



COMUNE DI BASTIGLIA
PROVINCIA DI MODENA



RELAZIONE GENERALE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 18 del 25/07/2013

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 3 del 03/04/2014

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

APRILE 2014



COMUNE DI BASTIGLIA
PROVINCIA DI MODENA

PSC

RELAZIONE GENERALE

ADOZIONE: Del. C.C. n. 18 del 25/07/2013

APPROVAZIONE: Del. C.C. n. 3 del 03/04/2014

Il Sindaco
Sandro FOGLI

Il Segretario Comunale
Gianluigi Rossetti

Progettista responsabile:
Roberto Farina (OIKOS Ricerche Srl)

Gruppo di lavoro OIKOS Ricerche:
Alessandra Carini (coord. operativo)
Francesco Manunza
Rebecca Pavarini, Antonio Conticello (S.I.T.),
Diego Pellattiero

Collaboratori:
Roberta Benassi (cartografia, elaborazioni
S.I.T.), Concetta Venezia (editing)

Comune di Bastiglia:
Adriana Barbieri (Responsabile Area Tecnica
Edilizia, Urbanistica, Lavori Pubblici & Ambiente)
Silvia Foresti (Area Tecnica
Edilizia, Urbanistica)

progetti & ricerche
Oikos
Urbanistica Architettura Ambiente

APRILE 2014

INDICE

INTRODUZIONE	1
1 IL PERCORSO PER LA FORMAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI BASTIGLIA	6
1.1 I CARATTERI DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI E IL RUOLO DEL PIANO STRUTTURALE	6
1.1.1. GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PSC	6
1.1.2 Una concezione unitaria di tre strumenti complementari e il loro rapporto con il Piano Territoriale Provinciale	6
1.1.3 La natura del PSC: strategie di assetto territoriale	8
1.1.4 Il ruolo del RUE	9
1.1.5 Il POC	9
1.2 GLI ELABORATI PRESENTATI ALLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE	10
1.3 UN RUOLO EFFICACE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE	12
1.4 L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE	13
1.5 gli elaborati del p.s.c. adottato	14
2 GLI OBIETTIVI GENERALI IN RAPPORTO AL PROGRAMMA AMMINISTRATIVO	17
2.1 Il Comune di Bastiglia e l'Unione del Sorbara	17
2.2. Il programma amministrativo	18
3 LE RELAZIONI TERRITORIALI: IL PTCP DELLA PROVINCIA DI MODENA	20
4 LE RELAZIONI TERRITORIALI: GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE DELL'UNIONE DEI COMUNI DEL SORBARA COME ELEMENTO CENTRALE	23
5. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE COME CRITERIO-GUIDA DELLE SCELTE DEL PIANO: SICUREZZA DEL TERRITORIO, LIMITI E CONDIZIONI PER LA SUA TRASFORMAZIONE	26
5.1.. La sicurezza idraulica	26
5.2. La sicurezza sismica	27
6 IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA COME SCELTE STRATEGICHE	31
6.1. La Piazza della Bastiglia	31
6.2 IL CENTRO STORICO	35
6.3 IL PATRIMONIO EDILIZIO - STORICO E NON - DIFFUSO NEL TERRITORIO RURALE	37
7 LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO	38
8 IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL PSC	45

8.1. I livelli di intervento del PSC e del POC	45
8.2. Il calcolo del dimensionamento dell'offerta abitativa nel PSC	46
8.2.1. Impostazione del modello di proiezione demografica	46
8.2.2. Calcolo del dimensionamento dell'offerta abitativa nel PSC	47
8.2.3. Capacità insediativa del Piano	47
8.2.4. Il rapporto tra capacità insediativa teorica e dimensionamento abitativo del PSC	49
8.2.5. Capacità insediativa teorica del PSC in rapporto al dimensionamento programmato dell'offerta abitativa	51
8.2.6. Il ruolo del PSC nella definizione delle opportunità insediative	53
9 CRITERI DI PIANIFICAZIONE: CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA – PEREQUAZIONE URBANISTICA	55
9.1. Obiettivi e contenuti della perequazione urbanistica	55
9.1.1. Il principio di equità e il metodo perequativo	55
9.1.2. L'applicazione della perequazione nelle scelte del PSC di Bastiglia	56
9.1.3. Indice perequativo, assegnazione e trasferimento di diritti edificatori, contributo di sostenibilità	57
9.1.4. Il contributo di sostenibilità	61
10 GLI AMBITI SOGGETTI A POC: AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI – AMBITI DA RIQUALIFICARE – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	65
11 LE POLITICHE PER LA RESIDENZA SOCIALE	68
11.1. Caratteri della residenza sociale	68
11.2. Il concorso degli interventi alle politiche per l'edilizia residenziale sociale	69
12 IL SISTEMA DEI SERVIZI	71
13 CULTURA, CONOSCENZA, FORMAZIONE	73
14 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ	74
14.1. Il trasporto pubblico	74
14.2. L'adeguamento della rete stradale	74
14.3. Il piano delle piste ciclabili	75
15 LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI	76
16 IL TERRITORIO RURALE	78
16.1. Situazione e strategie	78
16.2. Politiche per il territorio rurale	79

INTRODUZIONE

Sandro Fogli, Sindaco di Bastiglia

Il Piano Strutturale Comunale è lo strumento di pianificazione urbanistica generale riguardante l'intero territorio avente come obiettivi fondamentali la definizione delle scelte strategiche di assetto e sviluppo, la tutela dell'integrità fisica e ambientale, la tutela e valorizzazione dell'identità culturale. Dal punto di vista strategico il PSC dichiara il valore delle risorse presenti nel territorio, indica lo scenario obiettivo di tutela e sviluppo urbano e territoriale e, in riferimento alla situazione presente, sviluppa obiettivi e strategie atti a conseguire lo sviluppo urbano e territoriale.

Occorre pertanto partire da un dettagliato quadro conoscitivo al fine di focalizzare punti di forza e criticità presenti sul territorio nei diversi ambiti di valutazione. E' a partire dalla comprensione dell'esistente e delle sue potenzialità nell'ambito del contesto generale economico, sociale, politico che si possono fissare obiettivi e azioni volte al conseguimento degli stessi.

Occorre allora fare i conti con la realtà, la storia e con le peculiarità del territorio non come elemento distintivo ma come dato caratterizzante da presentare al momento dell'accoglienza per rispetto e per favorire la reciproca conoscenza.

Bastiglia è il più piccolo comune della provincia di Modena per estensione (10,52 Km²), con elevata densità abitativa (oltre 396 abitanti per km² in virtù dei 4.167 residenti al 31/12/2011 corrispondenti a 1.751 famiglie), sostanzialmente privo di frazioni, ma non senza case sparse in zona agricola. Alle porte di Modena, in direzione nord, con un territorio piatto dominato da due forti criticità: il nodo idraulico, la viabilità. Comune di transito che si è sviluppato non intorno alla principale arteria stradale, la statale 12, ma a partire da quella che per secoli è stata la più importante via di comunicazione che ne attraversava il territorio: il Naviglio. Questa a sua volta sosteneva la fonte di reddito principale del piccolo centro, il mulino, a dimostrare come le condizioni ambientali favoriscano e influenzino lo sviluppo economico; sviluppo economico che nella sua evoluzione porta all'obsolescenza quelle stesse strutture che in origine e per lungo tempo ne hanno costituito il fondamento. L'obsolescenza delle strutture economiche provoca la perdita di senso, il declino fino all'abbandono, dei luoghi in cui quelle strutture, che prima risultavano portanti per l'economia diventano inutili e perfino dannose per il luogo stesso. La mancanza di prospettive circa il recupero e la rivalutazione ovvero l'incapacità di ridare senso a quelle strutture porta all'ostilità; ostilità che sfocia nella negazione, eliminazione, abbattimento di quella che da fonte di prosperità si è trasformata in causa di miseria. Si demolisce per ricostruire senza sapere cosa ricostruire. Si pensi che la popolazione residente a Bastiglia nel 1861 era di 1.768 unità e nel 1971 di 1.691. nel periodo vi furono delle oscillazioni ma fino al 1991 non si superarono le 2.300 unità.

Il Comune di Bastiglia, per vicinanza, facilità di collegamento e relazioni è sempre stato fortemente condizionato dalle scelte del capoluogo. E proprio in virtù delle dinamiche che hanno investito Modena, a partire dagli anni 90, Bastiglia si è ridata un senso, ha assunto un ruolo, diventando comune a vocazione residenziale in grado di offrire una buona qualità abitativa grazie all'assenza delle pesanti contraddizioni tipiche della periferia urbana. Bastiglia ha risposto positivamente, ancorché in misura controllata, alle esigenze correlate allo sviluppo economico e urbano di Modena, tendendo a diventarne una sorta di paese satellite; un luogo vicino alla città e alle diverse zone della stessa in termini di distanza e di tempi di percorrenza, inserito in

un contesto rurale ambientalmente salubre data la presenza di pochissimi e dimensionalmente modesti insediamenti produttivi e di un tessuto di piccole e piccolissime imprese artigianali e di servizi.

Lo sviluppo urbano ha quindi corrisposto al bisogno di casa proveniente dal capoluogo e sebbene controllato in funzione dell'adeguatezza dei servizi da corrispondere ai residenti, ha inevitabilmente prodotto consumo di terreno agricolo accentuato dalla scelta, corretta dal punto di vista paesaggistico e in sintonia con le problematiche correlate al nodo idraulico, di limitare l'altezza degli edifici. L'abitato si è esteso, in modo ordinato e in misura controllata, intorno al nucleo originario; nucleo originario che, non rispondendo adeguatamente alla nuova domanda abitativa, quindi non riuscendo ad acquisire un nuovo senso economico, non ha superato la perdita di senso derivante dalla cessata attività del mulino ed è rimasto avulso dal processo di crescita economica del territorio. Sostanzialmente Bastiglia è cresciuta dimostrando non aver bisogno del proprio centro inteso come luogo in cui andare per stare, luogo di relazioni sociali a valenza simbolica per la comunità.

Piazza Repubblica, la piazza al centro del centro storico del paese, fatti salvi i servizi in essa presenti, costituisce per lo più una zona di transito.

Il tema è stato affrontato in modo articolato nel Documento di indirizzo per l'elaborazione del programma di riqualificazione urbana "Piazza di Bastiglia" i cui contenuti vengono qui integralmente confermati e costituiscono elemento centrale (tema collettivo) ma non unico per il PSC.

L'incremento della popolazione è stato determinato soprattutto dall'afflusso di nuovi cittadini come dimostrano i saldi migratori dell'ultimo quindicennio. Ma anche il saldo naturale e l'elevato indice di natalità hanno inciso. I nuovi Bastigliesi sono infatti soprattutto giovani coppie di recente formazione che, pur accasandosi a Bastiglia per le questioni pratiche viste sopra, mantengono larga parte dei propri interessi, professionali, culturali affettivi altrove e iniziano a relazionarsi con il territorio nel quale hanno scelto di risiedere solo dopo la nascita del primo figlio, a partire dalla quale emerge il bisogno di servizi. Si tratta di un bisogno sentito individualmente, mentre il bisogno di socialità comincia a farsi sentire a partire dalla frequentazione scolastica del figlio stesso.

In assenza di legami affettivi e identitari con il territorio, il tema della conoscenza e della relazione con il territorio medesimo si impone prima o poi come ineludibile al manifestarsi delle criticità legate al nodo idraulico.

Ora, in una fase di crisi economica, nella quale le risorse calanti a disposizione degli enti locali, corrispondono competenze assegnate e bisogni crescenti in misura più accentuata quanto maggiore è la componente residenziale, soprattutto a seguito dell'allargamento della fascia di popolazione non attiva, e in presenza di un affievolirsi della spinta migratoria verso il nostro territorio determinata anche dall'inversione di tendenza delle dinamiche di sviluppo del capoluogo che tende a richiamare a sé popolazione in un contesto nel quale altri comuni hanno in misura più o meno simile seguito l'evoluzione verificatasi nel nostro, l'efficiente e razionale utilizzo delle risorse disponibili attraverso economie di scala e sviluppo di sinergie fra enti è imprescindibile e urgente.

Occorre pertanto ragionare in un'ottica che va oltre i confini amministrativi e che vede i territori sempre più integrati e interdipendenti fra di loro e in grado di offrire servizi facilmente accessibili

e immediatamente fruibili indipendentemente dalla capillare presenza dei presidi. E' necessario che i cittadini sentano la concreta vicinanza di istituzioni e strutture di servizio senza che questo comporti presenza fisica di unità locali periferiche. E' pertanto indispensabile massimizzare l'efficienza e la fluidità delle reti e dei mezzi di comunicazione.

Noi non possiamo fare da soli. Di questo erano consapevoli gli amministratori che oltre 10 anni fa hanno dato vita all'Unione del Sorbara. L'Unione oggi comprende i comuni di Ravarino e Bomporto (cofondatori con Bastiglia) e di Nonantola.

In sintesi il territorio dell'Unione può essere considerato una terra di mezzo; un insieme contiguo di zone di transito, aree di connessione fra centri di sviluppo della ricchezza la cui vicinanza, unitamente ai traffici ha determinato le direttrici dello sviluppo socio economico a livello locale. Un territorio piatto attraversato da una fitta rete di vie d'acqua (un tempo in buona parte importanti vie di comunicazione, oggi collettori di acque reflue fra la città e altri corsi d'acqua) e di strade all'origine delle maggiori criticità: il rischio idraulico e la viabilità. Qui la deindustrializzazione e la finanziarizzazione dell'economia stanno inducendo alla riscoperta e al rilancio della vocazione agricola, all'indomani di una grande erosione del territorio da parte delle strutture industriali, della cementificazione, in un inframmezzarsi incoerente di campagna e industria. Si è iniziato a fare leva in particolare sui prodotti agricoli d'eccellenza tipici e si cerca di valorizzare elementi attrattivi del territorio in funzione di promozione turistica nell'ambito di un'economia eco compatibile che vede nella salvaguardia dell'equilibrio ambientale il principale riferimento. Si tratta di un'attività meritevole e di spessore qualitativo che rischia però di restare ingabbiata in un ambito di nicchia economica, culturalmente autoreferenziale e rivolta al passato limitandosi a un nostalgico recupero di tradizioni. Insomma se non assume significato economico, ovvero se non produce reddito, l'attività agricola rischia di involvere e l'attività turistica che si va profilando rischia di rimanere una sorta di vecchia cartolina illustrata: la trasposizione di una vecchia immagine.

La gestione associata dei servizi tramite l'Unione deve prima di tutto garantire l'accessibilità e la fruibilità dei servizi indipendentemente dalla presenza capillare di presidi. Occorre privilegiare la domiciliarietà e poter contare su un sistema di viabilità e trasporti che assicuri fluidità e celerità. Un sistema che deve far parte di una pianificazione che abbia un respiro di area vasta. Occorre operare secondo i principi economici dell'efficienza e dell'efficacia e non per rincorrere i problemi ma per prevenirli. Per questo anche l'attuale ambito di unione è percepito come limitato e debole rispetto alla efficiente ed efficace gestione del territorio, ancor più in una fase di incertezza come quella attuale, e che spinge impetuosamente all'allargamento a Castelfranco e a San Cesario in modo da sovrapporsi esattamente al territorio del distretto 7, ambito nel quale sono già gestiti diversi ambiti dei servizi sociali. Ma consapevoli che si potrebbe fare ancora meglio ci si sta orientando a valutare una prospettiva a sette comuni comprendente Modena.

Far parte di una unione significa poter godere delle condizioni atte a collocare il nostro comune su un piano di compartecipazione e pari dignità nelle scelte fondamentali di governo del territorio. Questo aspetto risulta Bastiglia tanto più significativo se si torna all'idea di comune di transito di veicoli e di acqua. In questo ambito la variabile strategica è quella della tutela dell'ambiente.

L'ambiente e il territorio vanno però conosciuti e fatti propri. Lo sviluppo urbano di Bastiglia per

le ragioni storiche sopra menzionate si è verificato a est della statale 12 e ha pertanto mantenuto una sua unitarietà. La stessa strada determina una cesura del territorio comunale che rende sostanzialmente estraneo all'abitato principale la porzione compresa fra essa e il fiume Secchia, fulcro dell'omonimo parco fluviale regionale.

Ne consegue che sebbene buona parte del territorio bastigliese ricada nell'area del Parco fluviale del Secchia, tale eccellenza ambientale può risultare estranea alla cultura del territorio se non si pone mano alla riqualificazione e al riordino della viabilità nel tratto della Statale 12 al fine di fluidificare la circolazione sulla stessa e dare continuità al collegamento fra Piazza Repubblica e il Secchia.

Nel territorio di Bastiglia si ha la minor distanza fra Secchia e Panaro. Anche questa costituisce un' eccellenza ambientale ma al tempo stesso configura anche una criticità: quella del rischio idraulico; questione che, come il tema dell'inquinamento atmosferico e ambientale legato al traffico veicolare e alla gestione dei rifiuti, può essere affrontata solo in un contesto di area vasta che comprenda il capoluogo.

La conformazione del suolo e le caratteristiche visibili del territorio rispetto all'equilibrio ambientale e paesaggistico costituiscono dati imprescindibili ai quali, per la prima volta con questo PSC, si va ad aggiungere un altro elemento che deve essere posto a fondamento dello sviluppo urbano: la caratteristica geologica del sottosuolo; ciò che non si vede e viene quindi ignorato ma che al suo manifestarsi si trasforma in minaccia e angoscia. Occorre allora conoscere il sottosuolo perché ad esso bisogna adattarsi e adattare gli edifici e le città in cui si vive.

Il terremoto è fenomeno imprevedibile ma capire dove, come e con quale intensità esso può manifestarsi aiuta a tutelare l'incolumità delle persone, degli animali e delle cose attraverso la costruzione di edifici e strutture in grado di reagire positivamente alle sollecitazioni di origine sismica. A partire dalla conoscenza dettagliata del sottosuolo data dalla micro zonazione sismica sarà possibile definire le caratteristiche strutturali degli edifici in funzione delle caratteristiche geologiche del sito sul quale si va a costruire o ristrutturare affinché il rifugio più sicuro (la casa) non si trasformi in una subdola minaccia.

Il terremoto ha portato a galla un generale bisogno di socialità. Ha dimostrato come di fronte all'ignoto e all'impotenza gli individui, messi a nudo e privati delle loro sicurezze, cerchino sostegno nella comunità, negli altri, dimostrando che il singolo si definisce a partire dall'immagine di sé che il prossimo gli rimanda e che ognuno esiste in funzione del rapporto che instaura con gli altri.

Proprio la Piazza Repubblica, come molti hanno osservato, non era mai stata animata come nei giorni immediatamente seguenti il sisma del 29 maggio. Si dimostra quindi il valore e l'importanza del luogo, la sua centralità. Piazza Repubblica è per Bastiglia "la piazza", il luogo della memoria, il luogo in cui in passato e anche in futuro dovrà avere sede l'anima del paese. E' da qui che occorre partire per fare i conti con la propria storia: il mulino, le vie d'acqua, l'agricoltura, la viabilità. Su questo occorre fondare il progetto di una nuova Bastiglia aperta e propositiva: un luogo attrattivo in cui andare per (volendo) stare.

Si rafforza quindi il bisogno di relazioni, la necessità di dare luogo a comunità coese e partecipative consapevoli che solo l'apertura agli altri e una visione ampia del territorio e delle relazioni presenti al suo interno e con l'esterno che reciprocamente si influenzano, possono valorizzare il

proprio esserci e costituire presupposto per il miglioramento della qualità della vita in modo da dare una buona ragione per rimanere a chi qui abita e un buon motivo oltre la casa per venirci a chi pensa di trasferirsi qui.

Coesione, partecipazione, visione esigono impegno e applicazione ma soprattutto coscienza di sé impegno, conoscenza.

Sappiamo bene che gli obiettivi qui enunciati, pur collocandosi in un orizzonte temporale di almeno 15 - 20 anni sono ambiziosi e non possono essere perseguiti se non condivisi e in piena collaborazione fra pubblico e privato. Nel pieno rispetto delle regole generali non si può prescindere da rapporti di negoziazione in cui il ruolo delle parti deve necessariamente essere creativo (formulare idee) propositivo (proporre ipotesi di percorso per la realizzazione di progetti oggettivamente perseguibili), proattivo (prendere l'iniziativa su temi ritenuti meritevoli di attenzione senza attendere di dover rincorrere i problemi). Lealtà, trasparenza, rispetto di regole certe e condivise sono i fondamenti sui quali costruire un rapporto nuovo fra pubblico e privato.

Solo se si instaureranno rapporti di collaborazione improntati a trasparenza e rispetto delle regole si potranno trarre opportunità, per poi sfruttarle efficacemente, dalle criticità. Il nodo idraulico, la vicinanza con il capoluogo, la viabilità possono costituire le basi per caratterizzare la Bastiglia come crocevia di iniziative, centro di promozione delle eccellenze dell'agroalimentare e della cultura che ne è alla base grazie alla presenza del Museo della Civiltà Contadina inteso non solo come luogo di conservazione di reperti ma come centro motore di iniziative culturali e didattiche che vogliono contribuire alla comprensione del presente alla luce della memoria del passato per progettare il futuro basato sulla sostenibilità ambientale; temi trasversali che sfuggono a classificazioni e target dei fruitori. Da qui può trarre fondamento la scelta di fermare il consumo di suolo agricolo. Da qui si può partire per la rivalutazione del lavoro in agricoltura, per promuovere le eccellenze agroalimentari, per rivedere i piani colturali e renderli compatibili con le calanti disponibilità di acqua; bene primario universale da salvaguardare. A questi temi sono collegati quelli del risparmio energetico anche per quanto riguarda i materiali e le tecniche costruttive degli edifici, sviluppo della mobilità dolce grazie anche ad un incremento delle attività produttive e dell'occupazione sul territorio comunale, crescente ricorso a fonti energetiche rinnovabili, abbattimento della produzione di rifiuti e riciclaggio, ricupero e riutilizzo degli stessi.

Sandro Fogli, Sindaco di Bastiglia

1 IL PERCORSO PER LA FORMAZIONE DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI DEL COMUNE DI BASTIGLIA

1.1 I CARATTERI DEI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI E IL RUOLO DEL PIANO STRUTTURALE

1.1.1. GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PSC

Gli obiettivi generali del PSC del Comune di Bastiglia si possono sintetizzare nella tutela delle risorse del territorio (paesaggio, storia e identità culturale delle comunità, risorse non rinnovabili, patrimonio storico, rete delle dotazioni territoriali), nella promozione della riqualificazione e rigenerazione urbanistica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale e con riduzione al minimo dell'urbanizzazione di nuovo territorio, nella creazione di opportunità di miglioramento dell'assetto sociale ed economico. Finalità primaria delle politiche e delle azioni promosse dal PSC (anche attraverso il RUE e il POC) è il miglioramento delle condizioni di benessere ambientale, attraverso la promozione di qualità prestazionali che connotino un ambiente includente. A tal fine i tre strumenti sono orientati nelle rispettive competenze a migliorare le qualità prestazionali dell'ambiente relative a: salubrità; sicurezza; comfort; accessibilità; usabilità; riconoscibilità; comunicatività; piacevolezza.

