

**9. Risposta all'esame delle osservazioni
presentate dopo il 22 giugno 2009**

- A** Accolta
- AP** Accolta parzialmente
- NP** Non pertinente
- R** Respinta



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Guerrini Anna Maria e Guerrini Domenica

Residente a: Via Madonna della Salute

AP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Via Madonna della Salute

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_2

Sintesi dell'osservazione

Le osservanti sono proprietarie di un terreno, in Via Madonna della Salute, distinto al C.T. del Comune di Solarolo al Fg. 3 Mapp. 96-98-99-119 per una superficie di Ha 1.26.93 ca.

L'area ricade nel PSC in "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola".

Le osservanti chiedono che una parte dell'area oggetto di osservazione, compresa fra il borghetto esistente e i fabbricati di proprietà insistenti sul mapp. 120, venga resa edificabile.

Tutele previste dal PSC adottato

Tav. 4.B_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: storia e archeologia

L'area rientra fra le zone di media potenzialità archeologica di cui all'art.11.2 NdA del PSC.

Tav. 4.C_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: sicurezza del territorio

Sull'area insiste un canale principale che produce una fascia di rispetto disciplinata dalle tutele previste dal Consorzio di Bonifica e recepite dal PSC nell'art. 12.2.

Tav. 4.D_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: impianti e infrastrutture

L'area è soggetta alla tutela derivante dalla fascia di rispetto della strada provinciale Madonna della Salute.

CONTRODEDUZIONE

È necessario premettere che il PSC nel perimetrare gli agglomerati residenziali in ambito extraurbano ha effettuato esclusivamente la ricognizione dell'edilizia consolidata in territorio rurale senza in alcun modo stabilire che le aree libere ricomprese nel perimetro siano o meno edificabili. La valutazione circa la trasformazione edilizia di piccoli intervalli ineditati ivi contenuti, è infatti demandata esclusivamente al RUE.

Tale disciplina è stata introdotta come conseguenza della osservazione della Regione Emilia Romagna prot. 176 del 26.02.2008 approvata nel verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e tradotta nelle NdA del PSC all'art. 6.2. Il PSC non attribuisce alcuna edificabilità all'interno dei perimetri che hanno la esclusiva finalità di segnalare situazioni di particolare densificazione in ambito rurale.

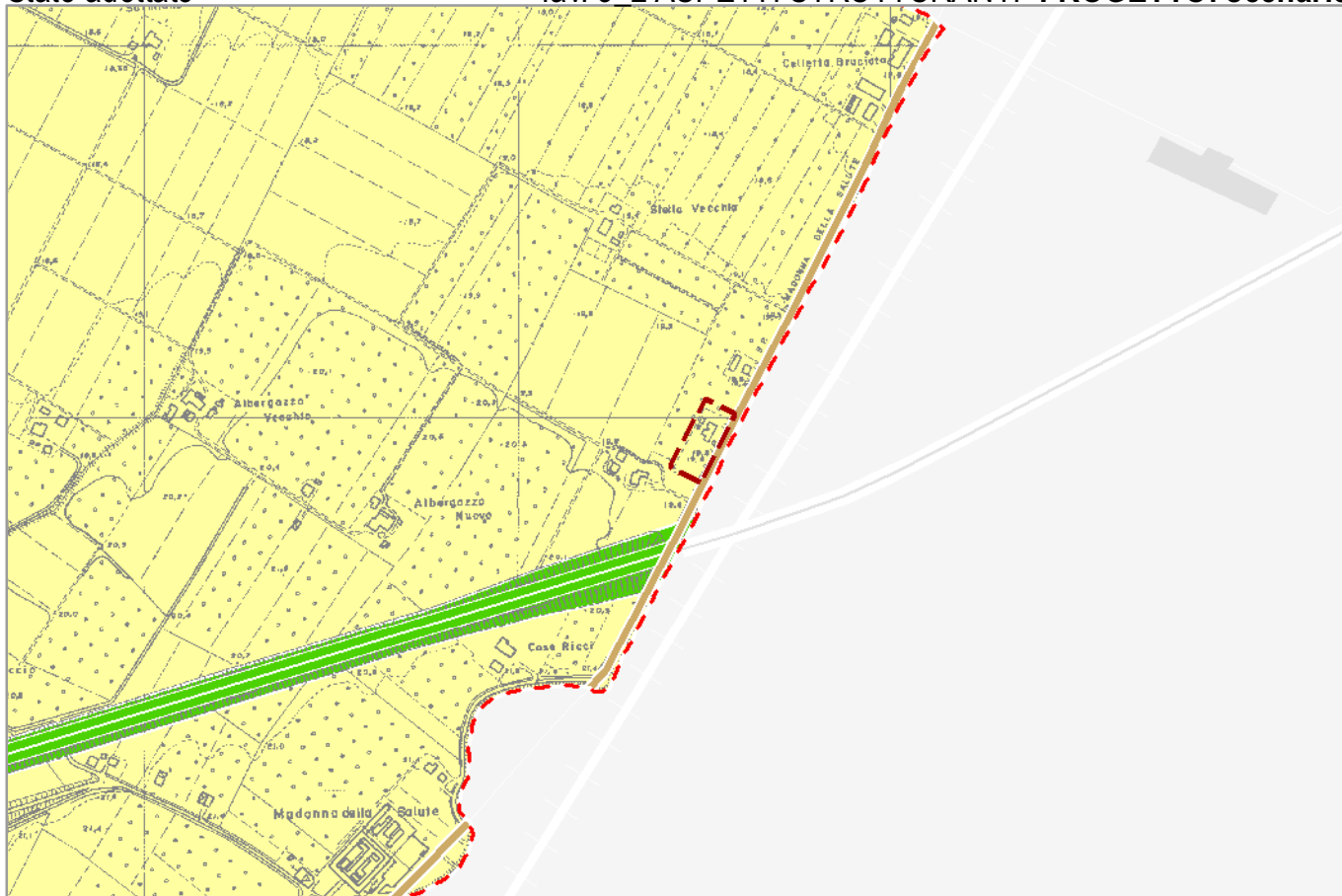
Il RUE invece, nel rispetto di quanto stabilito ai punti precedenti, dovrà fare valutazioni più approfondite al fine anche di assolvere a documentate esigenze abitative familiari, ma escludendo forme di lottizzazioni di qualunque dimensione che si pongono in contraddizione con i principi del PSC.

In questi termini e con questi chiarimenti l'osservazione può essere parzialmente accolta ridisegnando il perimetro in ampliamento di quello esistente come da elaborato grafico allegato (All.1).

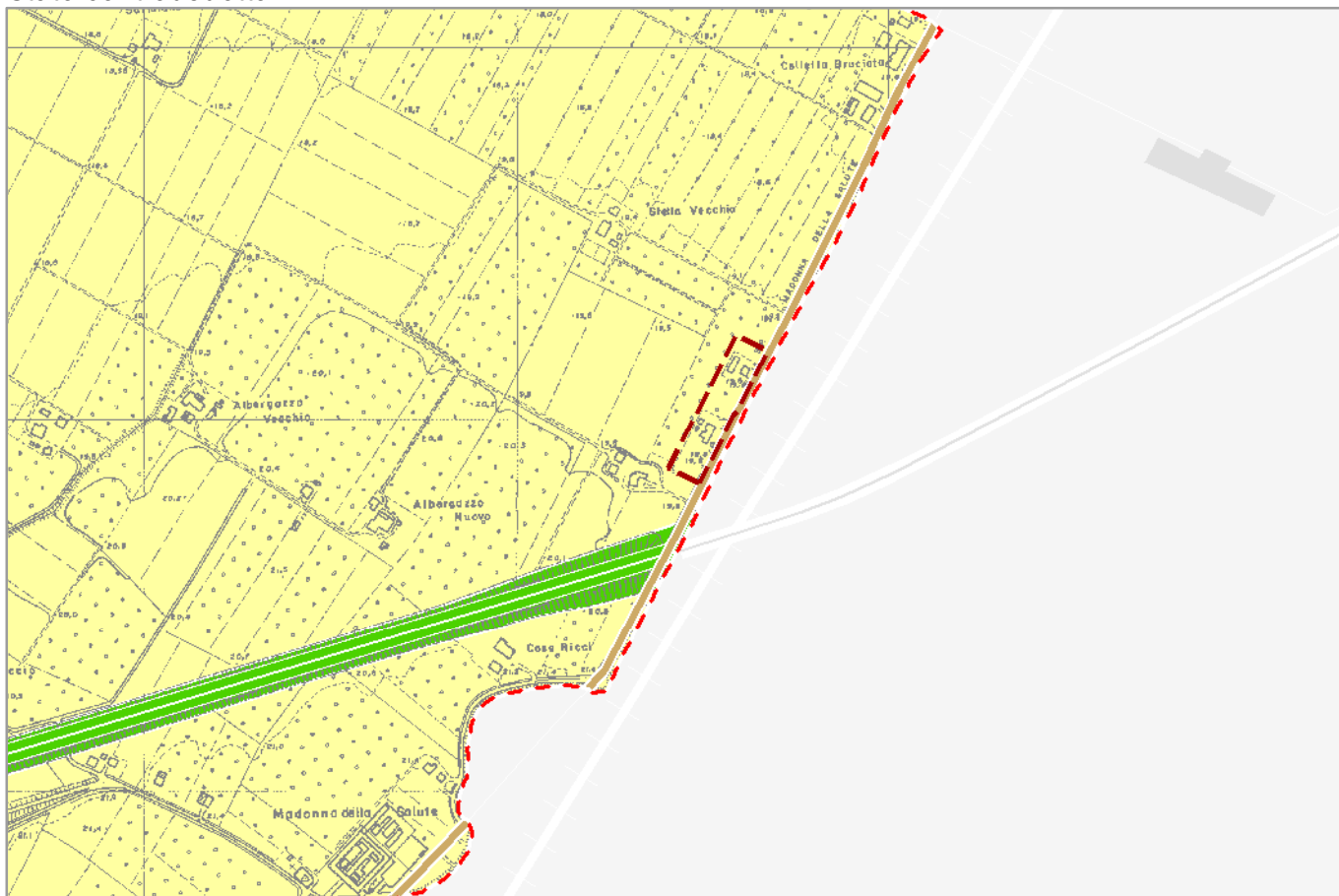
L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta anche la modifica automatica del "Territorio Pianificato" che viene recepita nelle Tavv. degli Aspetti Condizionanti (Natura e Paesaggio, Storia e Archeologia, Sicurezza del Territorio, Impianti e Infrastrutture).

