

CONTRIBUTO DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA'ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

premessa

Il presente documento raccoglie il contributo della CQAP alla discussione in corso sui primi documenti elaborati nell'ambito della formazione dei nuovi strumenti urbanistici di cui si doterà l'Unione in attuazione della LR 24/2017, la legge regionale che supera e sostituisce la precedente LR 20/2000 e s.m.i.

Di seguito si daranno per scontati i contenuti, gli obiettivi e gli strumenti del tutto nuovi, se non nella forma certo nei contenuti, della nuova legge regionale a meno dei richiami necessari allo svolgimento delle presenti osservazioni, poiché in parte largamente condivisibili e anche perché questa non è la sede opportuna per la discussione di merito della legge.

Per quanto riguarda gli atti in discussione, occorre osservare che, sebbene entrambi rispondano ciascuno al proprio ambito di pertinenza, non di meno sono fortemente intrecciati e per molte parti quasi sovrapponibili: certamente in tutta la parte analitica e conoscitiva; i documenti si diversificano nella parte propositiva in ragione della propria specifica natura ma anche in questa parte non è difficile comprenderne la forte complementarietà.

Per queste ragioni, le osservazioni che seguono non faranno distinzione tra i due per quanto riguarda i riferimenti ai risultati del quadro conoscitivo e alle problematiche rilevate e, ugualmente, non si farà cenno alcuno ad azioni, strumenti ordinativi e operativi relativi a tematiche per le quali l'ambito di applicazione superi le competenze e le possibilità operative dell'Unione, assumendo quelli come cornice sovraordinata sia del PUG che del PAESC.

Come si vedrà, le osservazioni si diversificheranno invece per le parti propositive e operative avanzate nei due documenti in ragione del diverso orizzonte regolatore di ciascuno.

Infine, si proverà a proporre considerazioni e contributi solo su alcuni aspetti e questioni, non già perché gli altri - aspetti e questioni - non meritino attenzione ma in quanto si ritengono questi ultimi condivisibili e/o da verificare nelle loro ricadute normative/operative nei successivi step del processo di pianificazione.

Il tutto - quanto segue - nella forma più sintetica possibile.

Il quadro conoscitivo

La parte analitica dei documenti è corposa, approfondita e ricca di informazioni; le conclusioni raggiunte sono certamente coerenti e condivisibili.

Per quanto riguarda le questioni ambientali, spicca quella relativa al rischio idraulico connesso agli effetti dei cambiamenti climatici, già in corso, attesi e prevedibili; l'indagine condotta, grazie alla cospicua mole di studi a disposizione accumulatasi in anni recenti, mette in luce un quadro senz'altro preoccupante, e allo stesso tempo fornisce un grado di approfondimento che permette - dovrebbe permettere - anche di programmare le azioni di contrasto e, insieme, di far diventare tale problematica l'oggetto di una forte campagna di comunicazione che ne faccia tema condiviso a livello collettivo nel territorio, tal che ciascuno possa assumere le azioni da compiere come proprie, fino ad interpretare l'utilizzo di risorse in questo campo come interesse individuale e comune insieme.

I capitoli dedicati alla società e alla economia descrivono una situazione che tra questione demografica, indici di invecchiamento, popolazione attiva, flussi migratori da una parte e crisi - economica e pandemica - generale e, in forme più aggravate, di specifici settori si può ritenere perfettamente sovrapponibile alla condizione del paese; le poche note positive non lasciano intendere una inversione di tendenza a meno di forti aiuti pubblici, né il richiamo ad un differente modello di sviluppo può essere una credibile - ancorché sperabile - via di uscita che i singoli territori possano sperare di imboccare autonomamente.

