

Aree produttive e ambiente nel «nuovo piano»

Federico Oliva
Politecnico di Milano | Presidente INU

Industria e Ambiente

Terni | 22 marzo 2012

1 | il processo di trasformazione territoriale in atto

Dopo la fase dell'espansione e quella della trasformazione urbana, il territorio italiano è interessato da un processo generalizzato di **metropolizzazione** della città e del territorio (non solo nelle grandi aree metropolitane):

- alle tradizionali periferie urbane e metropolitane si aggiungono le **aree della diffusione e della dispersione insediativa** (per residenza e attività produttive)
- la città “esplode” sul territorio e si metropolizza; la sua **dimensione geografica non corrisponde più a quella amministrativa**,
- la **città metropolizzata** è del tutto **insostenibile**: consumo di suolo, spreco energetico, aumento della motorizzazione individuale e dell'inquinamento diffuso,
- la **pianificazione non controlla questo processo** perché i suoi **strumenti sono ormai obsoleti e vanificati da approcci deregolativi e semplificativi** sbagliati.

2 | il «nuovo piano»

È quindi indispensabile contrastare questo processo con una pianificazione radicalmente rinnovata nella forma e nei contenuti:

- **un piano alla scala della metropolizzazione** e non a quella comunale, inutile e/o sbagliata (per esempio, la “polverizzazione” delle aree produttive),
- **un piano “strutturale”**, basato sugli elementi fondanti dell’assetto territoriale (rete della mobilità sostenibile, rete ecologica),
- **un piano “operativo”** che selezioni le nuove trasformazioni insediative (residenziali e produttive) e le gestisca in modo progettuale (confronto/comparazione per qualità, valutazione per sostenibilità),
- **che riduca drasticamente il consumo di suolo e “costruisca sul costruito”**, anche per gli insediamenti produttivi:

3 | «costruire sul costruito»

L'approccio generalizzato di **riqualificazione/rigenerazione urbana vale anche per le aree produttive**:

- recupero e riqualificazione delle aree produttive dismesse e di quelle urbane sottoutilizzate e degradate anche per le attività produttive,
- un'operazione più difficile che per le aree residenziali la cui trasformazione è stata spinta dai differenziali di rendita, in questo caso inesistenti.

Questo tipo di riqualificazione/rigenerazione urbana dovrà essere **pianificata in base**:

- alla **localizzazione dell'area rispetto al contesto** insediativo ed ambientale in cui si trova e alle modalità dell'accessibilità
- al **tipo di bonifica necessaria**, selezionando quelle meno costose
- alla **disponibilità di risorse pubbliche** che sostengano l'operazione, reperite con provvedimenti di redistribuzione sociale della rendita

4 | aree produttive e «nuovo piano»

La dimensione intercomunale del “nuovo piano” comporta la **caratterizzazione delle nuove aree produttive come aree di scala sovracomunale**:

- localizzate nel territorio **di un Comune ma relative all'intera città metropolizzata**,
- **selezionate tra i diversi Comuni in base ad un accordo preventivo** (il “**piano strutturale**”), anche senza una riorganizzazione istituzionale.

Le nuove aree produttive saranno quindi realizzate con modalità di “**perequazione territoriale**”:

- per quanto riguarda la **ripartizione degli eventuali oneri di realizzazione tra i Comuni** di riferimento,
- per quanto riguarda **la fiscalità locale** (oneri di costruzione e IMU), anch'essa **da ripartire pro quota tra gli stessi Comuni**.

5 | la sostenibilità urbanistica

In urbanistica la definizione di “sviluppo sostenibile” riprende quella classica (Rapporto Brundtland, *Our common future*, 1987)

Lo sviluppo sostenibile quindi:

- soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la possibilità delle generazioni future di soddisfare le proprie necessità;
- si basa sulla conservazione delle risorse ambientali aria, acqua suolo.

La sostenibilità urbanistica è quindi la strategia che governa le trasformazioni territoriali garantendo la rigenerazione delle risorse ambientali riproducibili (acqua, aria) e la tutela di quella finita e non riproducibile (suolo).