Stato adottato

Tav. 3 2 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario



Stato controdedotto





Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: geom. Manuel Santandrea per la proprietà Bassi Adelmo e Bassi Elisa

Residente a: Via Ceonia n. 3 - Faenza

AP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Via Madonna della Salute

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_2

Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti sono proprietari di un terreno, in Via Madonna della Salute, distinto al C.T. del Comune di Solarolo al Fg. 9 Mapp. 266-268 e 233 p. per una superficie di mq 1.400 ca.

L'area ricade nel PSC in "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola".

Gli osservanti chiedono che l'ambito urbano sia esteso alla loro proprietà così come individuato nell'allegato all'osservazione.

Tutele previste dal PSC adottato

Tav. 4.B_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: storia e archeologia

L'area rientra fra le zone di media potenzialità archeologica di cui all'art.11.2 NdA del PSC.

Tav. 4.C_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: sicurezza del territorio

Sull'area insiste un canale principale che produce una fascia di rispetto disciplinata dalle tutele previste dal Consorzio di Bonifica e recepite dal PSC nell'art. 12.2.

Tav. 4.D_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: impianti e infrastrutture

L'area è soggetta alla tutela derivante dalla fascia di rispetto della strada provinciale Madonna della Salute.

Parte dell'area è interessata dalla tutela derivante dalla fascia di rispetto di una linea dell'elettrodotto Enel da 15kV.

CONTRODEDUZIONE

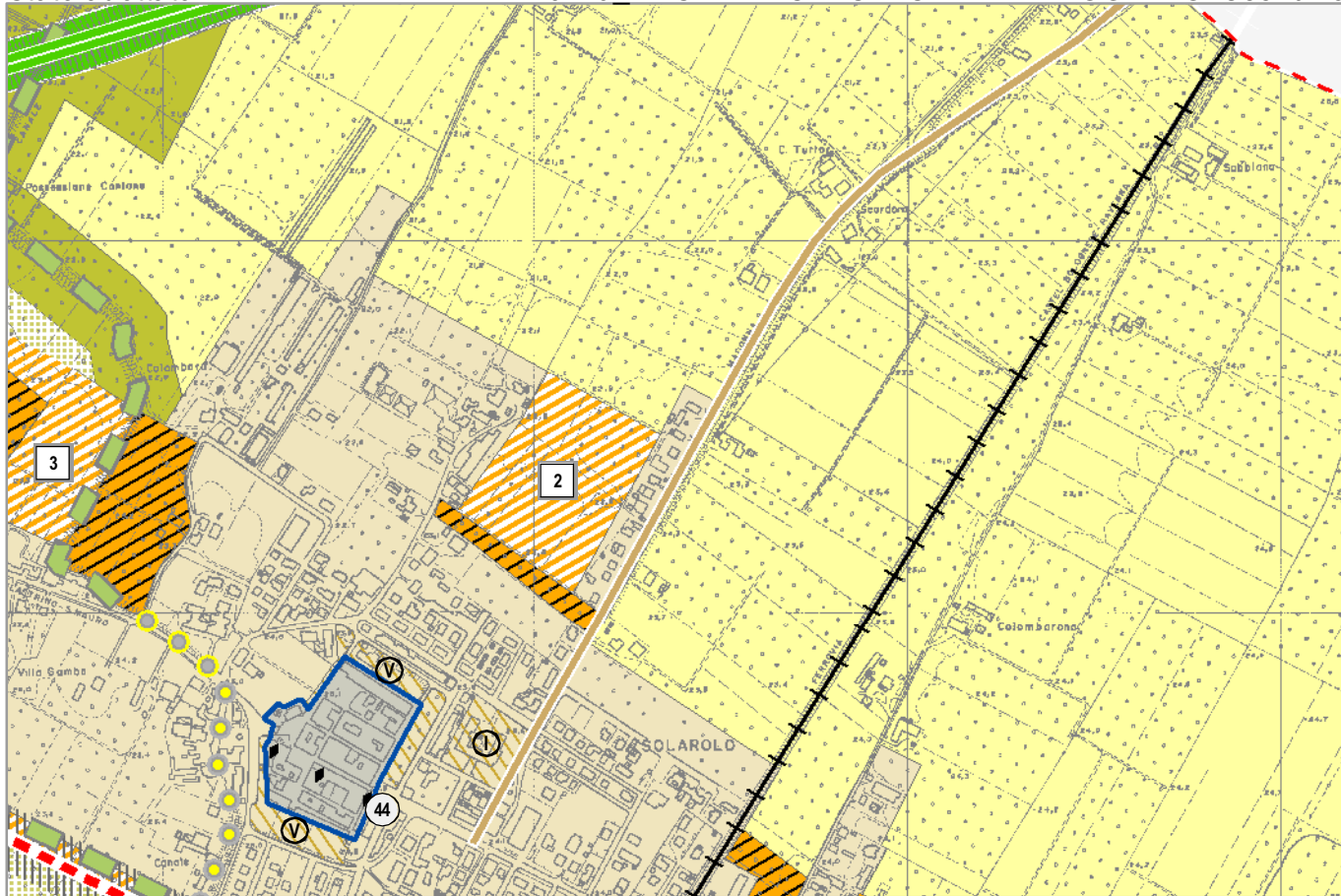
L'osservazione può essere parzialmente accolta, come da elaborato grafico allegato **(Al.1)**, in quanto parte dell'area posta a fianco della casa esistente (ultima dell'insediamento) è di fatto già pertinenza della stessa.

È necessario chiarire che la disciplina dell'ambito urbano consolidato (e quindi la sua possibile edificabilità) non è di competenza del PSC, ma è demandata esclusivamente al RUE che valuterà in queste aree di margine dell'edificato la migliore soluzione urbanistica.

