

	A	B	C	Opportunità nel TU		F	G	H	I	L
				D	E					
	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).