



Circoli territoriali di Zola Predosa e della Valle del Samoggia
Via delle Casse n. 4\C, Bologna

Spettabile
Ufficio di Piano Area Bazzanese

Al signor Presidente dell'Unione
dei Comuni della Valsamoggia

Al Signor Sindaco dei Comuni di:
Zola Predosa, Crespellano, Bazzano,
Monteveglia, Monte San Pietro,
Castello di Serravalle e Savigno

Unione Comuni Valle Samoggia
P.G. 0008605 Class. 01-09
del 13/06/2011



* 6 1 1 0 0 8 6 0 5 *

Zola Predosa, 10 giugno 2011.

OGGETTO: Alcune considerazioni sul documento preliminare del PSC area Bazzanese

Il documento preliminare sul Piano Strutturale Comunale (PSC) dell'Area Bazzanese ci risulta essere un atto articolato e ricco, **ben improntato sul livello partecipativo**, condivisibile sui principi e sulla maggior parte delle proprie caratteristiche, ma **non convincente in alcuni aspetti sui quali soltanto ci soffermeremo** con la presente breve relazione, nella speranza di portare un piccolo contributo al miglioramento di questo fondamentale strumento di pianificazione territoriale.

Nuovi alloggi previsti in quantità eccessiva.

Il PSC rappresenta un'occasione di programmazione del futuro, ma deve rappresentare anche un momento di riflessione su dove ci ha portati il passato.

Il nostro territorio ha avuto un'espansione edilizia notevole negli ultimi decenni, ma questo sviluppo urbanistico ha finito per trascurare principalmente i fattori ambientali e sociali dell'insediamento, con conseguenze che si stanno inevitabilmente manifestando.

La relazione introduttiva del nuovo PSC dell'area bazzanese contiene una presa d'atto di queste problematiche e viene evidenziata la necessità di ricercare un rimedio. Purtroppo la soluzione che si prospetta è nuovamente individuata nella previsione di nuovi alloggi in numero eccessivo, inseguendo una logica di perequazione che riteniamo abbia poco di sostenibile.

Attraverso l'analisi dei flussi demografici è stata valutata l'opportunità di costruire circa 5600 nuovi alloggi, tenendo conto anche della capacità edificatoria dei vecchi piani regolatori ancora inespressa (capacità evidentemente prevista in misura esagerata visto che in tanti anni non ha trovato applicazione!).

Il calcolo della necessità abitativa futura non tiene però conto degli alloggi vuoti presenti sul territorio (unità invendute, sfitte, inabitabili, da ristrutturare e convertibili). Non sono state fatte analisi sul numero di tali alloggi, non pensando di poter utilizzare a questo scopo l'imminente censimento. Le proiezioni di lavoro degli uffici demografici evidenziano in realtà un numero importante di unità immobiliari ad uso residenziale non abitate nell'area bazzanese. Se si fanno rapidi paragoni tra la stima degli alloggi che dovranno essere toccati dal censimento e il numero di nuclei residenti e domiciliati, viene restituita una differenza importante (di diverse centinaia) di alloggi presumibilmente vuoti. Gli operatori del mercato immobiliare parlano attualmente di **oltre mille unità vuote nei 7 comuni interessati dal PSC** dell'area bazzanese. Si tratterebbe di una quantità di quasi un **20 % ulteriore** rispetto alla stimata quantità di alloggi richiesti dai flussi migratori dei prossimi 15 anni.

Riteniamo quindi opportuno sfruttare le risultanze del nuovo censimento e detrarre il numero di alloggi che risulteranno vuoti per qualsiasi ragione dal numero di alloggi previsti come incremento di offerta da nuovo PSC (ossia dai 1.800 alloggi previsti).

Meglio un'edilizia orizzontale, improntata al benessere del cittadino.

Ci si chiede se il concetto espresso di sostenibilità contempli anche la vivibilità ed il benessere che le persone ricercano decidendo di venire ad insediarsi in territori non caratterizzati da un'intensiva aggregazione urbanistica, ma che ancora conservano una certa vocazione rurale.

L'elevato numero di alloggi previsto, coniugato allo strumento perequativo individuato nella cessione del 60-70% dell'area edificabile all'Ente comunale, favorirà tipologie insediative con una forte aggregazione, ossia a sviluppo verticale.