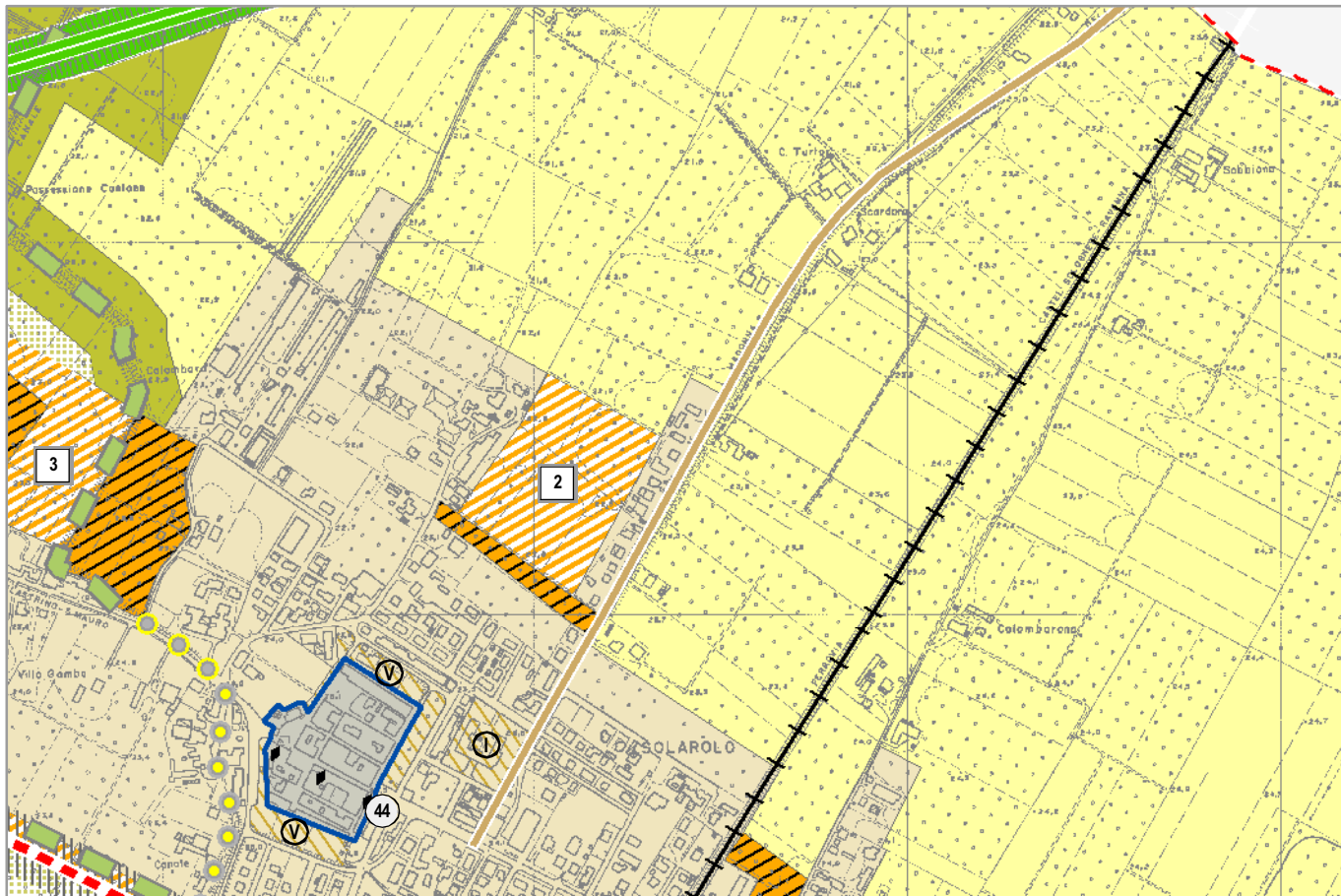
L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta anche la modifica automatica del "Territorio Pianificato" che viene recepita nelle Tavv. degli Aspetti Condizionanti (Natura e Paesaggio, Storia e Archeologia, Sicurezza del Territorio, Impianti e Infrastrutture).

Stato adottato

Tav. 3 2 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario



Stato controdedotto





Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Bucci Domenico – Bucci Germano – Bucci Verdiana – Bucci Wanda

Residente a: Via Madonna della Salute

R

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Via Madonna della Salute

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_2

Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti sono proprietari di un terreno, in Via Madonna della Salute, distinto al C.T. del Comune di Solarolo al Fg. 9 Mapp. 200-260-270-272 per una superficie di mq 59.684.

L'area ricade nel PSC in "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola".

Gli osservanti chiedono che l'ambito urbano sia esteso su parte della loro proprietà (per ca. mq 15.400), così come individuato nell'allegato all'osservazione.

Tutele previste dal PSC adottato

Tav. 4.B_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: storia e archeologia

L'area rientra fra le zone di media potenzialità archeologica di cui all'art.11.2 NdA del PSC.

Tav. 4.C_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: sicurezza del territorio

Sull'area insiste un canale principale che produce una fascia di rispetto disciplinata dalle tutele previste dal Consorzio di Bonifica e recepite dal PSC nell'art. 12.2.

Tav. 4.D_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: impianti e infrastrutture

L'area è soggetta alla tutela derivante dalla fascia di rispetto della strada provinciale Madonna della Salute.

Parte dell'area è interessata dalla tutela derivante dalla fascia di rispetto di una linea dell'elettrodotto Enel da 15kV.

CONTRODEDUZIONE

La richiesta di prevedere un nuovo ambito per insediamenti residenziali per un lungo tratto fronteggiante la via Madonna della Salute è in contrasto con i risultati della Conferenza di Pianificazione e con i principi che sono alla base del progetto di PSC.

In particolare il PSC, per ragioni di sostenibilità (anche delle urbanizzazioni) ha assunto il criterio di compattare i centri abitati evitando le urbanizzazioni che si allungano, a margine delle strade, nel territorio rurale.

Quanto ipotizzato dagli osservanti è anche in contrasto con il principio di non intasare i fronti delle strade esistenti con nuove urbanizzazioni per un duplice motivo:

- si azzera la percezione del territorio rurale, non solo sottraendo suoli agricoli ma anche eliminando la percezione visiva di passaggio fra la campagna e il paese. Il principio di conservare i bordi del paese senza dilatarlo linearmente è fra i criteri guida generali dell'urbanistica.
- l'allungamento delle urbanizzazioni lungo le strade comporta la realizzazione molto più costosa rispetto alla compattazione dei paesi.
- le urbanizzazioni lineari, con il conseguente aumento di carico di traffico, sono causa di maggiori problemi per la viabilità su cui insistono le intersezioni.

Per questa serie di ragioni l'osservazione non è accoglibile.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Panzavolta Fabio per “Uniti per Solarolo” – Zanotti Giuseppe per “Solarolesi per il domani” – Zacchini Ermanno per “Rifondazione comunista”

Residente a:

AP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Via Canaletta

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_2

Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti, in rappresentanza di diversi gruppi consiliari, chiedono che venga presa in considerazione l'opportunità di modificare il tracciato della “viabilità secondaria” inerente il tratto di via Canaletta prospiciente il cimitero e la chiesa di San Mauro, affinché il traffico venga deviato da detta via, su un'arteria di nuova esecuzione, in modo che esso non confluisca sulla via san Mauro ad est della via Molinello, ma bensì ad ovest di essa.

Tutele previste dal PSC adottato

Tav. 4.A_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: natura e paesaggio

Parte dell'area rientra fra i “Paleodossi di modesta rilevanza” di cui all'art.10.12 NdA del PSC che richiama l'art.3.20.c del PTCP.

L'area rientra all'interno di una “singolarità geologica” (Riviera del Vatreno) di cui all'art.10.19 NdA del PSC.

Tav. 4.B_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: storia e archeologia

L'area rientra fra le zone di media potenzialità archeologica di cui all'art.11.2 NdA del PSC.

L'area è in prossimità di elementi dell'impianto storico della centuriazione di cui all'art.11.3 NdA del PSC che richiama l'art.3.21.B.d del PTCP.

Tav. 4.D_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: impianti e infrastrutture

Parte dell'area è interessata dalla tutela derivante dalla fascia di rispetto dei cimiteri di cui all'art.13.5 delle NdA del PSC che si riferisce alla normativa nazionale in materia.

L'area è soggetta alla tutela derivante dalla fascia di rispetto della strada provinciale Pilastrino-S.Mauro.

Parte dell'area è interessata dalla tutela derivante dalla fascia di rispetto di una linea dell'elettrodotto Enel da 15kV.

CONTRODEDUZIONE

La richiesta di modifica del tracciato di via Canaletta nel punto di confluenza con la Prov.le S.Mauro può essere presa in considerazione al momento della effettiva decisione (nel POC) sulla fattibilità economica dell'intervento.

Il PSC prevede l'adeguamento (trasformazione e ampliamento) della viabilità di aggiramento a sud del centro urbano di Solarolo, utilizzando strade esistenti.

L'osservazione può essere accolta e la viabilità di innesto con la via S.Mauro, mediante questo specifico indirizzo e senza necessità di modifiche cartografiche, può essere proposta in sede di POC (nell'ambito del progetto di fattibilità dell'intera bretella) con questa nuova soluzione solo qualora venga realizzata l'intera bretella di aggiramento sud al fine di connetterla con la restante viabilità strutturale; solo in questo modo si concretizza la piccola circonvallazione di Solarolo.