Di questi aspetti, e delle relazioni circolari tra di loro, vale la pena osservare che hanno/avranno molta influenza nella reale attuazione del nuovo strumento di pianificazione e non certo in modo propulsivo. Se la ragione recita il suo ruolo pessimistico, nondimeno la volontà può ottimisticamente puntare, per alcuni settori e ambiti, in alcune azioni per la crescita facilitate da una strategia di pianificazione - ex legge 24/2017 - meno vincolistica e semplificata (nelle intenzioni, almeno per quanto noto sin qui), più attenta ad sostenere chi, dove, quando e perché manifesterà intenzione ad investire; ciò vale per il territorio agricolo, per il settore produttivo e per servizi e turismo, per parte del settore delle costruzioni.

Dall'analisi dei tessuti urbanizzati dei centri e delle frazioni emerge, ancora una volta un quadro sovrapponibile a quanto accade nei territori limitrofi e altrove, con le relative problematiche comuni.

A questo proposito vale la pena di osservare come il quadro delle abitazioni inoccupate sia un dato che appare e viene rincorso soprattutto nei momenti di crisi del settore e come sia portato massimamente a sostegno del contrasto al consumo di territorio, travestito da opportunità.

Al riguardo si osserva che, pur avendo cercato e ripetutamente, non si trovano invece dati relativi all'offerta immobiliare - abitazioni da occupare - nei momenti di espansione economica. Il settore delle costruzioni pare affetto da una certa singolarità nel panorama economico, per la quale non sembra valere la pur sempre valida legge della domanda e offerta, né il meccanismo squisitamente economico che determina la formazione della seconda - costi iniziali, spese necessarie alla produzione del bene, costi accessori, oneri, ricavi, tempi di formazione dei profitti, ecc. ecc. ...per essere sintetici oltremisura - e invece sembrano prevalere gli aspetti sociali e relazionali, i modelli di vita, ecc. ecc.

Se si provasse a considerare la questione come domanda/offerta e relativo differenziale nelle due fasi - alta e bassa - del ciclo economico non solo avremmo una fotografia più realistica del patrimonio disponibile a diventare quella opportunità che si richiama sempre nelle fasi di bassa crescita e anche un dato più veritiero per l'analisi e il calcolo dei fabbisogni.

A questo andrebbe pure aggiunta una più attenta analisi dei centri di costo e di spesa del settore, al fine di individuare incentivi e correttivi più efficaci del solito aumento delle volumetrie.

Nei documenti non abbiamo trovato - certamente per nostra svista - alcuna parte riferita ai fabbisogni insoddisfatti e prevedibili di ERS ; pure il tema è ricorrente nella LR 14/2017 e, anzi, rappresenta giustamente uno degli obiettivi della nuova pianificazione: i dati richiamati certamente sono necessari anche per una corretta attuazione della pianificazione e degli spazi di trattativa aperti dalla nuova legge.

Come anticipato, le parti propositive dei due documenti meritano una trattazione ad hoc per le diverse finalità, pur concorrenti, dei medesimi e sempre proponendo riflessioni su singoli aspetti e non sul quadro complessivo che si ritiene condivisibile.

Le azioni del PAESC

a) mitigazione

Tra le azioni di mitigazione, merita una riflessione la questione dell'efficientamento degli edifici, argomento per il quale certamente le attività individuate sono condivisibili.

Bisogna però osservare che tutte sono rivolte ad interventi puntuali, che possono contare su un sistema di incentivi che fin qui sembra funzionare e potrebbe ricevere un'ulteriore spinta dalle recenti innovazioni in materia; tuttavia non si può non notare che per produrre riduzioni dei consumi significative occorrerà molto tempo, considerando gli effetti congiunti di capacità produttiva del settore, in calo, costi, che comunque devono essere sostenuti sia in termini di anticipazioni che per spese non incentivabili, platea dei soggetti cui si offrono gli incentivi, intesa come definita nelle analisi demografiche già richiamate, anziana e verosimilmente con ridotte capacità economiche. Ne consegue che obiettivi di prestazione e orizzonte temporale indicati per il loro conseguimento rappresentano un traguardo non facilmente raggiungibile.

