



Comunità Montana  
Unione dei Comuni  
Valle del Samoggia



Reg. n. IT - 40972

---

Ufficio di Piano – Area Bazzanese

---

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

## AREA BAZZANESE

### DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI



Comunità Montana  
Unione dei Comuni  
Valle del Samoggia



Reg. n. IT - 40972

---

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

---

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

Il presente documento è stato fatto proprio dal Comitato di Pianificazione Associata nella seduta del 4 marzo 2009 sulla base del testo elaborato dall' ATI PSC della Valsamoggia, in ottemperanza a quanto previsto dal Piano di sviluppo delle attività (Allegato d) al Contratto).

---

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

---

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

---

### L'avvio del percorso di redazione in forma associata del PSC dell'Area Bazzanese

---

#### **Premessa**

Il 5 marzo 2007 il Comitato di Pianificazione Associata ha approvato un Documento di Orientamento dell'attività di pianificazione associata nell'ambito territoriale dell'Area Bazzanese. Tale Documento di Orientamento è stato approvato dai Consigli comunali dei sette Comuni associati.

Si tratta ora di definire e condividere le principali linee strategiche di impostazione del lavoro di pianificazione.

#### **1 Il Piano strutturale come strumento per rafforzare l'identità del territorio dell'Area Bazzanese, e per definire strategie, limiti e condizioni per il governo del territorio nel medio-lungo periodo**

La costruzione del Piano strutturale dell'Area Bazzanese prende avvio operativo in una fase di acuta criticità del sistema economico nazionale e internazionale; non prescindere da essa, ma al contrario saperne interpretare i caratteri specifici e le traiettorie evolutive nella situazione data, è un compito primario al quale deve assolvere fin dalla sua impostazione il Quadro conoscitivo del PSC.

Tale lavoro preliminare avrà anche il compito di mettere in luce le opportunità (sulle quali questo documento contiene alcuni cenni) che, nella situazione socioeconomica che stiamo attraversando, possono essere colte per una nuova, lungimirante formulazione del sistema degli obiettivi, delle politiche e delle azioni/progetti che costituiscono il filo conduttore delle scelte di pianificazione. In altri termini, riflettere sulla crisi deve essere fattore di stimolo per un rilancio di scelte strutturali capaci di dare prospettive di assetto sociale e ambientale sostenibile a questo territorio.

Si tratta pertanto di costruire in modo coerente insieme a politiche di lungo termine (la parte strategica del Piano) una gestione delle trasformazioni diffuse che promuova la qualità urbanistica e ambientale, e di definire con il PSC obiettivi e caratteri progettuali dei piani operativi a medio termine e di progetti "trasversali" rispetto alle competenze settoriali interne ed esterne alla Pubblica Amministrazione (i POC).

Il P.S.C. in forma associata dovrà pertanto essere impostato con lo scopo di costituire la "Carta unica del Territorio" e ad un tempo il "Documento delle strategie operative", capace di dare efficacia e coerenza di disegno amministrativo e urbanistico nel medio-lungo periodo alle azioni di governo del territorio.

Il PSC dovrà dunque essere elaborato ed assunto come unico strumento urbanistico della Unione e dell'Area Bazzanese.

#### **2 La situazione**

- una crescita economica, insediativa e demografica intensa e rapida
- una serie di problemi indotti dallo sviluppo economico e insediativo

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

- *un nuovo ruolo da definire nella dimensione locale e in quella dell'area metropolitana*
- *le prospettive nello scenario economico attuale e nel quadro delle politiche nazionali*
- *l'esigenza di garantire tutele e condizioni di sicurezza in relazione alle fragilità ed ai rischi connessi all'assetto idrogeologico del territorio*

L'area bazzanese è cresciuta ininterrottamente negli ultimi venti anni, sia dal punto di vista economico che da quello demografico. Gli abitanti sono cresciuti del 35,7%, al ritmo di circa 7.500 al decennio, il numero di famiglie si è accresciuto in modo molto superiore in conseguenza della forte riduzione del numero medio di componenti per nucleo. La struttura demografica si è modificata, e con essa la domanda di servizi.