La progettazione e realizzazione di tutti gli interventi di trasformazione del territorio, alle diverse scale, devono conformarsi alle disposizioni di legge e alle prescrizioni del presente Piano, al fine di concorrere ad una migliore qualità della vita e ad una piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non, da parte di tutte le persone ed in particolare di quelle con limitate capacità motorie e sensoriali. A tali fini il RUE e il POC applicano le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e di progettazione accessibile (L.R. 9 gennaio 1989 n. 13, D.M. 14 giugno 1989 n. 236, DPR 24.07.1996 n. 503 e DPR 6 giugno 2001 n. 380).

Le decisioni operative relative al governo del territorio e le attività progettuali alle diverse scale assumono come riferimenti tecnico-culturali l'ICF (International Classification of Functioning, Disability and Health, OMS 2001), la Convenzione Internazionale sui diritti delle persone con disabilità (ratificata dall'Italia con la L. 3 marzo 2009 n. 18) ed i principi dell'Universal Design.

1.1.2 UNA CONCEZIONE UNITARIA DI TRE STRUMENTI COMPLEMENTARI E IL LORO RAPPORTO CON IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE

In primo luogo va citato il ruolo del PTCP, che nella versione vigente nella provincia di Modena innova profondamente le proprie caratteristiche, allineandosi al ruolo e alle funzioni che gli attribuisce la riforma urbanistica; in questo senso il Comune di Bastiglia non può che avviare la costruzione del proprio Piano da una accurata applicazione delle prescrizioni e dalla declinazione delle direttive e degli indirizzi del PTCP alle specificità del comune e del suo territorio.

In secondo luogo è utile richiamare alcuni caratteri dei tre strumenti di livello comunale che, a seguito delle esperienze sul campo condotte in oltre un decennio di vigenza della legge regionale e delle puntualizzazioni che sono state introdotte con la legge 6/2009 e attraverso altri strumenti di indirizzo normativo (Atti di indirizzo, Circolari regionali), connotano in modo forte i tre strumenti.

Per il PSC, in primo luogo la conferma esplicita della non conformatività in rapporto ai diritti edificatori:

“Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all’approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all’apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all’articolo 6, commi 1 e 2” (art. 28, comma 1 della L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/2009).

E ancora:

“Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l’assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle disposizioni dei PSC vigenti”.

La legge 20 nella sua versione integrata unifica il Documento preliminare:

(...) “L’amministrazione precedente sottopone alla conferenza di pianificazione un unico documento preliminare che, per ciascun sistema o elemento del territorio oggetto del piano, descrive il quadro conoscitivo del territorio, gli obiettivi e scelte di pianificazione che si intendono perseguire e una prima valutazione ambientale delle stesse, individuando i limiti e le condizioni per lo sviluppo del territorio”.

Il quadro conoscitivo è predisposto *“secondo criteri di massima semplificazione, tenendo conto dei contenuti e del livello di dettaglio richiesto dallo specifico campo di interesse del piano e recependo il quadro conoscitivo dei livelli sovraordinati, per evitare duplicazioni nell’attività conoscitiva e valutativa e di elaborazione dello stesso”.*

Per il RUE, la conferma e la esplicitazione della possibilità, in conformità alle previsioni del PSC, di articolare e specificare sul territorio, anche attraverso una propria cartografia, *“la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi parametri urbanistici ed edilizi”.*

L’approvazione dell’Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l’urbanistica e l’edilizia e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi edilizi (Del C.R. n. 279 del 4 febbraio 2010) dovrebbe comportare il compimento di un percorso (atteso da decenni) di unificazione dei linguaggi e dei parametri, spesso frutto di lunghe discussioni e di tentativi locali di armonizzazione.

Il terzo strumento comunale - POC - dopo le prime esperienze applicative e dopo le specificazioni e integrazioni della Legge 6/2009 e dell'atto di indirizzo, assume il rilievo che in origine aveva ricevuto nel quadro della riforma, ma che era stato forse messo in ombra nella prima fase applicativa. Come si dirà, il ruolo del POC, nel quadro di un corretto rapporto di ruoli rispetto al PSC, risulta determinante per la qualità e l'efficacia delle politiche urbane e territoriali.

1.1.3 LA NATURA DEL PSC: STRATEGIE DI ASSETTO TERRITORIALE

Il Piano Strutturale opera scelte strategiche di assetto e sviluppo e di tutela; tali scelte si definiscono appunto di carattere strutturale in quanto vanno a definire un assetto della pianificazione del territorio che permane nel tempo.

Per esemplificare si possono definire tra le scelte strutturali alcune principali azioni:

- definire e tutelare le risorse ambientali dettando specifiche norme di salvaguardia ed eventuali obiettivi di miglioramento delle situazioni che presentano livelli di criticità;
- definire (in coerenza con i Piani sovraordinati generali e di settore) gli elementi di pericolosità idraulica del territorio definendo le azioni e le norme volte a contenere il rischio negli insediamenti esistenti;
- definire gli ambiti del sistema insediativo caratterizzati da differenti politiche di intervento e valorizzazione in relazione ai diversi assetti urbanistici e funzionali;
- definire il dimensionamento per ciascun ambito di nuova previsione o di trasformazione;
- definire, recependo le previsioni sovraordinate, la rete di infrastrutture e di servizi per la mobilità e delle reti principali della mobilità ciclabile e pedonale; prevedere inoltre le caratteristiche prestazionali di tali infrastrutture e le fasce di rispetto e di ambientazione.

Con il termine "definire" si intende individuare delle porzioni di territorio e dettare le politiche, le azioni e gli obiettivi che disciplinano tali aree, e demandare agli altri strumenti la specifica definizione dei contenuti disciplinari.

Il PSC si attua attraverso l'applicazione contestuale delle norme relative a:

- tutele delle risorse ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e antropiche del territorio (Norme e Tavole in scala 1:5.000);
- ambiti e modalità di trasformazione del territorio (Norme e Tavola in scala 1:5.000);
- le indicazioni di carattere geomorfologico e idrogeologico contenute negli elaborati degli studi geologici, che pongono condizioni imprescindibili all'attuazione degli interventi e costituiscono parte integrante dell'apparato normativo del PSC;
- le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a POC sono definite dal PSC attraverso "Schede relative agli ambiti territoriali" e schede di valutazione elaborate con la ValSAT e riferite agli stessi ambiti; tali schede costituiscono parte integrante delle norme del PSC;

- le condizioni di attuazione degli ambiti non soggetti a POC e la definizione degli interventi ammessi in assenza di inserimento nel POC sono definite dal RUE (Normativa e Tavola "Ambiti e trasformazioni territoriali"), in coerenza con le prescrizioni del PSC.

1.1.4 IL RUOLO DEL RUE

Il Regolamento Urbanistico Edilizio unifica alcuni strumenti della precedente legislazione (Norme tecniche del PRG; Regolamento edilizio; Norme edilizie del Regolamento di Igiene). In conformità alle previsioni del PSC, il RUE disciplina tutti gli interventi non soggetti a POC, quindi da attuare attraverso intervento diretto, vale a dire:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente sia negli ambiti storici sia in quelli da riqualificare;
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, già insediati e da completare.

Il RUE contiene inoltre:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni e delle dotazioni territoriali.

Il RUE è valido a tempo indeterminato ed è approvato direttamente dal Comune, previa decisione sulle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione del testo adottato.

Sulla formazione del RUE – da adottare contestualmente al PSC - hanno influenza diretta il già citato "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi" e varie questioni trattate, in particolare al cap. 3.4.5, dalla circolare regionale "Indicazioni illustrative delle innovazioni in materia di governo del territorio introdotte dai titoli I e II della L.R. n. 6 del 2009".

1.1.5 IL POC

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000, il POC contiene, per gli ambiti di riqualificazione e di nuovo insediamento:

- 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 quali-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; in proposito assume rilievo la redazione di un apposito elaborato denominato "Documento programmatico per la qualità urbana";
- per definire 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 interne ed esterne al 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.

1.2 GLI ELABORATI PRESENTATI ALLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

Tra le modifiche introdotte dalla L.R. 6/2009, vi è anche quella che unifica i documenti che l'Amministrazione precedente sottopone alla conferenza di pianificazione (art. 14). Si tratta, per ciascun sistema o elemento del territorio oggetto del piano, di "descrivere il quadro conoscitivo del territorio, gli obiettivi e scelte di pianificazione che si intendono perseguire e una prima valutazione ambientale delle stesse, individuando i limiti e condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio". Il documento porta dunque a sintesi i contenuti dei tre documenti in precedenza defi-

niti dalla legge, rendendo più stretta la logica di coerenza e di consequenzialità delle parti.

Gli elaborati che vengono presentati in questa prima stesura del Documento preliminare del PSC risentono ancora di una elaborazione in corso, in cui gli aspetti conoscitivi, pur essendo in larga misura richiamati nel testo di questo Documento, sono più estesamente esposti e documentati nel fascicolo e nelle tavole allegati denominati "Allegati al Documento preliminare".

L'elenco degli elaborati è il seguente.

DOCUMENTO PRELIMINARE

DP.REL Relazione

DP.01 Opportunità e criticità del territorio (1:5.000)

DP.02 Schema preliminare di assetto territoriale (1:5.000)

VALSAT – VAS PRELIMINARE

VAL.REL Relazione

ALLEGATI AL DOCUMENTO PRELIMINARE

QC.REL Quadro Conoscitivo - Relazione

QC.00 Territorio comunale (ortofoto, 1:5.000)

QC.01 Zonizzazione del PRG (1:5.000)

QC.02 Rischio idraulico (1:5.000)

QC.03.1 Vulnerabilità (1:5.000)

QC.03.2 Tutele paesaggistiche e storico-culturali (1:5.000)

QC.03.3 Risorse naturali (1:5.000)

QC.04.1 Reti: acquedotto (1:5.000)

QC.04.2 Reti: fognature (1:5.000)

QC.04.3 Reti: elettricità (1:5.000)

QC.04.4 Reti: gas (1:5.000)

QC.05 Uso del suolo 2008 (1:5.000)

QC.06 Classificazione delle infrastrutture tecnologiche e per la mobilità - Rispetti (1:5.000)

QC.07 Quadro della pianificazione territoriale di area vasta, 1:25.000

QC.08 Carta archeologica 2012, 1:5.000

QC.09 Carta del rischio archeologico, 1:5.000

QC.10 Classificazione acustica del territorio comunale, vigente

Microzonazione Sismica

Relazione tecnica

– *Approfondimenti di primo livello*

QC.02.1.1.1 Indagini pregresse e nuove, 1:10.000

QC.02.1.1.2.1. Sezioni geologiche 1 e 2

QC.02.1.1.2. Geomorfologica, 1:10.000

QC.02.1.1.3. Isopieze primo acquifero, 1:10.000

QC.02.1.1.4 Soggiacenza primo acquifero, 1:10.000

- QC.01.1.1.5 MOPS, 1:5.000
- QC.01.1.1.6 Primo contrasto, 1:10.000
- QC.02.1.1.7. Frequenze naturali terreni, 1:10.000
- QC.02.1.1.8 Tetto AES6, 1:10.000
 - *Approfondimenti di secondo livello*
- QC.02.1.2.1. Indagini nuove, 1:10.000
- QC.02.1.2.2. Velocità onde di taglio, 1:10.000
 - *Approfondimenti di terzo livello*
- QC.02.1.3.1 F.A. P.G.A., 1:10.000
- QC.02.1.3.2. Fattori Amplificazione 0,1 - 0,3, 1:10.000
- QC.02.1.3.3. Fattori Amplificazione 0,3 - 0,5, 1:10.000
- QC.02.1.3.4 Fattori Amplificazione 0,5 - 1,0, 1:10.000
- QC.02.1.3.5. Fattori Amplificazione 1,0 - 1,5, 1:10.000
- QC.02.1.3.6. F.A. - ICMS 2008, 1:10.000
- QC.02.1.3.7. F.V. - ICMS 2008, 1:10.000

1.3 UN RUOLO EFFICACE DELLA CONFERENZA DI PIANIFICAZIONE

I primi anni di esperienze applicative della Legge 20 hanno evidenziato la centralità del tema del funzionamento della conferenza di pianificazione e della sua capacità di svolgere il ruolo assegnatole dalla legge come occasione per la formazione di reti di cooperazione istituzionale e sociale, per la stipula di accordi, per il perfezionamento operativo delle politiche di piano.

Alcune possibili riflessioni, con specifico riguardo all'esperienza di cooperazione istituzionale (Accordo con la Provincia di Modena) a partire dalla quale si sviluppa questo Documento preliminare (e in relazione ai tempi perentori fissati dalla legge in 90 giorni per i lavori della conferenza), sono esposte di seguito.

In primo luogo va ricordato che è fondamentale organizzare adeguatamente il funzionamento in senso tecnico della conferenza: il rischio di una ridondanza di convocazioni, riunioni, documenti, può essere quello di una "congestione" o più semplicemente di una disaffezione ai nuovi strumenti e, prosaicamente, di uno spreco di tempi ed energie mentali. E' utile in proposito riflettere sul funzionamento della conferenza (ad esempio approfondendo il ruolo della comunicazione indiretta, per via telematica, sul modello delle tante formule di discussione a distanza).

In secondo luogo è importante ribadire fin dall'avvio il ruolo richiesto dalla Legge ai soggetti che partecipano alla conferenza, anche nelle fasi di concertazione estese alle Associazioni e agli altri soggetti della vita culturale, politica, sociale ed economica: il cambiamento richiesto ad essi è un vero ribaltamento di prospettiva, in quanto da valutatori essi sono chiamati a divenire copianificatori; da "oggetto" di politiche (partecipi solo attraverso osservazioni) a interlocutori della concertazione.

E' necessario che il Documento preliminare del PSC sia davvero tale, e che non si trasformi di fatto (magari a partire da richieste in sede di conferenza) in una bozza compiuta del Piano Strut-

turale. Dovrebbe essere chiarito che nella fase della conferenza gli enti discutono e si devono esprimere su scelte strategiche, non su aspetti di dettaglio della pianificazione. Questo accorrebbe i tempi e soprattutto renderebbe più incisivo il lavoro, che si potrebbe concentrare sui (pochi) argomenti cruciali, lasciando alle fasi successive il compito di completare il quadro delle scelte del PSC.

Ciò potrebbe aiutare a rendere più rapide e snelle le attività, piuttosto che la compressione che la Legge regionale ha imposto (a prescindere dalla complessità dei temi da trattare) ai tempi di svolgimento della conferenza.

Occorre infine ricordare in prospettiva che il Quadro Conoscitivo ha la funzione - strategica, ma limitata - di motivare le condizioni di sostenibilità delle scelte del Piano, di evidenziare le risorse e le opportunità di trasformazione del territorio in termini di strategie generali.

1.4 L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Con Del. C.C. n.22 del 26/07/2010 il comune di Bastiglia ha approvato l'Accordo di collaborazione tra la Provincia di Modena e i Comuni di Montese, Zocca, Guiglia, Marano s/P e Bastiglia per la formazione dei rispettivi Piani Strutturali Comunali. Tale Accordo ha prodotto:

- la redazione della Microzonazione sismica (cartografie e norme), già assunta nella pianificazione vigente con Variante specifica al PRG di Bastiglia;
- l'aggiornamento della versione informatizzata del piano regolatore generale;
- la realizzazione delle Tavole del Quadro Conoscitivo del PSC: Carte delle sicurezze del territorio, tutele, vulnerabilità ambientali e vincoli di natura storico-architettonica e paesaggistica; assetto urbanistico e infrastrutturale;
- modello-dati: specifiche tecniche basi informative digitali per assicurare coerenza e congruità rispetto al SIT provinciale e art. A-27 LR 20/2000;
- servizi Web: aggiornamento portale cartografico SisTeMoNet e creazione dei progetti WEB-GIS di pubblicazione dei PRG + QC e dei PSC.

Il Documento preliminare del PSC è stato approvato dalla Giunta comunale di Bastiglia con del. n.67 del 12.11.2012; L in data 23.11.2012 il Sindaco ha convocato la Conferenza di pianificazione, la cui prima seduta si è svolta l'11.12.2012.

In data 12.02.2013 si è conclusa la Conferenza di pianificazione, con la sottoscrizione del verbale conclusivo.

Successivamente la Provincia di Modena e il Comune di Bastiglia hanno sottoscritto l'Accordo di pianificazione, approvato con Del.G.P. n.117 del 09/04/2013 e dal Consiglio Comunale con Del. n.7 del 15/04/2013.

I contenuti più significativi dell'accordo sono (art.4):

- impegno del Comune di Bastiglia ad inserire negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale (PSC, POC, RUE) tutti quegli elementi, prefigurati nel Documento preliminare, che sono necessari a dare opportuna efficacia alle politiche ed alle azioni poste alla base del documento stesso; in particolare il PSC dovrà dare attuazione ai contenuti di cui all'art.28 c.4 della L.R. 20/200 e smi, in cui si prevede che il PSC si conformi e dia attuazione alle prescrizioni e ai vincoli e dia attuazione alle direttive e agli indirizzi del PTCP, e ai contenuti di cui al c.3 dello stesso art. 28, che prescrive per le indicazioni urbanistiche più specifiche il PSC assuma nei confronti del POC il carattere di riferimento di massima dell'assetto insediativo e infrastrutturale, soggetto a puntuale definizione e specificazione in sede di POC, senza che ciò comporti modificazione del PSC;

- confermare le scelte e localizzazioni funzionali, come rappresentate con delimitazioni di massima negli elaborati prodotti in sede di Conferenza di pianificazione, come risultano dal Documento preliminare, nelle conseguenti tavole, e conformandosi alle determinazioni assunte nella presente sede; è compreso in tale attività l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo del PSC, in particolare per quanto attiene alla classificazione del patrimonio edilizio appartenente al sistema insediativo storico ed alla conseguente disciplina normativa;

In particolare si conviene che gli aspetti di seguito riportati dovranno trovare recepimento negli strumenti urbanistici di cui sopra, già in sede di adozione.

Gli altri contenuti qualificanti dell'Accordo sono:

- Impegni del Comune in materia di sicurezza / riduzione del rischio sismico (art.5)
- Impegni del Comune in materia di dimensionamento dell'offerta abitativa (art. 6)
- Dimensionamento del territorio urbanizzabile, nel rispetto del limite stabilito dall'art.50 c.7 del PTCP (art. 7)
- Attuazione e monitoraggio del piano (art. 8)
- Dimensionamento degli ambiti territoriali e realizzazione delle dotazioni (art. 9)
- Adeguamento degli elementi costitutivi a specifiche prescrizioni espresse dalla Provincia di Modena (Conformità al PTCP 2009; Ambiti specializzati per attività produttive; Riduzione del rischio sismico) – art- 10
- Adeguamento ai pareri espressi dagli Enti in Conferenza di pianificazione (art.11)
- Trasmissione degli elaborati di piano (art.12)
- Archivio della strumentazione urbanistica dei comuni (art. 13)
- Contenuti della pianificazione e modello dati del PSC (art.- 14).

1.5 GLI ELABORATI DEL P.S.C. ADOTTATO

1. Costituiscono elaborati del Piano Strutturale Comunale, redatti ai sensi della L.R. 20/2000

e ss. mm. e ii.:

- PSC.REL Relazione generale
- PSC.N Norme e Allegato alle norme: Schede relative agli ambiti territoriali
- PSC.VALSAT Rapporto Ambientale/ValSAT (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale) e Sintesi non tecnica finalizzati alla VAS
- PSC.1 Tutele e Vincoli di natura ambientale e rete ecologica provinciale (scala 1:5.000)
- PSC.2 Tutele e Vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica (scala 1:5.000)
- PSC.3 Aree suscettibili di effetti locali e fattori di amplificazione:
 - 3.1 F.A. P.G.A.
 - 3.2 Fattori amplificazione 0.1-0.3
 - 3.3 Fattori amplificazione 0.3-0.5
 - 3.4 Fattori amplificazione 0.5-1.0
- PSC.4 Ambiti e trasformazioni territoriali (scala 1:5.000)

QUADRO CONOSCITIVO DEL PSC

- QC.REL Quadro Conoscitivo - Relazione
- QC.00 Territorio comunale (ortofoto, 1:5.000)
- QC.01 Zonizzazione del PRG (1:5.000)
- QC.02 Rischio idraulico (1:5.000)
- QC.03.1 Vulnerabilità (1:5.000)
- QC.03.2 Tutele paesaggistiche e storico-culturali (1:5.000)
- QC.03.3 Risorse naturali (1:5.000)
- QC.04.1 Reti: acquedotto (1:5.000)
- QC.04.2 Reti: fognature (1:5.000)
- QC.04.3 Reti: elettricità (1:5.000)
- QC.04.4 Reti: gas (1:5.000)
- QC.05 Uso del suolo 2008 (1:5.000)
- QC.06 Classificazione delle infrastrutture tecnologiche e per la mobilità - Rispetti (1:5.000)
- QC.07 Quadro della pianificazione territoriale di area vasta, 1:25.000
- QC.08 Carta archeologica 2012, 1:5.000
- QC.09 Carta del rischio archeologico, 1:5.000
- QC.10 Classificazione acustica del territorio comunale, vigente
- QC.11 Individuazione degli edifici censiti nel territorio rurale
- QC.12.1 Schedatura degli edifici storici
- QC.12.2 Schedatura degli edifici non storici
- QC.12.3 Schedatura degli edifici incongrui

Microzonazione Sismica

Relazione tecnica

– Approfondimenti di primo livello

- QC.02.1.1.1 Indagini pregresse e nuove, 1:10.000
- QC.02.1.1.2.1. Sezioni geologiche 1 e 2
- QC.02.1.1.2. Geomorfologica, 1:10.000
- QC.02.1.1.3. Isopieze primo acquifero, 1:10.000
- QC.02.1.1.4. Soggiacenza primo acquifero, 1:10.000
- QC.01.1.1.5 MOPS, 1:5.000
- QC.01.1.1.6 Primo contrasto, 1:10.000
- QC.02.1.1.7. Frequenze naturali terreni, 1:10.000
- QC.02.1.1.8 Tetto AES6, 1:10.000

– Approfondimenti di secondo livello

- QC.02.1.2.1. Indagini nuove, 1:10.000
- QC.02.1.2.2. Velocità onde di taglio, 1:10.000

– Approfondimenti di terzo livello

- QC.02.1.3.1 F.A. P.G.A., 1:10.000
- QC.02.1.3.2. Fattori Amplificazione 0,1 - 0,3, 1:10.000
- QC.02.1.3.3. Fattori Amplificazione 0,3 - 0,5, 1:10.000
- QC.02.1.3.4. Fattori Amplificazione 0,5 - 1,0, 1:10.000
- QC.02.1.3.5. Fattori Amplificazione 1,0 - 1,5, 1:10.000
- QC.02.1.3.6. F.A. - ICMS 2008, 1:10.000
- QC.02.1.3.7. F.V. - ICMS 2008, 1:10.000

2 GLI OBIETTIVI GENERALI IN RAPPORTO AL PROGRAMMA AMMINISTRATIVO

2.1 IL COMUNE DI BASTIGLIA E L'UNIONE DEL SORBARA

Il Comune di Bastiglia aderisce all'Unione del Sorbara, costituita tra i Comuni di Bastiglia, Bomporto, Nonantola e Ravarino "riconoscendosi in un ambito territoriale ottimale per lo svolgimento di funzioni e servizi nel rispetto dei principi di semplificazione del quadro istituzionale e di contenimento dei costi che si intendono perseguire".