Riteniamo che su questo punto il documento preliminare di PSC non abbia compiuto la necessaria analisi. Anche senza addentrarsi in studi sociologici sarebbe stato sufficiente interpellare gli operatori del mercato immobiliare dell'area bazzanese per capire che qui il classico appartamento in condominio verticale è oggi (e presumibilmente sarà ancor più in futuro) **scarsamente richiesto dalle famiglie**, che sempre più prediligono alloggi improntati sulla qualità dell'abitare, ben inseriti nell'ambiente, aventi giardini privati con valore di fruizione e non di puro ornamento. **Le tendenze di mercato contraddicono quindi le recenti scelte urbanistiche dei nostri comuni e si rivolgono invece verso abitazioni che, sebbene di dimensione contenuta, insistono in un'edilizia orizzontale, con edifici di due piani fuoriterza, di poche unità, con basse spese condominiali, bassi consumi e ben inseriti nel contesto.**

L'insuccesso commerciale di molti nuovi interventi - si pensi all'area ex Officine Maccaferri di Zola, all'area di Via Castelfranco e di via San Vincenzo a Bazzano, alle aree di via Vanotto di Crespellano e di via San Lorenzo di Calcara (queste due addirittura di edilizia convenzionata!), al nuovo comparto a sud di Castello di Serravalle e in via Dalla Chiesa a Monteveglio, per fare alcuni esempi concreti - conferma che gli effetti della crisi

economica hanno colpito maggiormente ove c'è stata miopia progettuale delle imprese edili e miopia degli enti nella predisposizione degli strumenti urbanistici.

Quando si pianificano urbanizzazioni ad elevata concentrazione, si deve anche valutare la possibilità che gli appartamenti possano rimanere in buona parte vuoti, sfavorendo gli abitanti insediati e rischiando la creazione di nuovi ghetti.

E' errato pensare che il tipo di edilizia da noi prospettato sia elitario e non possa essere alla portata delle famiglie con reddito da lavoro dipendente: è sufficiente calibrare il dimensionamento degli alloggi e inserirli in un piano di edilizia convenzionata per ottenere lo scopo.

A nostro avviso occorre ritornare a dare un elevato valore anche al verde privato (come quello condominiale) che dal punto di vista ambientale assolve alle stesse funzioni biologiche di quello pubblico, mentre dal punto di vista fruitivo integra la funzione del parco pubblico, dotando comunque le famiglie di uno spazio di aggregazione nel quale favorire la socialità e l'indipendenza dei figli.

Questa tipologia di verde privato, ben valorizzata fino alla fine degli anni '80, è stato poi completamente sfavorito, anzi trasformato in **verde pubblico di tipo ornamentale e quindi relegato in piccole aree residuali dei nuovi insediamenti, con l'effetto altresì di scaricare costi manutentivi sull'intera comunità** e di mettere le amministrazioni comunali sempre più in difficoltà nel soddisfare le aspettative di decoro della popolazione.

Vorremmo quindi fosse favorita lo studio di tipi di urbanizzazione concentrati sulla **ricerca del "benessere del cittadino"** (concetto da non confondere con "confort abitativo" che deriva dal miglioramento delle tecnologie edilizie utilizzate) **che possano tradurre in pratica il concetto di sostenibilità**, individuando il giusto equilibrio del peso antropico nell'ambiente e del rapporto delle densità abitative. **Meglio un minor numero di nuove abitazioni, ma improntate a quel concetto di qualità dell'abitare** che, applicato seppur parzialmente in certe nostre zone residenziali popolari progettate negli anni 70 e '80, ha favorito felicità, crescita e integrazione di molte famiglie.

In quest'ottica sarebbe altresì importante **incentivare la nuova costruzione e soprattutto la riqualificazione delle abitazioni esistenti a misura di *senior citizen***, riservando la giusta attenzione ad una fascia di età in aumento: un insieme di accorgimenti architettonici e costruttivi a misura di anziani, affinché essi possano rimanere a casa propria il più a lungo possibile, rimandando la necessità di una struttura assistenziale dedicata (progetto Wel Hops Welfare di Ervet Emilia Romagna).

Insedimenti orizzontali e Wel Hops dovrebbero essere privilegiati soprattutto nei piani di edilizia pubblica e convenzionata (ottimamente prevista in misura corposa) nei quali il ruolo di indirizzo della pubblica amministrazione è più pregnante.