La nuova legge urbanistica punta sostanzialmente e con diversi strumenti al costruito da rigenerare ovvero punta ad un patrimonio edilizio vetusto, inefficiente e largamente occupato per il quale, ad esempio, si può facilmente già prevedere che tutte le attività relative al contrasto al rischio sismico non saranno facilmente realizzabili. Non sappiamo se l'Unione disponga di una propria indagine sulle attività edilizie del territorio in fatto di numero di nuove costruzioni per anno, ristrutturazioni, recuperi, ecc. ecc.

Facendo ricorso all'esperienza - seppur breve - di questa Commissione e mutuando qualche numero da una vecchia analisi di Nomisma riferita all'intero paese, nella quale si quantificavano tali numeri nel periodo precedente alla crisi del 2008 (2% nuove costruzioni/anno sul totale delle unità edilizie esistenti e numeri simili per restauri/ristrutturazioni) e tenendo conto della crisi attuale, si ritiene ottimistico prevedere che anche nel nuovo regime di incentivi gli interventi per anno superino tali percentuali. Anche da questo se ne ricava che per avere un almeno significativo progresso del miglioramento e della sicurezza sismica e di efficientamento bisognerà prevedere tempi medio lunghi se non lunghi.

A quanto sopra si aggiunga che gli interventi puntuali di efficientamento, come previsti, dovranno scontare anche oggettive difficoltà di realizzazione per quanto attiene il patrimonio storico o richiederanno un deciso cambio di prospettiva: riusciamo ad immaginare le parti centrali - più o meno storiche dei nostri centri - coperte di pannelli invece che di coppi?

Per queste ragioni, si ritiene che debbano/possano essere messe in campo anche altre azioni, puntando in alcune direzioni per le quali il pubblico possa farsi promotore e anticipatore di risultati, per esempio sul versante della produzione di energia elettrica con fotovoltaico, una sorta di produttore di "certificati bianchi locali" da scambiare con i privati. Su questo aspetto torneremo più avanti e propositivamente a proposito del PUG.

Un altro aspetto riguarda la promozione della mobilità elettrica; a questo proposito si osserva che per quanto riguarda la transizione dagli idrocarburi all'elettrico ci siano ancora aspetti contraddittori, come evidenziato anche dalle recenti polemiche sulla "transizione blu/verde" e che, se da una parte non si può non considerare come necessaria la promozione della mobilità elettrica, i problemi ancora aperti siano ancora molti; di seguito un breve, sintetico e non esaustivo elenco:

- scarsa efficienza delle batterie al litio
- problemi di smaltimento delle batterie
- ciclo all'idrogeno ancora da implementare a livello di larga produzione
- la citata "transizione verde/blu"
- problemi di stoccaggio dell'energia prodotta
- alto costo dei veicoli elettrici (anche al netto degli incentivi)
- creazione della rete di ricarica (al netto degli impianti domestici incentivati di recente) e tempi di ricarica

b) adattamenti

Tra le azioni di adattamento riteniamo meritino una riflessione le azioni di seguito elencate:

- ACQU 1 – Deflussi superficiali – Ripristino ed incremento della permeabilità del suolo
- ACQU 2 – Deflussi superficiali – Contenimento, riduzione del flusso e fitodepurazione
- ACQU 3 – Immagazzinamento dell'acqua piovana per il riuso in ambito urbano
- NBS 1 – Definizione e pianificazione dell'infrastruttura verde urbana
- NBS 2 – Infrastruttura verde - Incremento delle alberature sulle strade dei centri urbani
- NBS 3 – Infrastruttura verde - Piantagione preventiva
- RURA 1 – Sviluppo agricolo sostenibile

Per queste pensiamo sia necessaria immaginare una nuova azione di adattamento che preveda e pianifichi le interrelazioni tra le singole azioni in elenco e che consenta di individuare una gamma di interventi che possano essere sussidiari tra una o più azioni tra quelle elencate, come anche quelle che possono lavorare sulle sovrapposizioni tra le stesse e, per così dire, negli interstizi che si creeranno.