Tra i servizi già trasferiti all'Unione sono:

- Servizio Culturale (Cultura & Officine musicali)
 - attività didattiche e di promozione alla lettura rivolte alle scuole
 - concorso leggere d'estate (rivolto alle scuole medie)
 - attività connesse alle politiche giovanili
 - corsi di aggiornamento per gli insegnanti
 - corsi tempo libero per adulti
 - rapporto scuole/biblioteche
 - consiglio dei ragazzi dell'unione (CRU)
- Servizio Infanzia, Minori, Centri estivi (in accordo con la Direzione didattica e la Presidenza della Scuola Materna)
 - gestione Progetto qualificazione servizi prima infanzia (attivo da fine luglio 2012)
- Servizio Tecnico (Ambiente & Manutenzione)
 - manutenzione ordinaria del verde pubblico (sfalci, diserbo, potature, irrigazioni)
 - manutenzione ordinaria delle strade comunali
 - manutenzione ordinaria segnaletica verticale e orizzontale
 - gestione rapporti con AIMAG per il servizio di pubblica illuminazione
 - servizio di disinfestazione e derattizzazione
 - lotta alle zanzare
 - iniziative di educazione ambientale
 - contributi per la trasformazione di autoveicoli a benzina con impianti gpl/metano
 - controllo gas di scarico – bollino blu (rapporti con officine)
 - gestione segnalazioni generiche dei cittadini riferite alle competenze del servizio
 - gestione amministrativa degli atti inerenti il servizio ambiente e manutenzioni.
- Settore unico Politiche Sociali e Socio Sanitarie (Servizi assistenza)
 - servizio ISEE e politiche abitative
 - Servizi sociali e Socio sanitari
- SUAP (Sportello Unico Attività Produttive)
 - Impianti Produttivi: istanze di permesso di costruire, DIA, pratiche paesaggistiche, pratiche di telefonia mobile, screening, AIA, VIA, emissioni in atmosfera, conformità antincendio, impatto acustico, scarichi idrici, ecc, per gli impianti produttivi.

- Esercizio attività d'impresa: istanze di autorizzazione per l'esercizio di attività d'impresa commerciale, artigianale, pubblici esercizi, strutture ricettive, pubblico spettacolo ed intrattenimento, occupazioni di suolo pubblico, ecc, e per successive modifiche di tali attività (subingressi, rinnovi, reinterestazioni ecc).

2.2. IL PROGRAMMA AMMINISTRATIVO

Dal punto di vista della pianificazione, il programma amministrativo sottolinea la necessità della redazione dei nuovi strumenti urbanistici e l'opportunità che questo rappresenta per un equilibrato sviluppo di Bastiglia.

Il nuovo PSC di Bastiglia dovrà coniugare il consolidamento della vocazione residenziale di Bastiglia con la definizione di un preciso ruolo del Comune all'interno dell'Unione. Si prefigura un contenuto sviluppo del numero di abitanti, in ogni caso commisurato alle effettive possibilità dell'Amministrazione di garantire l'odierno equilibrato rapporto tra residenti e servizi.

Questo obiettivo di equilibrata crescita demografica si coniuga con quello della volontà di valorizzazione e qualificazione dell'esistente in luogo di nuove urbanizzazioni.

La valorizzazione dell'esistente si traduce anche nell'impegno alla reinterpretazione della Piazza di Bastiglia – già "conca del Naviglio" – come luogo centrale della vita cittadina, individuando per essa non solo un disegno urbano quanto nuove funzioni che possano costituire occasioni di incontro e di comunicazione tra i cittadini.

Nella stessa direzione si devono muovere gli investimenti in opere che l'Amministrazione potrà mettere in campo, vale a dire nella ulteriore qualificazione dei servizi - scolastici, sportivi, culturali – e della mobilità, con una particolare attenzione alla mobilità ciclabile e a quella pedonale, per le quali devono essere sempre privilegiate le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Dal punto di vista delle attività economiche, la pianificazione deve mettere in gioco opportunità in grado da un lato di consolidare le presenze attuali e dall'altro di offrire nuovi spazi per attività da insediare, allo scopo di ridurre la quota di cittadini residenti a Bastiglia ma attivi in altri comuni (Modena in primo luogo). Anche l'attività primaria, l'agricoltura, deve trovare spazi di qualificazione, quantomeno attraverso la creazione di condizioni per la tutela delle risorse e per la conduzione e l'ulteriore promozione delle attività agricole insediate, in un quadro armonico di relazioni e rapporti con tutti gli altri settori.

Appare anche importante individuare uno specifico ruolo per Bastiglia all'interno dell'Unione, con particolare riferimento alla programmazione e gestione dei servizi e al coordinamento delle politiche per le attività economiche. L'importanza della partecipazione all'Unione si conferma fondamentale anche in prospettiva, nell'ottica di massimizzare l'efficacia dell'impiego delle risorse per offrire ai cittadini una rete di servizi efficiente e completa; si è però anche consapevoli del fatto che l'Unione del Sorbara potrebbe anche non essere sufficiente a garantire standard qualitativi adeguati, motivo per cui ci si sta orientando a valutare una prospettiva a sette Comuni, estendendo l'ambito territoriale al territorio del distretto 7 (con Castelfranco e San Cesario), ed

anche a Modena.

L'opportunità di fare rete con altre amministrazioni è importantissima anche per quel che riguarda la tutela del territorio dal punto di vista ambientale; ci si riferisce in particolar modo a temi come quelli del rischio idraulico e delle infrastrutture dell'accessibilità, che costituiscono problematiche affrontabili solo a scala sovra locale.

3 LE RELAZIONI TERRITORIALI: IL PTCP DELLA PROVINCIA DI MODENA

Alla base delle scelte strategiche del PTCP della Provincia di Modena è posto il concetto di “sostenibilità” nell’accezione ampia che include, assieme agli aspetti ecologici (riduzione dell’“impronta ecologica”, ricerca di compatibilità con gli equilibri ecologici), ed economico-ambientali (utilizzo ottimale delle risorse, e in particolare conservazione delle risorse non rinnovabili in rapporto agli usi delle generazioni future), la “dimensione culturale, indispensabile a definire la sostenibilità delle scelte, come capacità di attribuire valori e significati collettivi, di istituire gerarchie che guidino le scelte in rapporto a valori etici, e a obiettivi di solidarietà, equità, qualità della vita, sicurezza sociale più estesa”.

Un ulteriore aspetto qualificante è costituito dalla espressa rinuncia a “logiche di limitazione imperativa dell’autonomia comunale nella definizione delle scelte di assetto di scala locale”, a favore del rispetto dei principi di tutela dell’ambiente e dei requisiti di qualità insediativa e di sostenibilità assunti come patrimonio culturale della comunità provinciale e della coerenza con le strategie insediative e le politiche che hanno rilevanza alle diverse scale sovracomunali.

Allo stesso tempo, il PTCP definisce delle direttive e dei criteri di indirizzo per la formazione dei Piani Strutturali Comunali, per garantire a essi - senza contraddire la logica della diretta responsabilità comunale - agevoli possibilità di coordinamento, confronto, verifica degli esiti.

Sul tema del dimensionamento residenziale da definire nel PSC, il PTCP fornisce ai Comuni precise direttive: in particolare il PTCP stabilisce dei limiti alla urbanizzazione di nuovo territorio attraverso “soglie di urbanizzazione” espresse in percentuale rispetto al territorio già urbanizzato alla data di formazione del PTCP stesso (31.12.2006). Tali soglie sono definite in base al ruolo che può assumere il singolo comune con riferimento al proprio territorio e a quello più vasto di influenza delle proprie azioni.

Nel caso di Bastiglia – inserita, con i comuni di Bomporto, Campogalliano, Carpi, Castelfranco Emilia, Formigine, Modena, Nonantola, Ravarino, San Cesario sul Panaro, Soliera, nell’area centrale – la superficie del territorio urbanizzabile ammessa dal PTCP per “ambiti per i nuovi insediamenti” (escluse quindi le previsioni residue non attuate del PRG pre-vigente ed escluse le aree di parchi e ambiti specializzati per attività produttive) non può essere superiore al 5% del territorio già urbanizzato al 31.12.2006 (61,10 ha).

Ulteriori aspetti qualificanti degli indirizzi per la formazione dei PSC sono il privilegio alla riqualificazione dell’esistente e gli interventi nel territorio già urbanizzato rispetto alle scelte di espansione, e la promozione della qualità insediativa che si esprime nei servizi, nella mobilità, nella promozione della sicurezza e della qualità energetica dell’ambiente urbano.

Questi aspetti si traducono nella necessità di assegnare un ruolo significativo alla qualità del paesaggio, alla sua capacità di connotare il territorio e di costituire fattore di identità per i cittadini e per le attività insediate e di attribuire alle strutture urbane, attraverso interventi strategici di trasformazione, centralità di funzioni, qualità dei servizi, integrazione tra luoghi pubblici e spazi

costruiti privati.

Allo steso tempo è necessario – laddove le analisi del quadro conoscitivo ne evidenzino la necessità – favorire processi di riqualificazione nelle aree rurali, in particolare attraverso l'eliminazione di presenze incongrue e/o di destinazioni non compatibili con l'assetto perseguito dal Piano e di quelle produttive già consolidate, nel rispetto del mantenimento di un mix di funzioni compatibili all'interno delle aree urbane, reso sempre più possibile dalla diffusione di attività economiche di tipo produttivo a basso impatto ambientale.



PTCP della Provincia di Modena, Stralcio della Tav. B "Sistema insediativo, accessibilità e relazioni territoriali"

Il PTCP evidenzia per Bastiglia il legame con due diversi sistemi territoriali di coordinamento delle politiche locali per le aree produttive: il sistema G formato da Modena, Campogalliano, Soliera, Bastiglia, Nonantola, Castelfranco Emilia, San Cesario sul Panaro, e il sistema E formato da Bastiglia, Nonantola, Ravarino, Bomperto. L'appartenenza di Bastiglia all'Unione del Sorbara ha privilegiato il coordinamento delle politiche all'interno del secondo sistema rispetto al primo, ma non vanno trascurate le relazioni esistenti e possibili con i comuni appartenenti all'altro sistema, anche per la risorsa in termini di accessibilità rappresentata dalla SS 12.

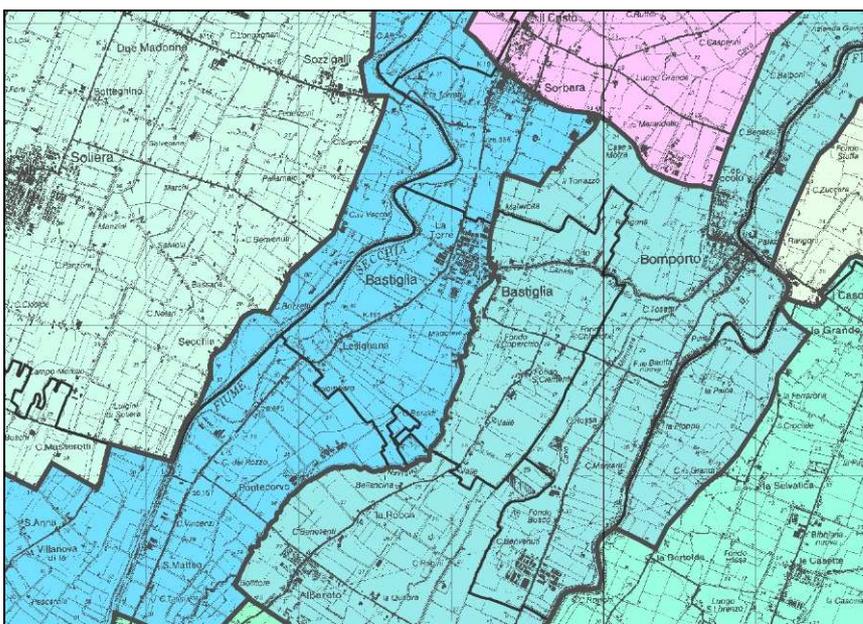
Il PTCP inserisce il territorio di Bastiglia in due Unità di paesaggio:

- "U.P. 4 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella fascia di Bassa e Media Pianura", fortemente connotata dalla presenza del fiume Panaro, il cui corso in questo tratto è abba-

stanza regolare e limitato da arginature. Il territorio della U.P. è principalmente interessato dagli ambiti di tutela del corso d'acqua (artt. 9 e 10) e dal principale dosso su cui scorre il fiume Panaro, oltre ad ambiti di interesse paesaggistico ambientale (art. 39) sempre connessi al corso d'acqua. Il centro di Bastiglia, in particolare, è interessato da un paleodosso di modesta rilevanza percettiva, storico testimoniale e idraulica.

- "U.P. 5 - Paesaggio perfluviale del fiume Secchia nella fascia di Bassa e Media Pianura", caratterizzata dalla presenza del corso del fiume Secchia che influenza e determina la dimensione e l'orientamento della maglia poderale circostante rispetto alle aree più distanti dal fiume. Anche la struttura degli insediamenti sparsi e la maglia viaria complessa, sono influenzati dalla presenza del corso d'acqua che in alcuni casi determina l'orientamento delle strutture edilizie, prevalentemente di interesse storico-architettonico, disposte lungo i margini delle antiche golene. Negli ambiti agricoli sono presenti aziende agricole a indirizzo viticolo-zootecnico, aziende agricole di carattere misto di grandi dimensioni anche a produzione frutticola e aziende di tipo estensivo a seminativo. La maglia poderale è caratterizzata da una notevole complessità per orientamento e dimensioni a causa dell'andamento del corso del fiume. Il paesaggio rurale determinato dalle tipologie aziendali prevalenti risulta particolarmente variegato, e definito dalla diversa combinazione degli effetti degli ordinamenti produttivi riconoscibili nella zona.

L'individuazione delle unità di paesaggio ha tenuto conto in maniera prioritaria del ruolo sostanzialmente rurale della maggior parte del territorio modenese. Questa impostazione si traduce in indirizzi per lo sviluppo dell'attività agricola che tengono conto degli orientamenti produttivi prevalenti e dei condizionamenti che nel hanno guidato la formazione, al fine dell'attivazione di politiche attive di riqualificazione e valorizzazione.



PTCP della Provincia di Modena, Stralcio della Tav. 7 "Carta delle Unità di Paesaggio"

4 LE RELAZIONI TERRITORIALI: GLI OBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE DELL'UNIONE DEI COMUNI DEL SORBARA COME ELEMENTO CENTRALE

Anche se il percorso di formazione del PSC di Bastiglia si sviluppa in modo autonomo rispetto all'Unione dei Comuni del Sorbara, gli indirizzi generali alla base della pianificazione del territorio dell'Unione devono essere mantenuti come riferimenti per gli approfondimenti e la caratterizzazione a livello comunale.

La situazione degli strumenti urbanistici dei tre Comuni che, assieme a Bastiglia, formano l'Unione è abbastanza diversificata. Bomporto è l'unico Comune ad aver elaborato i nuovi strumenti previsti dalla L.R. 20/2000 (PSC e RUE), mentre gli altri due hanno tuttora vigente il PRG.

L'attività in campo urbanistico dell'Unione è stata sviluppata su due tematiche principali:

- *Accordo territoriale per l'ambito produttivo sovracomunale di Villavara – Bomporto (sottoscritto solo per le parti generali)*

L'ambito produttivo oggetto dell'accordo è situato nella frazione di Villavara del Comune di Bomporto ed è destinato ad accogliere tutte le quote di espansione di ambiti produttivi dei Comuni aderenti.

Nella bozza di accordo si individuano i territori dei Comuni di Bastiglia, Bomporto, Ravarino e Nonantola come "Ambito territoriale di coordinamento delle politiche territoriali sulle aree produttive" e si pongono gli obiettivi di definizione dei limiti per l'applicazione del criterio del bilancio zero rispetto alle espansioni delle aree produttive (previsto dal PTCP per i Comuni di Bastiglia, Ravarino e Nonantola), e di individuazione di forme di perequazione territoriale tra i Comuni interessati, anche al fine di risolvere congiuntamente le problematiche relative alla realizzazione di opere di livello sovracomunale".

La sottoscrizione dell'Accordo Territoriale è condizione necessaria per rendere operativa, attraverso il POC, la previsione del nuovo ambito produttivo in Comune di Bomporto.

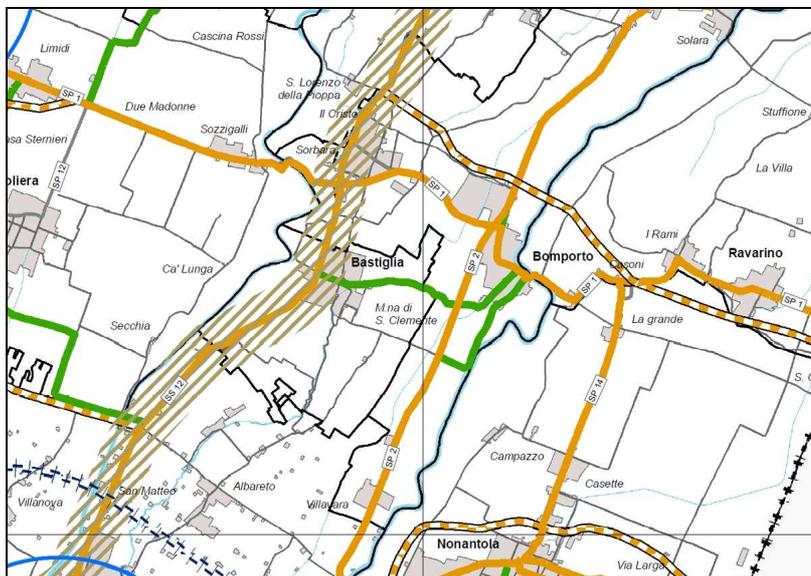
La posizione dell'Amministrazione comunale di Bastiglia sul tema dell'Accordo per le aree produttive è molto critica, in particolare in quanto la proposta di accordo prevede la concentrazione su Villavara – per rispettare il criterio del bilancio zero – di tutte le previsioni non attuate presenti nei piani dei Comuni.

- *Studio di tracciati di collegamento tra la SS12 e la SP2 (varianti alla SP1)*

Lo studio di fattibilità è stato promosso dai Comuni aderenti all'Unione allo scopo di individuare i tracciati ottimali per la soluzione dei problemi di traffico conseguenti agli alti flussi che interessano le due arterie.

Nel PTP della Provincia di Modena, la SS12 è indicata come "infrastruttura stradale oggetto di riqualificazione" ed è previsto un collegamento tra la SS12 e la SP2 come rafforzamento dell'asse della SP1 per le relazioni con il territorio provinciale di Bologna. Tale asse di progetto si innesta sulla SS12 a nord di Sorbara, interseca la SP2 a nord di Bomporto e prosegue verso sud-est, passando a sud di Ravarino, e si collega con la tangenziale sud di

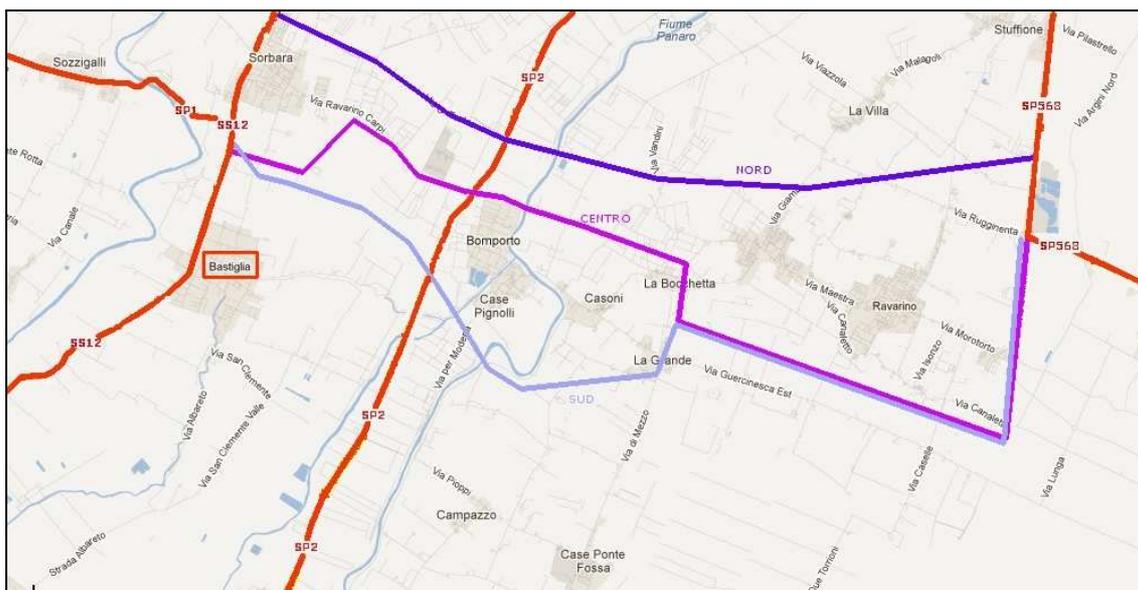
Crevalcore.



PTCP della Provincia di Modena, Stralcio della Tav. 5.1 Rete della viabilità di rango provinciale e sue relazioni con le altre infrastrutture della mobilità

Le criticità emerse dallo studio, per il Comune di Bastiglia, riguardano:

- L'uso improprio del percorso via Chiaviche – Albareto per raggiungere Modena e la sua tangenziale
- Le scarse funzionalità e capacità del nodo di innesto tra la SP2 e la SP255 (ex SS255 "Nonantolana")
- I conflitti che possono essere generati, nell'ipotesi di passaggio a sud di Sorbara della SP1, sia con la via Verdetta sia con il Canale Naviglio, assi da dedicare in via preferenziale alla mobilità locale e lenta.



Rappresentazione schematica dei tracciati delle tre possibili varianti



Lo studio confronta tre possibili alternative di collegamento tra la SS12 e la SP 568.

Tutte le varianti sono collocate a nord di Bastiglia e, per questo comune, non portano a sostanziali miglioramenti alla situazione di traffico.