La componente migratoria, molto sostenuta, ha via via comportato il ricambio di componenti significative della popolazione.

Alcuni centri hanno sviluppato una crescita economica rilevante in settori industriali, altri hanno valorizzato filiere produttive legate all'agroalimentare.

Parti consistenti delle previsioni urbanistiche dei piani vigenti sono tuttora da attuare, ed in alcuni casi richiedono una revisione (anche alla luce delle possibilità offerte dalla perequazione territoriale).

La situazione insediativa e infrastrutturale denuncia evidenti carenze per la difficoltà di adeguamento alle esigenze mutate.

Larghe parti del territorio presentano condizioni geomorfologiche e idrogeologiche che richiedono un attento presidio ed una costante opera di prevenzione dei rischi di dissesto, di manutenzione delle reti, di attuazione di interventi di adeguamento e messa in sicurezza.

La costruzione di un unico Piano strutturale in forma associata è l'occasione per un attento esame, alla scala del territorio dell'Unione, delle questioni sul tappeto (infrastrutture, servizi, commercio ...), alla luce da un lato delle attese espresse dalle componenti sociali, dall'altro dell'esito di valutazioni preliminari e omogenee sulla fattibilità e la coerenza delle azioni rispetto ad un quadro sostenibile di assetto territoriale e socioeconomico da perseguire.

### **3 Le strategie**

- *Gestire una crescita moderata e qualificata*
- *Assumere i criteri della sostenibilità ambientale e socio-culturale come linee guida di tutte le azioni di pianificazione*
- *Trasformare i residenti in cittadini*
- *Decidere a seguito del confronto con i cittadini la gamma delle priorità*

Il limitarsi alla sola proiezione geometrica dei trend di crescita demografica e insediativa recenti nei prossimi anni produrrebbe certamente esiti per molti versi non desiderabili dal punto di vista della sostenibilità ambientale, territoriale, sociale.

La prima strategia è quindi costituita dalla assunzione di scenari insediativi e socio-demografici auspicati, attraverso una valutazione degli impatti e degli esiti dei relativi andamenti sul sistema insediativo, sociale, economico e ambientale. A partire da una valutazione dell'esperienza in corso di gestione del territorio alla quale occorre garantire continuità, va definito in coerenza con gli scenari

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

assunti un percorso di moderazione e qualificazione della crescita, reso possibile dai meccanismi di programmazione e selezione introdotti dalla Legge 20/2000, che consenta di accompagnare l'ulteriore, graduale rafforzamento del sistema socioeconomico con una tempestiva qualificazione dell'assetto (della rete dei servizi e delle infrastrutture, dell'ambiente costruito).

La definizione da utilizzare in sede di PSC per il concetto di sostenibilità non è limitata agli aspetti ecologici (riduzione dell' "impronta ecologica", ricerca di compatibilità con gli equilibri ecologici), o economico-ambientali (utilizzo ottimale delle risorse, ed in particolare conservazione delle risorse non rinnovabili in rapporto agli usi potenziali da parte delle generazioni future), ma deve includere anche la dimensione culturale, indispensabile a definire la sostenibilità delle scelte, come capacità di attribuire valori e significati collettivi, di istituire gerarchie che guidino politiche e azioni in rapporto a valori etici, e ad obiettivi di solidarietà, di equità, di qualità della vita, di sicurezza sociale più estesa.

In quanto tale, la sostenibilità ambientale e territoriale non è quindi soltanto un parametro tecnico definito "a priori", ma l'esito di un percorso di definizione di scelte progettuali delle quali una collettività assume consapevolmente la responsabilità in quanto le considera, nel proprio contesto fisico e culturale, capaci di perseguire il complesso degli obiettivi ambientali, sociali ed economici assunti dal piano.

