all'art. 3.7, punto 4;
- nelle fasce di rispetto dei depuratori, di cui all'art. 3.7, punto 5;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale, di cui all'art. 3.7, punto 6;
- nelle fasce di tutela fluviale di cui all'art. 2.2;
- nelle fasce di pertinenza fluviale di cui all'art. 2.3;

- nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale di cui all'art. 2.6;
- nelle zone di tutela naturalistica di cui all'art. 2.5;
- nel sistema delle aree forestali di cui all'art. 2.7;
- nelle aree di interesse archeologico di cui all'art. 2.11 comma 2 lettere a), b) e c).

L'entità dei diritti edificatori come definita al punto 7 lettere a) e b), si riferisce ad un'utilizzazione degli stessi per destinazioni d'uso residenziali, ovvero per attività commerciali, di servizio e terziarie compatibili con la residenza. Nel caso in cui dei diritti edificatori derivanti da casistiche di cui alle lettere a) o b) vengano trasferiti in ambito specializzato per attività produttive (per realizzare destinazioni d'uso previste in detti ambiti) l'entità dei diritti edificatori trasferiti è aumentata moltiplicandola per 2.

Qualora negli ambiti per nuovi insediamenti che vengano ricompresi in un comparto di attuazione, siano legittimamente presenti edifici, il PUA, anche in applicazione di eventuali specifiche disposizioni del POC, può prevederne:

- a) la conservazione e recupero per destinazioni d'uso private compatibili con le disposizioni relative all'ambito in cui ricadono;
- b) la demolizione, con adeguato recupero dell'area del sedime;
- c) la cessione al Comune, nello stato in cui gli edifici si trovano, insieme alle aree su cui sorgono, ai fini del loro riutilizzo per finalità di pubblica utilità; questa terza possibilità è subordinata a specifica indicazione in tal senso contenuta nel POC, ovvero all'accettazione del Comune, da manifestarsi in sede di approvazione del PUA.

5.7 CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA DEL PSC

Per effettuare un calcolo della capacità insediativa teorica massima (basata su criteri perequativi e su condizioni di compatibilità e sostenibilità), secondo le modalità sopra illustrate (in applicazione del metodo presentato ai paragrafi 2.7.1 e 3.1), si sono effettuate le seguenti valutazioni.

CAPACITA' INSEDIATIVA AR

	SU res. in loco	SU res.da trasferire	SU non residenziale	capacità SU totale
AR.A.1 Cicogna vecchia	16.180	2.700	2.427	18.880
AR.A.2 Mura San Carlo	2.000			2.000
AR.A.3 Borgatella	0	1.170		1.170
AR.A.4 Idice N E	11.700	0	1.170	11.700
AR.B.1 via Commenda	31.790	0	6.358	31.790
AR.B.2 Stadio	3.000	0		3.000
AR.B.3 via Poggi	2.500	1.320		3.820
AR.B.5 Ex Cave Fiorini	420			1.000
AR.B.7 Eternedile	6.400		1280	6.400

AR.C.1 via Zucchi	7.515	0	835	7.515
TOTALE AR	81.505	5.190	12.070	87.275

Rapporto capacità insediativa teorica/dimensionamento: 2: 1

Dimensionamento residenziale AR 81.505 mq. 40.750 mq.

Diritti da trasferire nell'ambito di processi di riqualificazione: 5.190 mq.

Totale dimensionamento 45.940 mq.
Dimensionamento PSC ambiti da riqualificare: 655 alloggi

SINTESI CAPACITA' INSEDIATIVA ANS

	SU res. in loco	SU res. da trasf.	capacità teorica SU totale
ANS.C.1 Idice NE.	0	2.910	0
ANS.C.2 Idice NW	4.460		7.920
ANS.C.3 Idice S	45.000		72.000
ANS.C.4 Mura San Carlo	12.600		23.000
ANS.C.5 Colunga	0	950	0
	62.060	3.860	102.920

di cui 5.190 mq. per ospitare diritti da ambiti da riqualificare e 97.730 mq. per interventi di nuovo insediamento.

Rapporto capacità insediativa teorica/dimensionamento: 100 : 90

Dimensionamento residenziale 97.730 x 0,8 = 87.957 mq. di SU

Dimensionamento PSC ambiti di nuovo insediamento 1260 alloggi

DATI COMPLESSIVI

Dimensionamento residenziale AR (50%)	655all.
Dimensionamento residenziale ANS (80%)	1.260 all.
Totale dimensionamento nuove previsioni PSC	1.915 all.
Residuo PRG previgente	585 all.
TOTALE PSC	2.500 all.

Valore di stima coincidente rispetto al dimensionamento teorico del Piano, fissato in 2.500 alloggi.

Quantificazione e articolazione del dimensionamento dell'offerta abitativa e della capacità insediativa teorica del piano strutturale

Come visto in precedenza, il dimensionamento (disponibilità massima per l'offerta abitativa nel quindicennio), è pari a San Lazzaro a 2.500 alloggi

Tale dimensionamento è costituito da:

- Ambiti per i nuovi insediamenti: 1.260 alloggi convenzionali (90% della capacità insediativa teorica massima di 102.920 mq. di SU per residenza e usi complementari, corrispondenti a 1.396 alloggi teorici), pari al 50,4% del dimensionamento
- Ambiti da riqualificare: 655 alloggi convenzionali (50% della capacità insediativa teorica massima), pari al 26,2% del dimensionamento
- per un totale di **1.915 alloggi**.