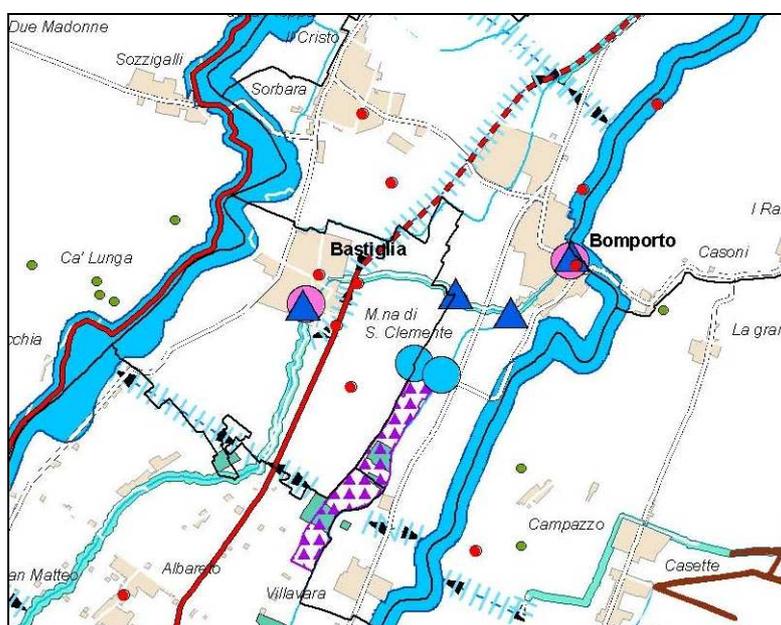
Lo studio riporta anche, nella cartografia di riferimento, il tracciato di una possibile variante alla SS12 all'altezza di Bastiglia, che rappresenta indubbiamente una importante ipotesi per la soluzione di problemi legati all'attraversamento del capoluogo da parte della statale.

Il tema è affrontato in modo più approfondito nel paragrafo del Documento preliminare dedicato alla mobilità.

5. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE COME CRITERIO-GUIDA DELLE SCELTE DEL PIANO: SICUREZZA DEL TERRITORIO, LIMITI E CONDIZIONI PER LA SUA TRASFORMAZIONE

5.1.. LA SICUREZZA IDRAULICA

Il tema della sicurezza idraulica del territorio è sicuramente un tema rilevante per Bastiglia, legato più al Panaro e al Canale Naviglio che al Secchia – anche se quest’ultimo fiume è più vicino al capoluogo – in quanto i lavori di messa in sicurezza attraverso arginature realizzati in passato hanno ridotto il rischio di esondazioni per quest’ultimo fiume.



PTCP della Provincia di Modena. Stralcio della Tav. A "Criticità e risorse ambientali e territoriali"

L'area indicata con il simbolo a triangoli viola è quella dei Prati di San Clemente

Il PTCP segnala diversi punti di criticità idraulica legata al Canale Naviglio, uno dei quali nei pressi del capoluogo, nonché la presenza di opere idrauliche.

AIPO deve realizzare una serie di interventi per la messa in sicurezza, interventi che riguardano sia il Secchia sia il Panaro:

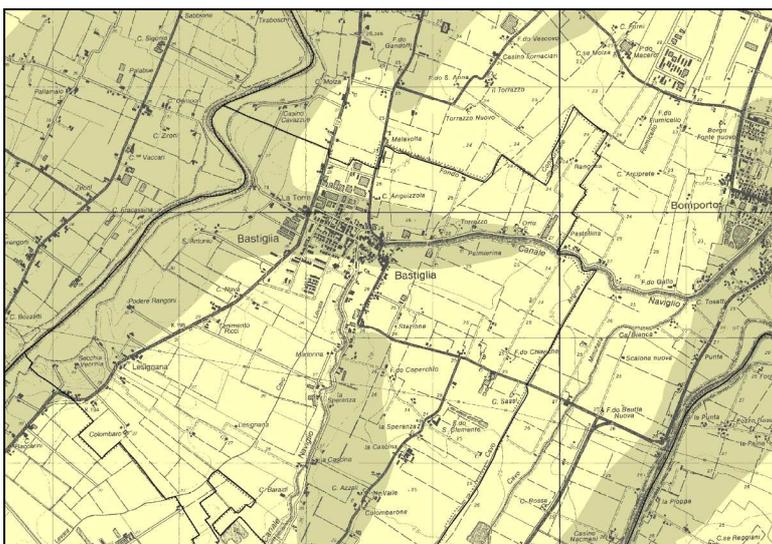
- completamento delle casse di espansione del Secchia situate in comune di Rubiera (a sud-ovest, in provincia di Reggio Emilia)
- rialzo degli argini esterni del Cavo Argine e del Cavo Minutara per aumentarne la portata
- manutenzione delle porte vinciane che collegano il Panaro al Canale Naviglio e che consentono, in caso di necessità, di scaricare acqua nei Prati di San Clemente, in comune di Bomporto
- realizzazione di un nuovo bacino di laminazione sul cavo Fiumicello - zona produttiva Bastiglia-Bomporto – per il quale sono stati stanziati circa 800.000 €
- interventi sul Cavo Torricello dal Canale Naviglio al Cavo Argine

L'insieme delle opere sopra elencate, una volta realizzate, consentirà di ridurre in modo significativo il rischio di esondazioni, in particolare dalla rete minore dei canali.

5.2. LA SICUREZZA SISMICA

In attuazione della Delibera di Giunta Provinciale di Modena n. 318 del 31 agosto 2010: "Accordo di collaborazione tra la Provincia di Modena e i comuni di Montese, Zocca Guiglia, Marano s/P e Bastiglia per la formazione dei rispettivi Piani Strutturali Comunali" è stato sviluppato lo studio di microzonazione sismica, vale a dire la suddivisione del territorio in base alla risposta sismica locale. Il Comune di Bastiglia è capofila e responsabile del procedimento unitario per l'individuazione del professionista da incaricare per lo sviluppo dello studio.

Secondo quanto prescritto dalla deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n. 112 del 2/5/2007: Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art. 16, c.1, della L.R. 20/2000 per "Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica", la Provincia di Modena aveva già provveduto, in sede di predisposizione del PTCP, alla effettuazione dello studio di microzonazione sismica di primo livello.

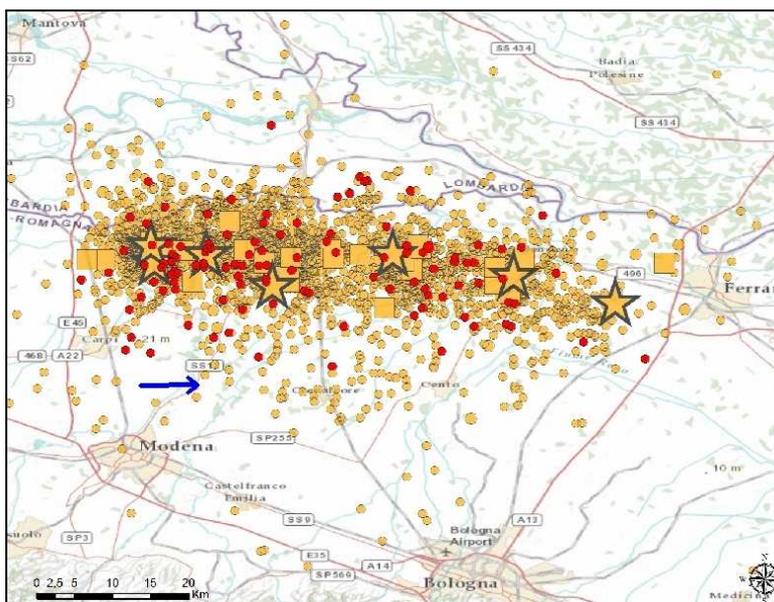


PTCP della Provincia di Modena, stralcio della tav. 2.2 Rischio sismico: carta delle aree suscettibili di effetti locali

	<p>Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziale liquefazione <u>studi</u>: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico, del potenziale di liquefazione e dei cedimenti attesi; <u>microzonazione sismica</u>: approfondimenti di III livello.</p>
	<p>Area soggetta ad amplificazione per caratteristiche litologiche e a potenziali cedimenti <u>studi</u>: valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e dei cedimenti attesi; <u>microzonazione sismica</u>: sono ritenuti sufficienti approfondimenti di II livello per la valutazione del coefficiente di amplificazione litologico e sono richiesti approfondimenti di III livello per la stima degli eventuali cedimenti.</p>

Da tale livello di studio emerge che in alcune parti del territorio di Bastiglia sono sempre necessari gli approfondimenti di III livello: tali areali coincidono con buona parte del territorio urbanizzato.

I recenti eventi sismici del maggio 2012 hanno evidenziato quanto fossero necessari, per l'attività di pianificazione e per la successiva attività edilizia pubblica e privata, gli studi di microzonazione sismica di II e III livello che il Comune di Bastiglia aveva affidato fin dal settembre 2011 nell'ambito del procedimento unico al geologo dott. Mazzetti dello Studio Centrogeo, studi che sono stati consegnati nella stesura definitiva nello scorso mese di settembre 2012.



Mappa della sequenza sismica maggio – giugno 2012: la freccia blu indica la posizione di Bastiglia.

Fonte: Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia

La freccia blu indica la posizione di Bastiglia

Gli studi di approfondimento sviluppati dal dott. Mazzetti hanno consentito di individuare con adeguato dettaglio i livelli di rischio delle diverse zone del territorio comunale. Nella tavola "Aree suscettibili di effetti locali e fattori di amplificazione" del quadro conoscitivo allegato (Tav. QC.02.1.1.5) sono evidenziate:

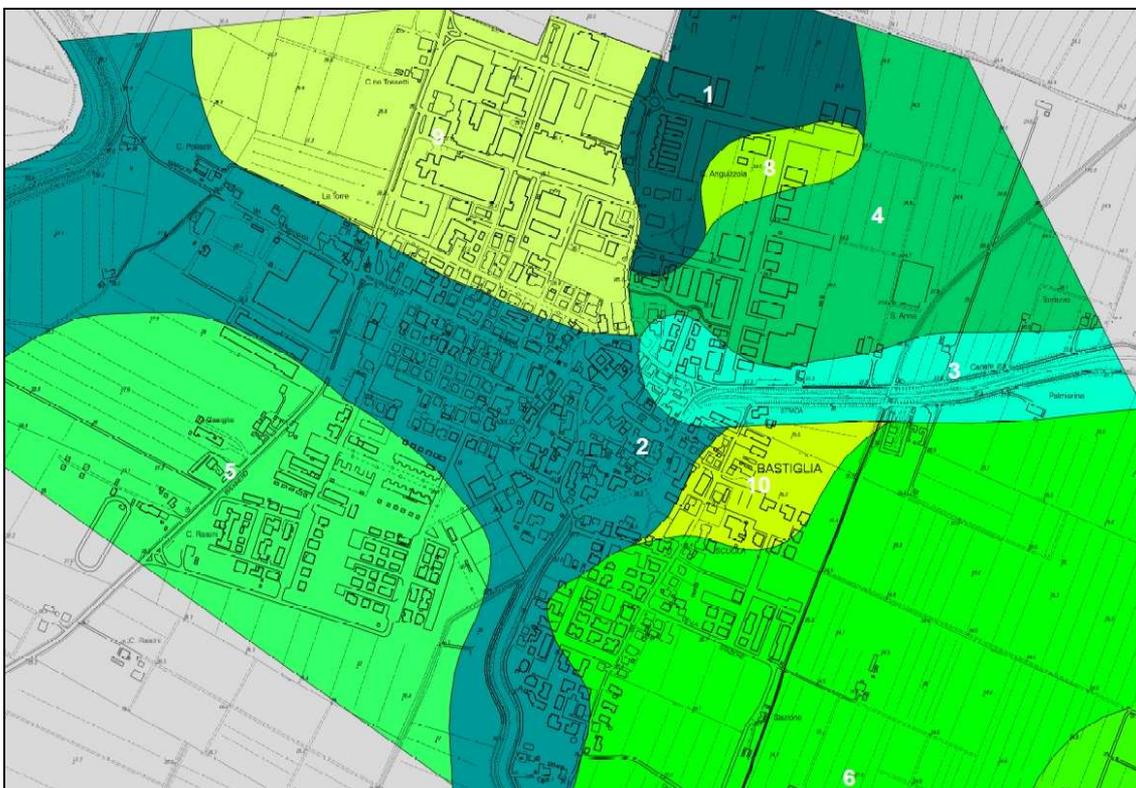
- le porzioni di territorio soggette a potenziale liquefazione
- le porzioni di territorio in cui sono possibili cedimenti e/o assestamenti severi
- i settori del territorio in cui il risentimento sismico locale può essere più o meno accentuato in funzione dei fattori di amplificazione stratigrafica.

E' così possibile definire in sede di PSC – anche attraverso gli esiti dell'attività sperimentale sviluppata nell'ambito del citato "Accordo di collaborazione tra la Provincia di Modena e i comuni di Montese, Zocca Guiglia, Marano s/P e Pastiglia" le scelte insediative e le disposizioni normative (comprese le direttive al RUE e al POC) per gli interventi sul territorio.

In particolare, nelle zone indicate con i nn. 1, 2 e 8 – aree in cui è presente rischio di liquefazione - il PSC dovrà escludere la possibilità di nuove trasformazioni intensive di territorio non ancora urbanizzato (urbanizzabile), orientando le scelte insediative verso settori a minor rischio di deformazioni permanenti. Nelle parti già consolidate e nel territorio rurale comprese nelle stesse aree, il PSC dovrà prescrivere al RUE e al POC di condizionare gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi (ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria) alla effettuazione della verifica del rischio assumendo i valori minimi del fattore di amplificazione dell'accelerazione di

gravità indicati nella relazione di microzonazione sismica. Nel caso si riscontrino valori dell'indice di liquefazione superiori a 3, oltre alle verifiche con il metodo semplificato, dovranno essere sviluppati ulteriori approfondimenti di analisi (anch'essi indicati in relazione); se anche questi approfondimenti di analisi evidenzieranno rischio di liquefazione dovranno essere individuati i metodi da utilizzare per evitare la liquefazione dei terreni o dovrà essere prevista l'esclusione della possibilità di edificazione.

Nelle aree di cui ai nn. 6, 3 e 10, nelle quali sono presenti terreni a caratteristiche geotecniche scadenti, il PSC dovrà prescrivere al RUE e al POC di condizionare gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi (ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria) alle valutazioni dei potenziali cedimenti sia in condizioni statiche che dinamiche, in riferimento alle tipologie edilizie più gravose previste nell'area e, in funzione dei risultati ottenuti, definire le tipologie delle fondazioni da utilizzare.



Quadro conoscitivo del PSC di Bastiglia, stralcio della tavola "Aree suscettibili di effetti locali e fattori di amplificazione"

In conclusione, si può affermare che il tema della sicurezza, ed in particolare quelli della determinazione della pericolosità sismica e della riduzione del rischio, sono stati affrontati a scala provinciale fin dal 2006 nell'ambito della redazione del PTCP, e poi sviluppati in modo specifico per i cinque comuni tra cui Bastiglia, arrivando ora a disporre per la formazione del PSC di strumenti di valutazione adeguati all'importanza e alla gravità del tema.

Il PSC recepirà nel suo impianto di assetto strategico e nella definizione dei criteri di costruzione e riqualificazione, delle tecnologie e delle tipologie edilizie le scelte, le norme e le tecniche più adeguate per tutelare al meglio la sicurezza dei cittadini e delle attività.

6 IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA COME SCELTE STRATEGICHE

Il tema della riqualificazione urbana, coniugato con il contenimento dell'espansione dell'urbanizzato, è alla base delle scelte strategiche del PSC di Bastiglia.

6.1. LA PIAZZA DELLA BASTIGLIA

L'Amministrazione comunale ha promosso la formazione di un Programma di riqualificazione urbana ex lege 19/1998 denominato "La Piazza della Bastiglia" (Del. C.C. n. 22 del 18/04/2011 di approvazione del "Documento di indirizzo per l'elaborazione e approvazione del programma di riqualificazione urbana"), con l'obiettivo di superare le criticità individuate nell'ambito di riferimento attraverso "un progetto che si caratterizzi per i valori culturali e simbolici della riqualificazione per gli effetti diffusi e intersettoriali che può determinare, per il forte coinvolgimento degli attori sociali nelle scelte di riqualificazione, per la possibilità di esplorare soluzioni tecniche e modalità innovative, per lo spazio che può riconoscere a risposte creative, e magari inattese, sui fattori che incidono sulla capacità di abitare la città."¹

Nel PRU la riqualificazione della Piazza è intesa come possibile "volano" per la qualificazione di un ambito più vasto, che trascende i confini del Centro Storico (così come definiti negli strumenti urbanistici) per ricomprendere una parte significativa del Capoluogo di impianto ormai consolidato e, potenzialmente, tutto l'abitato.



Perimetro dell'ambito di riqualificazione (in colore verde l'ambito della Piazza, in azzurro in Canale Naviglio)

¹ Estratto dalla Scheda di presentazione della proposta presentata per il Bando "Concorsi di architettura per la riqualificazione urbana" della Regione Emilia-Romagna (proposta non ammessa al contributo).

In primo luogo si pone quindi l'obiettivo della riqualificazione di Piazza della Repubblica, da riconquistare da parte dei cittadini come luogo della centralità e dello scambio. La Piazza di Bastiglia è stato il nucleo centrale dell'insediamento, quando era una conca del canale Naviglio circondata da case e da mulini.



Immagine aerea del centro di Bastiglia, con il Canale Naviglio che lo attraversa da sud-ovest a nord-est e, ancorché tombato, costeggia la Piazza lungo il lato est.

*(sotto)
L'ingresso da sud del Canale Naviglio nel centro di Bastiglia in una foto d'epoca*



Con la deviazione e il tombamento del canale nel tratto centrale dell'abitato, la piazza ha perso la connotazione di "cuore d'acqua" senza riuscire ad assumere un vero nuovo ruolo di centralità. Il suo uso attuale, in parte a verde (più d'arredo che fruibile) e in parte a parcheggio, non contribuisce a questo ruolo, anche se sulla piazza si affacciano gli edifici civili e religiosi principali (in primo luogo il municipio e la chiesa).

Il PSC individua le politiche (affidando al POC la definizione e programmazione delle relative azioni) necessarie a riconsegnare a Bastiglia la sua piazza, con un chiaro e condiviso ruolo di centralità della vita cittadina, legandola alla qualificazione della via Marconi come percorso di accesso principale al centro cittadino.



La piazza di Bastiglia vista da nord in una foto del 1950: sullo sfondo, a sinistra, la vecchia sede comunale.

La qualificazione e re-invenzione della Piazza rappresentano il tema centrale del PRU "Piazza della Bastiglia", i cui obiettivi riguardano, più in generale, l'intero ambito urbano centrale: il solo intervento architettonico sulla Piazza non è infatti sufficiente a promuoverne la rinascita, in quanto questa dipende dalla vitalità del tessuto insediato che la circonda e dalla capacità del centro storico di attrarre e conservare funzioni, pubbliche e private, di tipo collettivo.



La vecchia sede comunale



Vista da nord del Canale Naviglio che attraversa il centro cittadino nel luogo dell'attuale piazza

Il PSC assume pertanto il PRU "Piazza della Bastiglia" tra i propri obiettivi, da sviluppare attraverso il POC: alcune azioni sono al riguardo:

- la riqualificazione dell'ambito situato nella parte nord della piazza, oggi parzialmente in stato di abbandono, attraverso la trasformazione del tessuto insediato e l'inserimento di nuovi usi
- lo studio di una possibile sostituzione, anche con trasferimento, dell'attuale sede municipale, il cui edificio appare oggi incongruo rispetto all'immagine complessiva della Piazza
- azioni di qualificazione di via Borsara (già via Tornacanal) attraverso interventi microu-

- banistici di qualificazione diffusa del tessuto insediato consolidato
- azioni di qualificazione per la valorizzazione del sistema degli spazi pubblici di via Marconi come "porta" e percorso di accesso principale al centro storico

6.2 IL CENTRO STORICO

Il tema della riqualificazione del Centro Storico è fondamentale nel PSC: come già descritto nell'introduzione, il centro di Bastiglia ha subito un declino costante a partire dalla chiusura e dismissione del mulino che lo animava in passato, anche come principale fonte economica per il territorio. La mancanza di un'immagine in cui identificare l'appartenenza al territorio ha di fatto determinato il decadimento del luogo centrale del paese, che oggi risulta privo di significato e, di conseguenza, poco vissuto.

Bastiglia ha invece bisogno di ridefinire un luogo urbano centrale, nel quale i cittadini possano incontrarsi e riconoscersi come comunità, e la piazza storicamente aveva sempre assolto a tale compito.

La riqualificazione della piazza comporta anche la necessità di intervenire sulla qualità degli spazi di via Marconi, viale di accesso al paese, che oggi, pur conservando alcuni elementi di qualità elevata (come il filare di platani e la pista ciclabile), non ha ancora raggiunto uno status adeguato al ruolo urbanistico e un'immagine unitaria. E' compito del PSC (e del successivo POC) definire i possibili interventi (ora in fase di studio) necessari a dotare sia piazza Repubblica che via Marconi di un'immagine unitaria e qualificata, restituendo così a Bastiglia il cuore del suo centro storico e il principale percorso urbano di accesso.

Per completare il lavoro di qualificazione del centro va esaminata con attenzione in sede di POC l'ipotesi dello spostamento della sede comunale. L'attuale edificio del Municipio, infatti, non risponde ai criteri di efficienza energetica oggi imprescindibili; pertanto l'area potrebbe essere interessata da un intervento di sostituzione edilizia, o in alternativa da un edificio destinato ad altri usi, mentre la sede comunale potrebbe trovare una nuova collocazione entro un ambito di riqualificazione da definire sull'altro lato della piazza, di fronte alla chiesa.

Infine, poiché il territorio urbanizzato di Bastiglia si è sviluppato quasi esclusivamente ad est della Statale 12, che di fatto costituisce l'elemento di maggior frattura con il territorio (ed in particolare con il fiume Secchia), risulta fondamentale, in una prospettiva di riqualificazione del centro storico, il ripensamento del ruolo del tratto della SS12 che lambisce l'abitato, al fine di fluidificare la circolazione sulla stessa secondo criteri di protezione ambientale e messa in sicurezza dei percorsi pedociclabili, potendo di conseguenza dare continuità al collegamento fra Piazza Repubblica ed il fiume Secchia. Per completare questo progetto assume quindi rilievo anche il progetto di percorso pedo-ciclabile che proseguirebbe dall'incrocio di Via Marconi con la SS12 fino al fiume, per connettersi alla pista ciclabile del Secchia, di valenza provinciale.

L'AREA PRODUTTIVA

La realizzazione della zona produttiva a nord del centro cittadino ha portato alla progressiva

dismissione delle attività e degli edifici più vicini alle zone residenziali, di più antico insediamento e quindi non più rispondenti alle esigenze attuali degli operatori; si tratta di un insieme di lotti lungo la SS 12, a nord di via Marconi, in parte dismessi, che nella tavola PSC.4 "Ambiti e trasformazioni territoriali" sono stati classificati come "ambito da riqualificare".