I documenti di ValSAT e di VAS hanno il compito specifico di evidenziare la coerenza delle scelte di Piano con il quadro delle condizioni ambientali e territoriali, e pertanto di motivare la sostenibilità del Piano Strutturale e di definire le condizioni affinché essa si realizzi compiutamente.

La finalità di questo processo non si deve limitare tuttavia all'assetto insediativo, ma in termini più complessivi deve riguardare il rapporto tra cittadini e di questi con i luoghi: il rischio di "periferizzazione" del sistema territoriale può essere evitato soltanto se si riesce – ma occorre tempo, e un lavoro diffuso e minuto – a costruire reti di relazioni di appartenenza, di identità, di adeguamento dei luoghi ai bisogni singoli e collettivi: in altri termini, di identificazione degli abitanti con i luoghi abitati, attivando politiche di trasformazione reale e concreta che incoraggino il processo di partecipazione stesso.

Questo percorso richiede, per avere successo, di essere realmente partecipato, deve essere cioè deciso insieme da amministratori e cittadini, discutendo le priorità, entrando nel merito delle risorse disponibili, discutendo tempi, modi, condizioni delle trasformazioni.

Per questo assume importanza strategica il percorso partecipativo che intendiamo sviluppare nella formazione del PSC, fin dalla prima fase di costruzione del Quadro Conoscitivo.

#### **4 I livelli delle politiche territoriali su cui impostare i nuovi strumenti urbanistici**

- *La dimensione delle comunità locali: i centri urbani e la rete dei centri minori; la distribuzione e qualificazione dei servizi; la valorizzazione delle identità locali*
- *La dimensione di Unione: gestione dei servizi (anagrafe, trasporti scolastici, ...), infrastrutture generali, accordi territoriali per compensazioni urbanistiche. Solidarietà, perequazione*
- *La dimensione metropolitana: il ruolo nell'area bolognese – il sistema delle relazioni territoriali con l'area modenese e quella bolognese.*

L'obiettivo che i Comuni si danno attraverso il Piano è la definizione progressiva di un percorso di

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

costruzione di una nuova entità territoriale, che non sia rappresentata dalla sommatoria delle realtà comunali attuali, ma assuma i caratteri di un nuovo soggetto, con una sua fisionomia, una sua riconoscibilità. Questo soggetto dovrà possedere almeno tre livelli di identità, a cui corrispondono strategie, strumenti, azioni specifiche:

- quello locale, dei centri maggiori e minori e del territorio rurale, più legato alle tradizioni e alle identità storiche, alle comunità come si sono formate ed evolute nel tempo;
- quello dell'Unione, da costruire dapprima attraverso la razionalizzazione della gestione di servizi, ma poi via via attraverso scelte condivise con la definizione di nuovi luoghi, attività, relazioni;
- quello dell'area metropolitana bolognese e delle relazioni con il territorio modenese: non è pensabile che un territorio così prossimo all'area urbana e così inserito negli itinerari locali ed extraprovinciali non possa costruire in modo consapevole una identità di scala metropolitana e candidarsi ad assumersi ruoli e funzioni di eccellenza all'interno del sistema insediativo metropolitano

Alcuni elementi strutturali già definiti dal PTCP costituiscono l'ossatura a cui riferire le scelte ai diversi livelli: dalla ferrovia Bologna-Vignola, al Polo del Martignone, alla matrice del sistema insediativo da qualificare e rafforzare in base alle previsioni urbanistiche in atto; il PSC associato ha la possibilità di definire il disegno futuro nella consapevolezza che un assetto strategico di scala territoriale esiste, è perseguito con coerenza a scala provinciale, ed è condiviso a livello locale.

Una specificità ed una opportunità di straordinario interesse per questo territorio/cerniera è data dalla possibilità di costruire percorsi evolutivi che attingano a questi tre livelli di identità territoriale, che ne fanno in prospettiva un territorio di qualità assolutamente singolari, potendo definire le proprie qualità attraverso un mix di caratteri che di rado si trovano associabili in questa misura ad un unico ambito territoriale, di dimensioni relativamente contenute.