Di seguito, e di nuovo sommariamente, proviamo ad elencarne qualcuna.

Le azioni relative ai temi idraulici - ACQU 1,2 e 3 - sono/sembrano principalmente rivolte a contrastare il rischio di allagamento "dal basso" attraverso la modernizzazione/implementazione delle reti di raccolta e smaltimento e anche attraverso la riduzione (per immagazzinamento in ambito urbano) delle portate. Tali azioni potrebbero essere inquadrate in progetto almeno "ideogrammatico" che veda nel breve e medio periodo la creazione di aree di laminazione per contrastare/diminuire gli effetti negativi e cumulativi delle aree urbane impermeabili; più che a poche ma vaste aree di laminazione si potrebbe pensare ad una rete più vasta di aree che potrebbe essere realizzate - nel PUG - dagli interventi di valorizzazione delle aree verdi e

paesaggistiche individuate, sfruttando anche la prevista creazione di fossi "maggiorati" negli interventi di manutenzione/sistemazione/nuova realizzazione dell'infrastruttura viaria. A questa rete potrebbero essere connesse non solo le opere analoghe da prevedersi entro il territorio urbanizzato ma anche gli interventi privati se l'azione di immagazzinamento delle acque piovane per il riuso in ambito urbano fosse estesa verso una vera e propria "microlaminazione" da realizzarsi nei singoli lotti o, dove non sia tecnicamente possibile, attraverso una sorta "certificato bianco" da scambiare per le aree di laminazione realizzate nell'ambito degli interventi pubblici.

Quest'ultimo aspetto della microlaminazione dovrebbe/potrebbe prevedere anche un sistema di incentivi a scalare dal semplice riuso alla mitigazione dei fenomeni legati all'andamento e diversa concentrazione delle precipitazioni come previsto nel quadro conoscitivo, alla realizzazione di un vero e proprio "saldo" delle originarie permeabilità dei suoli. Va detto, sempre a questo proposito, che oggi sono disponibili soluzioni tecniche - anche CAM - a basso costo e inoltre si porrebbe in atto una forma di coinvolgimento dei singoli nell'ottica di una maggiore consapevolezza e responsabilità nei confronti della risorsa acqua come si era invocata più sopra.

[nel caso si volesse adottare tale azione, sarà opportuno prevedere a livello di documentazione tecnica degli interventi che le prove geologiche, quando previste, includano anche prove di permeabilità al fine di un più preciso dimensionamento della microlaminazione; questi ulteriori dati poi contribuirebbero alla mappatura "fine" delle carte della permeabilità già prodotte in questa fase.]

Alle azioni di adattamento per contenere il rischio idraulico, si ritiene debba essere affiancata anche un'azione volta a mitigare i fenomeni siccitosi che pure si evidenziano nel quadro conoscitivo tra gli effetti dei cambiamenti climatici, là dove si sottolinea come sia progressivamente più concreto e grave il verificarsi di fenomeni di siccità, maggiormente dannosi per un territorio a forte vocazione agricola; si suggerisce pertanto di individuare ulteriori azioni strategiche di mitigazione, sia nell'incentivazione di sistemi di risparmio idrico - tecniche di coltivazione, ma anche riutilizzo di acque piovane per uso civile, ecc...- sia attraverso azioni strategiche volte ad individuare metodi di accumulo della risorsa idrica da poter utilizzare quale risorsa nei periodi di siccità: ad esempio attraverso l'individuazione di bacini di accumulo, che potrebbero anche parzialmente coincidere con le aree di laminazione di cui sopra, appena si volesse spostare il concetto dalla pura regimazione dei deflussi verso l'invarianza idraulica e affidare a tali opere il compito di regimazione, di accumulo e di ricarica della falda acquifera.