6 | le nuove aree produttive

la rigenerazione della risorsa acqua

Un livello elevato di permeabilità dei suoli urbani garantisce la rigenerazione della risorsa acqua attraverso il ripascimento delle falde.

Nelle nuove trasformazioni produttive, oltre all'obbligatoria adozione di tutte le tecnologie antinquinamento, va garantita:

- la **massima permeabilità** possibile delle aree di trasformazione (rapporto tra superfici impermeabili e permeabili almeno del 50%),
- la **compensazione delle ampie superfici impermeabilizzate** (parcheggi, spazi di manovra, depositi all'aperto) con specifici accorgimenti per il convogliamento delle acque piovane direttamente in falda,
- la **separazione del sistema fognario** per il buon funzionamento degli impianti di depurazione,
- la **riutilizzo dell'acqua piovana** per tutti gli usi non idropotabili.

7 | le nuove aree produttive

la rigenerazione della risorsa aria

La rigenerazione della risorsa aria passa dal cambiamento radicale dell'attuale modello di mobilità prevalentemente individuale e su gomma.

Nelle nuove aree produttive, oltre all'obbligatoria adozione di tutte le tecnologie antinquinamento, va garantita:

- l'**accessibilità principale** con modalità di mobilità sostenibile (ambientalmente compatibile e non energivora), prevalentemente **su ferro**,
- la presenza o la previsione programmata di **mobilità sostenibile**,
- la scelta di un ***mix* accentuato di tutte le condizioni produttive** contemporanee e di compatibilità con altre funzioni (direzionali, servizi, attrezzature per il tempo libero),
- la presenza di **aree verdi**, collegate alla più generale rete ecologica territoriale e urbana, per aumentare la capacità di autorigenerazione delle risorse aria.

8 | le nuove aree produttive

la rigenerazione della risorsa suolo

Per la tutela della risorsa suolo si è già fatto riferimento:

- alla scelta fondamentale del **contenimento del consumo di nuovo suolo extraurbano**,
- alla conseguente scelta altrettanto generale di **riqualificazione/rigenerazione urbana**,
- alla necessità di una **bonifica preventiva dei suoli da riusare**, mirata sulla qualità delle destinazioni future.

In assenza di alternative possono anche essere adottate misure di **compensazione ecologica preventiva**, che riducano/mitighino gli impatti negativi che ogni trasformazione comunque comporta.

Il consumo di suolo **non è solo un problema di “paesaggio”**, ma, in **modo più generale e profondo riguarda la condizione ecologica del territorio** (impermeabilizzazione, cambiamenti climatici, spreco energetico).

9 | la compensazione ecologia preventiva

Capacità del verde di assorbire gas serra, di produrre ossigeno e acqua

- un **suolo agricolo** assorbe 0 tonn/ha/anno CO₂, produce 7 tonn/ha/anno O e 4.500 litri/ha/anno H₂O
- un **prato** assorbe 0 tonn/ha/anno CO₂, produce 8 tonn/ha/anno O e 3.500 litri/ha/anno H₂O
- un **prato alberato** (50-200 alberi/ha) assorbe 9-34 tonn/ha/anno CO₂, produce 9 - 12 tonn/ha/anno O e 6.000-13.500 litri/ha/anno H₂O
- un **verde urbano alberato** (200 alberi/ha) assorbe 34 tonn/ha/anno CO₂, produce 14 tonn/ha/anno O e 9.500 litri/ha/anno H₂O
- un'**area boscata** assorbe 9 tonn/ha/anno CO₂, produce 14 tonn/ha/anno O e 9.500 litri/ha/anno H₂O

L'utilizzazione di **questi nuovi *standard* nella progettazione urbanistica**, anche per le nuove zone produttive, consente miglioramenti significativi anche del microclima urbano e dei consumi energetici (riduzione dell'uso dei condizionatori).

Utilizzando questi *standard* è possibile compensare con il solo verde urbano la CO₂ prodotta dalla motorizzazione generata dall'insediamento.