L'occasione del PSC è quindi anche quella di definire, lungo il percorso di consolidamento dell'Unione, forme di organizzazione operativa del governo territoriale corrispondenti al sistema degli obiettivi assunti: la scelta degli "ambiti territoriali ottimali" alle diverse scale (da quella metropolitana a quelle locali) va resa dinamica rispetto ai temi da affrontare, e coerente con il quadro delle strategie del PSC. La definizione del PSC come "progetto di governo del territorio" si accompagna così a quella del progetto istituzionale, e ne sperimenta in concreto le tappe evolutive.

### **5 La costruzione di nuove qualità**

- *accrescere la riconoscibilità unitaria e la competitività del territorio dell'Area Bazzanese*
- *tutelare la qualità del territorio e delle relazioni con gli abitanti (territorio – salute – paesaggio e ambiente)*
- *migliorare l'accessibilità al territorio; adeguare le infrastrutture ed i servizi per la mobilità, puntando sulla mobilità sostenibile.*
- *migliorare la qualità dei servizi al cittadino e all'impresa*
- *rendere più efficace ed efficiente la gestione del territorio*
- *qualificare le politiche sociali (a partire dalle politiche più urgenti, ad esempio nei confronti delle giovani coppie e degli anziani: residenze in affitto, dotazioni territoriali)*
- *promuovere la riqualificazione dei tessuti edificati (produttivi, residenziali, misti) e dei margini*

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

*degli insediamenti, privilegiando soluzioni di rafforzamento del tessuto produttivo e dei servizi.*

- *Coordinare e assumere tali obiettivi in un “Piano/Programma di Unione per la qualità urbana, dei servizi e dell’ambiente” alla cui attuazione riferire e finalizzare prioritariamente le risorse finanziarie derivanti dai proventi degli oneri di urbanizzazione, delle entrate fiscali conseguenti alla realizzazione degli interventi pianificati e della compensazione urbanistica (extra oneri).*

Dalle strategie generali “di sistema” al quadro degli obiettivi: il filo conduttore è la ricerca, la definizione, la costruzione di antiche e nuove qualità.

Fondamentali risultano dal punto di vista tecnico-progettuale quelle elaborazioni in grado di concorrere ad integrare le parti del sistema territoriale: la valorizzazione delle risorse ambientali per la salubrità e la sicurezza, la definizione di un piano strategico per la qualificazione dei servizi gerarchizzati e correttamente distribuiti sul territorio, la visione unitaria della rete della mobilità pubblica e privata. Le azioni finalizzate all’evoluzione/trasformazione delle parti già insediate o comunque urbanizzate del territorio sono da privilegiare per conferire ad esse un ruolo strategico nella riqualificazione ambientale e territoriale, linea di azione che costituisce il filo conduttore delle scelte urbanistiche.

Il progetto di reti è solo in parte progetto di attrezzature e luoghi; la qualità degli esiti dipende infatti in misura determinante dalla capacità di organizzare in forma integrata la gestione dei servizi entro tali reti, tema sul quale si dovrà misurare la capacità di prevedere, organizzare e gestire in modo integrato (ovviamente intercomunale e in forme perequative) tanto le decisioni da assumere come i costi da sostenere ed i soggetti pubblici e privati da coinvolgere.

E’ in particolare da sottolineare la stretta interdipendenza delle scelte insediative relative alla residenza a ai servizi con l’assetto attuale e potenziale del sistema della mobilità, privilegiando la rete della mobilità pubblica come supporto alle opportunità di riorganizzazione degli insediamenti.

Allo stesso modo una “lettura trasversale” delle politiche territoriali porta a privilegiare scelte che promuovano il risparmio energetico e l’impiego di risorse, tecnologie e materiali rinnovabili, nel quadro di una sostenibilità ambientale perseguita già da tempo a livello sovracomunale.