In sostanza, sul tema si suggerisce una visione più ampia che si possa tradurre in un piano strategico che sappia massimizzare in termini di efficacia le azioni, coordinate tra loro, per la realizzazione degli obiettivi già individuati.

Le azioni NBS 1 e NBS 2 potrebbero essere utilmente declinate anche in territorio agricolo, all'interno dell'azione RURA 1, laddove si potrebbe implementare, nel tema della introduzione di colture più idonee, la previsione del recupero di coltivazione di prodotti e alimenti "storici" del territorio e non più presenti, nell'ottica di quella caratterizzazione produttiva cui si fa cenno in più parti dei due documenti al fine della promozione anche turistica dell'Unione e dei consumi a KM 0. Attraverso la promozione di una collaborazione sinergica tra gli operatori del mondo agricolo si potrebbe interpretare l'infrastruttura viaria interna come una sorta di "coltivazione diffusa" che, grazie anche alla dimensione ampia delle aziende come risulta dal quadro conoscitivo, potrebbe raggiungere una dimensione sostenibile da un punto di vista economico e vedere la nascita di nuova e più specializzata forma di occupazione nel settore.

Come suggestione si potrebbero indicare la piantumazione di alberi da frutto o il recupero della tradizione delle piantate di alberi vitati da accompagnare al recupero vitigni storici, se presenti (russiola).

Le operatività del PUG

Diversamente dal PAESC, che al suo interno comprende oltre alla parte diagnostica/conoscitiva anche una parte propositiva di azioni, il documento preliminare del PUG non contiene ancora la propria specifica parte progettuale, che costituisce l'ulteriore step di pianificazione del territorio dell'Unione. Come primo contributo a questa successiva fase si possono ampliare e declinare alcune delle osservazioni già svolte a commento del PAESC.

Tuttavia, per rimanere al documento presentato, vi sono alcuni aspetti del quadro conoscitivo che già contengono indirizzi per la prosecuzione della pianificazione.

Come già in precedenza per il PAESC, ciò che non viene di seguito commentato, si può considerare condiviso.

Prima di entrare nel merito, però, non ci si può esimere dal sottolineare come la nuova LR 24/2017 modifichi anche radicalmente la visione sottesa dalla precedente LR 20/2000. All'insegna delle nuove bandiere del "contrasto al consumo di suolo" e della "rigenerazione urbana", cadono alcuni vecchi miti (sempre che non si riaffaccino in nuove e successive leggi regionali: vedi art. 7 c. 5):

- La rigidità dei vincoli conservativi all'interno dei perimetri storici;
- la rigidità conservativa applicata ai fabbricati in territorio agricolo;
- la scomparsa del diritto edificatorio perenne;
- la separazione tra proprietà fondiaria e indici di fabbricazione;

Detto questo, si concorda con gli estensori del PUG che tra i nuovi strumenti messi a disposizione per la nuova disciplina del territorio urbanizzato - dall'intervento diretto (nelle sue nuove declinazioni) agli strumenti negoziali, passando per gli incentivi di cui all'art 8, non saranno certamente gli ultimi a fare la parte del leone nella attuazione e realizzazione del PUG dell'Unione.

A questo riguardo, oltre alle considerazioni già svolte in merito in sede di presentazione dei nuovi strumenti, si ritiene qui di aggiungere che ulteriore motivo di freno è/potrà essere il combinato disposto delle dinamiche economiche e demografiche, descritte come non certo brillanti, per cui anche il regime di incentivazione per la "qualificazione edilizia"[art. 7 comma 4 a); art.8 c. 1 d); art. 26 c. 1 b)] potrebbe rivelarsi insufficiente a promuovere la realizzazione degli obiettivi proposti dalla pianificazione. Vi è inoltre da considerare che anche la recente politica dei "bonus" risulta non adatta a sostenere la realizzazione degli interventi per la parte della popolazione a basso e medio reddito, che rappresenta ormai una fetta maggioritaria della cittadinanza, nel territorio dell'Unione come per il resto del paese, in ragione dei limiti e vincoli della parte finanziaria degli stessi bonus.