In caso contrario è comunque opportuno adeguare la viabilità esistente nel punto di incrocio con la S.Mauro.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Federazione Provinciale Coldiretti di Ravenna – Sez. di Faenza – Via Volta

Residente a: Via Cura, 53 - Ravenna

NP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

NdA

RIFERIMENTI PSC

NdA

Sintesi dell'osservazione

La Federazione Coldiretti cita alcuni passi della Relazione Generale (Cap. 2 – comma 2.2 e Cap. 3 – punto 3.1 comma 1), dove viene trattato l'argomento della riqualificazione “...del territorio rurale di pregio mediante demolizioni e ricostruzioni parziali in siti compatibili e con funzioni pregiate” e al successivo capitolo (sopracitato) si tratta delle aree di valore naturale ed ambientale sull'argomento “lo spazio rurale” che cita nello specifico “...L'ampliamento di tali ambiti naturali, che arricchisce il paesaggio, ..., viene perseguito con incentivi e perequazioni. In questi ambiti saranno incentivate la demolizione e la ricollocazione delle costruzioni incompatibili, attraverso tecniche perequative, mentre negli altri tre ambiti (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico – ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – ambiti agricoli periurbani) tale operazione sarà oggetto di valutazioni puntuali”.

In considerazione che esistono realtà agricole, di fabbricati adibiti anche a servizi e/o allevamento bovini, suini o avicolo/cunicolo, anche in fascia di rispetto fluviale o in altre zone di vincolo, attualmente non utilizzati per tale scopo e tuttora in disuso si chiede per questi manufatti la possibilità di prevedere ed incentivare normativamente la loro demolizione ed il trasferimento della volumetria in aree della stessa proprietà, in accorpamento al centro aziendale, qualora questo fosse al di fuori delle zone di tutela, anche applicando una riduzione di volume in percentuale diversa a seconda che si tratti di riconversione ad altri utilizzi oppure analoga.

Chiede quindi di recuperare volumi insistenti nelle fasce di rispetto ambientale e in altre aree, con le modalità sopradescritte.

CONTRODEDUZIONE

Per la risposta alla presente osservazione si rinvia in primo luogo al punto 7 della controdeduzione alla osservazione n. 5FT delle Associazioni Agricole presentata al Comune di Faenza ma con valenza sull'intero ambito dei sei Comuni e di seguito riportata.

La richiesta di incentivare normativamente la demolizione di fabbricati (adibiti anche a servizi e/o allevamento) trasferendo il volume in aree della stessa proprietà ed utilizzando tali nuovi volumi a residenza, in via generale, non è aderente alle finalità del PSC e alle strategie della perequazione anche secondo quanto disciplinato, sulle modalità di intervento nel territorio rurale, da:

- L.R. 20/2000 agli artt. A16, A17, A18, A19;
- PTCP della Provincia di Ravenna al “Titolo 10”

Sarà il RUE ad entrare nel dettaglio applicativo di tali norme.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Dalmonte Nadia
Residente a: Via C.N. Pilastrino, 17

R

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_1

Sintesi dell'osservazione

L'osservante è proprietaria di un terreno, che ricade in parte nel Comune di Solarolo, e distinto al C.T. al Fg. 16 Mapp. 201-203-115-118-119-150 e Fg. 20 Mapp. 13-138-139-140-141-142-143-158-159 e in parte nel Comune di Castel Bolognese e distinto al C.T. al Fg. 1 Mapp. 292-344 per una superficie di ha 13.11.13 ca.

L'area è interessata nel PSC da un "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola" e per quanto riguarda la proprietà, che ricade in Comune di Castel Bolognese, è interessata da una "Viabilità primaria di progetto" e dall'"Adeguamento viabilità primaria".

L'osservante chiede per l'intera area di proprietà la destinazione ad "Ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali".

Tutele previste dal PSC adottato

Tav. 4.B_1 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: storia e archeologia

Le aree rientrano fra le zone di media potenzialità archeologica di cui all'art.11.2 NdA del PSC.

Le aree sono in prossimità di elementi dell'impianto storico della centuriazione di cui all'art.11.3 NdA del PSC che richiama l'art.3.21.B.d del PTCP.

Tav. 4.C_1 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: sicurezza del territorio

Sulle aree insistono canali principali che producono una fascia di rispetto disciplinata dalle tutele previste dal Consorzio di Bonifica e recepite dal PSC nell'art. 12.2.

Tav. 4.D_1 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: impianti e infrastrutture

L'area prospiciente la Via Lunga è soggetta alla tutela derivante dalla fascia di rispetto dell'autostrada A14.

Le aree prospicienti la strada Provinciale Castelnuovo-Pilastrino sono soggette alla tutela derivante dalla fascia di rispetto di tale infrastruttura.

Le aree prospicienti la strada Provinciale Castelnuovo-Pilastrino sono interessate dalla tutela derivante dalla fascia di rispetto di una linea dell'elettrodotto Enel da 15kV.

L'area prospiciente il lato Est della strada Provinciale Castelnuovo-Pilastrino è interessata dalla tutela derivante dalla fascia di asservimento di una condotta di gasdotto Snam.

CONTRODEDUZIONE

L'individuazione di un ambito per nuovi insediamenti produttivi sovracomunali in un terreno di proprietà adiacente all'Ambito n. 23 del Comune di Solarolo non può trovare accoglimento nei termini proposti dall'osservante per le seguenti ragioni:

- l'Ambito consolidato per attività produttive di rilievo sovracomunale n. 23 del Comune di Solarolo è frutto di una pianificazione del passato che il PSC non ha modificato e la cui perimetrazione coincide di fatto con infrastrutture esistenti;

- l'Ambito n. 23 è qualificato dal PTCP della Provincia di Ravenna (art. 8.1 delle NdA) quale ambito produttivo di rilievo sovracomunale "consolidato" (e non "strategico") e quindi sono vietate ulteriori significative espansioni dell'offerta insediativa.
- la previsione di un nuovo ambito contrasta con i risultati della Conferenza di Pianificazione e con i principi a cui si è ispirato il PSC circa la razionale e organica distribuzione degli insediamenti.

Per quanto concerne però l'attenzione da riservare alle aree marginali al polo produttivo, anche in relazione al nuovo assetto della viabilità, l'art. 15 delle norme di attuazione del PSC prevede (oltre a quanto stabilito dalle leggi vigenti) la possibilità di attivare *"forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate direttamente o indirettamente dal nuovo casello autostradale"*.

Sarà il POC a definire l'effettivo posizionamento dell'infrastruttura connessa al nuovo casello autostradale di Castelnuovo previsto nel PSC.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Pini Davide

Residente a: Cotignola, loc. Barbiano – Via Salvemini, 59

AP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Via Molinello

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_2

Sintesi dell'osservazione

L'osservante è proprietario di un terreno, in Via Molinello, censito al C.T. del Comune di Solarolo al Fg. 7 Mapp. 145-146-147-148-202-204-206-208-210 della superficie di ha 3.60.61 ca.

L'area ricade nel PSC in parte come "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali", parte come "Ambito agricolo periurbano" e parte come "Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico".

L'osservante chiede di ricomprendere tutta l'area di proprietà in "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" Art. 5.3.

Tutele previste dal PSC adottato

Tav. 4.A_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: natura e paesaggio

Parte dell'area rientra fra le aree di tutela paesaggistica di fiumi, torrenti e corsi d'acqua di cui all'art.10.6 NdA del PSC che richiama le procedure di cui al D.Lgs 42/2004.

Parte dell'area rientra fra le "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" di cui all'art.10.10 NdA del PSC che richiama l'art.3.19 del PTCP.

Parte dell'area rientra fra i "Paleodossi di modesta rilevanza" di cui all'art.10.12 NdA del PSC che richiama l'art.3.20.c del PTCP.

Tav. 4.B_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: storia e archeologia

L'area rientra fra le zone di alta e media potenzialità archeologica di cui all'art.11.2 NdA del PSC.

L'area è in prossimità di elementi dell'impianto storico della centuriazione di cui all'art.11.3 NdA del PSC che richiama l'art.3.21.B.d del PTCP.

Tav. 4.C_2 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: sicurezza del territorio

Sull'area insiste un canale principale che produce una fascia di rispetto disciplinata dalle tutele previste dal Consorzio di Bonifica e recepite dal PSC nell'art. 12.2.

CONTRODEDUZIONE

Fermo restando l'obiettivo di realizzare un'ampia fascia verde a fianco del Canale dei Molini, l'osservazione può essere parzialmente accolta sostituendo "l'Ambito periurbano" (A-20) con un "Ambito per nuovi insediamenti residenziali" in estensione dell'Ambito n. 03_Strada provinciale S.Mauro fronte Nord del Comune di Solarolo come da elaborato grafico allegato (AII.1).