A cui si aggiungono:

- previsioni PRG vigente in corso di attuazione o da convenzionare: 585 alloggi residui (23,4% del dimensionamento) previsti dal PRG vigente in ambiti convenzionati;

In totale il dimensionamento del PSC risulta pertanto pari a 2500 alloggi.

In termini di tipologia di diritti edificatori sotto il profilo del rapporto con la pianificazione vigente, facendo riferimento al dimensionamento complessivo dell'offerta residenziale sopra riportato, si stima che tale dimensionamento possa essere costituito dalle seguenti componenti:

- 585 alloggi sono costituiti da "diritti acquisiti", in quanto realizzabili attraverso il completamento di Piani urbanistici attuativi approvati e da convenzionare, attraverso alcuni interventi di sostituzione e addensamento negli ambiti urbani consolidati e attraverso il recupero e riuso del patrimonio edilizio sparso nel territorio rurale;
- 655 alloggi saranno ricavati da interventi di riqualificazione di aree urbanizzate.

Sulla base di queste stime, si può quindi valutare che circa 1.240 alloggi, pari circa al 50% dei 2500 previsti nel dimensionamento, non comporteranno alcuna urbanizzazione di ulteriori aree rispetto alle previsioni del PRG vigente.

5.8 LA RETE DEI SERVIZI PER L'INTEGRAZIONE DEI LUOGHI DEL SISTEMA URBANO-TERRITORIALE**LINEE OPERATIVE**

In termini operativi, i principali progetti su cui opera il PSC di San Lazzaro sono i seguenti:

- Il sistema di aree urbane centrali del capoluogo (polo specialistico della scuola, della cultura e del tempo libero), che comprende, oltre ai servizi esistenti (l'Istituto Ettore Majorana, la Mediateca, le attrezzature sportive) e quelli da ri-definire attraverso intese con i soggetti proprietari (il Palasport di proprietà della Provincia, l'edificio del bowling), i servizi di nuova previsione (il teatro intercomunale in primo luogo, l'integrazione del polo scolastico), e i parcheggi pubblici di pertinenza. Tale sistema si conferma nel PSC come il "cuore" delle dotazioni pubbliche del capo-

luogo, soprattutto se la definizione del polo funzionale di Caselle avverrà nel senso auspicato dall'Amministrazione, con presenza di attrezzature e servizi nel campo della formazione, della ricerca, della cultura e del tempo libero.

Attraverso un progetto coordinato tra pubblico e privato il PSC intende definire per questo complesso di aree e attrezzature un assetto strutturato, consentendone il collegamento attraverso un percorso interno pedociclabile.

Una simile concentrazione di funzioni (che fa perno sull'accessibilità pubblica attraverso la fermata del SFM e del Civis) impone anche un'analisi della domanda e dell'offerta di sosta veicolare, da correlare per le diverse ore del giorno e giorni della settimana:

- ad esigenze fisse e facilmente quantificabili (la domanda di posti auto dei dipendenti delle funzioni insediate)
- ad eventi con diversa distribuzione temporale (centro sportivo, istituto professionale, Mediateca e Teatro).

Nell'ambito di questo studio – da effettuare con la collaborazione dei soggetti pubblici e privati direttamente interessati – è da valutare con attenzione l'ipotesi della realizzazione e gestione convenzionata di un'autorimessa pluripiano, in grado di potenziare di alcune centinaia di posti auto un'offerta altrimenti destinata a divenire gravemente insufficiente, oltre che a penalizzare in modo grave l'uso del suolo, da destinare a funzioni più qualificate;

- L'adeguamento della struttura obsoleta dello stadio del capoluogo, e l'eventuale realizzazione di un nuovo complesso sportivo/parco (per il quale il PSC non ipotizza per ora una possibile localizzazione, pur essendo da valutare con attenzione un'ipotesi nel contesto delle scelte urbanistiche riguardanti l'ambito compreso tra Mura San Carlo e Idice), in grado di potenziare e qualificare l'offerta di attrezzature per lo sport, in considerazione della crescente domanda di pratica sportiva, a livello agonistico e non. L'ambito di studio citato consente di esplorare in forma complessa (e integrata con i temi di cui al punto precedente) un tema di particolare rilievo per San Lazzaro: le relazioni tra il capoluogo e la Cicogna - Idice, il margine insediativo est e le relazioni con il paesaggio rurale e collinare ed in particolare con il Parco dei Gessi, il Parco delle Ville e il corridoio ecologico.
- L'attuazione dei parchi fluviali del Savena e dell'Idice, e quella del Parco delle Ville, da concepire come sistema di aree attrezzate, naturalistiche e rurali di margine dell'insediamento urbano compatto e di collegamento (attraverso al valorizzazione di percorsi storici) di alcune emergenze. Il PSC prevede la possibilità di attuazione di parti significative di queste previsioni, quantificando le esigenze di acquisizione attraverso meccanismi perequativi da applicare in sede di POC, ma di cui prevede fin d'ora i relativi dimensionamenti di capacità insediativa. Il sistema dei parchi è concepito nel disegno strategico del PSC come struttura territoriale di offerta ambientale di connessione tra i centri della pianura e della collina;
- Creazione di una rete di connessione (in primo luogo fisica attraverso i percorsi di collegamento, ma anche di tipo informativo e organizzativo dell'offerta) relativa alle emergenze storico-culturali (sistema delle ville e degli edifici rurali), e paesaggistico-ambientali (grotte, corsi d'acqua, aree di interesse naturalistico, percorsi panoramici, ecc.);
- Definizione di una rete di servizi all'infanzia, attraverso la possibilità di realizzare negli ambiti di insediamento nuove strutture scolastiche e attrezzature di servizio in

grado di assumere nel tempo, anche attraverso forme di gestione socialmente condivise, connotazioni diverse in funzione delle esigenze della comunità