Anche la riqualificazione di queste aree – con l'inserimento di un mix di funzioni in grado di rivitalizzarle - può contribuire alla complessiva qualificazione di tutta l'area di accesso al centro e, di conseguenza, dell'immagine complessiva del capoluogo. L'inserimento di nuove funzioni e di quote di residenza (nelle parti adiacenti agli ambiti urbani consolidati) consente inoltre di rendere questa parte dell'insediato congruente con il tessuto circostante, e di creare i presupposti per una più chiara separazione con l'ambito produttivo nord.

Nel PSC questi interventi si integrano in un complesso di azioni che riguardano la fascia di territorio ad ovest della SS 12, vale a dire:

- azioni capillari di qualificazione degli spazi, in particolare quelli esterni, per l'area commerciale esistente
- riqualificazione dell'area commerciale già prevista dal PRG e solo parzialmente insediata.

Per una descrizione di maggior dettaglio di questi interventi si rimanda al capitolo 12 di questo Documento.



Ingresso a Bastiglia dalla strada statale n. 12: l'imbocco di via Marconi (sopra)

6.3 IL PATRIMONIO EDILIZIO - STORICO E NON - DIFFUSO NEL TERRITORIO RURALE

Il Quadro conoscitivo del PSC comprende un censimento del patrimonio edilizio diffuso nel territorio rurale, il cui rilievo è stato effettuato nel maggio 2013 dall'arch. Sergio Brancolini e dall'arch. Rebecca Pavarini.

L'indagine ha riguardato tutto il territorio rurale, escludendo quindi il solo territorio urbanizzato del capoluogo. Il lavoro è consistito nel rilievo fotografico e nella schedatura dei 117 nuclei presenti, all'interno dei quali sono stati identificati tutti gli edifici esistenti (cfr. elaborato QC.11 del PSC).

La schedatura ha permesso di classificare il patrimonio in tre macrocategorie:

- gli edifici di origine storica
- gli edifici di origine recente (non storica)
- gli edifici incongrui

raccogliendo tutte le informazioni (tipologia edilizia, stato di manutenzione, elementi di pregio, qualità degli spazi esterni di pertinenza, ...) in tre fascicoli, allegati al Quadro Conoscitivo del PSC (QC.12.1 Schedatura degli edifici storici; QC.12.2 Schedatura degli edifici non storici; QC.12.3 Schedatura degli edifici incongrui).

Come previsto dalla L.R.20/2000 (art. A-9) il PSC individua gli edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs. n.42 del 2004, e definisce gli interventi ammissibili negli stessi, nell'ambito del recupero edilizio (restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo).

Gli altri edifici di interesse storico-culturale e testimoniale sono individuati nel QC del PSC e classificati dal RUE, che disciplina per essi le modalità di intervento di recupero e riuso.

7 LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DELL'AMBIENTE COSTRUITO

Le scelte del PSC per la promozione della qualità urbana si possono qui elencare per una sintesi complessiva.

- *Il sostanziale arresto della crescita del processo di nuova urbanizzazione e le politiche di riqualificazione e rigenerazione urbana*

Se da un lato la definizione di questo obiettivo deriva dall'applicazione di specifici indirizzi del PTCP, va sottolineato come la sua declinazione specifica trovi riscontro negli obiettivi dell'Amministrazione comunale, volti a consolidare una dimensione insediativa di Bastiglia, che ha raggiunto un buon livello di equilibrio tra servizi offerti e popolazione, attraverso in primo luogo la decisione di un percorso di crescita demografica contenuta, con forte moderazione rispetto allo sviluppo della popolazione nell'ultimo decennio.

- *Interventi puntuali sulla viabilità di livello sovracomunale e comunale*

Il tema principale per Bastiglia è costituito dall'attraversamento del territorio comunale da parte della strada statale n. 12 "dell'Abetone e del Brennero". Il ruolo sovracomunale di questa viabilità è ben noto, il suo passaggio al margine dell'abitato ne ha condizionato lo sviluppo alla sola zona est, confinando di fatto lo sviluppo delle zone commerciali pianificate ad ovest della statale a condizioni di marginalità che si traducono in una modesta qualità insediativa.



Strada Statale n. 12: attraversamento di Bastiglia

La scelta definita dal PSC è quella di assoggettare il tratto di Statale che attraversa il territorio urbanizzato di Bastiglia, costeggiando l'area urbana vera e propria, ad interventi di messa in sicurezza e di compatibilizzazione del traffico di attraversamento con le funzioni

urbane. Questo complesso di interventi (sulla pavimentazione, sui percorsi pedonali e su quelli ciclabili in sede propria, sui punti di innesto), da attuare attraverso il POC, è finalizzato ad attribuire al tratto della statale un ruolo più "locale", in grado quindi di fungere da asse urbano di strutturazione per le attività economiche già insediate e da insediare.

Il progetto "Riqualficazione e messa in sicurezza del tratto urbano della SS 12" (art.6.3 delle norme del PSC) dovrà pertanto ridefinire il ruolo del tratto della SS12 che lambisce l'abitato, al fine di fluidificare la circolazione sulla stessa secondo criteri di protezione ambientale e messa in sicurezza dei percorsi pedociclabili, potendo di conseguenza dare continuità al collegamento fra Piazza Repubblica ed il fiume Secchia.

Per completare questo progetto assume quindi rilievo anche il progetto di percorso pedociclabile che proseguirebbe dall'incrocio di Via Marconi con la SS12 fino al fiume, per connettersi alla pista ciclabile del Secchia, di valenza provinciale.

- *Il sistema dei percorsi pedonali e ciclabili per la valorizzazione e la fruizione del paesaggio*
Il territorio della pianura ben si presta alla realizzazione di percorsi ciclabili che consentono sia gli spostamenti quotidiani di breve raggio sia una fruizione della campagna nel tempo libero.



Santuario e borgo di San Clemente



Lungo il tracciato della ferrovia Modena – Mirandola - dismessa nel 1964 - e, in parte, sulla strada alzaia del Canale Naviglio sono già state realizzate piste ciclabili che hanno valenza intercomunale e che si collegano alla rete dei percorsi locali.

Compito del PSC è di prevedere il completamento di questa rete a livello comunale, comprendente il collegamento della pista lungo la ferrovia con il tratto verso il Santuario della Beata Vergine di San Clemente per la valorizzazione di un luogo legato alla tradizione sia per il culto sia per la sagra che vi si tiene, da più di 60 anni, ai primi di settembre.



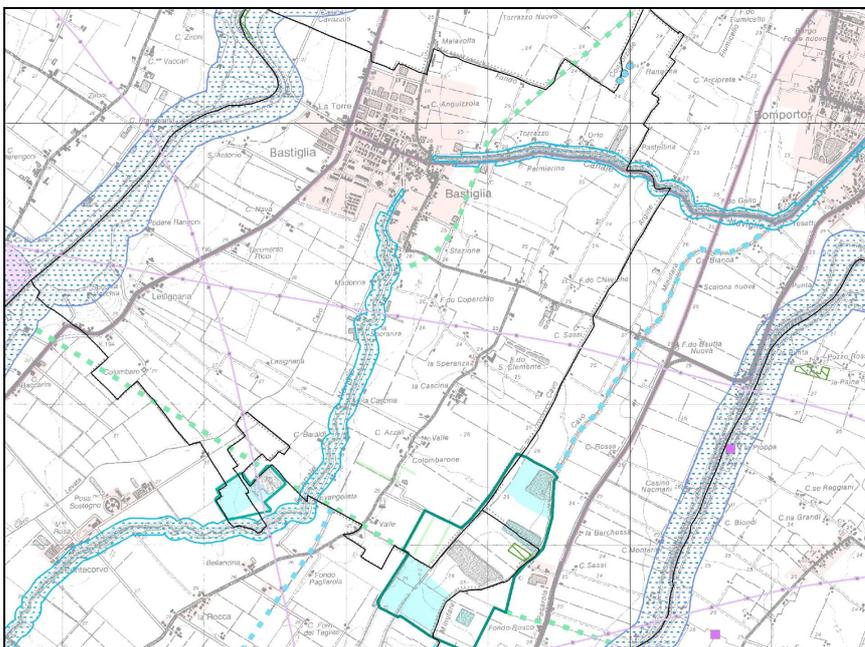
L'edificio della stazione ferroviaria dismessa

Il progetto “Riqualificazione della ex Stazione Ferroviaria” dovrà identificare i partner e le risorse per il recupero degli edifici (di proprietà comunale), con l’insediamento di attività di interesse collettivo, quali ad esempio un pubblico esercizio che funga da punto di ristoro lungo la pista ciclabile provinciale realizzata sul tracciato della Ferrovia dismessa Modena-Mirandola.

- *La costruzione della rete ecologica*

Le due aste del Secchia e del Canale Naviglio rappresentano, nella pianificazione di scala provinciale, “corridoio ecologici primari”, che svolgono una fondamentale funzione di collegamento tra i nodi della rete ecologica, garantendone la continuità.

A livello comunale non sono facilmente individuabili corridoi ecologici locali di connessione tra i due corsi d’acqua (naturale il Secchia, artificiale il Naviglio) in quanto gli usi agricoli della vastissima porzione di territorio comunale a sud del capoluogo incidono significativamente sulla naturalità dei luoghi. In questo territorio la rete ecologica locale deve appoggiarsi alla fitta rete di fossi irrigui di cui è ricco, consentendo una diffusione capillare della maglia ecologica del territorio. Questa rete minuta è peraltro di difficile rappresentazione e dovrà essere regolamentata soprattutto a livello normativo, nell’equilibrio tra esigenze dell’agricoltura e tutela dell’ambiente.



PTCP della Provincia di Modena, Stralcio della Tav. 1.2.5 - Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio

- *Il consolidamento dei servizi pubblici*

Il livello dei servizi presenti a Bastiglia si può valutare congruente con il rango di “centro di base” attribuito al comune nel PTCP. Nei programmi a breve termine dell’Amministrazione comunale vi è la realizzazione della nuova palestra per il plesso scolastico primario del capoluogo ed è allo studio, nel quadro dell’intervento di riqualificazione della Piazza, la ristrutturazione dell’attuale sede del Municipio – che, realizzato negli anni ’80 del secolo scorso, presenta oggi problemi di grave inefficienza energetica – o, in alternativa, la possibilità di individuare una nuova sede.

- *Le misure di riduzione dei rischi ambientali*

RISCHIO SISMICO.

Gli studi di microzonazione sismica sviluppati (di cui si è detto al paragrafo 5.2) individuano nel territorio di Bastiglia areali che presentano rischio di liquefazione ed altri con terreni a caratteristiche geotecniche scadenti. Il PSC definisce la normativa specifica per queste zone, escludendo o condizionando la nuova edificazione e gli interventi sull’esistente e definendo le direttive a POC e RUE per l’attuazione degli interventi, laddove ammissibili. Più in generale, i recenti eventi sismici – che potranno portare, nel medio termine, alla riclassificazione sismica dei territori interessati – inducono la necessità di riflessione sugli indirizzi che il PSC definisce in particolare per il RUE, da un lato sulla imprescindibile sicurezza delle nuove costruzioni ma dall’altro, e soprattutto, sulle modalità di intervento sull’esistente, anche attraverso una serie di misure in grado di favorire alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio.

RISCHIO IDRAULICO.

Molti gli interventi realizzati o programmati, come già indicato in precedenza.

- cassa di espansione del fiume Secchia: la cassa è situata tra le province di Modena e Reggio Emilia ed è stata realizzata per regolare le piene del fiume; la sua realizzazione ha ridotto il rischio idraulico nei territori a nord. Inoltre, la vastissima area della cassa (260 ha) ha acquisito negli anni significativi caratteri naturalistici. Di conseguenza, alla fine del 1996 è stata istituita la relativa Riserva Naturale, con l'obiettivo di proteggere questi ambienti che svolgono una importante funzione di riequilibrio ecologico per tutto il territorio circostante (aree agricole, cave di sabbia e ghiaia, aree per attività sportive e ricreative, grandi infrastrutture viarie);
 - realizzazione di una cassa di espansione per il Cavo Fiumicello a nord di Bastiglia (Consorzio Bonifica Burana Leo Scotenna Panaro). La realizzazione della cassa è frutto di un protocollo di intesa tra il Consorzio Burana, i Comuni di Bastiglia e Bomporto e AIMAG (ad oggi approvato solo dal Consorzio Burana); obiettivo è il corretto smaltimento delle acque meteoriche provenienti dal centro urbano di Bastiglia (compreso il comparto produttivo Via Verdetta – Via dell'Artigianato) nonché un adeguato livello di sicurezza idraulica per il comparto industriale di Bomporto (attraversato dal Cavo Fiumicello). La cassa di espansione è prevista in comune di Bastiglia, al confine nord, in sinistra idraulica del Cavo;
 - interventi di adeguamento del Panaro e del Canale Naviglio tra Modena, Bastiglia e Bomporto. L'intervento, previsto dell'Autorità di Bacino del Po, consiste nella sistemazione del Canale (che raccoglie anche parte delle acque meteoriche di Modena), in difesa di Modena, Bastiglia e Bomporto, nel potenziamento della cassa di espansione tra il Cavo Argine e il Cavo Minutara in località Prati di San Clemente e nell'adeguamento delle porte vinciane che, in caso di piena; regolano il riflusso dal Naviglio in Panaro e, in caso di malfunzionamento, impediscono il corretto scambio tra i due corsi d'acqua.
- *La promozione della bioarchitettura e del risparmio delle risorse*

Una delle finalità primarie del PSC - e del RUE - è la qualificazione degli aspetti ecologici dell'edilizia (bioarchitettura, risparmio energetico, impiego di risorse rinnovabili).

La nuova strumentazione urbanistica deve promuovere la qualificazione degli interventi edilizi attraverso specifiche norme cogenti, norme di indirizzo e forme di incentivazione economica, con la finalità di migliorare la compatibilità ambientale, la sicurezza, la salubrità e l'economicità della gestione dell'abitazione per la cittadinanza.

I contenuti e gli obiettivi oggetto di regolamentazione sono:

 - risparmio energetico (gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti sono soggetti al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e al D.Lgs. "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs. 19.8.2005 n. 192"; ai sensi della normativa nazionale e regionale in materia (compreso l'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico di cui alla Del. C.R. n. 156 del 4.3.2008) si introduce la certificazione energetica degli edifici;

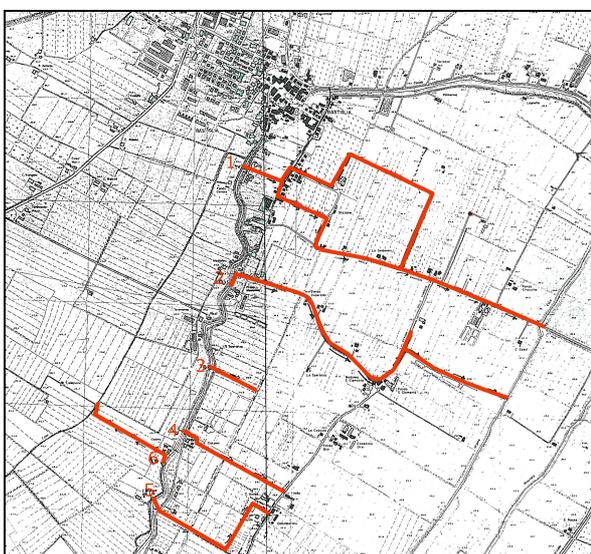
- Impiego di risorse rinnovabili: in sede di pianificazione attuativa per gli interventi soggetti a piano particolareggiato deve essere redatto uno studio di fattibilità per l'impiego di energie alternative (solare, fotovoltaico, co-generazione, ecc.), con obbligo di introduzione di misure finalizzate al contenimento dei consumi e all'impiego di risorse energetiche rinnovabili e a basso carico inquinante;
- sicurezza: miglioramento delle condizioni di sicurezza delle persone e di protezione delle risorse naturali; riduzione dei rischi di incidenti;
- salute: eliminazione di materiali insalubri - accorgimenti progettuali specifici per la qualità sanitaria degli ambienti;
- qualità ecologica, aspetti bioclimatici: correttezza delle scelte progettuali nelle relazioni con l'ambiente, al fine di soddisfare requisiti di comfort attraverso il controllo passivo del microclima interno; tali criteri riguardano: il posizionamento dell'edificio e la distribuzione degli ambienti, la distribuzione delle aperture, l'impiego di materiali e prodotti con buone prestazioni energetiche, l'eventuale realizzazione di serre e altri sistemi di captazione e sfruttamento di energia solare passiva, la progettazione e gestione delle aree verdi, la realizzazione di "tetti verdi", l'impiego di materiali a basso contenuto energetico, riciclabili, ecc.;
- risparmio di risorse: accorgimenti per la riduzione degli sprechi di risorse (obbligo di recupero idrico, incremento della raccolta differenziata dei rifiuti, miglioramento dell'efficienza energetica, ecc.);
- tutela ambientale: scelte progettuali finalizzate alla tutela di componenti ambientali (suolo, sottosuolo, paesaggio, ecc.);
- qualità della vita: scelte relative alla protezione degli abitanti dagli impatti esterni, e per il miglioramento del comfort abitativo;
- concorso alla qualità urbana e al paesaggio: decoro delle sistemazioni esterne, coerenza del disegno rispetto al contesto urbano e al corretto inserimento nel contesto paesaggistico.

Attraverso il RUE per gli interventi diffusi e il POC per gli interventi di trasformazione e nuovo insediamento (selezione operatori e interventi, obbligo di livelli di certificazione, ecc.) il Comune promuove e incentiva la crescita della conoscenza (tecnico-progettuale, produttiva e socio-culturale) e della pratica applicazione delle modalità di intervento urbanistico-edilizio ecologicamente sostenibile, anche accompagnando il nuovo Regolamento con azioni di informazione e formazione dei soggetti attuatori.

In conclusione, quello dell'architettura sostenibile (comprendendo in tale ampia definizione il risparmio nell'uso delle risorse, le condizioni di sicurezza, il rinnovamento tipologico connesso ai nuovi bisogni...) è quindi un anello di una catena di sostenibilità del progetto urbano e territoriale. Significa corretto uso del territorio, qualità delle relazioni paesaggistiche e ambientali, privilegio alla riqualificazione, promozione del risparmio energetico, realizzazione di sistemi di cogenerazione e reti di teleriscaldamento, qualità e sicurezza del processo di costruzione e degli edifici, rispetto del rapporto con i luoghi e con le tradizioni costruttive ed i materiali locali.

- *Un uso corretto della risorsa acqua*

Fino all'inizio degli anni 2000 le acque del canale Naviglio erano utilizzate per irrigazione del territorio agricolo attraverso una concessione di derivazione di acque pubbliche superficiali autorizzata dalla Regione al Consorzio Irrigazione Bastigliese. Il sistema, formato da pompe poste in destra e sinistra del canale che, attraverso un sistema di condotte, incanalano l'acqua verso i campi coltivati, è oggi solo parzialmente in uso in quanto integrato da altri sistemi di derivazione delle acque per l'irrigazione, ma ne sono tuttora presenti le strutture, che potrebbero facilmente essere rimesse in funzione per portare ai nuovi insediamenti (in particolare quelli posti in destra del canale) acqua da utilizzare per usi irrigui di aree verdi e giardini e di lavaggio strade e piazzali, risparmiando in questo modo una risorsa preziosa quale l'acqua potabile.



Canali irrigui di derivazione dal Naviglio

8 IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL PSC

8.1. I LIVELLI DI INTERVENTO DEL PSC E DEL POC

Il tema va affrontato nei suoi diversi passaggi logici:

- a) La valutazione del fabbisogno abitativo primario, costituito dalla domanda di abitazioni da parte delle famiglie di nuova formazione (anche di quelle destinate a formarsi a parità di popolazione residente); come si è visto in precedenza, la riduzione del numero medio di componenti è destinata a proseguire nei prossimi anni;
- b) L'articolazione della domanda dal punto di vista sociale; Bastiglia è stata meta di flussi migratori di varia natura: da quelli di nuove famiglie costituite da residenti in comuni della provincia, a lavoratori italiani e stranieri.
- c) Il passaggio dal fabbisogno primario al dimensionamento dell'offerta abitativa nel PSC. Si intende per "dimensionamento" delle previsioni per la residenza la definizione, nel PSC, di una quantità-obiettivo di alloggi aggiuntivi rispetto allo stock esistente utilizzato per residenza, da realizzare, recuperare o comunque rendere disponibili nell'arco temporale di riferimento di 15 anni. Si tratta quindi di un valore massimo dell'offerta abitativa aggiuntiva, a cui corrisponde in parte un incremento del patrimonio edilizio ed in parte del solo carico insediativo, sul quale valutare la sostenibilità del Piano (si tratta infatti di un'offerta a cui potrà corrispondere un numero di nuove famiglie, di domanda di servizi, di impatti di varia natura sul territorio e sull'ambiente).
Il dimensionamento del Piano non coincide con il fabbisogno abitativo primario (numero di nuove famiglie che richiedono di disporre di un'abitazione): potrebbe essere addirittura inferiore in relazione a valutazioni sulla non 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 altra domanda (cambiamento di abitazione, mantenendo non utilizzata la precedente) o 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 adeguatamente argomentati.
- d) La sostenibilità delle previsioni nel tempo e il coordinamento della gradualità di attuazione: il ruolo e i criteri di formazione del POC.
Va sottolineato il ruolo che riveste, ai fini della effettiva programmazione degli interventi, il Piano Operativo Comunale, la cui definizione da parte dell'Amministrazione comunale 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.

Naturalmente del dimensionamento del PSC farà parte integrante il residuo delle previsioni non attuate del PRG vigente: da trasferire nel PSC conservando la propria normativa nel caso delle aree già in corso di attuazione (o comunque degli strumenti attuativi approvati e convenzionanti); da riesaminare ed eventualmente modificare per integrarle pienamente nelle nuove previsioni, nel caso di interventi previsti dal PRG ma non attivati.

8.2. IL CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA NEL PSC

8.2.1. IMPOSTAZIONE DEL MODELLO DI PROIEZIONE DEMOGRAFICA

Bastiglia deve la sua crescita demografica soprattutto ai flussi migratori. Sono stati registrati intensi flussi migratori, in particolare alla fine degli anni '90. Negli ultimi due anni il saldo migratorio si è però sensibilmente contratto, attestandosi nel 2011 a soli +13 abitanti.

Le proiezioni demografiche per Bastiglia sono quindi state impostate con due sottoscenari: nel primo (di massima) si riproducono le dinamiche migratorie dell'ultimo decennio, nel secondo (di minima) si verificano gli effetti di un flusso migratorio più contenuto, isolando gli ultimi tre anni come riferimento del trend migratorio.

Lo scenario di massima ripropone in effetti il trend di sviluppo demografico tumultuoso proprio dei decenni passati mentre lo scenario di minima proietta nel futuro la recente tendenza di raffreddamento delle dinamiche socio-economiche.

Tale secondo scenario è parso meglio rispondere alla specifica situazione del territorio di Bastiglia (variante del "minimo ribassato", vedi Quadro Conoscitivo per i dettagli). Le famiglie di nuova formazione attese nei prossimi 15 anni sono quindi 422.