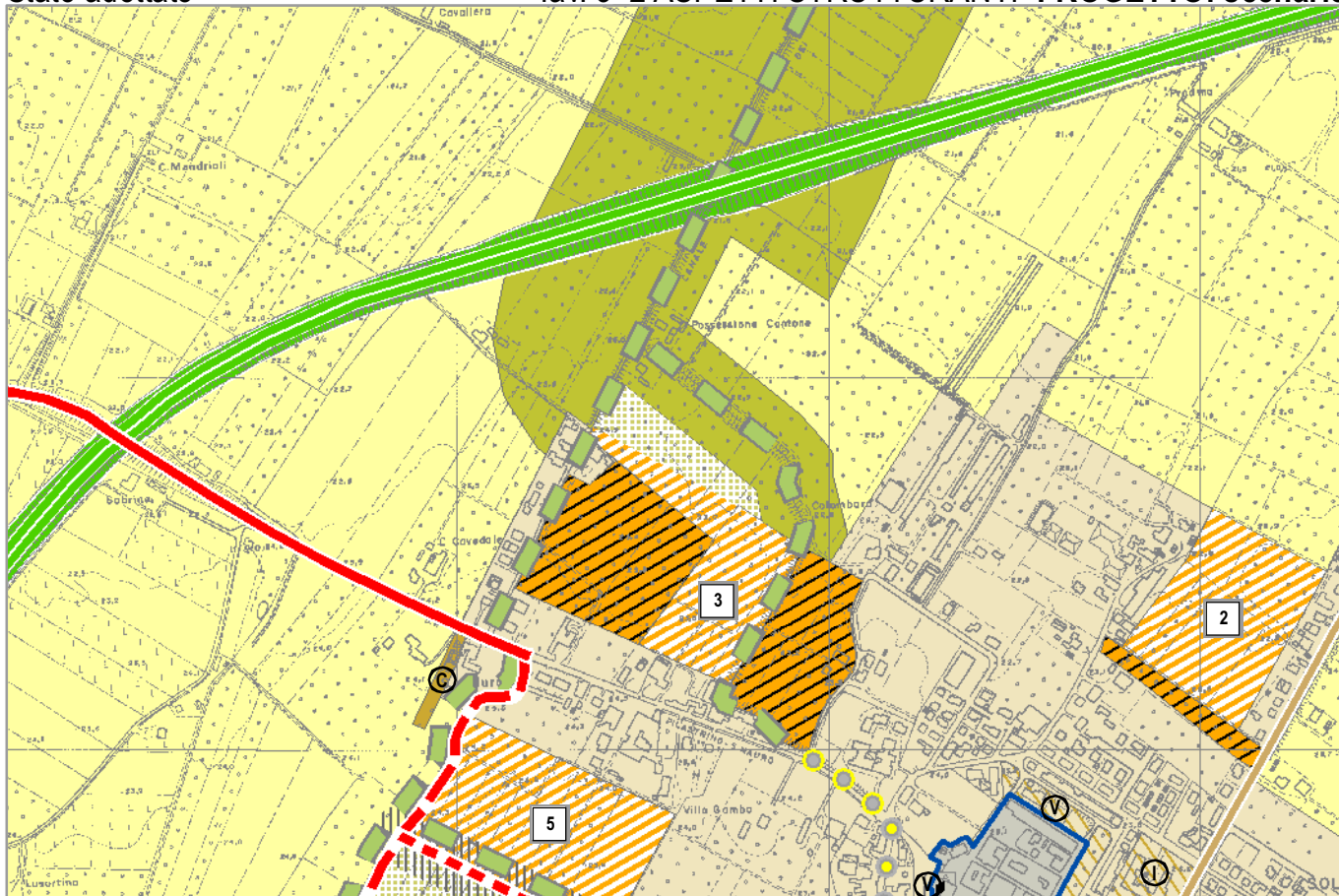
L'accoglimento della presente proposta è subordinato alla realizzazione di una dotazione ecologica e ambientale (area a bosco) coincidente con la porzione di ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico A-18 compreso fra il Canale dei Molini e l'Ambito n. 03 come emerge dalla nuova scheda di Valsat allegata (AII.2).

L'ambito n.03 può in questo modo essere oggetto di due autonomi stralci di intervento.

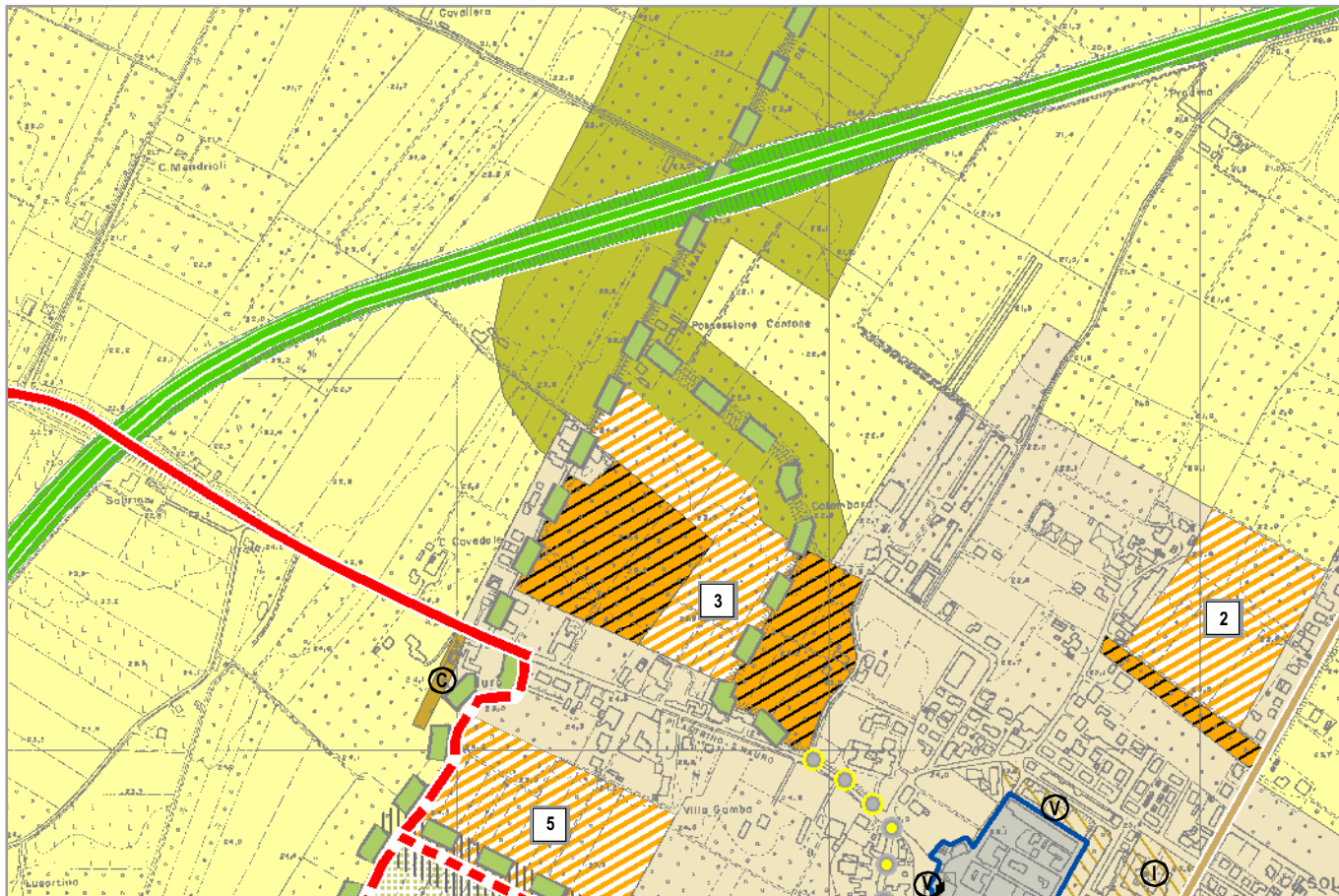
L'accoglimento parziale dell'osservazione comporta anche la modifica automatica del "Territorio Pianificato" che viene recepita nelle Tavv. degli Aspetti Condizionanti (Natura e Paesaggio, Storia e Archeologia, Sicurezza del Territorio, Impianti e Infrastrutture).