- Potenziamento della rete dei percorsi pedonali (urbani e naturalistico/ricreativi) e delle piste ciclabili, anche in relazione all'interesse mostrato dai cittadini per i percorsi di tipo intercomunale;
- Parcheggi pubblici: Esame della loro attuazione in base alle previsioni dei PRG e ai piani di settore (P.G.T.U., Piano del sistema della sosta nel Centro Urbano di San Lazzaro); nuovo dimensionamento dell'offerta (ai diversi livelli di utilizzo), e modalità di acquisizione/realizzazione connesse all'attuazione degli interventi urbanistici.

Il tema delle dotazioni urbane e territoriali costituisce un punto di riferimento fondamentale per approfondire il tema del ridisegno di ambiti urbani centrali, o della serie delle "porte" di accesso al capoluogo.

Per tali ambiti e per alcuni altri temi di rilevante impatto sull'assetto formale e funzionale futuro (mobilità/terminal trasporto pubblico; interventi sulla rete commerciale e progetti di valorizzazione; ecc.) l'Amministrazione si propone di valutare la possibilità di promuovere concorsi di progettazione e processi partecipativi, come strumento per qualificare le soluzioni architettoniche e per estendere le occasioni concrete di dibattito pubblico, nell'ambito di una linea strutturale di scelte che il PSC ha il compito di definire, e di promuovere fin dalla fase di adozione del PSC forme di consultazione pubblica finalizzate alla definizione di pre-accordi con soggetti pubblici e privati interessati alla realizzazione e gestione di servizi.

5.9 L'ATTUAZIONE DELLA RETE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

LINEE OPERATIVE

In termini operativi, i principali progetti e ambiti tematici su cui si intende operare sono:

- Piano della sosta veicolare: ripensamento complessivo, incentivazione delle autorimesse realizzate e gestite con tecnologie avanzate;
- Rete piste ciclabili: attuazione delle previsioni definite nella progettualità esistente, e sviluppo ulteriore della rete;
- Dotazione di attrezzature: adeguamento in termini dinamici, tenendo conto dell'evoluzione della struttura della popolazione;
- Verde pubblico: qualificazione e differenziazione; politiche di gestione e manutenzione da rivedere alla luce delle esigenze di efficienza;
- Aree sportive: mantenimento dell'elevato livello di offerta raggiunto, esigenza di riorganizzazione territoriale, dotando le attività esistenti di spazi adeguati, da definire e gestire anche attraverso il coinvolgimento dei soggetti interessati;
- Patrimonio pubblico: grande attenzione alla valorizzazione e alla riqualificazione;
- Dotazioni di servizi nelle frazioni: considerazione del ruolo di coesione sociale e di rafforzamento dell'identità che la rete delle dotazioni può rappresentare attraverso il mantenimento o la creazione di attrezzature distribuite sul territorio; garanzia di efficacia nell'organizzazione dei servizi attraverso la verifica dell'accessibilità alla

rete, da assicurare a tutti i cittadini attraverso il collegamento del mezzo pubblico.

Dotazioni esistenti

La dotazione complessiva di standard del Comune di San Lazzaro è pari a 70,7 mq/ab. La popolazione che viene assunta per il calcolo degli standard è pari a 30.094 e si basa sui dati dell'anagrafe aggiornati al dicembre 2005.

Anche nel territorio di San Lazzaro la dotazione di verde pubblico è di gran lunga superiore allo standard minimo, attestandosi a 29 mq/ab.; inoltre sono in corso diversi interventi che porteranno la dotazione a 40 mq/ab.

La dotazione di scuole per l'obbligo è assai contenuta, fermandosi a poco meno di 3,4 mq/ab. Conteggiando anche gli Istituti superiori si hanno comunque 5,3 mq per abitanti.

La dotazione totale di attrezzature di interesse collettivo è pari a 9,8 mq/ab, complessivamente un valore buono; tale dato è però condizionato dalla notevole entità delle attrezzature religiose (6 mq/ab.) rispetto a quelle civili (3,8 mq/ab.).

Un conteggio dei principali parcheggi pubblici segnala la disponibilità di 2,8 mq/ab, appena superiore al minimo di legge (2,5 mq/ab.), ma certamente non più adeguato alle esigenze attuali (va comunque considerato che in tale conteggio sono compresi solo i parcheggi pubblici di maggiore dimensione).

Dall'analisi della dotazione delle frazioni in cui si suddivide il territorio comunale¹¹ emerge una situazione diversificata.