Perequazione e trasparenza

Riteniamo estremamente interessante e condivisibile il principio secondo il quale una quota della rendita fondiaria debba essere incamerata a favore della collettività. Per troppi anni i proprietari terrieri hanno realizzato elevati guadagni senza alcun rischio di impresa e con scarso conferimento di risorse al pubblico. Tuttavia **il passaggio diretto al 60 - 70% di perequazione e cessione al comune ci sembra un po' azzardato** e, in assenza di strumenti che consentano l'esproprio per pubblica utilità, **potrebbe vanificare l'attuazione dei singoli piani urbanistici**. Per favorire questo passaggio culturale e incentivare i privati

proprietari terrieri ad aderire ai percorsi previsti riteniamo **utile prevedere un periodo interlocutorio iniziale di perequazione al 50%**.

Il documento preliminare afferma che la **forza concettuale del metodo della perequazione** consiste anche nella **trasparenza delle operazioni**. **Nessun cenno viene però fatto su quali siano gli strumenti di pubblicità e controllo** per garantirla. Togliere capacità edificatoria da un'area o da un fabbricato e farla atterrare in un'altra area, aumentando quindi l'indice edificabile di quest'ultima, spostare edificabilità da un comune ad un altro, attivare operazioni di scambio tra il pubblico e il privato, ecc. sono tutte operazioni delicatissime che vanno gestite con assoluta imparzialità, alla luce del sole, in un processo il più possibile pubblicizzato.

La dissociazione tra il diritto reale di proprietà e diritto edificatorio (istituto non ancora inquadrato nella sua natura giuridica dal legislatore, che si è recentemente solo limitato a prevedere l'obbligo della trascrizione dei contratti traslativi di diritti edificatori nel c.d. decreto sviluppo 2011) va gestita con accuratezza e cautela.

I meccanismi non ci risultano essere attualmente ancora ben oliati. Purtroppo alcune **esperienze in essere in comuni vicini dove è già in vigore il PSC e alcuni locali accordi di programma non brillano certo per trasparenza**, specialmente nella fase della genesi della convenzione pubblico-privato. Tali esperienze dimostrano inoltre che viene **aumentato il potere discrezionale di pochi soggetti con responsabilità tecnica e politica**. Vorremmo non correre questi rischi e **chiediamo quindi che fin dai percorsi preliminari di PSC vengano esplicitati efficaci strumenti di pubblicità e controllo di scelte operate in via il più possibile condivisa dalle diverse componenti dell'amministrazione**.

Lo strumento perequativo non favorisce le piccole imprese

Vogliamo porre un accenno sul rapporto tra sviluppo di impresa e sviluppo edilizio previsto: sui nostri territori per anni si è portata avanti una politica economica di sostegno a piccole e medie imprese, che anche recentemente hanno con fatica resistito agli insediamenti dei grandi gruppi. Questo è valso sia nel settore delle costruzioni, che in quello della produzione e del commercio. L'auspicio è che si continui così, ma **lo strumento perequativo individuato rischia di tagliare le gambe alle piccole imprese, che mai si potrebbero permettere investimenti ed esposizioni finanziarie così importanti**.

La possibilità di edificare nuovi alloggi sul nostro territorio favorirà così solo investimenti di grandi gruppi di costruttori e sfavorirà il ricorso alla **ristrutturazione del vetusto patrimonio immobiliare, che invece avvantaggerebbe la ripresa economica delle piccole e medie imprese**.

Stesso discorso vale per gli **insediamenti produttivi e commerciali: le aree previste non sono certo alla portata di piccoli imprenditori e commercianti**, che non possono disporre di grandi risorse ed hanno maggiore difficoltà di accesso al credito bancario. Una dimostrazione pratica di quanto asserito si può trovare nella difficoltà di "decollo" del Polo del Martignone, ove solo grandi e strutturate imprese possono permettersi l'investimento richiesto.

L'individuazione delle aree

In linea generale siamo **perplexi sulla possibilità che si realizzino nuovi insediamenti su aree destinate all'agricoltura, che presentano un inferiore rischio di investimento e che**

risultano essere quindi maggiormente appetibili. **Preferiamo che si punti ancor di più sulla conversione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché sull'edificazione in zone produttive dismesse e comunque in aree non agricole.**

La superfluità di circa il 20% delle costruende abitazioni (come sopra rappresentato) e il protrarsi della crisi economica dovrebbe suggerire una riduzione del numero e della dimensione delle aree destinate a nuova edificazione. Ad esempio a **Savigno e Castello di Serravalle** riteniamo che **la domanda di alloggi possa essere accolta da quanto già espresso da "generosi" piani regolatori passati.** A **Monte San Pietro** (territorio in larga parte geologicamente fragile) ogni nuovo alloggio edificato andrà ad aggravare una già oggi pesante situazione di traffico e di sicurezza stradale, problematica individuata nel documento preliminare, ma di **difficile soluzione** per la conformazione morfologica del territorio e per l'eccesso di costruzioni realizzate negli ultimi decenni.