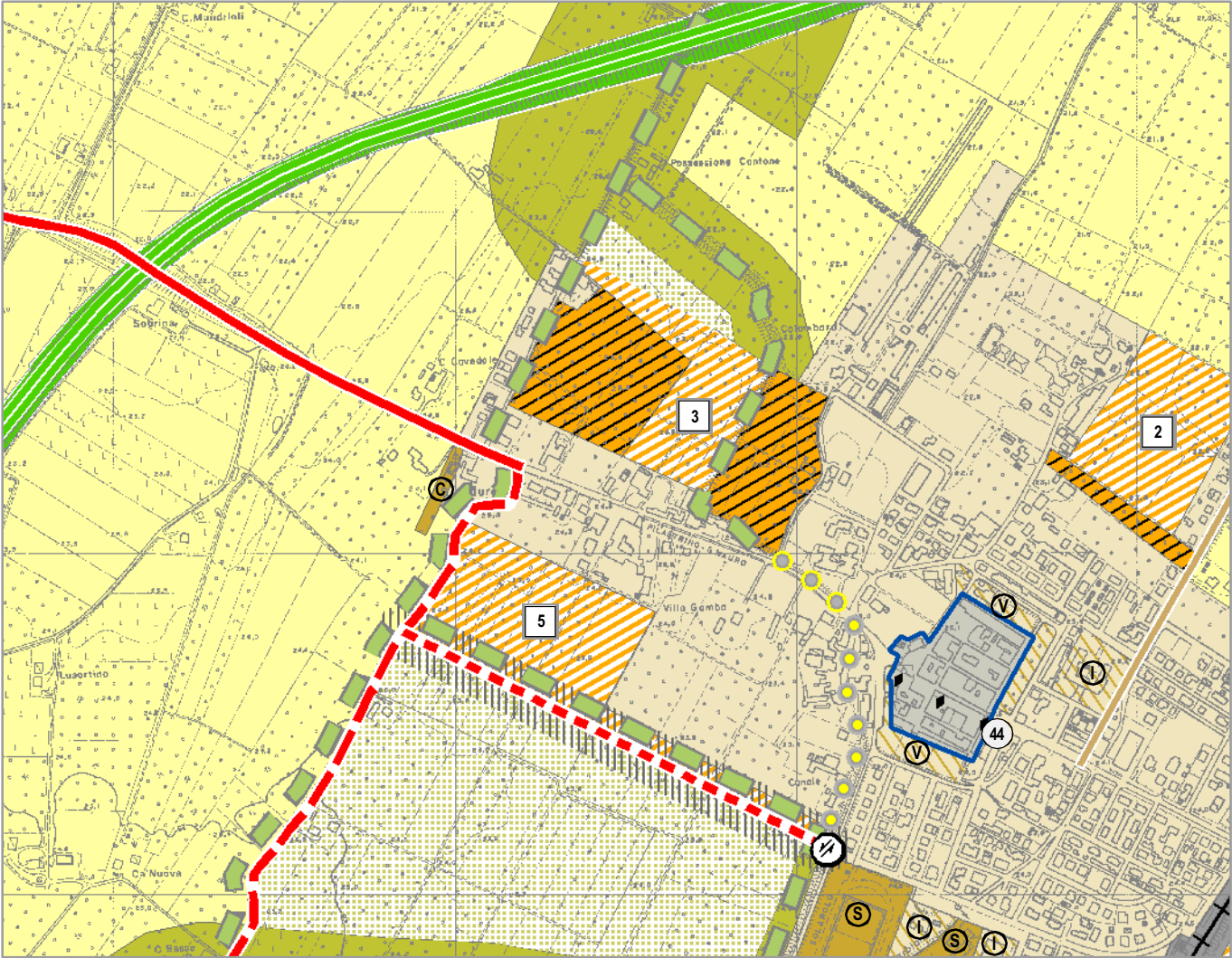
Stato adottato

Tav. 3 2 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario










Stato controdedotto

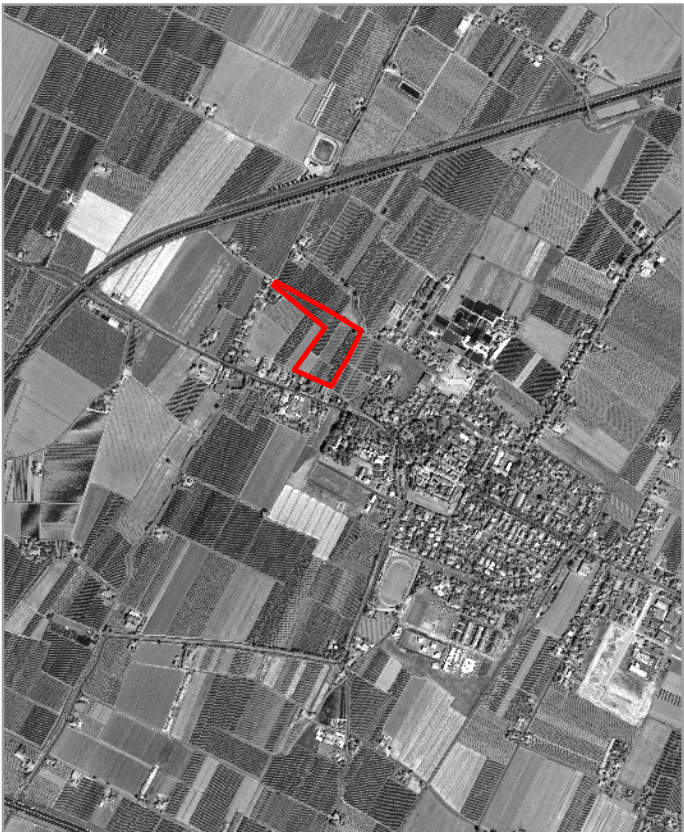




Ideogramma infrastrutture e dotazioni di progetto:

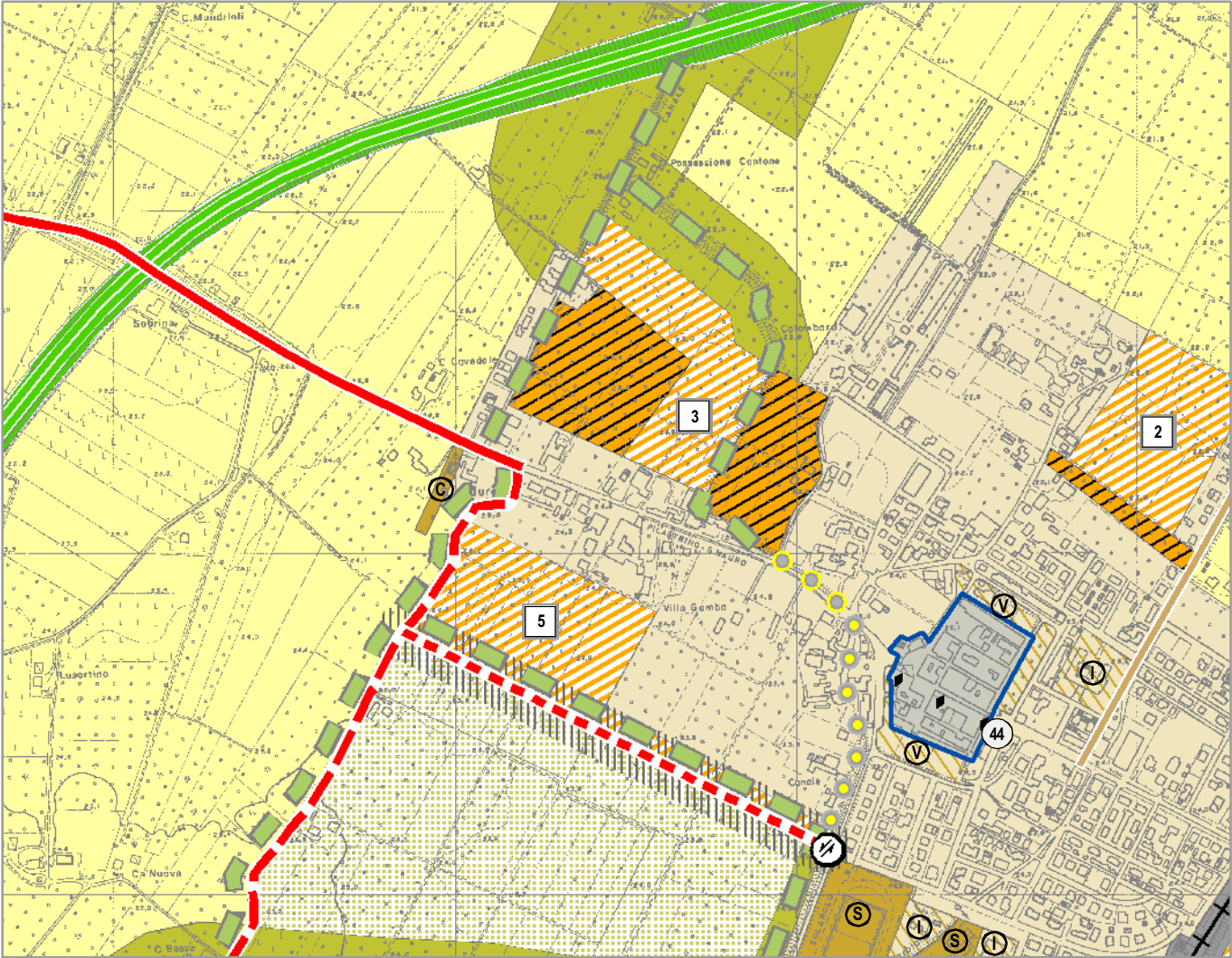
Aerofotogrammetria - Scala 1:25.000

-  Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
-  Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
-  Viabilità secondaria di progetto
-  Adeguamento viabilità secondaria
-  Corridoio per la viabilità di progetto
-  Percorso ciclopedonale di progetto
-  Attraversamento carrabile










DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

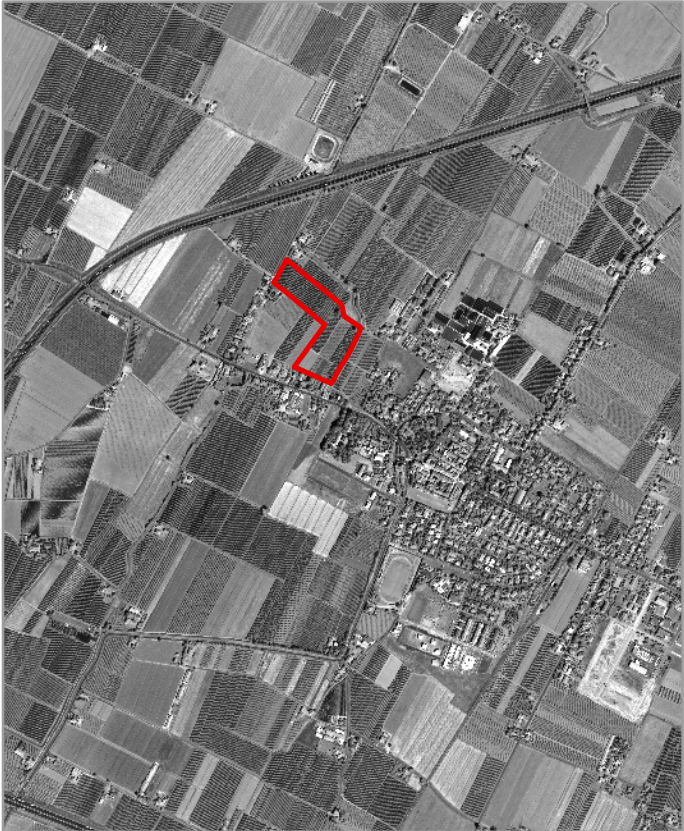
N° AMBITO e COMUNE	03 Comune di Solarolo
DENOMINAZIONE	Strada provinciale S.Mauro fronte Nord
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	<p>Nell'area a Nord della strada provinciale S.Mauro, delle dimensioni orientative di 3,5 ettari, compresa fra ambiti residenziali previsti dal PRG vigente, ma non ancora attuati, che si affacciano sul Canale dei Molini, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto ad accordo con i privati di cui all'art.14.4 N.d.A.</p> <p>Il PSC ha come obiettivo la trasformazione dell'area in sinergia con le aree limitrofe previste dal PRG, ma non ancora attuate.</p> <p>Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.</p> <p>La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali.</p>
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	<p>SUL massima: mq 11.500</p> <p>SUL minima: mq 8.000</p> <p>Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.</p> <p>La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della SUL massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.</p>
FUNZIONI	<p>Il 10% della SUL realizzata è destinata ad attività compatibili extraresidenziali.</p> <p>Il 90% della SUL realizzata è destinata a residenza:</p> <p>numero massimo di appartamenti: 95</p>
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>Attrezzature e spazi collettivi:</p> <p>_parte dell'area è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici, da concentrare ed accorpate nella zona prospiciente il Canale dei Molini, in cui collocare anche una fascia a verde di cintura che ospita, al suo interno, un percorso ciclopedonale in ambito naturalistico; questo tratto deve essere parte integrante del progetto che prevede la realizzazione di un percorso naturalistico strutturale che, seguendo il Canale dei Molini, attraversa tutto il territorio comunale da Nord a Sud;</p> <p>_la funzione prevalente va integrata, mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche, con le altre attrezzature di cui all'art. A24 L.R. 20/2000, sulla base delle puntuali esigenze da evidenziare nel POC.</p> <p>Nuove infrastrutture:</p> <p>_la trasformazione dell'area è subordinata alla realizzazione di un tratto di nuova viabilità che collega via Morandi/Padrina con via Molinello.</p> <p>Impiantistica territoriale:</p> <p>_adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie;</p> <p>_adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente;</p> <p>_convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.</p>
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	<p>In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento ad altezza prevalentemente medio-bassa, a bassissimo consumo energetico, con riferimento agli indirizzi di cui al punto 3.1 della Relazione Illustrativa.</p> <p>La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.</p>



Ideogramma infrastrutture e dotazioni di progetto:

Aerofotogrammetria - Scala 1:25.000

-  Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali
-  Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico
-  Viabilità secondaria di progetto
-  Adeguamento viabilità secondaria
-  Corridoio per la viabilità di progetto
-  Percorso ciclopedonale di progetto
-  Attraversamento carrabile



VALSAT VALUTAZIONE PSC ASSOCIATO
DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	03 Comune di Solarolo
DENOMINAZIONE	Strada provinciale S.Mauro fronte Nord
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	<p>Nell'area a Nord della strada provinciale S.Mauro, delle dimensioni orientative di 4,5 ettari, compresa fra ambiti residenziali previsti dal PRG vigente, ma non ancora attuati, che si affacciano sul Canale dei Molini, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto ad accordo con i privati di cui all'art.14.4 N.d.A.</p> <p>Il PSC ha come obiettivo la trasformazione dell'area in sinergia con le aree limitrofe previste dal PRG, ma non ancora attuate.</p> <p>Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.</p> <p>La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali.</p>
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	<p>SUL massima: mq 15.000</p> <p>SUL minima: mq 10.000</p> <p>Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.</p> <p>La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della SUL massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.</p>
FUNZIONI	<p>Il 10% della SUL realizzata è destinata ad attività compatibili extraresidenziali.</p> <p>Il 90% della SUL realizzata è destinata a residenza:</p> <p>numero massimo di appartamenti: 95</p>
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>Attrezzature e spazi collettivi:</p> <p>_parte dell'area è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici, da concentrare ed accorpare nella zona prospiciente il Canale dei Molini, in cui collocare anche una fascia a verde di cintura che ospita, al suo interno, un percorso ciclopedonale in ambito naturalistico; questo tratto deve essere parte integrante del progetto che prevede la realizzazione di un percorso naturalistico strutturale che, seguendo il Canale dei Molini, attraversa tutto il territorio comunale da Nord a Sud;</p> <p>_nella porzione di ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico A18 compresa fra il Canale dei Molini e l'ambito, andrà realizzata una dotazione ecologica ambientale di cintura (area a bosco);</p> <p>_la funzione prevalente va integrata, mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche, con le altre attrezzature di cui all'art. A24 L.R. 20/2000, sulla base delle puntuali esigenze da evidenziare nel POC.</p> <p>Nuove infrastrutture:</p> <p>_la trasformazione dell'area è subordinata alla realizzazione di un tratto di nuova viabilità che collega via Morandi/Padrina con via Molinello.</p> <p>Impiantistica territoriale:</p> <p>_adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie;</p> <p>_adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente;</p> <p>_convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.</p>
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	<p>In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento ad altezza prevalentemente medio-bassa, a bassissimo consumo energetico, con riferimento agli indirizzi di cui al punto 3.1 della Relazione Illustrativa.</p> <p>La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.</p>



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Zannoni Ettore – Zannoni Gianluca leg. rapp. Ditta “TRANS LINE srl”

NP

Residente a: Via Canalvecchio, 26 – Via Nuova Prati, 2/A

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

RIFERIMENTI PSC

Via Canalvecchio

Tav. 3_1

Sintesi dell'osservazione

L'osservante Zannoni Ettore è proprietario di un terreno, in Via Canalvecchio, censito al C.T. del Comune di Solarolo al Fg. 21 Mapp. 204 della superficie di mq 3.023 ca. e la ditta TRANS LINE è proprietaria di un terreno, in Via Nuova Prati, censito al C.T. del Comune di Solarolo al Fg. 21 Mapp. 203 della superficie di mq 6.685, quest'ultimo ricade all'interno di una scheda di PRG vigente.