San Lazzaro Nord e Idice-Colunga mostrano particolare sovrabbondanza rispetto alla dotazione del verde (34,5 e 31,5 mq/ab.) e sufficiente dotazione di parcheggi (3,1 e 4,8 mq/ab.). Tutte le frazioni dispongono di scuole dell'obbligo, hanno quote consistenti di verde pubblico e attrezzato (con l'eccezione di Castel de' Britti, ferma ad una dotazione di 10 mq/ab.) e di attrezzature per il culto. Le strutture per la sanità si concentrano nelle frazioni di San Lazzaro e di Idice-Colunga.

DOTAZIONI E ALTRE ATTREZZATURE	San Lazzaro nord	San Lazzaro sud	Ponticella	Idice-Colunga	Castel de' Britti	TOTALE
	Mq/ab	Mq/ab	Mq/ab	Mq/ab	Mq/ab	Mq/ab
Verde e impianti sportivi	34,5	22,4	17,6	31,5	10	29
Parcheggi pubblici	3,1	1,5	2,1	4,8	-	2,8
Istruzione dell'obbligo	3,8	3,4	2,2	2,5	5,9	3,4
Servizi di interesse	4,6	9,9	9,7	19,2	73,3	9,8

¹¹ Si fa riferimento alla suddivisione deliberata con Del. C.C. 90 del 17.4.1986 che ripartisce il territorio comunale in 5 frazioni. Si ricorda che San Lazzaro Nord si estende da via Bellaria a nord fino a ricomprendere Caselle, Borgatella e Russo; San Lazzaro Sud va da Farneto fino a La Cicogna (al confine con la ferrovia) includendo via Martiri di Pizzocalvo.

collett.						
Totale dotazioni	46	37,2	31,6	58	89,1	44,9
Istruzione superiore	3,5	-	-	-	-	1,8
Attrezz. di interesse gener.	1,2	3,3	22	16	-	6,1
Totale altre attrezzature	4,7	3,3	22	16	0	7,9

I SERVIZI SCOLASTICI

Scuole esistenti a San Lazzaro, localizzazione, numero di sezioni e di iscritti nell'anno scolastico 2005-2006.

scuole	numero	sezioni / classi	iscritti
Asili nido comunali	4	12	203
Asili nido privati convenzionati	2		
Scuole Materne Comunali e statali	9	26	615
Scuole Materne Private	1		
Scuole Elementari pubbliche	4	46	1.042
Scuole Elementari private convenzionate	1	6	137
Scuole Medie statali	2	36	776

La crescita della domanda scolastica è stata in generale assai rapida negli ultimi anni: gli iscritti nelle scuole di San Lazzaro sono passati da 2.518 nell'anno scolastico 2002/2003 a 2.773 nell'anno scolastico 2005/2006 (255 iscritti aggiuntivi, pari al +10,1%). L'aumento del numero di iscritti ha quindi esercitato una maggiore pressione sulle attrezzature scolastiche esistenti; in particolare ciò è avvenuto per le scuole elementari, che hanno visto crescere il numero degli iscritti di 114 unità in 3 anni.

A breve si avvieranno i lavori per la realizzazione del nuovo Polo Scolastico nell'area nord del capoluogo che prevede la realizzazione di n. 4 sezioni di scuola materna e di n. 2 sezioni di scuola elementare.

Sono inoltre presenti a San Lazzaro due istituti superiori:

- ITC Enrico Mattei (Diploma tecnico Ragioniere Perito Commerciale, Diploma tecnico Perito Aziendale Corrispondente Lingue Estere, Diploma tecnico Ragioniere Perito Commerciale Programmatore, Diploma liceale Scienze sociali, Diploma liceale Scientifico Tradizionale);
- ITIS Ettore Majorana (Diploma liceale Scientifico Tecnologico Sperimentale, Diploma tecnico Perito Industriale per l'Elettronica e Telecomunicazioni, Diploma tecnico Perito Industriale per la Meccanica Tradizionale tecnica)

Le prospettive di evoluzione della domanda scolastica

Tramite il modello di proiezione demografica si è stimato il numero complessivo dei bambini residenti prevedibili nel territorio della Valle dell'Idice nei prossimi 15 anni, in

base ai diversi scenari di proiezione predisposti: il risultato qui riportato è quello della proiezione in cui ciascun comune utilizza i dati sul proprio flusso migratorio (proiezione "non pesata"). A San Lazzaro meritano una certa attenzione la popolazione di riferimento della scuola elementare e soprattutto la fascia di età della scuola media.

Situazione e obiettivi assegnabili nel PSC di San Lazzaro al sistema delle dotazioni territoriali

Attrezzature Scolastiche

Situazione:

aree destinate all'istruzione fino all'età dell'obbligo	14 aree	102.850 mq.
aree destinate all'istruzione superiore	2 aree	55.400 mq.

In totale standard attuato per abitante: circa 5,3 mq.

Obiettivi:

- Realizzazione (in corso) del polo scolastico nell'area nord del capoluogo (4 sezioni scuola materna e 2 sezioni scuola elementare)
- Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente
- Realizzazione di nuovi interventi – priorità nel prossimo decennio:
 - scuola elementare (proiezione: +258 alunni residenti)
 - scuola media inferiore (+ 262 alunni residenti)
 - scuola media superiore (+ 397 alunni residenti).

Se si suppone che le due sezioni di scuola elementare coprano al metà del fabbisogno, restano da prevedere gli interventi relativi alle scuole medie inferiori e superiori.