A **Zola Predosa** il nostro partito ha collaborato per risolvere in modo alternativo il problema ambientale derivato dalla cosiddetta variante Belvedere: **non possiamo tuttavia pensare che ciò possa avvenire facendo atterrare i corrispondenti metri quadri su un terreno agricolo individuato ai margini del comparto C4.** Ciò per una serie di ragioni, e principalmente perché:

- il comparto attiguo ha una densità abitativa molto elevata;
- il nuovo insediamento sarebbe realizzato a ridosso dell'asse attrezzato con conseguenti problemi acustici e di qualità dell'aria per i nuovi cittadini;
- il nuovo insediamento sarebbe realizzato a ridosso dei camini della centrale del teleriscaldamento, che ha in corso un progetto di installazione di una nuova turbina con conseguente aumento di combustione di biomassa e quindi aumento di emissioni di fumi.

A **Crespellano** l'espansione prevista nel capoluogo appare eccessiva: la necessità di realizzare nuove strade residenziali e parcheggi in supporto ai previsti nuovi condomini e quindi la sottrazione di un'elevata quantità di superficie permeabile in una zona di elevato rischio di esondazione dei canali e dei rii suggerirebbe un ripensamento di tale progetto di pianificazione territoriale. **Non convincono pienamente nemmeno gli accordi ante PSC** con cui i comuni di **Savigno e Monteveglio**, a fronte di vantaggi perequativi, hanno scaricato su Crespellano la responsabilità di importanti quantità di superficie edificabile.

A **Bazzano** si sono considerate totalmente inedificabili aree già in parte occupate da fabbricati di non elevato pregio ambientale (area a valle dell'inizio di via Calzolaria), mentre si sono individuate come edificabili aree agricole vergini e di notevole bellezza paesaggistica, come l'area posta tra via Carnevali e via Monteveglio all'ingresso del paese e l'area a monte della via provinciale, a fianco dell'attuale parcheggio ATC.

Polo scolastico superiore

Riteniamo che il "sacrificio" dell'ultima area citata nella sua parte pianeggiante possa essere ammissibile per un uso pubblico a basso impatto ambientale, in particolare per la realizzazione di una struttura scolastica, orizzontale e con ampi spazi verdi esterni, sullo stile delle università e dei campus anglosassoni.

Al riguardo sottolineiamo come il documento preliminare di PSC, dopo aver accuratamente analizzato ed evidenziato l'esplosione demografica della popolazione scolastica nei prossimi anni, incomprensibilmente non preveda con forza la necessità di

realizzare un polo scolastico superiore nell'area bazzanese, opera che diverrà urgente e necessaria già nella prima metà del periodo di vigenza del nuovo PSC (ossia entro 5-7 anni), quando ben oltre 2.000 studenti saranno costretti a migrare verso Bologna e Casalecchio (il polo scolastico di Vignola va verso la saturazione e probabilmente in futuro non potrà più accogliere ragazzi della provincia di Bologna) con notevoli disagi: basti pensare, ad esempio, ai tempi di percorrenza per andare e tornare da scuola degli studenti di Savigno e Castello di Serravalle.

Alle amministrazioni comunali chiediamo uno **sforzo sul compito più difficile: individuare nuovi strumenti per la soluzione dei problemi urbanistici, che vadano oltre il consueto e sempre più doloroso consumo di nuovo suolo** per ottemperare alle esigenze della collettività, e che facciano realmente partire una improrogabile opera di riqualificazione del tessuto urbano esistente in grado di attrarre investimenti occupazionali.

Un reale, equo e solidale federalismo fiscale municipale potrebbe essere la strada virtuosa da seguire, ma per questo servirebbe un governo nazionale capace e credibile!

Per IDV Zola Predosa e Valle del Samoggia:

Dario Grundler



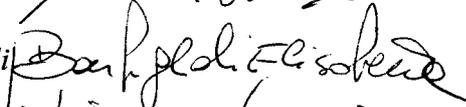
Alessandro Corbari



Roberto Gardini



Elisabetta Bonfiglioli



Giuliana Casarini