### **6 La dimensione rurale del sistema insediativo**

*La comprensione della natura e delle dinamiche evolutive del territorio dell’Area Bazzanese si deve fondare sul fatto che esso è tuttora per grande parte un territorio rurale, nel quale le logiche insediative sono state da sempre guidate dalle regole della cultura e della produzione agricola.*

*In questo contesto vanno letti il recupero del patrimonio edilizio esistente, la gestione del territorio rurale, la tutela della sua integrità: occorre definire un patto per la qualificazione del territorio rurale, in base al quale chi vi abita concorre, direttamente o indirettamente (ad es. attraverso servizi forniti ad aziende multifunzione) alla manutenzione e alla gestione del territorio.*

*Il Piano ha il compito di definire le regole e le condizioni di compatibilità, e di individuare le situazioni incongrue (sia dal punto di vista funzionale che da quello urbanistico-edilizio e paesaggistico), mettendo in atto strumenti idonei a riqualificare il territorio.*

Il ruolo del territorio rurale è determinante per il successo del percorso ipotizzato: è sulla sua qualità

---

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

---

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

(paesaggistica, storica, ambientale, delle relazioni con il sistema insediativo) che si può fondare la definizione di un disegno di assetto di medio-lungo termine. Occorre uscire da vecchi schemi: il territorio rurale da tempo non è più solo agricolo, e la sua qualificazione dipende dalla capacità di sostituire gli antichi legami funzionali legati al mondo agricolo con relazioni più complesse e articolate, in cui convivono attività integrative del reddito (agriturismo), attività economiche compatibili, residenza nei nuclei e negli edifici da recuperare.

Il Piano assume il paesaggio come risorsa fondamentale della società e del sistema economico-territoriale, nell'accezione, posta dalla Convenzione Europea del Paesaggio, del concetto di valore culturale, ambientale e sociale riassumibile nel concetto di "paesaggio identitario" delle comunità. Ciò comporta il passaggio da una logica di sola tutela dei "paesaggi notevoli" sotto il profilo storico-culturale e/o naturalistico-ambientale ad una più generale sensibilità della pianificazione verso la componente paesaggistica di tutte le scelte urbanistiche, al fine di dare ruolo strategico alla qualità del paesaggio, nelle sue accezioni naturalistiche, ambientali, sociali, di cultura locale.

E' necessario che tale progetto si fondi su una conoscenza accurata delle situazioni e delle condizioni, e su strumenti convenzionali e normativi in grado di governare al meglio, nell'interesse collettivo, le relazioni pubblico-privato che si vengono a generare, a partire da quelle che riguardano i "nuovi cittadini".

### **7 Le opportunità di lavoro**

*Investire sulla specificità del territorio, sulle sue risorse; le polarità di sviluppo del modello insediativo tradizionale si attestano sulla via Emilia (polo del Martignone), altre opportunità del sistema produttivo dell'area metropolitana sono da cogliere attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità. Nel territorio – con diverse connotazioni legate ai caratteri dei luoghi e alla loro infrastrutturazione attuale e potenziale – devono essere sviluppate opportunità di sviluppo economico che nascano dalla specificità, che valorizzino le risorse locali. Il Piano deve definire una strategia per la costruzione di un'identità forte del sistema economico locale, e allo stesso tempo di appartenenza/integrazione rispetto a sistemi economici di area vasta.*

*Entro tale strategia un ruolo significativo nella struttura del piano sarà svolto dalle modalità di integrazione delle competenze e di concertazione delle scelte; in particolare sono da declinare i principi della sussidiarietà dei ruoli dei soggetti e della solidarietà tra istituzioni territoriali, che non devono tradursi in strumenti di deroga delle funzioni di pianificazione e programmazione, ma al contrario devono costituire parte integrante delle procedure di formazione, modifica e attuazione dei piani e dei progetti.*

Anche le politiche del lavoro e degli insediamenti produttivi vanno improntate al duplice obiettivo di dare continuità al percorso di sviluppo e ad un tempo di selezionare, qualificare, integrare le opportunità entro un disegno unitario, perseguito da tutti i comuni dell'area in modo coordinato.