Considerando uno standard di 12,0 mq./alunno per la scuola media inferiore e di almeno 15 mq./alunno per le scuole medie superiori, si ricava un fabbisogno di almeno 3.200 mq. e 6.000 mq. di SU, a cui vanno aggiunti 1.200 mq. di integrazione della struttura di scuola elementare (si tratta di stime del tutto preliminari per un dimensionamento).

Impianti sportivi

Situazione:

aree destinate ad impianti e attrezzature sportive	22 aree	178.800 mq.
--	---------	-------------

In totale standard attuato per abitante: circa 6,0 mq.

Obiettivi:

realizzazione di un nuovo centro sportivo (comunale/intercomunale), da concepire come parco attrezzato in cui inserire impianti per attività sportive sia di tipo agonistico sia ricreativo.

Altre attrezzature

Situazione:

Centri civici e attrezzature di interesse sociale e culturale	10 aree	39.550 mq.
Strutture sanitarie	6 aree	74.250 mq.
Attrezzature per il culto	20 aree	181.000 mq.

In totale: standard attuato per abitante: circa 9,8 mq. (di cui 6,0 mq. attrezzature per il culto)

Obiettivi:

Esigenza di almeno un nuovo centro (localizzazione e dimensioni da definire in sede di POC), con verifiche da effettuare rispetto ai bisogni espressi dalle frazioni.

Parcheggi*Situazione:*

Parcheggi pubblici 34 aree 83.550 mq.
 In totale: standard attuato per abitante: circa 2,8 mq.

Obiettivi:

Potenziare e qualificare l'offerta di parcheggi pubblici, in particolare di attestamento alle aree centrali e alle funzioni attrattive e di interscambio con i sistemi del trasporto pubblico su ferro e su gomma (obiettivo minimo: 5 mq./abitante in aree dedicate, con un incremento di circa 70.000 mq.)

Piazza e spazi pedonali – Centri commerciali naturali – Sistema di percorsi ciclabili urbani e interurbani*Situazione:*

Piazze 3 aree 6.050 mq.

Obiettivi:

Interventi di qualificazione:

Piazza Bracci – via Caselle e spazi pubblici correlati – percorsi pedonali e ciclabili e sistemi commerciali nel centro di san Lazzaro. Interventi di riqualificazione nelle altre località: Mura San Carlo - Idice – Colunga – Cicogna – Castel de' Britti - via Zucchi (Caselle) – Paleotto

Parchi e verde pubblico attrezzato*Situazione:*

Verde attrezzato (parchi urbani) e fasce boscate 70 aree 648.350 mq.
 Verde attrezzato (parchi urbani) e fasce boscate da realizzare 14 aree 325.850 mq.
 In totale: standard attuato per abitante: circa 21,6 mq.

Obiettivi:

Parco lungo Savena – Parco territoriale dell'Idice – Parco pubblico urbano su parte delle aree dell'attuale Stadio Comunale

5.10. L'ASSETTO DEL CAPOLUOGO

La politica della riqualificazione urbana – da associare all'obiettivo del massimo contenimento dell'ulteriore urbanizzazione del territorio – rende strategiche le scelte nel settore abitativo, in quanto richiede da un lato di declinare in modo coerente questa scelta da parte del governo del territorio rispetto all'opzione dell'espansione, dall'altro di rendere credibili e concreti i percorsi attuativi in uno stretto rapporto tra programmazione degli interventi residenziali e programmazione degli interventi infrastrutturali e sui servizi, attraverso:

- la partecipazione dei cittadini, che garantisca consapevolezza sociale e condivisione delle scelte
- il coinvolgimento degli operatori, che garantisca la fattibilità e l'efficacia dei percorsi attuativi
- l'esigenza di non marginalizzare l'offerta, ma al contrario di rendere l'abitazione strumento di integrazione sociale e culturale nella città
- l'esigenza di coordinare politiche abitative a livello sovracomunale.

Se – come propone il PSC – quella della riqualificazione urbana è assunta come scelta-guida del Piano, ciò comporta che su di essa si concentrino le azioni, le risorse ed i meccanismi attuativi del Piano stesso. Riqualificare, vale a dire ri-definire ruoli e qualità del territorio già insediato, comporta la capacità di finalizzare a questo obiettivo tutte le politiche del piano, da quelle ambientali a quelle infrastrutturali, da quelle perequative a quelle dei servizi.

Ovviamente le politiche abitative sono al centro di questa scelta di fondo: non possono essere quindi considerate una politica di settore, ma la politica-chiave per la riqualificazione, attraverso la quale si possono attuare le strategie complessive del Piano.

