

## Le aree per insediamenti produttivi

Nella nostra regione sin dagli anni '80 la dotazione di aree industriali ed artigianali ha investito complessivamente tutti i Comuni dell'Umbria, con una accentuata diffusione sul territorio. Tale fenomeno che oggi occorre ricomporre e riorganizzare su basi strutturali e territoriali più competitive e forse gerarchizzate, rappresenta in ogni caso una base cospicua su cui è possibile cominciare ad operare delle scelte concrete.

Emerge con chiarezza che le soluzioni a cui si è fatto riferimento sul piano degli interventi, nella dimensione territoriale e su quella settoriale, sono attuabili solo con strumenti nuovi, che attraversino orizzontalmente i vari livelli istituzionali (Regioni/Province/Comuni) registrandone le comuni volontà e semplificando procedure e competenze.

Dalla lettura degli elaborati degli strumenti urbanistici si evidenzia, inoltre, il sovradimensionamento della superficie destinata a zone produttive in gran parte dei comuni umbri.

La superficie prevista dai piani è pari a 6564 ettari di cui 4984 in obiettivo 5b e 1580 in obiettivo 2.

### La infrastrutturazione

I collegamenti viari risultano essere in linea di massima sufficientemente adeguati in virtù della loro distribuzione nelle zone pianeggianti e lungo le principali direttrici di comunicazione. Disagi, comprensibilmente riscontrabili nelle zone site nei comuni marginali, sono derivati essenzialmente dalle caratteristiche morfologiche dei loro territori, mentre sono riscontrabili fenomeni di congestione nelle zone periurbane.

Per quanto riguarda la infrastrutturazione della rete emerge una generalizzata buona copertura per i servizi elettrici, di metano e di comunicazione, dovuta anche alla riscontrata disponibilità al suo completamento da parte delle aziende preposte alla gestione.

Una nota particolare meritano gli aspetti ambientali.

In base alle stime da noi effettuate le attività produttive presenti nella regione, ricadenti nell'ambito delle zone indicate dagli strumenti urbanistici, (circa 81.000 addetti) presentano un fabbisogno idrico di poco inferiore a 60 milioni di metri cubi annui.

La produzione di reflui è stimata in quasi 55 milioni di metri cubi annuo, con un carico inquinante di circa 1.300.000 abitanti equivalente.

Per le 1.500 zone produttive indagate si è evidenziato che:

- sono inesistenti gli acquedotti industriali;
- che il 16% non è servito da reti acquedottistiche civili;
- che circa il 24% è sprovvisto di rete fognaria.

Per quanto riguarda il servizio pubblico di depurazione degli agglomerati produttivi si osserva:

- che il 63% delle reti fognarie è privo di depuratore terminale;
- i depuratori esistenti effettuano sui reflui trattamenti di tipo primario e secondario e solo il 40% di essi fa trattamenti di tipo secondario, solamente il 15% fa trattamenti di tipo terziario;
- i reflui depurati vengono scaricati nei corpi idrici;
- l'80% delle reti fognarie prive di depuratore terminale scarica direttamente nei corpi idrici.

Le scelte normative devono creare un sistema di priorità idoneo a far confluire sufficienti risorse finanziarie, tese a risolvere la grave situazione sopra esposta.

La situazione urbanistica

Emergono due elementi degni di nota.

Il primo riguarda la mancanza di specificazione delle quote percentuali di utilizzazione per tipologia di attività (industriale - artigianale - commerciale).

Quasi tutti i comuni consentono di inserire nelle zone produttive anche funzioni e attrezzature di servizio alle attività presenti, quali laboratori di ricerca di analisi, edifici per attività ricreative al servizio degli addetti, uffici e mostre connesse alle attività presenti nella zona, silos, rimesse, magazzini, attività fieristiche, che raramente poi sono attivate anche in quelle zone che si presentano più appetibili sotto il profilo fondiario.