PROIEZIONI: IPOTESI RIBASSATA	2011	2016	2021	2026
Residenti	4.167	4.409	4.606	4.778
Famiglie attese	1.751	1.923	2.095	2.173
Famiglie aggiuntive rispetto al 2011		+ 172	+ 344	+ 422

Fabbisogno abitativo primario e dimensionamento dell'offerta abitativa del PSC

Il **fabbisogno abitativo primario** è costituito dalla domanda abitativa rappresentata dalle famiglie di nuova formazione. Rispetto alle proiezioni demografiche e familiari sintetizzate in precedenza, possiamo compiere ora le seguenti valutazioni:

Nuove famiglie:

Si assume per il calcolo del dimensionamento lo scenario “ribassato minimo”, che corrisponde ad un’ipotesi di crescita del numero di nuclei familiari nei prossimi 15 anni di **422** rispetto agli attuali 1.751 (flussi migratori pari alla media degli ultimi tre anni; dimensione media familiare al 2026 pari a 2,20 abitanti per nucleo a fronte dei 2,38 attuali), per un totale atteso al 2026 di 2.173 famiglie residenti in altrettanti alloggi occupati.

La crescita di 422 nuclei familiari residenti rappresenta la **domanda primaria** di abitazioni agiuntive rispetto agli alloggi oggi occupati.

8.2.2 CALCOLO DEL DIMENSIONAMENTO DELL’OFFERTA ABITATIVA NEL PSC

Il dimensionamento dell’offerta abitativa del PSC va 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 errore nelle proiezioni;
- perché non esiste solo la domanda primaria: sul mercato può risultare 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.
- perché non può esistere una perfetta corrispondenza tra tipologia della domanda e tipologia dell’offerta.

Tenendo conto di vari fenomeni, attraverso coefficienti moltiplicativi si arriva a dimensionare l’offerta del Piano, incrementando la domanda abitativa primaria di una quota che nel caso del PSC di Bastiglia si ritiene di poter contenere al 10% circa della domanda primaria.

Pertanto si assume come valore per il dimensionamento dell’offerta abitativa prevista dal PSC di Bastiglia un numero complessivo di alloggi pari a **422 x 1,10 = 464** alloggi.

E’ evidente che quanto più le politiche della casa privilegeranno l’accesso all’abitazione a famiglie che esprimono un bisogno primario, più l’offerta si renderà disponibile per le famiglie di nuova formazione, e l’assetto demografico si avvicinerà progressivamente a quello definito in questo capitolo; viceversa, se sul mercato risulterà prevalente il peso della domanda caratterizzata da altri bisogni, parte dell’offerta sarà convogliata su di essi, con conseguenze dirette sull’assetto demografico.

8.2.3 CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PIANO

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 (limiti e condizioni definite dalla ValSAT del PSC).

Si intende per “capacità insediativa” di un centro abitato o dell’intero comune la somma delle

capacità insediative (teoriche, vale a dire nell'ipotesi massima di utilizzo compatibile con) 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 complessiva nel Comune coincidono necessariamente, poiché ogni area definita edificabile o trasformabile dal Piano, con la sua densità edilizia massima assegnata, conforma un diritto edificatorio e potrà effettivamente essere realizzata. Nel PSC, invece, queste due entità è opportuno non coincidano: è possibile stabilire un dimensionamento massimo da rispettare, sulla base di valutazioni del fabbisogno e delle condizioni di sostenibilità generali (offerta massima di nuove abitazioni realizzabili nel periodo di riferimento di un quindicennio, in rapporto alle dotazioni richieste), e nel contempo individuare come potenzialmente trasformabili (ciascuna secondo modalità e limiti di sostenibilità fissati) una quantità di aree che teoricamente potrebbero dare luogo, se attuate tutte, ad un dimensionamento superiore dell'offerta: lo scarto fra le due entità consente margini di flessibilità operativa nell'attuazione.

Le finalità della definizione di una capacità insediativa teorica del PSC distinta dal dimensionamento 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, anche nell'ipotesi in cui alcune previsioni teoricamente possibili non troveranno attuazione per una delle numerose ragioni possibili;
- 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.

L'individuazione preliminare di areali che questo Documento - anche attraverso una loro simbolica rappresentazione cartografica nello Schema preliminare di assetto territoriale allegato di "areali di territorio a destinazione urbana potenziale" - non costituisce proposta puntuale di aree insediabili, ma un'indicazione di ambiti territoriali a cui applicare indici perequativi, con le molteplici finalità illustrate in questo capitolo.

Gli ambiti saranno progressivamente precisati in sede di PSC e poi di POC; ad essi potranno essere associate, facendo riferimento alle Norme del PSC e alle schede allegate, grandezze distinte:

- applicando gli indici perequativi, si può calcolare una capacità edificatoria teorica, spettante alla proprietà (che al limite può essere interamente costituita da diritti edificatori da trasferire, nel caso in cui l'ambito sia da acquisire per dotazioni territoriali);
- applicando le valutazioni di sostenibilità e gli obiettivi di qualità urbana che si perseguono per ciascuna porzione urbana individuata, si può ricavare (e generalmente è indi-

cata nella scheda normativa) la capacità insediativa massima dell'ambito (che può essere superiore a quanto calcolato applicando l'indice perequativo, in quanto la valutazione di sostenibilità può consentire di assegnare diritti edificatori pubblici ag-giuntivi e/o di trasferire diritti da altre aree);

- assegnando i diritti edificatori in sede di POC, si concorrerà all'effettiva realizzazione di una parte del "dimensionamento" dell'offerta, definendo per l'ambito, nel rispetto delle regole del PSC, una specifica possibilità di intervento.

La differenza tra il valore del "dimensionamento abitativo del PSC" (che costituisce il limite massimo di numero di alloggi e di Su realizzabile complessivamente attuando il Piano) e quello della "capacità teorica" o "capacità insediativa massima degli ambiti" che risulterebbe dall'applicazione degli indici perequativi e dei limiti di sostenibilità a tutti gli ambiti previsti dal PSC, costituisce uno degli strumenti per il perseguimento degli obiettivi di qualità del PSC, perché consente al POC (negli ambiti di nuovo insediamento e in quelli da riqualificare, e in generale negli interventi soggetti a programmazione attraverso il POC) di effettuare una reale selezione (qualitativa, spaziale e temporale) tra opzioni diverse, privilegiando le scelte più efficaci per il perseguimento degli obiettivi del Piano.

8.2.4 IL RAPPORTO TRA CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA E DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL PSC

In conclusione, si può dire che il termine "dimensionamento" del Piano, largamente utilizzato nella pratica urbanistica, è divenuto improprio per definire le scelte della parte strutturale del piano, come concepita dalla Legge n. 20/2000.

E' infatti compito del PSC la definizione di una capacità insediativa teorica massima (distinta da quella del dimensionamento, inteso come offerta massima di alloggi), fondata certamente sull'analisi della domanda, ma calcolata e distribuita sul territorio secondo criteri di sostenibilità ambientale e territoriale, e destinata ad essere attivata (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 quin-quennio, attivando i corrispondenti diritti edificatori.

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

- il fatto che la capacità insediativa teorica massima del PSC non comporta automaticamente, ai sensi della Legge 20/2000, l'attivazione di tutti i 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 previste dal Piano;
- 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.

In ogni caso, dal punto di vista della programmazione, il riferimento per l'attuazione del PSC è il dimensionamento dell'offerta (464 alloggi per l'offerta abitativa, nell'ipotesi qui presentata), e-

saurito il quale dovrà essere considerato attuato il Piano Strutturale e non potranno essere programmate dal POC ulteriori previsioni.

E' da sottolineare il fatto che un eccessivo incremento di ampiezza della "forbice" tra dimensionamento e potenzialità di trasformazione definite dal PSC, mentre aumenta le opportunità a disposizione dell'Amministrazione per la redazione del POC e la competitività delle relative proposte da ricevere, stemperando le possibili conseguenze indirette derivanti dall'applicazione dell'IMU (per quanto in misura ridotta in rapporto ai valori reali delle aree non inserite nel POC), rischia di indebolire il contenuto progettuale e programmatico delle scelte di PSC, fino al limite di demandare l'effettivo contenuto delle scelte insediative al momento della formazione del POC, operando entro un ventaglio di opzioni teoriche "compatibili" dal punto di vista degli effetti ambientali.

La proposta di strategia di pianificazione contenuta in questo Documento preliminare tiene conto degli effetti negativi di entrambe le "derive", e presenta pertanto ragionevoli margini di flessibilità a disposizione dell'Amministrazione per il governo del territorio, ma non attenua – ed al contrario, afferma con forza – il valore di scelta strutturale di pianificazione del territorio, che richiede, in particolare per un piano strutturale, chiarezza di obiettivi e di scelte insediative strategiche.

Come si vedrà al par. 8.2.5 seguente, questa strategia si traduce a Bastiglia in una quantificazione delle potenzialità derivanti dallo stato di fatto e di diritto in essere (residui del PRG non attuati, riduzione del non occupato) pari a circa 200 alloggi.

A tale potenzialità il PSC e il RUE aggiungono nuove opportunità insediative: il recupero e la densificazione nei tessuti edificati (da incrementare, laddove possibile, rispetto alle possibilità residue già presenti nel PRG), e il riuso di edifici in territorio rurale (pure da qualificare e incrementare), per una stima di capacità teorica di ulteriori 110 alloggi circa.

Infine il PSC definisce nuove potenzialità di intervento abitativo attraverso l'individuazione di ambiti da riqualificare e di ambiti per i nuovi insediamenti. Per questi ultimi va applicata la norma del PTCP che limita la dimensione della superficie territoriale ST potenzialmente insediabile (nuovo insediamento) a circa 30.500 mq.. Rispetto ad essa il PSC definisce una potenzialità teorica di 76.000 mq. di aree idonee – pari a circa 2,5 volte la St effettivamente insediabile, decisione che garantisce buone opportunità di definizione in sede di POC delle scelte insediative per la migliore qualificazione degli interventi. Queste ultime componenti della capacità insediativa prevista dal PSC aggiungono una capacità teorica di ulteriori 220 alloggi circa, per un totale generale di capacità insediativa teorica pari a 430 alloggi, come dettagliato al paragrafo seguente.

8.2.5 CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA DEL PSC IN RAPPORTO AL DIMENSIONAMENTO PROGRAMMATO DELL'OFFERTA ABITATIVA

La **capacità insediativa teorica** del PSC è l'entità delle previsioni insediative necessarie a garantire buone condizioni di fattibilità degli interventi e competizione tra le proposte di attuazione attraverso il RUE e di inserimento nel POC.

Le componenti della capacità insediativa che possono contribuire alla concreta attuazione dell'offerta abitativa (fissata dal dimensionamento in 464 alloggi nel prossimo quindicennio) si articolano in cinque componenti:

A. Residuo del PRG in piani attuativi in fase di realizzazione: si stima che si tratti in totale di una capacità residua di 141 alloggi;

B Offerta costituita da patrimonio edilizio disponibile sul mercato (abitazioni recenti non collocate, patrimonio non occupato); si stima che tali potenzialità rappresentino una capacità teorica di circa 60 alloggi;

C. Offerta di abitazioni aggiuntive derivanti da interventi di recupero e riuso edilizio del patrimonio esistente (da non residenziale a residenziale, da un numero minore ad un numero maggiore di abitazioni nello stesso fabbricato), di densificazione in ambiti urbani consolidati, di recupero abitativo di patrimonio edilizio in territorio rurale. Si stima che il contributo di tale offerta possa costituire, grazie al sostegno dato alle politiche di recupero, una capacità teorica di circa 110 alloggi.

E' bene ricordare che gli interventi di cui si tratta sono interventi di recupero, riuso e ampliamento del patrimonio edilizio esistente attraverso i quali si ipotizza un incremento di disponibilità di alloggi, non di solo miglioramento delle condizioni abitative.

Il complesso delle politiche di qualificazione e incremento dell'offerta nel territorio già insediato o programmato dal PRG (lett. A, B, C) si stima pertanto che fornisca una capacità insediativa teorica di circa 310 alloggi.

D. Offerta abitativa da interventi di riqualificazione urbana previsti dal PSC e programmati dal POC: si stima che il contributo di tale capacità insediativa, calcolata con applicazione degli indici perequativi previsti dal Documento preliminare del PSC, sia pari a circa 110 alloggi.

E. Offerta di nuove abitazioni in ambiti di nuovo insediamento. In questo caso occorre considerare due aspetti:

- il limite posto dal PTCP alla nuova urbanizzazione, che nel caso di Bastiglia si traduce in 30.550 mq di territorio urbanizzabile (5% del territorio urbanizzato al 31.12.2006); pertanto in sede di POC non potranno essere attuati ambiti di nuovo insediamento in misura superiore a tale superficie (che corrisponde ad un massimo teorico di 131 alloggi con $Ut_{max} = 0,30$ mq./mq. e dimensione convenzionale dell'alloggio $Su = 70$ mq.)

l'indicazione nel PSC di ambiti di nuovo insediamento di dimensione territoriale superiore a quanto attuabile, per rendere possibile un confronto competitivo in sede di POC: le aree indica-

te hanno una superficie di circa 120.000 mq., così ripartiti: - AN.1 ST = 60.000 mq.
parti urbanizzabili 33.000 mq. circa

- AN.2 ST = 59.600 mq. parti urbanizzabili 32.400 mq. circa
- AN.3 ST = 6.000 mq. parti urbanizzabili 6.000 mq. circa.

Pertanto, a fronte del limite definito dal PTCP e assunto dal PSC, di nuova urbanizzazione pari a 3,05 ha, la disponibilità teorica di aree valutate dallo stesso PSC idonee per eventuali nuovi insediamenti (ma il cui stato giuridico è in modo inequivocabile quello di aree che non dispongono né di destinazioni d'uso diverse da quelle agricole, né di alcun diritto edificatorio) è di 7,1 ha., il che consente al Comune di programmare gli interventi di nuovo insediamento potendo effettuare scelte reali tra ipotesi e proposte alternative.

Alla luce di questi dati e precisazioni normative e cartografiche, la **stima della capacità insediativa teorica** per gli ambiti di nuovo insediamento può essere modificata come segue:

- IP aree parti insediabili al netto delle fasce di rispetto: 0,12 (max) x 60.000 + 0,18 (max) x 6.000 = 8.280 mq.
- IP fasce di rispetto e zone di tutela 0,02 (max) x 25.000 = 500 mq.
- IP aree da acquisire per attrezzature pubbliche: 0,04 (max) x 47.000 = 1.880 mq.

In totale SU massima assegnabile alle proprietà: 10.660 mq., pari a 153 alloggi convenzionali.

A tale SU si aggiunge una capacità corrispondente a diritti pubblici assegnabili per conseguire **l'obiettivo del 20% di ERS sulla capacità in ambiti AN; essa diviene quindi pari a 180 alloggi** convenzionali.

Il comma 3 dell'art. 4.7 delle Norme del PSC si modifica pertanto come segue:

In sintesi la **capacità insediativa teorica del PSC** viene stimata in numero di alloggi come segue:

A - Residuo del PRG	B - Reimmisione alloggi non utilizzati	C - Recupero e densificazione in ambiti urbani consolidati, e Recupero/riuso in territorio rurale	D - Ambiti da riqualificare	E - Ambiti di nuovo insediamento	Totale Capacità insediativa teorica del PSC
141	60	110	110	172 (*)	593
23,9%	10,1%	18,5%	18,5%	29,0%	100,0%

(*) di cui non più di 131 alloggi potranno concorrere, nel rispetto dei limiti di nuova urbanizzazione e degli indici massimi fissati dal PSC, all'offerta abitativa attraverso i diritti edificatori effettivamente assegnati dal POC. L'offerta negli ambiti di nuovo insediamento non potrà pertanto superare il 28,2% del dimensionamento di 464 alloggi.

Di conseguenza la capacità insediativa teorica complessiva del Piano è pari a **593 alloggi**, superiore del 27,8% rispetto al dimensionamento massimo dell'offerta abitativa (464 alloggi, quindi in linea con il valore-guida *indicato nella direttiva del PTCP (30%)*.

8.2.6 IL RUOLO DEL PSC NELLA DEFINIZIONE DELLE OPPORTUNITÀ INSEDIATIVE

La legge regionale 6/2009 ha contribuito a chiarire ulteriormente alcune questioni interpretative della L.R. 20/2000, sulle quali da alcuni anni ci si era impegnati nella nostra regione con esiti non sempre univoci:

“Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all’approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all’apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, di cui all’articolo 6, commi 1 e 2” (art. 28, comma 1 della L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/2009).

E ancora:

“Le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l’assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC. La disposizione del presente comma prevale sulle disposizioni dei PSC vigenti”.

E infine, in riferimento al POC:

“Il POC contiene, per gli ambiti di intervento disciplinati:

- a) la delimitazione, l’assetto urbanistico, le destinazioni d’uso, gli indici edilizi, anche apportando rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti individuati dal PSC, purché non riguardino ambiti soggetti a disciplina di tutela*
- a-bis) un apposito elaborato denominato Documento programmatico per la qualità urbana che, per parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC stesso, individua i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, (...)*”

Non sono più discutibili, a questo punto, alcune interpretazioni della Legge 20/2000 (che peraltro non costituiscono certo novità rispetto alla filosofia, all’impianto e alla struttura tecnica originale della legge urbanistica), vale a dire:

- il fatto che non è compito del PSC perimetrare ambiti da attuare come tali previa approvazione di un piano attuativo,
- il fatto che i diritti edificatori non sono assegnati in nessun caso dal PSC, e che in particolare non è comunque lecito calcolarli applicando agli areali del PSC gli indici perequativi del PSC nelle norme, dalle schede normative, e così via.

Il PSC di Bastiglia viene costruito sulla base dei principi ora ribaditi dalla Legge 6/2009, e la disciplina urbanistica che ne discenderà attraverso il POC richiede che i criteri da adottare siano altrettanto rispettosi dello spirito e della lettera della norma.

Tali criteri si traducono come si è visto nell'ipotesi, sottoposta alla Conferenza, di previsione di areali per ambiti di nuovo insediamento (a sud di via Stazione e a sud di via Aldo Moro) la cui dimensione territoriale più che doppia rispetto all'espansione massima di 3,05 ha ammessa dal PTCP; tale indicazione del PSC consentirà all'Amministrazione Comunale di disporre di effettive possibilità di confronto e selezione tra ipotesi di intervento. Più in generale, le potenzialità offerte dal PSC (capacità insediativa teorica) superano i meccanismi previsionali e attuativi tipici del PRG, peggiorati da un possibile sovradimensionamento delle previsioni rispetto alle esigenze, e da una situazione di "flessibilità debole" del piano che il vecchio, rigido piano regolatore riusciva almeno ad evitare.

9 CRITERI DI PIANIFICAZIONE: CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA – PEREQUAZIONE URBANISTICA

9.1. OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il PSC di Bastiglia, in applicazione delle direttive del PTCP, assume come criterio fondativo l'applicazione generalizzata e omogenea dei principi della perequazione urbanistica, in quanto ne considera strategica l'adozione per il perseguimento efficace degli obiettivi sia di qualificazione del proprio territorio e di offerta alla popolazione e alle attività economiche sia di equità nella distribuzione di benefici e oneri e di qualificazione delle scelte urbanistiche rendendole indifferenti rispetto all'assetto amministrativo (anziché proprietario).

Si tratta in prospettiva di un salto di qualità sia nelle politiche urbanistiche, sia nel governo del territorio e nella gestione di funzioni e servizi pubblici.

9.1.1 IL PRINCIPIO DI EQUITÀ E IL METODO PEREQUATIVO

Le scelte urbanistiche devono essere definite in modo non condizionato dall'assetto proprietario, quindi soltanto in quanto considerate migliori nell'interesse generale, sapendo a priori che oneri e benefici che ne derivano saranno distribuiti in modo equo tra i soggetti interessati dalle scelte stesse. Il diritto edificatorio e il cambio d'uso sono opportunità la cui attribuzione comporta la partecipazione ad un progetto comune, sulla base di un disegno condiviso.

Su questi presupposti, il metodo della perequazione urbanistica consiste come noto, 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 (per esempio: aree esterne al perimetro urbano, in precedenza classificate come zone 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, ecc.);
- 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 nuovo Piano urbanistico (per 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 tali da poter concentrare, nell'attuazione del Piano, l'urbanizzazione su una parte limitata delle aree, che costituiscono l'ambito interessato dalla effettiva trasformazione privata;
- nel prevedere in sede di POC, contestualmente all'attribuzione dei diritti edificatori, la cessione gratuita al Comune delle aree ove non è prevista la realizzazione dell'insediamento da parte della proprietà, in eccedenza rispetto alla cessione delle ordinarie dotazioni mini-

me di legge per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (che vengono previste entro l'ambito di insediamento privato);

- nell'utilizzare tale demanio di aree, acquisite così, senza esproprio, per attuare le politiche dell'ente locale, sia per recuperare le carenze pregresse o comunque per qualificare e potenziare il patrimonio di attrezzature e spazi collettivi, sia per le politiche per la residenza sociale, sia infine per rendere attuabile, attraverso trasferimenti di diritti edificatori e permute di aree, il disegno di Piano.

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 in tre aspetti:

- la trasparenza e l'equità di trattamento di tutte le proprietà immobiliari coinvolte;
- l'indifferenza (e quindi la qualità) delle scelte urbanistiche rispetto alle condizioni soggettive;
- la capacità di agire sugli esiti della rendita fondiaria, recuperandone una quota sostanziosa a favore della collettività.

Il contributo alla formazione della parte pubblica della città, al disegno urbanistico delle trasformazioni previste dal Piano e alle politiche pubbliche per la casa che viene richiesto ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche viene distribuito fra tutti i proprietari in proporzione al valore acquisito attraverso il Piano dalle rispettive aree; nessuno viene penalizzato, a tutti viene ridotta la quota di rendita fondiaria che può incamerare. Infatti, poiché la valorizzazione economica di un'area discende direttamente dalle scelte effettuate dal Piano pubblico – ovvero da decisioni della collettività - si può sostenere che l'obiettivo di equità da perseguire con il metodo della perequazione debba sostanzarsi, 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.

L'attuazione del sistema di obiettivi del PSC richiede che tutti gli interventi concorrano in modo equo a creare le condizioni di sostenibilità richieste dal Piano, attraverso un adeguamento infrastrutturale e dei servizi che non è ipotizzabile se non attraverso il concorso di tutti gli interventi alle dotazioni territoriali (che si può tradurre in cessione di aree, realizzazione di opere, convenzionamento per obiettivi sociali e ambientali). Tale concorso (definito "contributo di sostenibilità", sottolineandone la diretta funzionalità e finalizzazione alle politiche del PSC) non è sostitutivo, ma aggiuntivo rispetto ai minimi oneri di legge, e la sua quantificazione deve seguire criteri perequativi.