È per questa ragione che il PSC propone la più completa integrazione degli strumenti, anche legislativi, della riqualificazione urbana entro il corpo normativo e tecnico della pianificazione strutturale e operativa: per dare forza e centralità a questa politica, per non assimilarla ad uno dei possibili percorsi (quello dei nuovi insediamenti, quello delle politiche per le attività produttive, quello delle politiche per i servizi e la mobilità ...), ma per evidenziarne il ruolo strategico nella pianificazione urbana. Sulla base di questi criteri e obiettivi generali, il PSC prevede:

- di concentrare una quota significativa di insediamenti residenziali nella forma di interventi di riqualificazione del capoluogo, che offre condizioni ottimali di dotazioni di servizi e di accessibilità ferroviaria, per rafforzarne i caratteri distintivi di centro urbano qualificato; in questo contesto si conferma il rilievo strutturale assegnato all'ambito territoriale del Programma di Riqualificazione Urbana del settore nord, entro il quale il riferimento tecnico per le strategie di riqualificazione è costituito dal Masterplan redatto in occasione del PRU 1 e aggiornato in sede di PRU 2. Il PSC porta a sistema gli elementi strutturali di tale quadro, definendo al suo interno le scelte di "invarianza" ambientale e infrastrutturale.
- di proseguire nelle politiche già avviate di trasformazione delle aree produttive di più vecchio impianto inglobate nelle aree residenziali del capoluogo (via Comenda, Eternedile) in modo da favorire la riqualificazione urbana in alternativa al modello di urbanizzazione di nuove aree, che si ritiene non più proponibile per il capoluogo.

Gli ambiti urbani consolidati

Negli ambiti urbani consolidati sono prevedibili modesti interventi di completamento / sostituzione del tessuto esistente. Nella parte sud del capoluogo è sottoposto a verifica ed a ri-progettazione urbanistica l'ambito dello stadio comunale e di altri impianti sportivi, che richiedono un adeguamento e una riorganizzazione funzionale e morfologica.

Gli interventi di sostituzione e trasformazione urbana

Tra gli interventi di riqualificazione si segnala in primo luogo il già citato Programma di riqualificazione del settore del Capoluogo a nord della via Emilia, la cui completa attuazione prevede la trasformazione di questo settore urbano, oggi ancora caratterizzato da un modesto livello qualitativo, in una parte di città dotata di tutti i servizi e le attrezzature (alcune di rango sovracomunale) e di uno standard insediativo articolato, attraverso:

- La definizione una nuova struttura del territorio: gerarchizzare i luoghi urbani, distribuire le funzioni principali;
- L'attribuzione di coerenza e continuità alla fruizione dell'ambiente, in particolare at-

traverso i percorsi pedonali e ciclabili;

- L'ispessimento della densità delle funzioni urbane;
- La qualificazione dello spazio pubblico e dei servizi di collegamento come connettivo urbano che caratterizza la città.

Il PRU attribuisce a via Caselle – e il PSC lo conferma - il ruolo di nuovo asse urbano di strutturazione e distribuzione, percorso dal sistema di trasporto pubblico veloce, su cui si affacceranno alcune delle principali funzioni di servizio (il Centro Culturale, una nuova piazza, attrezzature pubbliche e private). Per la via Emilia, alleggerita da una quota di traffico di attraversamento, si prospettano interventi di riqualificazione - da incardinare alla sequenza dei luoghi urbani di maggiore accessibilità territoriale, costituiti dalle fermate del sistema tramviario veloce - che ne dovranno rafforzare il ruolo di strada urbana.

Gli spazi e le attrezzature verdi vengono concepiti in una sequenza continua collegata da percorsi protetti pedonali e ciclabili, che conducono dal centro città al parco del Savena, anch'esso da liberare di funzioni improprie e da riqualificare come offerta di parco urbano di valenza anche territoriale.

Si completa e si riordina la maglia dei percorsi viari, adeguandola alle nuove funzioni; gli spazi interni al tessuto urbano consolidato vengono ripensati tanto nel loro ruolo specifico (parcheggio pubblico di attestamento, attrezzatura, spazio verde) come nel sistema di relazioni con il contesto. È stata dedicata particolare attenzione all'attivazione degli interventi immediati - che hanno potuto godere di finanziamenti regionali, in particolare nel settore dell'edilizia residenziale pubblica - curando al contempo la programmazione di altri interventi entro un quadro unitario di assetto.

Un altro ambito urbano che può giocare un ruolo importante nelle politiche di trasformazione / riqualificazione è rappresentato dall'area alla Cicogna compresa tra la via Emilia e l'ambito del PEEP (ambito ARA.1). Allo stato attuale l'ambito presenta un tessuto misto residenziale / artigianale, privo di un significativo disegno urbano e carente di dotazioni di base quali gli spazi verdi di vicinato.

5.12 IL CONTRIBUTO DELLO SVILUPPO URBANO ALL'OFFERTA DI EDILIZIA SOCIALE E DI QUALITÀ URBANA

Come più estesamente illustrato nei precedenti cap. 3.1 e 3.2 nei suoi aspetti metodologici e criteri applicativi, il metodo della perequazione urbanistica applicato alle aree ove vengano previste trasformazioni urbane consente alla collettività di incamerare risorse da tali trasformazioni, traducendo in forme di vantaggio pubblico una quota significativa del plusvalore generato dalla stessa determinazione urbanistica di consentire detta trasformazione.