Una strategia che puntasse alla crescita quantitativa secondo modelli simili a quelli di aree di pianura a forte infrastrutturazione porterebbe al probabile fallimento per carenza di competitività, all'impoverimento del territorio e alla perdita di condizioni di specificità.

---

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

---

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

Acquisita entro una logica di pianificazione di scala metropolitana la disponibilità di adeguate opportunità per il consolidamento e la qualificazione delle aree produttive esistenti e per l'attuazione delle previsioni di aree di rilievo sovracomunale, occorre puntare su una conoscenza puntuale delle situazioni, delle opportunità, delle carenze e dei bisogni, e definire percorsi evolutivi semplici, alla portata dei soggetti economici presenti nell'area e di quanti provenienti dall'esterno saranno interessati ad investire riconoscendo al territorio condizioni insediative e ambientali competitive (attività ad alta concentrazione di innovazione; attività fondate sul lavoro distribuito, connesse da reti telematiche; attività legate alla filiera dell'agroalimentare, ...).

Si tratta di dare visibilità e coerenza alle opportunità di realizzazione di piccoli interventi, flessibili, partecipati, legati alla cultura e alle condizioni specifiche dei luoghi: in primo luogo di riqualificazione diffusa di aree artigianali esistenti, di piccole strutture di servizio (commercio, artigianato alla persona e all'impresa) da riprogettare, per qualificare i luoghi e rendere competitivi i servizi, in una logica di evoluzione/modernizzazione che è garanzia di tenuta di un modello insediativo alternativo alla periferizzazione.

In parallelo va costruita una logica di cooperazione istituzionale (tra comuni) ed economica (tra operatori) a sostegno di un disegno di progressiva evoluzione/trasformazione del sistema produttivo.

Assumere la logica della sussidiarietà fa sì che risulti concretamente possibile ai diversi soggetti istituzionali e sociali coinvolti partecipare in modo trasparente - attraverso proposte, valutazioni, progetti - alla fase di formazione delle scelte del piano, in particolare nel campo delle attività economiche. Successivamente, devono essere caratteri tipici delle fasi attuative la procedura pubblica di formazione del POC e la sua definizione attraverso la concertazione, così come le eventuali intese pubblico/privato sulla gestione delle iniziative, da sviluppare entro le strategie generali, gli indirizzi e le condizioni definiti dal PSC.

### **8 Il breve periodo**

*Insieme alle strategie di medio-lungo periodo, è indispensabile definire obiettivi, modalità di intervento e strumenti coerenti con tali strategie, ma in grado di dare esiti operativi efficaci nel breve: una risposta organica alla domanda di insediamento e di servizi da parte di aziende artigiane, la riqualificazione graduale di aree marginali, la qualificazione dell'edilizia abitativa, la sua possibilità di essere attuata per soluzioni flessibili e organicamente legate alla domanda locale, alternative rispetto a modelli di urbanizzazione rigidi e uniformi, tipici della città.*

Il disegno di lungo periodo si deve accompagnare ad una modalità di definizione nel breve termine di risposte operative, garantendo continuità rispetto al recente passato e ad un tempo coerenza rispetto alle traiettorie di respiro più ampio, al fine di dimostrare fin da subito che il Piano si costruisce attraverso la credibilità e l'efficacia delle proposte.

Una visione strategica non solo non esclude, ma al contrario conferisce valore aggiuntivo a strumenti di intervento di immediata applicabilità che abbiano la capacità di essere coerenti ed avviare al contempo percorsi complessi. E' il caso di tutti i processi di riqualificazione urbanistica e ambientale, di integrazione insediativa, di adeguamento delle reti tecnologiche, di qualificazione dei servizi diffusi, e

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa  
così via.