Come può apparire evidente, queste ultime argomentazioni, se pure pare giusto ribadirle, esulano dall'ambito proprio delle strategie di pianificazione del PUG, chiamando in causa la necessità di riforme a scala nazionale; una per tutte: la riforma del catasto.

Per rimanere al PUG e agli strumenti messi a disposizione dalla LR 24/2017, vi sarà da ragionare e verificare sulle risorse che saranno rese disponibili dalla Regione per i fondi immobiliari e di garanzia (art. 12 c. 2 e 3) come dei contributi per i concorsi di architettura (art. 17 c.2 e 6) e come e dove queste possono essere utilizzate nelle successive fasi di pianificazione e attuazione.

Si intende con ciò suggerire di valutare come e quante risorse verranno messe a disposizione e se il "pubblico" possa utilizzarle come anticipazione per la realizzazione di specifici interventi di efficientamento da compensare nel tempo nel rapporto con i privati, come anticipato più sopra a proposito dei "certificati bianchi locali" e come si dirà ancora in seguito.

Da questo punto di vista, non ci si può esimere dall'osservare, come, in generale le future previsioni progettuali del PUG richiedano, per la realizzazione dei suoi obiettivi, un corrispettivo strumento di pianificazione degli investimenti e interventi pubblici, che provi a delineare le priorità nella road map indicata nel PAESC; a maggior ragione qualora si volessero condividere le osservazioni svolte più sopra a proposito delle problematiche idrauliche e si volesse creare quella rete di aree di laminazione per il deflusso, l'accumulo e la ricarica delle falde attraverso l'intervento pubblico e coordinare i diversi interventi chiesti in quest'ambito ai privati.

Un altro tema che vale la pena di affrontare è quello che attiene al sistema degli spazi e delle attrezzature pubbliche; al netto di quelli e quelle specializzati (sport, scuola, sanità e assistenza, ecc. ecc.) la rilevante presenza in cartografia di numerosi siti (archeologici, storici), di aree di valorizzazione ambientale, aree per le infrastrutture verdi pone la domanda di come sarà possibile, in sede di attuazione, realizzare gli intenti auspicati là dove appare evidente che potranno essere concretizzati massimamente attraverso intervento pubblico, con quel che ne può conseguire in termini di risorse ordinarie, straordinarie e in capo a leggi specifiche.

Va detto a questo proposito che interventi per l'efficientamento, per l'aumento al ricorso delle rinnovabili, per la regimazione idraulica, per la valorizzazione ambientale potrebbero trarre beneficio dalla messa a punto di un sistema di progettazione e gestione comune per tutto il territorio dell'Unione, che, senza prescindere dalle specificità locali, sappia investire su una visione condivisa e che sappia mettere positivamente a frutto anche le specializzazioni territoriali dei singoli centri.

Per dirla in solo esempio "cumulativo e fantasioso": si può immaginare che gli interventi attesi di valorizzazione ambientale (ma anche quelli delle aree archeologiche) possano essere progettati prevedendo quote di spazi di laminazione e di impianti fotovoltaici, i cui costi e benefici possano poi essere usati - attraverso i "certificati bianchi locali" - dai privati che intervengono sul patrimonio consolidato e in particolare in tutte quelle situazioni dove non sarà possibile né fare come proposto più sopra la microlaminazione né mettere i pannelli sui tetti? Se fosse possibile attivare un simile circolo virtuoso si avrebbe la possibilità di programmare il raggiungimento degli obiettivi fissati nei tempi stabiliti e in anticipo rispetto alla somma degli interventi dei singoli, un'economia di scala che faciliterebbe non solo i cicli manutentivi (oltre che la loro effettiva realizzazione) ma potrebbe attuarne nel tempo il progressivo ammodernamento per una sempre maggiore efficienza.