A seconda delle politiche che l'Amministrazione ritiene di dover privilegiare, che saranno operativamente precisate in sede di POC ma che è opportuno che siano esplicitate nelle loro linee generali già in questa sede, il vantaggio pubblico può assumere diverse vesti:

- acquisizione gratuita di una parte dell'area oggetto di trasformazione in forma di lotti edificabili e loro utilizzo per realizzarvi edilizia residenziale sociale (o "non convenzionale" come è chiamata in alcuni documenti) collocandovi una quota di diritti edificatori che il PSC riserva all'Amministrazione comunale stessa a questo

scopo;

- acquisizione gratuita di una parte dell'area oggetto di trasformazione e suo utilizzo per realizzare dotazioni territoriali particolari, eccedenti i normali standard urbanistici, ovvero scambio dell'area acquisita, attribuendogli il valore di un' area edificabile, con altre aree più idonee agli scopi dell'Amministrazione;
- scambio dell'area acquisita, attribuendogli il valore di un' area edificabile, con la realizzazione a carico dei soggetti attuatori di altre opere di interesse collettivo.

Sempre nel cap. 3.2, tenendo conto che la dotazione di servizi urbani in questi comuni è già complessivamente buona, si è anche affermata, per i Comuni dell'Associazione, la condivisione dell'obiettivo di dedicare la parte maggiore possibile delle risorse ricavabili dalle trasformazioni urbane alla messa sul mercato di un'offerta consistente di edilizia sociale, e il particolare di alloggi in locazione permanente a canone concordato.

A partire da questi criteri generali, si formulano quindi gli orientamenti di massima per l'utilizzo delle opportunità derivanti dall'applicazione della perequazione urbanistica nelle condizioni specifiche del comune di San Lazzaro.

Nel comune di San Lazzaro di Savena, ipotizzando - in prima approssimazione - di riconoscere alla proprietà dei suoli non soggetti a vincoli un indice perequativo IP, comprensivo delle quote relative alle cessioni per dotazioni e del 10% di edilizia convenzionata, pari a 0,10 mq di SU per mq, e ipotizzando di dare luogo ad una densità edilizia dei nuovi insediamenti mediamente pari a 0,30 mq di SU per mq (ovvero 0,39 mq/mq di SC), deriva una disponibilità di aree e di corrispondente capacità edificatoria teorica in capo al Comune pari a quasi due terzi dell'edificabilità complessiva in questi ambiti, ossia in prima approssimazione fino a circa 890 alloggi.

Anche nel comune di San Lazzaro le dotazioni di aree per attrezzature e spazi collettivi sono già generalmente più che buone, al netto di specifiche carenze localizzate; tale disponibilità media è destinata ad aumentare ulteriormente con la realizzazione delle dotazioni minime obbligatoriamente previste nei nuovi insediamenti. Al di fuori e in aggiunta alle ordinarie dotazioni di base, si individuano in via preliminare nella proposta di PSC alcuni obiettivi rilevanti, ottenibili attraverso il meccanismo della perequazione: un nuovo polo scolastico, un parco sportivo-ricreativo, significative porzioni dei parchi fluviali dell'Idice e del Savena, nuove strutture pubbliche di aggregazione, ecc.; l'applicazione della perequazione urbanistica comporta lo scambio delle aree con i relativi diritti edificatori con una pari potenzialità edificatoria di spettanza comunale; a ciò si aggiunge la possibilità di trasformare una quota dei suddetti diritti edificatori teorici pubblici nella concreta realizzazione di parte dell'edilizia residenziale sociale e delle dotazioni. Di conseguenza la disponibilità edificatoria in capo al Comune si potrebbe ridurre sensibilmente, dagli 890 alloggi teorici citati in precedenza fino ad un valore stimato in circa 280 alloggi, vale a dire una quota pari al 25% circa del totale del dimensionamento di 1.228 alloggi negli ambiti per i nuovi insediamenti.

Negli ambiti da riqualificare la capacità insediativa massima è stata stimata in oltre 1.200 alloggi convenzionali. Di tale quantità teorica il dimensionamento viene stimato pari circa al 50% (650 alloggi). I benefici pubblici sono da riferire in primo luogo alla eliminazione di situazioni incongrue, al miglioramento dell'assetto urbanistico e ambientale, all'incremento di dotazione di attrezzature in aree strategiche. È comunque previsto di assumere anche per gli interventi di riqualificazione l'obiettivo della realizzazione di edilizia residenziale sociale (anche in forma di edilizia convenzionata) per una quota difficilmente stimabile in termini generali, ma che concorrerà in misura significativa al

valore totale di disponibilità superiore al 20% rispetto al totale della residenza da realizzare.

Ciò peraltro non significa che tutta questa quantità possa essere tradotta in edilizia sociale, e in specifico in alloggi in locazione permanente a canone concordato. Questo risultato potrebbe ottenersi solamente a fronte della disponibilità di finanziamenti pubblici per la realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica oppure per finanziare parzialmente edilizia per l'affitto convenzionato di iniziativa privata.

In assenza di finanziamenti pubblici, l'attuazione dei diritti edificatori nella disponibilità comunale non potrà che passare attraverso accordi negoziali con l'imprenditoria privata che prevedano interventi misti, comprendenti, a seconda dei risultati che si riterrà di privilegiare, una parte di alloggi costruiti e ceduti al Comune per l'affitto sociale, una parte di alloggi in affitto convenzionato per un certo numero di anni e poi la vendita a prezzo convenzionato (o anche a libero mercato), e una parte di alloggi per la vendita a prezzi convenzionati.