In questo contesto si possono inquadrare le azioni volte a garantire, nel periodo di formazione del nuovo PSC e in quello di avvio dell'attuazione del Piano, che l'efficacia del governo della pianificazione, in particolare in questa fase critica dell'economia, non sia sottoposta alla condizione generalizzata del completamento dell'intero quadro dei nuovi strumenti urbanistici (PSC – RUE – POC), ma che possano essere messe a punto e attuate scelte di breve periodo, in continuità con processi decisionali già sviluppati e definiti.

Al riguardo le condizioni da porre non devono essere di natura formale, ma toccare il merito della qualità e della coerenza delle scelte: ciò che può condurre ad auspicare, lungo un percorso unitario, l'anticipazione di alcune scelte, se correttamente inquadrare entro linee strategiche definite e stabili.

### **9 L'equità, la perequazione**

*Tra cittadini, tra istituzioni. Le scelte urbanistiche devono essere definite in quanto considerate migliori nell'interesse generale, sapendo che oneri e benefici che ne derivano saranno distribuiti in modo equo. Il diritto edificatorio non è intrinseco alla proprietà, ma un'opportunità la cui attribuzione comporta la partecipazione ad un progetto comune, in base ad un disegno condiviso.*

*Il territorio è il bene maggiore – unico, e finito – di cui dispongono le comunità: esso non va ceduto per acquisire risorse economiche (anche quando il sostegno ai bilanci pubblici costituisce una priorità e un'emergenza), ma al contrario ogni sua trasformazione deve essere coerente con un disegno di lungo periodo e deve concorrere alla qualificazione dell'ambiente, costruito e non.*

Il criterio della perequazione, da attivare in modo sistematico, consente da un lato di istituire un principio di equità che rappresenta una linea-guida per le scelte, dall'altro di dare credibilità ad operazioni complesse di trasformazioni urbanistiche, trasferimento di diritti edificatori, acquisizione di beni al demanio pubblico, intese tra operatori, che elevano il livello di qualità degli obiettivi e dei contenuti operativi della pianificazione.

La perequazione rappresenta uno strumento per perseguire l'equità (rispetto ad esempio a possibili sperequazioni dei 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 sostanza 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 dei piani, tanto nel rapporto tra istituzioni come nei rapporti pubblico-privato (cessione di aree, realizzazione di opere, concorso alle politiche sociali). Alcuni contenuti/requisiti del PSC sono in tal senso:

- l'assunzione e la declinazione operativa del principio (L.20/2000) del concorso delle trasformazioni urbanistiche alle dotazioni territoriali, in una misura – da concertare in sede di POC – che può essere rapportata all'incremento di valore immobiliare conseguibile attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori.
- La definizione di criteri per la valutazione delle forme di perequazione negoziata e di compensazione
- La definizione di criteri per la quantificazione e qualificazione dell'edilizia abitativa sociale.

---

## Ufficio di Piano – Area Bazzanese

---

Bazzano - Castello di Serravalle - Crespellano - Monte San Pietro - Monteveglio - Savigno - Zola Predosa

La chiara definizione delle scelte strategiche di assetto del territorio cautela 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.

Occorre definire 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.

### **Conclusioni**

*Il breve periodo (un'operatività snella, efficace, quotidiana, un miglioramento gradualmente percepibile) e il lungo periodo (che cosa le comunità vogliono diventare, con quale assetto, attraverso quali strategie) si fondono in modo armonico in un disegno a più livelli: il piano, e gli strumenti (la partecipazione, l'organizzazione degli uffici, il coordinamento delle gestioni, gli accordi perequativi) che danno sostanza e credibilità ad un **patto per abitare e costruire qualità nel territorio**, che gli amministratori definiscono e costruiscono insieme ai cittadini.*

*In pratica, governare con il territorio per evitare che l'azione di governo non condivida rischi di non conseguire i benefici auspicati per la collettività.*