9.1.2 L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE NELLE SCELTE DEL PSC DI BASTIGLIA

La perequazione rappresenta pertanto uno strumento per perseguire l'equità (rispetto ad esempio a possibili squilibri tra comparti edificatori) e l'efficacia (possibilità di rendere flessibili le scelte operative rispetto alle difficoltà attuative in mancanza di accordi tra le proprietà), ed in so-

stanza una strategia per riqualificare il territorio e concorrere all'attuazione delle dotazioni territoriali.

Il PSC consente di dare coerenza alle azioni e definire un quadro di riferimento alle diverse modalità perequative da praticare nell'attuazione del piano nei rapporti pubblico-privato (cessione di aree, realizzazione di opere, concorso alle politiche sociali).

Alcuni caratteri peculiari del PSC di Bastiglia saranno in proposito:

- l'assunzione e la declinazione operativa del principio del concorso delle trasformazioni urbanistiche alle dotazioni territoriali, in una misura che il PSC rapporta all'incremento di valore immobiliare conseguibile attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori
- la definizione dei criteri per la valutazione delle forme di perequazione negoziata e di compensazione
- la definizione dei criteri per la quantificazione e qualificazione dell'edilizia abitativa sociale.

La chiara definizione nelle Tavole e nelle norme del PSC delle scelte di assetto del territorio cautele dal rischio che possano avvenire, in modo più o meno implicito, inversioni nell'iter di formazione delle scelte rispetto al corretto percorso di formazione delle decisioni: dalla tutela del territorio, agli obiettivi della sua qualificazione, alla definizione delle politiche, alla scelta delle azioni e dei progetti coerenti.

E' questo il percorso in grado di salvaguardare dal rischio di una "creazione attraverso il territorio di risorse per la gestione della funzione pubblica", a cui talvolta è stata piegata, al di là degli enunciati, la prassi della gestione urbanistica.

Il PSC definisce precisi strumenti di controllo progettuale, di contabilità urbanistica e di successiva gestione delle scelte di pianificazione, riaffermando il primato del disegno di piano, della sua necessaria e fondamentale coerenza intrinseca, della indispensabile sostenibilità ambientale e infrastrutturale da valutare, verificare e monitorare lungo l'iter di formazione e di attuazione del piano.

9.1.3 INDICE PEREQUATIVO, ASSEGNAZIONE E TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI, CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

L'applicazione del metodo della perequazione deve garantire che il contributo alla formazione della parte pubblica della città e alle politiche pubbliche per l'abitazione sociale che viene richiesto dal PSC ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche (definito "contributo di sostenibilità") venga equamente distribuito tra tutti i proprietari in proporzione al valore immobiliare generato dalle scelte urbanistiche sulle rispettive loro aree.

Ciò comporta che la selezione degli interventi programmati e l'attribuzione dei diritti edificatori in sede di Piano Operativo sia subordinata al criterio perequativo in base al quale gli interventi di nuovo insediamento, di riqualificazione e di integrazione insediativa sono tenuti a concorrere alle dotazioni territoriali (aree, infrastrutture, attrezzature) e alle politiche pubbliche (edilizia resi-

denziale sociale, servizi) in misura proporzionale agli obiettivi di qualificazione del territorio perseguiti dal PSC, e in forma equa dal punto di vista della ripartizione dei costi (importo economico delle dotazioni) e dei benefici (valorizzazione economica delle aree oggetto di assegnazione dei diritti).

I diritti edificatori esprimono la potenzialità di edificazione riconosciuta alla proprietà di una determinata area nel caso in cui tale area sia interessata dalla trasformazione urbana o sia ceduta al Comune; i diritti edificatori diventano quindi effettivi solo nel momento in cui il Piano Operativo Comunale definisce i termini e le modalità di una determinata operazione di trasformazione urbanistica che coinvolga detta area e sono attuabili esclusivamente nei termini, nei modi e nella localizzazione stabiliti nel PSC e nel POC.

Il PSC indica una quota di diritti edificatori non attribuiti alle proprietà, ma rientranti nella dimensione massima assegnata all'ambito. Con il POC il Comune potrà assegnare tale propria quota di diritti edificatori, in tutto o in parte, ad operatori disponibili ad effettuare interventi, previa intesa del Comune.

In generale, il PSC si attua attraverso la cessione gratuita al Comune di una quota delle aree a cui saranno assegnati i diritti edificatori perequativi. Questa progressiva formazione di un demanio di aree pubbliche, che procede in parallelo agli interventi di riqualificazione e di nuovo insediamento, costituisce il primo obiettivo della strategia promossa dal PSC.

Tali aree saranno utilizzate dal Comune per attuare interventi di edilizia residenziale sociale, per potenziare la dotazione di aree verdi e altre attrezzature pubbliche, per realizzare infrastrutture, o per trasferirvi diritti edificatori da aree che si intendono acquisire.

Le aree acquisite dal Comune, nel periodo in cui non sono utilizzate a fini insediativi, costituiscono dotazioni ecologiche ed entrano come si è detto a far parte di un demanio pubblico.

Il diritto edificatorio assegnato dal POC potrà essere utilizzato direttamente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal PSC preveda aree insediabili e non soltanto dotazioni territoriali (o comunque scelte comportanti una diretta inedificabilità); diversamente il PSC definisce le modalità per il trasferimento del diritto in aree di altre proprietà (comunali o private). Tali aree, per attuare a loro volta le rispettive potenzialità intrinseche, saranno tenute a cedere al Comune gratuitamente la quota prevista dal PSC; in alternativa alla cessione o permuta da parte del Comune il POC potrà disporre che aree private siano tenute a recepire secondo modalità convenzionate con il Comune le potenzialità provenienti dalle proprietà impossibilitate a concretizzare il proprio diritto entro le loro aree.

INDICI PEREQUATIVI PROPOSTI PER IL PSC

Gli indici perequativi (IP) sono espressi in mq. di Su per ogni mq. di ST (superficie dell'area interessata).

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 periurbane, 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 0,10 a 0,12 mq/mq di Su; fino a 0,15 mq./mq. per aree di trasformazione già previste nel PRG vigente e confermate dal PSC.
Questo indice comprende sia la remunerazione della proprietà del suolo sia la disponibilità a fornire il contributo di sostenibilità, sotto forma di cessione di aree alla collettività a favore della città pubblica, da destinare a dotazioni territoriali, di realizzazione di attrezzature e infrastrutture come dotazioni territoriali, di disponibilità ad accogliere diritti edificatori di terzi da trasferire da aree non vocate all'urbanizzazione;
- b) *Aree libere residuali interne al perimetro del territorio urbanizzato*: 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), 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 ineditificati ma completamente urbanizzati, che possono essere considerati parte degli ambiti consolidati, ma aree il cui utilizzo comporti la realizzazione o comunque un'integrazione delle urbanizzazioni).
Indice perequativo IP: da 0,12 a 0,15 mq/mq di Su; si potrà prevedere un incremento dell'IP fino a 0,18 mq./mq. 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 0,02 a 0,04 mq/mq di Su.
- d) Aree dei tipi precedenti soggette a vincoli sovraordinati di inedificabilità: 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 e relative attrezzature, dei gasdotti e relative attrezzature, dei depuratori, dei cimiteri, di tutela fluviale, di pertinenza fluviale, nelle zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale, di tutela naturalistica, nel sistema delle aree forestali, nelle aree di interesse archeologico.. 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 pertinentziali: 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 urbanizzati da trasformare* attraverso interventi di "riabilitazione o rigene-

razione urbana" (ambiti da riqualificare, ambiti di nuovo insediamento): 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 o miste artigianali 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 0,10 e 0,15 mq/mq), e una quota proporzionata alla Su esistente da demolire (orientativamente fra 0,30 e 0,50 mq/mq del fabbricato esistente). Nel caso di aziende produttive in attività di cui il POC incentivi il trasferimento, è possibile 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.

Ciascun ambito (di nuovo insediamento o da riqualificare) potrà essere solo in parte soggetto ad effettiva trasformazione insediativa, tenuto conto che:

- parte dell'ambito potrà non avere assegnati diritti edificatori attraverso il POC, per scelta della Pubblica Amministrazione e/o delle proprietà interessate
- parte dell'ambito, acquisita dalla pubblica amministrazione, potrà entrare a far parte di un demanio di aree in attesa di utilizzo;
- parte dell'ambito, acquisita o meno dalla pubblica amministrazione, potrà essere utilizzata per il trasferimento di diritti edificatori, per rendere possibile l'attuazione di politiche del PSC.

Nel complesso il PSC dovrà individuare, secondo criteri di corretto assetto urbanistico e di sostenibilità ambientale, le condizioni per garantire che il carico insediativo globale sopportato dalla parte insediata dell'ambito non superi i livelli quantitativi e soddisfi i criteri e i requisiti qualitativi definiti dallo stesso PSC.

Fatte salve indicazioni specifiche in sede di schede normative del PSC (in rapporto a situazioni insediative e funzionali particolari), si ritiene idoneo non superare, per le parti di territorio da insediare attraverso interventi privati e pubblici, indici di densità territoriale complessiva compresi indicativamente tra 0,20 e 0,25 mq/mq di Su. A tale indice territoriale potranno corrispondere indici fondiari massimi non superiori a 0,35 mq/mq di Su.

Nel caso di ambiti territoriali di tipo a), ciò consentirà ad esempio di concentrare l'edificazione di spettanza della proprietà del suolo, comprensiva della propria quota di urbanizzazioni e dotazioni di base, su una parte compresa tra il 60% e il 70% della ST complessiva del comparto, e di ottenere - se funzionale alle politiche del PSC e del POC - la cessione gratuita della parte restante.

Nel caso dei comparti previsti dai PRG ma non attuati, il PSC definisce:

- l'eventuale nuova scelta insediativa, attraverso stralcio della previsione o sua parziale o totale rilocalizzazione, in rapporto a condizioni di sostenibilità e/o a specifiche scelte di as-

setto;

- le nuove condizioni (morfologiche, funzionali, di carico urbanistico) e i criteri perequativi da applicare in coerenza con l'insieme delle trasformazioni previste dal PSC.

Il PSC, attraverso le "Schede normative relative agli ambiti" e le schede di ValSAT, individuerà per ciascun ambito gli obiettivi e le condizioni per le trasformazioni previste, oltre ai criteri da applicare in sede di POC per definire le quantità di aree da cedere e/o di dotazioni da realizzare.

Spetterà 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.

L'entità dei diritti edificatori come definita in precedenza 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 diritti edificatori derivanti da casistiche di cui sopra vengano trasferiti in altri ambiti (per realizzare destinazioni d'uso previste in detti ambiti) l'entità dei diritti edificatori trasferiti può essere modificata dal POC (nel rispetto dei limiti previsti per gli ambiti di destinazione), tenendo conto sia della diversa destinazione d'uso, sia della diversa localizzazione territoriale.

Qualora negli ambiti per nuovi insediamenti che vengono 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, e all'esplicita accettazione da parte del Comune, da manifestarsi in sede di approvazione del PUA.

9.1.4. IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

L'applicazione del metodo della perequazione deve garantire che il contributo alla formazione della parte pubblica della città e alle politiche pubbliche per l'abitazione sociale che viene richiesto dal PSC ai privati coinvolti nelle trasformazioni urbanistiche (definito "contributo di sostenibilità") venga equamente distribuito tra tutti i proprietari in proporzione al valore immobiliare generato dalle scelte urbanistiche sulle rispettive loro aree.

La definizione del contributo di sostenibilità ha dunque una finalità di interesse collettivo, di at-

tuazione della "città pubblica".

Ciò comporta che l'attribuzione dei diritti edificatori in sede di POC sia subordinata al criterio perequativo in base al quale gli interventi di nuovo insediamento, di riqualificazione e di integrazione insediativa sono tenuti a concorrere alle dotazioni territoriali (aree, infrastrutture, attrezzature, le politiche pubbliche (edilizia residenziale sociale) in misura proporzionale agli obiettivi di qualificazione del territorio perseguiti dal Piano, e in forma equa dal punto di vista della ripartizione dei costi (importo economico delle dotazioni) e dei benefici (valorizzazione economica delle aree oggetto di assegnazione dei diritti).

Per conseguire questo obiettivo gli interventi inseriti nel POC concorrono alle dotazioni territoriali attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere extraoneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati e il POC effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili da cedere e delle infrastrutture da realizzare.

La quantificazione del contributo di sostenibilità avviene in sede di POC in misura parametrica, con riferimento ai valori immobiliari IMU. Prima dell'approvazione del POC i criteri e i parametri di calcolo sono approvati con apposita Delibera di Consiglio Comunale.

In sintesi i criteri sui quali si base il calcolo del contributo di sostenibilità sono:

Principio: a tutti i proprietari interessati dagli interventi sono assegnati in modo equo dalla pianificazione urbanistica diritti edificatori ed oneri derivanti dalle dotazioni territoriali (art. 7 L.R. 20/2000). I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi (art. A-26 L.R. 20/2000).

Motivazioni:

- equità di trattamento dei cittadini rispetto alle scelte urbanistiche che li riguardano
- efficacia delle scelte urbanistiche: qualità delle scelte
- legame diretto del contributo economico richiesto al principio della sostenibilità ambientale e territoriale.

Ipotesi tecnica: contributo di sostenibilità aggiuntivo rispetto agli oneri di legge; correlazione diretta del contributo di sostenibilità non all'ipotetico profitto dell'investimento (che dipende da numerosi fattori), ma alla rendita fondiaria strettamente ed univocamente legata, attraverso le modifiche delle condizioni di utilizzo del suolo, alle scelte urbanistiche di competenza del comune.

Base di calcolo dei valori fondiari immobiliari prima e dopo l'assegnazione dei diritti edificatori con il POC: valori IMU per mq. di SU edificabile, distinti per categorie di destinazioni d'uso

Consistenza del contributo di sostenibilità: Quota parziale rispetto al valore totale della rendita fondiaria generata

Criteri per definire la quota del contributo: privilegiare gli interventi che concorrono in modo più diretto agli obiettivi strategici del PSC: il massimo contributo è richiesto agli interventi in ambiti di nuovo insediamento, il minimo agli interventi di recupero e riqualificazione e a quelli che generano investimenti produttivi.

Metodo di calcolo del contributo: calcolo del differenziale di valore immobiliare prima e dopo l'assegnazione da parte del POC dei diritti edificatori e delle modalità d'uso. Applicazione della percentuale corrispondente alla tipologia dell'intervento.

Campo di applicazione: Non soltanto agli ambiti per nuovi insediamenti e agli ambiti da riqualificare, ma anche agli ambiti consolidati e ad altre situazioni, a condizione che si registri un effettivo incremento del valore immobiliare per effetto della decisione urbanistica e del convenzionamento conseguente alla decisione di attuare l'intervento.

Corrispettivo del contributo: Il POC decide la distribuzione utilizzando una o più possibilità:

- aree cedute o rese disponibili (il valore unitario è molto ridotto in quanto si tratta di aree a cui è già stato assegnato un indice edificatorio, trasferito in altra area)
- aree rese disponibili per convenzionamenti (aree produttive, aree per trasferimento di diritti, ecc.)
- realizzazione di infrastrutture attrezzature pubbliche
- realizzazione di quote aggiuntive di ERS rispetto ai valori minimi definiti al POC nel rispetto della L.R. 20/2000.

Supporto tecnico per la definizione degli atti d'obbligo preliminari (propedeutici all'adozione del POC): Valori parametrici delle dotazioni, delle opere di urbanizzazione e delle aree nude.

10 GLI AMBITI SOGGETTI A POC: AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI – AMBITI DA RIQUALIFICARE – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Il PSC definisce gli ambiti da riqualificare (nel territorio urbanizzato) e gli ambiti di potenziale nuova urbanizzazione (ambiti per i nuovi insediamenti e ambiti specializzati per attività produttive). Ai sensi dell'art. 3 delle Norme del PSC le "Schede relative agli ambiti territoriali" sono elaborati costitutivi del PSC; esse definiscono le condizioni di attuazione degli ambiti soggetti a POC, insieme alle schede di ValSAT riferite agli stessi ambiti.

Come richiamato all'art. 1.5 delle Norme del PSC (Ruolo del PSC, prescrizioni e direttive per la formazione dei POC) il Piano Strutturale Comunale non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree e non assegna diritti edificatori né a parti del territorio né a soggetti pubblici o privati, ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione di vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa, conformemente a quanto stabilito dall'art. 6 e dall'art. 28 comma 1 della L.R. n. 20/2000 modificata dalla L.R. n. 6/2009..

E' invece compito del PSC, anche attraverso le specificazioni contenute nelle presenti schede normative, definire il sistema delle tutele in applicazione degli strumenti di pianificazione sovraordinati, il quadro delle condizioni di sostenibilità degli usi e delle trasformazioni territoriali compatibili, ed il sistema degli obiettivi assegnati alle politiche di governo del territorio, insieme ai limiti quantitativi e qualitativi delle trasformazioni ammissibili.

Le schede normative del PSC, riferite a ciascuno degli ambiti assoggettati a POC, definiscono quindi le specifiche condizioni ed i requisiti per l'attuazione degli interventi.

Per ciascun ambito soggetto a POC (ambiti da riqualificare - ambiti per i nuovi insediamenti) sono pertanto definiti attraverso le presenti schede normative:

- a) i dati metrici; i caratteri morfologici e funzionali e le condizioni attuali
- b) le caratteristiche e la vulnerabilità delle risorse naturali e antropiche
- c) le soglie di criticità; i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi
- d) gli obiettivi della pianificazione, le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale dell'ambito
- e) i criteri per la progettazione urbanistica ed edilizia
- f) le funzioni ammesse
- g) i carichi insediativi massimi ammissibili, calcolati attraverso l'applicazione degli indici perequativi e la definizione della capacità insediativa teorica massima
- h) le dotazioni territoriali e le altre prestazioni di qualità urbane richieste
- i) gli standard di qualità ecologico-ambientale da assicurare, e le relative dotazioni richieste
- l) le azioni di mitigazione derivanti dalla ValSAT;

— m) le modalità di attuazione, e la possibilità di suddivisione in sub-ambiti.

I punti a) e b) della scheda rappresentano dati desunti dal Quadro Conoscitivo; i punti c), f), g), h), i), l), m) rappresentano prescrizioni a cui il POC e gli strumenti attuativi devono attenersi in modo vincolante (con le eventuali rettifiche, le specificazioni e le puntualizzazioni proprie dei rispettivi strumenti); i punti d) ed e) rappresentano direttive per la formazione del POC e per la definizione degli strumenti urbanistici attuativi.

Il POC ha il compito, in applicazione delle schede normative, di perimetrare le aree di intervento (anche come stralci funzionali ed eventualmente effettuando le necessarie rettifiche) e di definire in dettaglio le modalità di trasformazione. Pertanto, come specificato dal comma 3 dell'art. 28 della L.R.n. 20/2000 come integrato dalla L.R.n. 6/2009, "le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC".

Come specificato al Capo 4.1 delle Norme, il PSC, in applicazione dell'art. 7 della L.R. 20/2000, attua la perequazione urbanistica, ossia l'equa distribuzione, fra i proprietari degli immobili interessati dalle trasformazioni urbane, dei vantaggi delle trasformazioni stesse in forma di diritti edificatori, e degli oneri correlati derivanti dalla realizzazione della parte pubblica della città e delle relative dotazioni territoriali.

Il meccanismo attuativo negli ambiti soggetti a POC è costituito dall'attribuzione di un indice perequativo di capacità edificatoria all'intero ambito, in base al quale l'assegnazione dei diritti avviene in sede di POC previa cessione al Comune di quota parte delle aree relative; nel caso in cui il PSC e/o il POC non prevedano nell'area da trasformare aree idonee al nuovo insediamento, l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati dal POC può avvenire soltanto previo trasferimento dei diritti in altra area idonea dello stesso ambito o di altri ambiti attraverso accordo tra privati, oppure ancora attraverso permuta dell'area con altra area che il Comune avrà acquisito, entro lo stesso ambito o in altre parti del territorio comunale; in ogni caso il trasferimento deve avvenire in aree idonee all'edificazione in base alle norme del PSC.

L'entità dei diritti edificatori perequativi assegnabili dal POC è definita in relazione ad una casistica 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).

Il POC dovrà definire per ciascun ambito, entro un disegno coerente di assetto e nel rispetto delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale definite dal PSC, le aree di cessione acquisite al demanio pubblico, e le eventuali quote di edificazione trasferibili da altre aree, sia per acquisire dotazioni pubbliche, che per operazioni di trasferimento finalizzate a migliorare

l'assetto del territorio; al POC spetta inoltre il compito di assegnare la quota di edificazione spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale; tali quote – aggiuntive rispetto all'indice perequativo spettante alle proprietà – rientrano nella capacità insediativa teorica massima dell'ambito, e nel dimensionamento dell'offerta abitativa definito dal PSC.

Pertanto le schede normative richiamano i criteri di applicazione del metodo perequativo e fissano i termini quantitativi e le condizioni qualitative per la definizione della capacità insediativa di ciascun ambito; l'indicazione della capacità insediativa teorica massima, mentre costituisce un vincolo per la formazione del POC e dei PUA, non deve in alcun modo essere intesa come applicazione operativa dei criteri perequativi e assegnazione di diritti edificatori, in quanto tali funzioni sono espressamente affidati dalla L.R. 20/2000 e s.m.i. al POC.

Nella tavola 4 del PSC sono riportati, con la relativa sigla, tutti gli ambiti di cui è stata redatta la scheda. Per quanto riguarda gli ambiti di nuovo insediamento prevalentemente residenziali AN, nelle schede sono individuati i perimetri degli ambiti perequativi, all'interno dei quali, in sede di POC, dovranno essere definite le aree per l'insediamento e quelle destinate alla realizzazione della città pubblica, tenendo conto sia dell'esigenza di definire un disegno urbanistico organico, sia della fattibilità degli interventi in relazione alla effettiva attribuzione dei diritti edificatori e della definizione delle dotazioni integrative.

AN - AMBITI PEREQUATIVI PER I NUOVI INSEDIAMENTI

AN.1	BASTIGLIA SUD
AN.2	BASTIGLIA EST
AN.3	BASTIGLIA NORD

AR - AMBITI DA RIQUALIFICARE

AR.q	ZONA COMMERCIALE – ARTIGIANALE
AR.s	SS 12 – VIA MARCONI

11 LE POLITICHE PER LA RESIDENZA SOCIALE

11.1. CARATTERI DELLA RESIDENZA SOCIALE

In attesa che la Legge Regionale approvi 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. E' 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 nel comune, esposte in precedenza, 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 e convenzionati, nonché agli interventi di recupero edilizio nel territorio rurale o agli interventi residuali negli ambiti consolidati;
- 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 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.

Per quanto riguarda gli obiettivi quantitativi e qualitativi in materia di edilizia sociale, la manovra del PSC consiste in primo luogo nella formazione di un demanio di aree pubbliche, acquisite al momento dell'attribuzione dei diritti edificatori perequativi in sede di POC. Tali aree avranno in generale caratteristiche tali da ammettere l'insediamento di usi residenziali e di altri usi urbani, e quindi consentiranno all'Amministrazione comunale di assegnarvi diritti edificatori (rientranti nel limite di sostenibilità fissato dal PSC) finalizzati all'ERS.