5.13. SINTESI DELLE PREVISIONI: L'ASSETTO TERRITORIALE DEFINITO DAL PSC DI SAN LAZZARO DI SAVENA

Al di là delle strategie insediative specifiche trattate nei paragrafi precedenti, vanno qui sottolineati alcuni aspetti, che risultano evidenti nel disegno di scala territoriale del PSC:

- il rafforzamento del sistema infrastrutturale nord (complanare, SFM) e le sue connessioni con la gerarchia urbana delle relazioni di mobilità (assi di connessione con la via Emilia e con la collina, rete urbana del trasporto pubblico) pone le condizioni per il sostanziale ripensamento delle strategie insediative su cui è fondato il PSC.

In questo quadro vanno collocate le scelte relative da un lato alla costruzione di un sistema insediativo multipolare organizzato su una rete di accessibilità locale (sgravata da traffici di attraversamento), dall'altro una riflessione sulle relazioni di scala metropolitana (SFM, contenuti del polo funzionale, trasporto pubblico, potenziamento infrastrutturale), da valutare attraverso simulazioni di scenari assegnate al modello di traffico di scala metropolitana;

- l'assetto territoriale da perseguire – nella logica del rafforzamento delle identità dei luoghi in una rete integrata di relazioni territoriali – è quello di una chiara riconoscibilità di alcuni grandi sistemi:
 - il centro, costituito dal capoluogo a nord e a sud della via Emilia, di cui potenziare le funzioni di eccellenza e le relazioni con Bologna, decongestionando e qualificando le situazioni di marginalità e criticità insediativa; in particolare assumono rilievo nelle strategie del PSC il completamento e la qualificazione del polo specialistico di attività culturali, ricreative, formative nel settore nord, nell'ambito del programma di riqualificazione urbana del capoluogo e gli interventi di riqualificazione, da associare al consolidamento e a modeste quote di sviluppo dei tessuti insediati;
 - il Parco delle Ville, struttura paesaggistica e di servizio (Villa Cicogna, polo ipico) in grado di conferire identità storico-culturale e di svolgere funzioni di rigenerazione della biodiversità;

- il sistema insediativo della Cicogna, da integrare e adeguare specializzandone la parte a monte della via Emilia come area urbana a prevalente vocazione residenziale, e quella a valle (accessibile dal sistema complanare) da adeguare e integrare come area produttiva consolidata di rilievo sovracomunale;
- il sistema delle aree tra la ferrovia e la complanare, ridisegnate in una logica di ottimizzazione delle scelte insediative che si giovano dell'elevata accessibilità territoriale di scala metropolitana: polo funzionale di eccellenza per attività di rango elevato, e sua integrazione con funzioni produttive a nord della Cicogna;
- il sistema insediativo, da integrare e rafforzare, costituito oggi da episodi separati: Mura San Carlo, insediamenti artigianali lungo via Palazzetti, la frazione di Idice. Tale sistema, oggi separato dalla circonvallazione est della Cicogna da un varco di territorio rurale, è oggetto di varie indicazioni strutturali: politiche di qualificazione e integrazione dei servizi a Mura San Carlo, qualificazione degli insediamenti artigianali ed eventuale loro integrazione con funzioni qualificate di servizio (innovazione tecnologica, laboratori, attività produttive ecologicamente compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico), politiche di ridisegno urbanistico/integrazione ai tessuti di Idice, rafforzandone il ruolo territoriale e riorganizzando il sistema dell'accessibilità. Oltre a funzioni residenziali e di servizio, in questa logica di sistema il PSC affronta il tema della realizzazione di un parco urbano attrezzato per attività sportive e ricreative, complementare alle attrezzature che saranno confermate nel centro sportivo del capoluogo.
- Il "corridoio di connessione ecologica" tra Parco delle Ville e Parco fluviale dell'Idice, da considerare elemento strutturante del sistema insediativo, in quanto in grado di svolgere tre funzioni complementari: di distacco degli ambiti territoriali insediati (e pertanto di protezione dal grave rischio di una saldatura insediativa che annullerebbe ogni sforzo di qualificazione della struttura territoriale), di offerta ambientale (da strutturare e organizzare nel tempo come parco urbano lineare) nei confronti dei tessuti insediativi che si affacciano sui due lati, ed infine di vero e proprio "corridoio ecologico" di connessione tra importanti ambiti connotati da buoni livelli di biodiversità.
La logica perequativa presiede globalmente alle scelte insediative di questo ambito territoriale, facendo sì che gli ambiti territoriali interessati dalle nuove trasformazioni siano posti su uno stesso piano di diritti e di obblighi nei confronti della collettività. Solo in questo modo si può ipotizzare infatti di dare a quest'area strategica un disegno complessivo coerente, che prescindendo da logiche localistiche e da attese, pur legittime, di singole proprietà.
- I grandi sistemi ambientali e paesaggistici del Parco dei Gessi, e dei parchi fluviali del Savena e dell'Idice: mentre nel primo caso il PSC recepisce le politiche del Piano del Parco, e punta al rafforzamento delle connessioni con il sistema urbano nelle sue diverse articolazioni, qualificando in particolare le "porte di accesso" al Parco, nel caso dei torrenti Savena e Idice il PSC definisce modalità di intervento integrato (da governare in sede di POC attraverso programmi quinquennali) in cui attraverso logiche perequative e accordi con i privati si porta a sistema il complesso di iniziative in essere, anche assegnando a tali ambiti funzioni territoriali più integrate (sport, tempo libero, e altre attività compatibili) nel contesto del sistema territoriale multipolare.