Con riferimento al fotovoltaico, anche qui con un pizzico di fantasia: chi ha detto che i campi di pannelli debbano essere solo orizzontali?...al tempo dei primi acquedotti abbiamo riempito i territori di torri piezometriche, alcune delle quali anche pregevoli da un punto di vista architettonico... non sono quindi possibili altre forme? ...torri, muri, percorsi fotovoltaici...

Un esempio nell'esempio: non potrebbe essere quello descritto qui sopra applicabile all'anello verde blu immaginato per il territorio urbanizzato di Portomaggiore?

Se nel PAESC il turismo rappresenta, per risultati del quadro conoscitivo, per dinamiche presenti e future, una delle opportunità da cogliere, il tema puntualmente è ripreso nel PUG, dove si auspica un ruolo più incisivo dei piccoli e medi centri; anche in questo caso una visione comune del territorio dell'Unione potrebbe rappresentare la chiave di interpretazione per realizzare quella maggiore incisività desiderata.

Tra gli effetti negativi dell'attuale crisi pandemica, oltre a quanto già si dice nei documenti, bisogna annotare anche la pressoché totale scomparsa delle sagre e delle fiere, che prima della crisi erano attività diffuse e ripetute e che, nel loro piccolo, sono il terreno ideale per la promozione dei prodotti locali, contribuendo pure al PIL locale.

In una ideale gestione del settore a livello di Unione sarebbe possibile immaginare che, finita l'emergenza, queste attività possano essere messe a sistema, in qualche caso magari coniugate, attraverso eventi specifici, ai siti archeologici, alle aree protette e ai percorsi cicloturistici per creare, assecondando il trend registrato, un'offerta sia di vacanza breve che slow, che porti ad un aumento delle presenze. A supporto di un tale progetto poi l'Unione - non i singoli comuni - potrebbe dotarsi di una flotta di e-bike da mettere a disposizione dove servono e quando servono, con le ovvie economie di scala e di mantenimento in esercizio.

A livello di PUG il progetto turistico sopra immaginato, potrebbe prevedere, e in particolare per i centri minori che ne possono essere coinvolti più direttamente, che le costruzioni isolate - in territorio non urbanizzato - come quelle frange più esterne del tessuto consolidato (e magari inoccupate) possano essere riallocate nel settore agriturismo tramite accordi, convenzioni o altro per promuovere l'auspicato aumento delle "stazioni" di sosta per il "turismo lento e sostenibile".

Infine tre notazioni puntuali.

La prima, di carattere più generale, si ricollega a quanto detto a proposito della rigenerazione urbana, degli incentivi e degli strumenti previsti per la sua concreta realizzazione; i limiti già evidenziati potrebbero parzialmente essere mitigati là dove al concetto/obiettivo/proposta di "rinaturalizzazione di aree già edificate" si assegnasse non già il mero ruolo di scambio a consumo zero di territorio ma una vera e propria funzione ordinatrice delle aree urbanizzate che possa al contempo anche svolgere una funzione di regolazione per favorire l'accesso ai servizi; in questa ottica si vogliono qui suggerire due temi da prendere in considerazione per il prossimo step di pianificazione, uno generale e uno specifico per quelle che sono indicate come "aree problema".

Esistono sistemi di produzione e vendita tipici dell'industria 4.0 e molte start-up innovative che combinano alti livelli di compatibilità ambientale, forte integrazione tra commercializzazione e processo produttivo, bassi volumi di prodotto e grandi livelli di customizzazione e valore aggiunto in termini tecnologici. E' possibile per questo tipo di attività promuovere una maggiore integrazione tra i tessuti produttivi e il tessuto residenziale e terziario urbano. Pertanto si suggerisce di promuovere l'insediamento di questo tipo di attività produttive nei centri urbani - anche come opportunità per le aree "problema" o comunque per immobili dismessi nei tessuti storici - per aumentare la competitività dei territori rispetto a quelle fasce di popolazione che più spesso sono soggette a fenomeni di emigrazione. Si veda ad esempio la soluzione individuata da diversi comuni della cerchia Bolognese, consistente nell'individuare una destinazione d'uso specifica compatibile rispetto ai centri abitati e caratterizzata da bonus in termini di riduzione degli oneri e/o altre forme di incentivo.