Il secondo elemento è relativo all'avvicinarsi di numerose varianti che, dettate più dalla necessità di far fronte a problemi contingenti che per rispondere a delle motivazioni di ordine pianificatorio, rischiano di compromettere la capacità insediativa delle aree medesime.

Le spinte di mercato legate essenzialmente ad una rendita di tipo fondiario, prodotta da nuove attività, quale quella commerciale, che è definibile come "monouso", esattamente come quelle industriali, oggi investite da fenomeni di dismissione, non rappresentano elementi da demonizzare, ma non vanno neanche visti come il toccasana di ogni operazione di riqualificazione urbana.

Un dato sicuramente è certo: il valore delle aree industriali dismesse è un valore globale; interi pezzi di città si sono infatti sviluppati in tempi relativamente recenti intorno ai luoghi di produzione, alle prime fabbriche e manifatture, testimoni fisici dello sviluppo produttivo, sono sicuramente omologhe sotto il profilo sociale ed urbanistico, oltre che contemporanee, alle città di oggi.

Il recupero, come tema di prevalente attività del settore edilizio, esprime anche nei confronti delle aree industriali dismesse, un indirizzo univoco e da perseguire senza esitazioni.

Se negli anni '70 la nuova edificazione rappresentava l'80% del mercato delle costruzioni, oggi il 57% del mercato è rappresentato da interventi di manutenzione dell'esistente, come da stime operate dal CRESME (Centro di Ricerche Economiche per lo Sviluppo del Mezzogiorno), le quali indicano che tale percentuale salirà al 70÷80% entro 10÷15 anni.

D'altronde, sempre dalla stessa fonte, sappiamo che in Italia ci sono 25 milioni di abitazioni e 20 milioni di famiglie: un fatto che unito ad un processo di invecchiamento, che nel nostro paese è superiore a quelli degli altri paesi industrializzati, ci indica che il recupero urbano, le aree dismesse, la manutenzione e la conservazione dell'esistente sono solo le prime parti del grande mercato "orizzontale" del RECUPERO.

Il PUT dell'Umbria assumerà il compito di sperimentare concretamente ed in un processo di collaborazione amministrativa con le Istituzioni locali e le organizzazioni del mondo del lavoro, le forme più efficaci e più appropriate del recupero delle aree industriali, operando con lo strumento della Programmazione negoziata, come quello che può garantire l'attuazione dei programmi ed obiettivi con le idonee misure finanziarie.

Occorre infatti passare da una prassi urbanistica essenzialmente basata su vincoli e su destinazioni d'uso "bloccate" ad una attività urbanistica basata sull'offerta di opportunità e di interventi ad alto valore qualitativo, individuando altresì parametri di qualità per monitorare le scelte che si andranno ad operare ed i risultati conseguiti.

Saranno questi, quindi, gli elementi di maggiore novità che gli strumenti di pianificazione provinciale e comunali, sulla base degli elementi strutturali forniti nel PUT, dovranno localizzare e definire nei rispettivi territori.

Centri fieristici di Bastia e Fabro

L'Attività del centro Fieristico regionale di Umbriafiere può essere ricompresa in cinque diverse "aree":

- locazione di spazi espositivi e servizi connessi, resi a terzi organizzatori;
- organizzazione di manifestazioni espositive di propria iniziativa;
- organizzazione di manifestazioni espositive di iniziativa pubblica;
- altri servizi connessi con l'attività espositiva e di promozione commerciale;
- servizi accessori.

La Regione dell'Umbria, l'Unione delle Camere di Commercio dell'Umbria ed il comune di Bastia Umbra, operatori pubblici interessati all'attività di Umbriafiere, soci di riferimento dell'attuale compagine e promotori di quella futura, lo propongono come "Centro Fieristico regionale".

Il Centro fieristico di Fabriano, nato su iniziativa privata, rappresenta un altro polo di riferimento in un'area di sviluppati rapporti interregionali, articolata sull'asse autostradale, del quale anche la programmazione regionale deve tenere conto.