In secondo luogo l'obiettivo del 20% minimo di ERS rispetto alle previsioni del Piano sarà perseguito in ciascun POC attraverso l'obbligo di convenzionamento di una quota delle residenze che si realizzeranno in nuovi ambiti da urbanizzare, nelle forme di alloggi ad affitto calmierato, di affitto con patto di futura vendita, di vendita a categorie svantaggiate a condizioni calmierate, ecc.

La quota di edificabilità che il Comune attribuirà alle aree di proprietà potrà essere destinata alla

realizzazione di ERS, sia mettendo a bando le aree acquisite gratuitamente con la loro quota di edificabilità, sia – secondo modalità di evidenza pubblica da definire in sede di POC - convenzionandone, a parità di condizioni favorevoli, 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.

Ovviamente non 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 dovrà parzialmente 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.

11.2 IL CONCORSO DEGLI INTERVENTI ALLE POLITICHE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

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

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

- 30% edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato;
- 70% vendita convenzionata: (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi di mercato) a categorie di famiglie individuate dal Comune.

Le norme potranno prevedere anche la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata in alloggi ceduti al Comune, in misura corrispondente alla percentuale di riduzione rispetto ai prezzi di mercato.

Per quote di SU inferiori alla superficie minima di un alloggio l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la monetizzazione delle quote di SU non cedute.

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

- l'estensione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, incentivando in-

- terventi di adeguamento funzionale alle esigenze del nucleo familiare, insieme ad azioni finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica e della qualità ambientale degli edifici;
- modalità di integrazione dei tessuti insediativi esistenti, privilegiando i piccoli interventi edilizi proposti da famiglie di nuova formazione, da piccoli operatori locali e in ogni caso finalizzate a famiglie che intendono realizzare, acquistare o affittare la propria prima abitazione;
 - il convenzionamento di una parte consistente degli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione al fine di realizzare un'offerta programmata di abitazioni da destinare a famiglie come prima casa, che il Comune assegnerà attraverso appositi bandi;
 - l'acquisizione al patrimonio comunale, attraverso meccanismi perequativi, di aree insediabili, da destinare attraverso bandi alla realizzazione (anche attraverso forme di autocostruzione) di abitazioni che costituiscano "prima casa".

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

12 IL SISTEMA DEI SERVIZI

La scelta dell'Amministrazione comunale di contenere l'espansione residenziale discende dalla volontà di creare per Bastiglia le condizioni per una crescita equilibrata della popolazione, in grado da un lato di non generare squilibri nel sistema attuale dei servizi e dall'altro di consentire nel tempo un ampliamento dell'offerta di dotazioni congruente con le possibilità di intervento dell'Amministrazione.

La situazione dei servizi presenti a Bastiglia va peraltro inquadrata nell'insieme dell'offerta nei comuni dell'Unione del Sorbara, in quanto tra le politiche in atto nell'Unione vi è la condivisione di diversi servizi, in primo luogo quelli scolastici e socio-assistenziali,

A Bastiglia è stato completato l'ampliamento della scuola primaria (elementare) ed è programmata la realizzazione della palestra scolastica, da realizzare attraverso il concorso degli interventi che saranno inseriti nel POC.

Per la scuola media vi sono in discussione due ipotesi, per far fronte alla richiesta di nuovi posti alunno: l'una prevede l'ampliamento dell'attuale scuola di Bomporto mentre l'altra la realizzazione di un nuovo plesso scolastico tra Sorbara e Bastiglia. Questa ultima ipotesi, condivisa anche dall'Amministrazione comunale di Nonantola, e sicuramente più ambiziosa della prima, può però garantire il soddisfacimento delle esigenze della popolazione della fascia 10-13 anni per un periodo di tempo maggiore.



Un'immagine degli impianti sportivi di Bastiglia

La dotazione di strutture per lo sport presente a Bastiglia appare in grado di rispondere alla domanda. Sono attualmente disponibili una palestra polivalente, un campo da calcio, un campo

da calcio ad uso allenamento, un campo da tennis, un campo da beach volley e un centro sportivo polivalente, tutti gestiti, attraverso una specifica convenzione, dall'Associazione Polivalente Forum.

Per gli aspetti sanitari, si rileva una situazione di sovraccarico della struttura CUP, localizzata a Bomporto: le possibilità offerte oggi dai collegamenti on-line consentirebbero forse una diversa organizzazione, con un decentramento – anche parziale - in grado sia di alleggerire la struttura esistente sia di fornire un miglior servizio alla popolazione. Il tema è in discussione all'interno dell'Unione.

Per quanto riguarda la popolazione anziana, è previsto il potenziamento della struttura protetta di valenza sovracomunale presente a Ravarino, in modo da poter fornire risposte ad una domanda in crescita.

13 CULTURA, CONOSCENZA, FORMAZIONE

- *Il Museo della Civiltà Contadina*

Nato nel 1972 per iniziativa del volontariato locale da una raccolta privata, viene istituito nel 1977 come "Museo della Civiltà Contadina" dal Comune di Bastiglia "al fine di un accrescimento culturale della popolazione e in particolar modo dei giovani", raccogliendo e preservando "testimonianze della storia di Bastiglia e in particolar modo della civiltà contadina, quali documenti, strumenti di lavoro, prodotti dell'artigianato (...) reperite e acquisite dall'Amministrazione comunale grazie alla ricerca di cittadini interessati allo studio della storia e della tradizione del paese" (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 108/1972). Il Museo ha sede in un edificio storico in piazza Repubblica.

Oggi il Museo della Civiltà contadina – che comprende anche un Padiglione delle macchine agricole ed espone attrezzi agricoli e da lavoro; fotografie; arredi e mobilia - si pone come punto di riferimento provinciale, come istituzione che acquisisce, conserva ed espone le testimonianze prodotte dalla cultura contadina della pianura modenese in età contemporanea, ai fini del loro studio, dell'educazione della persona, della socializzazione, ma anche per il divertimento e il piacere di coloro che ne usufruiscono.

Il Museo valorizza e promuove la conoscenza al pubblico del proprio patrimonio attraverso visite guidate, iniziative culturali, animazioni per bambini, corsi tematici, studi e proprie pubblicazioni tematiche (consultabili presso la Biblioteca Comunale), svolti anche in collaborazione con le associazioni di volontariato locale e di promozione sociale, gli enti pubblici, con le istituzioni culturali e scolastiche o con il contributo delle realtà produttive ed economiche del territorio. Il Museo fa parte del Sistema dei Musei modenesi ed ha ottenuto il riconoscimento da parte della Regione Emilia-Romagna di "Museo di Qualità".

- *Biblioteca*

La biblioteca di Bastiglia svolge i seguenti servizi:

- consultazione opere e riviste;
- prestito locale e interbibliotecario;
- informazioni al pubblico;
- aiuto nelle ricerche;
- fotocopie documenti in possesso della biblioteca (nel rispetto della normativa vigente);
- animazioni per bambini e promozione alla lettura.

- *Centro educazione alla sostenibilità*

Nel quadro dei servizi dell'Unione del Sorbara, Bastiglia aderisce al Centro educazione alla sostenibilità, che realizza progetti didattici in tema ambientale per le scuole del territorio dell'Unione, fornisce un servizio di informazioni ai cittadini sui temi ambientali, promuove attività di educazione stradale con esercitazioni guidate al Campo di educazione stradale e promuove forme di turismo ecologico.

14 ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ

14.1 IL TRASPORTO PUBBLICO

Dopo la dismissione della ferrovia Modena Mirandola, Bastiglia non è servita da linee ferroviarie. La stazione più vicina è quella di Modena, alla quale è collegata dalle linee extraurbane 400 Finale Emilia – Medolla – Cavezzo – Modena, e 420 Modena - Cavezzo – Mirandola (gestione ATCM), che sono le uniche linee di trasporto pubblico che interessano il comune. Dalla stazione di Modena è possibile raggiungere anche l'aeroporto di Bologna (42 km) con la linea AerBus (ATCM).

Poiché una quota importante della popolazione di Bastiglia gravita su Modena per motivi di studio e lavoro e su altri comuni dell'Unione per l'accesso ai servizi condivisi, appare opportuno un potenziamento della linea.

14.2. L'ADEGUAMENTO DELLA RETE STRADALE

- *La strada statale n. 12*

La SS 12, che attraversa il capoluogo del Comune nella parte ovest, è interessata da importanti flussi di traffico in particolare nelle ore di punta del mattino e del pomeriggio (circa 1.500 veicoli nella fascia 7 – 9), ma rappresenta in tutto l'arco della giornata un elemento di separazione tra le due parti dell'abitato, con significativi problemi legati alla sicurezza di ciclisti e pedoni.

Il PSC si pone l'obiettivo della messa in sicurezza del tratto stradale conferendogli un carattere più urbano, con la sistemazione con percorsi pedociclabili e limitatori di velocità.

- *La Circondariale sud*

Il PSC riporta la previsione di un tratto stradale a sud dell'abitato che può costituire una valida alternativa all'attraversamento del centro per i veicoli provenienti da sud (in particolare Modena) e diretti verso Bomporto e Ravarino e comune sulla SP 2.

- *Il tracciato della Variante alla SP1 Ravarino-Carpi, di collegamento tra la SS12 e la SP2*

L'unione del Sorbara ha promosso uno studio di fattibilità allo scopo di individuare il tracciato ottimale per la soluzione dei problemi di traffico conseguenti agli alti flussi che interessano la SS12 e la SP2.

Le criticità emerse dallo studio, per il Comune di Bastiglia, riguardano:

- L'uso improprio del percorso via Chiaviche – Albereto per raggiungere Modena e la sua tangenziale
- Le scarse funzionalità e capacità del nodo di innesto tra la SP2 e la SP255
- I conflitti che possono essere generati, nell'ipotesi di passaggio a sud di Sorbara della SP1, sia con la via Verdeta sia con il Canale Naviglio, assi da dedicare in via preferenziale alla mobilità locale e lenta.

Lo studio confronta tre possibili alternative di collegamento tra la SS12 e la SP 568 Persicetana.

Tutte le varianti sono collocate a nord di Bastiglia e, per questo comune, non portano a sostanziali miglioramenti alla situazione di traffico.

14.3 IL PIANO DELLE PISTE CICLABILI

Una quota significativa dei tratti della rete di percorsi ciclabili di livello sovracomunale che attraversa il territorio di Bastiglia è già stata realizzata, come si può vedere dalla figura seguente: resta da completare il tratto verso Bomporto della pista ciclabile che attraversa il territorio provinciale in direzione est (da Carpi al territorio della provincia di Bologna) lungo la SP1.

Alla scala comunale, ma con importanti relazioni con la rete provinciale, è significativa la previsione di un collegamento tra la pista ciclabile lungo la ferrovia dismessa con il Santuario di San Clemente: considerata la valenza cicloturistica del percorso lungo la ferrovia, la deviazione verso il santuario può rappresentare un efficace strumento di promozione.



PTCP della Provincia di Modena: stralcio della Tavola 5.3 "Rete delle piste, dei percorsi ciclabili e dei percorsi natura di rango provinciale".

15 LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI

La vasta area produttiva a nord del capoluogo (oltre 11 ha), in confine con Bomporto, attuata per circa il 50%, è considerata dall'Amministrazione comunale sufficiente per lo sviluppo delle attività già insediate e per l'insediamento di nuove attività. Nelle parti di primo insediamento (quelle tra l'altro più vicine al centro abitato), sono presenti alcune situazioni per le quali appaiono necessarie politiche tendenti a favorire la qualificazione degli spazi e degli edifici. Nella parte sud ovest dell'insediamento lo Schema preliminare di assetto individua invece un'area di trasformazione, con l'obiettivo di risolvere situazioni di dismissione non recuperabili agli usi produttivi per l'inadeguatezza degli spazi costruiti.

L'ambito ad ovest della SS12 – a prevalente destinazione commerciale - è costituito da due parti: una – quella a diretto contatto con la statale – già consolidata nell'insediamento, che richiede azioni capillari di qualificazione degli spazi, in particolare quelli esterni. La seconda area, di sviluppo, attualmente non insediata, soffre di una localizzazione marginale rispetto al sistema dei collegamenti viari, oltre che di una collocazione eccessivamente vicina alle aree tutelate del Secchia e di un'accessibilità abbastanza precaria. Queste condizioni ne hanno finora ostacolato lo sviluppo, anche se il POIC della Provincia consente la localizzazione di un "intervento sostenibile entro il limite massimo di 5.000 mq. di SV" (ripartiti tra le due aree), con le seguenti prescrizioni:

"Specifiche condizioni di accessibilità da rispettare: devono essere realizzati collegamenti ed accessi adeguati alle condizioni di mobilità generate dalla struttura con particolare attenzione alle condizioni di sicurezza stradale e considerando i diversi modi di mobilità: con mezzi motorizzati, con trasporto pubblico e con mobilità dolce (piedi e bicicletta).

Mitigazioni e compensazioni ambirli-paesaggistiche: si devono definire in fase attuativa le misure di protezione e/o mitigazione necessarie ad assicurare la compatibilità dell'intervento con particolare attenzione al tema della criticità idraulica in relazione all'applicazione del principio di invarianza ed attenuazione idraulica e impermeabilizzazione dei suoli ed alla vulnerabilità degli acquiferi. Si devono definire inoltre le misure di mitigazione e compensazione a garanzia della compatibilità degli interventi dal punto di vista paesaggistico e ambientale con particolare riguardo all'interferenza con elementi e sistemi di tutela del PTCP"

Proprio in relazione alle difficoltà sopra indicate, il PSC definisce questo ambito (riducendone le dimensioni rispetto al PRG pre-vigente) come "ambito da riqualificare", prevedendo la possibilità di insediamento di commercio al dettaglio e di altre strutture terziarie attraverso la riqualificazione del comparto. Il progetto di riqualificazione dell'area andrà sviluppato in sede di POC anche in considerazione del progetto di valorizzazione ambientale del lungo Secchia; a tal proposito si sottolinea l'importanza che potrà assumere la realizzazione di un percorso ciclopedonale di accesso al fiume e di collegamento con la pista ciclabile del Secchia.

La previsione di nuove aree per attività produttive non è individuata dal PTCP alla scala comunale, in quanto si richiede (art. 51 comma 4) un dimensionamento delle previsioni insediative attraverso scelte che perseguano un saldo nullo delle nuove previsioni insediative entro l'ambito

territoriale di riferimento, privilegiando – in particolare attraverso Accordi Territoriali e criteri perequativi tra i Comuni interessati – le opportunità di utilizzo delle capacità insediative residue.

Il Comune di Bomporto nell'elaborazione del PSC prevede la realizzazione di un polo produttivo in località Villavara, da attuarsi attraverso uno specifico accordo territoriale, utilizzando ai sensi dell'art. 51 del PTCP i residui non attuati dei PRG degli altri comuni dell'ambito di coordinamento. L'accordo non è stato ancora sottoscritto.

Per quanto riguarda la rete commerciale, i dati elaborati nel Quadro Conoscitivo allegato mostrano la debolezza della rete di esercizi al dettaglio, che è costituita da 9 esercizi alimentari (con SV complessiva pari a 704 mq.) e da 18 esercizi non alimentari (SV = 2.378 mq.).

A confronto con i valori medi provinciali, gli indicatori di qualità dell'offerta evidenziano la sotto-dotazione esistente, in termini di:

- capillarità (2,16 esercizi alimentari per 1000 abitanti, a fronte della media provinciale di 3,61; 4,32 esercizi non alimentari per 1000 abitanti, a fronte della media provinciale di 11,78)
- dotazione di superficie di vendita (168,95 mq. di SV alimentare per 1000 abitanti, a fronte della media provinciale di 405,36 mq., e 570,67 mq. di SV non alimentare per 1000 abitanti, a fronte della media provinciale di 1.147,30 mq.).

L'impegno delle politiche di riqualificazione/rigenerazione urbanistica deve essere pertanto particolarmente orientato alla creazione di condizioni idonee quantomeno ad un parziale recupero di offerta, che arresti il processo di desertificazione commerciale e di impoverimento della varietà degli usi e dei servizi alla cittadinanza, che a sua volta genera pendolarismo e perdita di relazioni.

16 IL TERRITORIO RURALE

16.1 SITUAZIONE E STRATEGIE

A Bastiglia il territorio ad uso agricolo rappresenta circa il 90% del territorio comunale. Il sistema agricolo locale presenta dinamiche del tutto in linea con quelle più generali del settore: le ditte individuali operanti nel settore agricolo continuano a rappresentare la tipologia di gestione più frequente, ma sono in costante calo, solo in parte compensato da un aumento delle forme societarie; inoltre nel corso degli anni '90 si è registrata una flessione del numero di aziende agricole, e la superficie aziendale complessiva è diminuita a causa di un processo di ristrutturazione del tessuto aziendale che ha portato all'aumento delle dimensioni medie delle strutture produttive. L'età media dei conduttori delle aziende agricole è di 61 anni, che sale a 63 se si considerano le sole ditte individuali².

Queste sintetiche note tracciano una fotografia di un settore in difficoltà, per il quale la pianificazione – nei limiti delle sue competenze – deve mettere in atto azioni di supporto.

L'obiettivo, all'interno della struttura del nuovo Piano, è quello di evidenziare le problematiche legate al settore agricolo, riconoscendo il suo fondamentale ruolo nell'economia locale e nella formazione e nel mantenimento di valori comuni come il paesaggio e il presidio territoriale, formulando un quadro di riferimento pianificatorio che riesca a garantire le condizioni ottimali non solo per un efficiente mantenimento della struttura produttiva esistente (il che significa anche ottimizzazione delle condizioni di produzione e di scambio), ma anche per un'efficace azione di rilancio e di nuovo impianto.

In prima approssimazione appaiono necessarie una semplificazione degli iter, un'attenta considerazione della centralità del soggetto "azienda agricola", nei ruoli che già gli competono e in quelli che il Piano stesso comincia a delineare, non ultimo quello di attore fondamentale nei processi di "manutenzione" del territorio rurale (agricolo e non più agricolo) e quindi in ultima analisi della risorsa suolo.

Questi approfondimenti trovano la loro sede sia nel Piano strutturale, sia (nel quadro delle strategie e degli indirizzi del PSC) nel Regolamento Urbanistico ed Edilizio.

Il Piano si pone quindi l'obiettivo di creare le migliori condizioni per la tutela delle risorse e per la conduzione e l'ulteriore promozione delle attività agricole insediate, in un quadro armonico di relazioni e rapporti con tutti gli altri settori (valorizzando quindi la ricchezza di relazioni e la integrazione territoriale), consapevoli come si è della assoluta necessità di una strategia multifunzionale nella proposizione di quello che sarà lo scenario del settore primario nei prossimi anni.

Per favorire un futuro economico e una continuità identitaria alla matrice agricola del territorio bastigliese occorre partire da un presupposto: considerare la permanenza di un territorio rurale

² fonte Provincia di Modena, Programma Rurale Integrato Provinciale

quale tessuto connettivo indispensabile al rilancio della struttura economica e della qualità ambientale di questa zona.

La lettura delle dinamiche di settore induce a porre quindi quale obiettivo primario la permanenza delle realtà agricole presenti nel territorio rurale, anche tramite un regime preferenziale nella possibilità di recupero del patrimonio edilizio in zona rurale.

Sempre per quanto riguarda la componente agricola del territorio rurale, ricordiamo che essa può essere identificata nelle seguenti forme strutturali ed economiche:

- TRADIZIONALI, con una fragilità intrinseca e che richiedono forme particolari di supporto, per favorirne la permanenza e un eventuale avvicendamento generazionale nella gestione;
- TRANSIZIONALI, cioè realtà non chiaramente specializzate, magari moderne nelle dotazioni, ma non nelle strategie produttive e quindi spesso in balia delle dinamiche di mercato globali; sono le realtà a maggior rischio di perdita in termini ambientali e paesaggistici;
- INNOVATIVE cioè aziende agricole attive in settori economicamente vivaci, magari ad alto contenuto tecnologico (vigneti, frutteti, florovivaismo...) e ad alta intensità di investimenti, di cui va promossa la sostenibilità ambientale e l'integrazione di servizi aggiunti che possano assicurare stabilità reddituale (multifunzionalità, vendita diretta, promozione marchi tipici e territoriali).

Tra i temi affrontati dai nuovi strumenti urbanistici di Bastiglia (PSC e RUE) vi sono gli allevamenti dismessi e il riuso del patrimonio edilizio non più funzionale all'attività agricola. Entrambi i temi devono essere affrontati, nel rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni della L.R. 20/2000 e del PTCP, con una specifica attenzione ai caratteri del territorio in cui sono inseriti.

Per gli allevamenti dismessi, laddove sia verificata la non convertibilità degli edifici ad altri usi agricoli, è possibile prevedere la possibilità di trasferimento di quote limitate della superficie esistente, attraverso la trasformazione verso altri usi accompagnata dalla demolizione degli edifici non più utilizzati. Il recupero ad usi agricoli può invece prevedere anche l'inserimento delle cosiddette attività integrative del reddito agricolo (agriturismo, ospitalità rurale, fattorie didattiche).

16.2 POLITICHE PER IL TERRITORIO RURALE

Il territorio rurale è costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato e non in fase di urbanizzazione, e comprende gli insediamenti e le infrastrutture che, pur essendo elementi estranei al sistema agro-forestale, non alterano le caratteristiche di dominanza del territorio rurale stesso. Il territorio rurale si caratterizza per la necessità di integrare e rendere coerenti politiche volte a salvaguardare il valore naturale, ambientale e paesaggistico del territorio attraverso azioni volte a garantire lo sviluppo di attività agricole e sostenibili, sotto il profilo socio-economico e ambientale.

Sono obiettivi del PSC e del RUE:

- promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale;
- preservare i suoli ad elevata vocazione agricola, consentendo il loro consumo soltanto in assenza di alternative localizzative tecnicamente ed economicamente valide;
- promuovere nelle aree marginali il mantenimento delle attività agricole e di comunità rurali vitali, quale presidio del territorio indispensabile per la sua salvaguardia, incentivando lo sviluppo nelle aziende agricole di attività complementari;
- promuovere la difesa del suolo e degli assetti idraulici e salvaguardare la sicurezza del territorio e le risorse naturali e ambientali;
- promuovere la valorizzazione e la salvaguardia del paesaggio rurale nella sua connotazione economica e strutturale tradizionale;
- valorizzare la funzione di riequilibrio ambientale e di mitigazione degli impatti delle infrastrutture propria dello spazio rurale.

Gli ambiti del Territorio Rurale sono individuati negli elaborati di PSC nel modo seguente:

Aree di valore naturale e ambientale – AVN

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – AVP

Ambiti agricoli periurbani – AAP

Per ogni ambito vengono indicate strategie e politiche di intervento articolate territorialmente e vengono definite le linee guida per la disciplina degli interventi edilizi che sono dettagliate nel RUE.