Si propone anche di implementare e incentivare le pratiche di uso temporaneo quali strumenti di start-up urbano per la riqualificazione dei comparti urbani maggiormente critici e quale strumento di compensazione anti-tendenziale per il tessuto edilizio diffuso, attraverso agevolazioni fiscali, dove possibile, e processi autorizzativi snelli e appositi.

La seconda riguarda l'idea del "parco campagna" proposto per i centri di Argenta e Ostellato. La proposta, sul piano teorico, pare largamente condivisibile e tuttavia occorre osservare che se si guarda all'esperienza del Parco Urbano di Ferrara, si fatica ad essere ottimisti circa la sua realizzazione. Nel caso di Ferrara il Parco comprende tutta la campagna che dalle mura a nord della città arriva al Po; da circa quarant'anni l'area è inedificabile e, in più, sono fortemente limitati sia l'introduzione di tecniche agricole considerate in contrasto con il valore paesaggistico che la variazione della tipologia di colture. Nel corso di tutto questo tempo sono stati redatti molti progetti che prevedevano l'accordo con i privati, incentivi e via proponendo che però a tutt'oggi non sono diventati mai realtà. Nel primo progetto, a firma C. Ayomonino, si immaginava che la porzione più vicina alle mura potesse diventare una grande attrezzatura sportiva, interpretando il ruolo di mediazione tra la città e la campagna: se si confronta quel disegno con quanto realizzato si può vedere come quel sogno sia sbiadito; e si ha la stessa impressione se lo si attraversa in bici fino al Po, soprattutto se si ha in mente il progetto per il parco urbano redatto qualche tempo fa da Joao Nunes. Nel corso del tempo la pianificazione ferrarese ha mantenuto quell'obiettivo ma, come pare inevitabile, alcuni interventi sono stati realizzati nelle pieghe delle diverse normative attuative e i risultati, in quanto a qualità, sono quantomeno discutibili. Si consiglia di approfondire quell'esperienza per trarne su suggerimenti per le normative attuative che si vorranno adottare.

La terza notazione attiene a quelle che vengono chiamate "aree problema", individuate per ciascun comune; si tratta per lo più di quelle che precedentemente erano definite "aree dismesse".

Ora la storia di queste ultime è nota e non sapremmo citare esempi che siano giunti positivamente a conclusione. In via generale, e per dirla brutalmente, le ragioni sono principalmente due: gli eventuali problemi (e costi) legati alla bonifica e quelli relativi ai prezzi di vendita delle aree spinti fortemente al rialzo a fronte degli incentivi sia fiscali che volumetrici, che hanno finito per determinare quadri economici dei progetti non sostenibili (qui il termine deve essere inteso nel solo senso economico e finanziario). Né va dimenticato che di solito queste aree dispongono di volumetrie consistenti che innalzano il valore iniziale.

Non pare improbabile che tali problematiche si possano presentare anche per le "aree problema" pur se in questi casi saranno in campo i diversi strumenti negoziali messi a disposizione della nuova legge regionale e i diritti edificatori sono assegnati a chi compirà l'intervento anziché al bene immobile. Paradossalmente, per rimettere in gioco tali aree forse si potrebbe/dovrebbe prevedere che ampie porzioni vengano vincolate alla rinaturalizzazione e le premialità distribuite tra le aree in oggetto e nuove aree di espansione al di fuori dal territorio urbanizzato.

La Commissione rimane a disposizione per eventuali ulteriori confronti e approfondimenti.