Tutta l'area oggetto di osservazione ricade nel PSC come “Ambito ad alta vocazione produttiva agricola”.

Gli osservanti chiedono che l'area di proprietà del Sig. Zannoni Ettore (Mapp. 204) sia ricompresa all'interno della scheda di PRG vigente, assieme all'area di proprietà della ditta TRANS LINE, al fine di non precludersi in futuro un possibile ampliamento dell'attività.

Tutele previste dal PSC adottato

Tav. 4.A_1 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: natura e paesaggio

Parte dell'area rientra fra i “Paleodossi di modesta rilevanza” di cui all'art.10.12 NdA del PSC che richiama l'art.3.20.c del PTCP.

Tav. 4.B_1 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: storia e archeologia

L'area rientra fra le zone di media potenzialità archeologica di cui all'art.11.2 NdA del PSC.

L'area è in prossimità di elementi dell'impianto storico della centuriazione di cui all'art.11.3 NdA del PSC che richiama l'art.3.21.B.d del PTCP.

Tav. 4.D_1 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: impianti e infrastrutture

Parte dell'area è interessata dalla tutela derivante dalla fascia di asservimento di una condotta di gasdotto Snam.

Parte dell'area è interessata dalla tutela derivante dalla fascia di rispetto di un depuratore secondario di cui all'art.13.5 NdA del PSC che richiama la specifica normativa di settore.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non è pertinente in quanto la disciplina del territorio rurale, in conformità alle direttive del PSC, è rinviata alle competenze esclusive del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Farolfi Giovanni

Residente a: Via Larga, 7

R

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Via Larga

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_7

Sintesi dell'osservazione

L'osservante è proprietario di un terreno, in Via Larga, censito al C.T. del Comune di Solarolo al Fg. 24 Mapp. 134-144-197-198 della superficie di mq 14.856 ca.

Tutta l'area oggetto di osservazione ricade nel PSC come "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola".

Gli osservanti chiedono che parte dell'area di proprietà, per circa mq. 5.400 (parte dei Mapp. 144-197-198), così come evidenziato negli allegati all'osservazione, venga ricompresa all'interno di un "Agglomerato residenziale in ambito extraurbano".

Tutele previste dal PSC adottato

Tav. 4.B_7 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: storia e archeologia

L'area rientra fra le zone di media potenzialità archeologica di cui all'art.11.2 NdA del PSC.

L'area è in prossimità di elementi dell'impianto storico della centuriazione di cui all'art.11.3 NdA del PSC che richiama l'art.3.21.B.d del PTCP.

Tav. 4.C_7 ASPETTI CONDIZIONANTI – TUTELE: sicurezza del territorio

Sull'area insiste un canale principale che produce una fascia di rispetto disciplinata dalle tutele previste dal Consorzio di Bonifica e recepite dal PSC nell'art. 12.2.

CONTRODEDUZIONE

È necessario premettere che il PSC nel perimetrare gli agglomerati residenziali in ambito extraurbano ha effettuato esclusivamente la ricognizione dell'edilizia consolidata in territorio rurale senza in alcun modo stabilire che le aree libere ricomprese nel perimetro siano o meno edificabili. La valutazione circa la trasformazione edilizia di piccoli intervalli inedificati ivi contenuti, nell'ottica di densificare e razionalizzare, è infatti demandata esclusivamente al RUE.

Tale disciplina è stata introdotta in conseguenza dell'osservazione della Regione Emilia Romagna, prot. n. 176 del 26 febbraio 2008, approvata nel verbale conclusivo della Conferenza di Pianificazione e tradotta nelle NdA del PSC all'art. 6.2, e deriva dal concetto che gli "Agglomerati residenziali in ambito extraurbano" corrispondono a porzioni di "territorio urbanizzato" consolidato in territorio rurale ove per territorio urbanizzato si intende (art. 1.5 – definizioni – del PTCP):

"Territorio urbanizzato: *Corrisponde al perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità o in costruzione ed i lotti interclusi. Non comprende:*

- *i nuclei o modesti addensamenti edilizia in ambiente rurale;*
- *gli insediamenti produttivi, impianti tecnici, cimiteri, impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi accessori, e simili, se isolati in ambiente extraurbano;*
- *le aree attrezzate per attività ricreative o sportive in ambiente extraurbano comportanti una quota modesta di edificazione o impermeabilizzazione del suolo;*
- *le aree interessate da attività estrattive e relativi impianti;*
- *gli allevamenti zootecnici.*

Per perimetro del TU ad una determinata data si intende il perimetro corrispondente alla situazione di fatto a quella data.”

L'area di cui all'osservazione è di fatto un lotto di terreno agricolo di 5.400 mq senza edifici in mezzo alla campagna. L'osservazione non può essere accolta in quanto il PSC, per esplicito contrasto con la pianificazione sovraordinata, non può attribuire edificabilità residenziali in campagna.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Monducci Sandra e Vignali Vittorio

Residente a: Via Felisio, 47 – Via Ghiare, 70/b Basilicanova (Parma)

AP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Via Felisio

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_2

Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti sono proprietari di due terreni adiacenti, in Via Felisio, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Solarolo rispettivamente al Fg. 10 Mapp. 166 (proprietà Monducci Sandra) e al Fg. 10 Mapp. 167 (proprietà Vignali Vittorio) della superficie complessiva di mq 6376 ca.

L'area adiacente ai terreni di proprietà è identificata nel PSC come "Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" del Comune di Solarolo: Ambito 04_via Felisio – Borgo Colombarina.

Gli osservanti chiedono che l'Ambito 04 venga annullato restituendo alla corrispondente area la destinazione agricola esistente prima della definizione dell'ambito.

CONTRODEDUZIONE

L'osservante propone di eliminare dalle previsioni di ampliamento di Solarolo l'ambito n. 04 che si pone a contorno della sua proprietà.

Le motivazioni di queste richieste sono inerenti i temi del traffico e della pericolosità dell'incrocio oltre a quelli della compatibilità ambientale e paesaggistica.

È necessario permettere che quanto indicato nel PSC costituisce una previsione di lunghissimo periodo, da verificare e confermare nei Piani Operativi Comunali (POC) alla luce delle tipologie di fabbisogno e dell'andamento del mercato.

E' evidente perciò che quanto indicato ha il valore di una mera indicazione da monitorare nel tempo.

E' necessario mettere nuovamente in evidenza che gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali non generano diritti edificatori, non rappresentano il disegno del paese futuro e non costituiscono neppure la puntuale localizzazione delle previsioni insediative che dovranno, sì, essere all'interno del perimetro, ma potrebbero non occuparlo integralmente, mantenendo, ad esempio, parte dei terreni a destinazione rurale.

Gli ambiti di potenziale trasformazione hanno perciò unicamente lo scopo, qualora aumentino le condizioni di fabbisogno, di accogliere (in tutto o in parte) le direzioni di crescita del paese solo in quei siti ritenuti congrui dalla Valsat. Non trattandosi di aree edificabili nel senso stretto del termine, ma solo aree ritenute idonee rispetto ad altre per una trasformazione, non si ritiene di eliminarle. Anzi, il fatto che siano eventualmente in eccesso consentirà, al momento della scelta, di mettere in concorrenza i proprietari, con notevoli vantaggi per la collettività.

Con ogni probabilità potrebbe accadere che aree ritenute idonee alla trasformazione del PSC non vengano edificate per assenza di domanda specifica. Sono aree generalmente agricole e come tali rimarranno.

Fatta questa importante precisazione, si prende spunto da quanto evidenziato dall'osservante per introdurre nella scheda di Valsat dell'ambito n. 04_Via Felisio – Borgo Colombarina le seguenti ulteriori precisazioni (**AII.1**):

- per non aumentare il fronte edificato sulla via Felisio l'edificabilità potrà essere realizzata esclusivamente sul retro dell'ambito urbano consolidato (in questo modo rimane intatta la percezione dell'ingresso a Solarolo);
- la viabilità di accesso, qualora avvenga dalla via Felisio, dovrà essere studiata unitamente alle intersezioni esistenti sul lato opposto dell'ambito di nuova previsione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	04 Comune di Solarolo
DENOMINAZIONE	Via Felisio – Borgo Colombarina
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	<p>Nell'area ad Est del centro urbano, delle dimensioni orientative di 3 ettari, sul retro del fronte costruito in fregio alla via Felisio, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto ad accordo con i privati di cui all'art.14.4 N.d.A.</p> <p>L'area, non essendo connessa alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali, potrà essere trasformata solo successivamente all'attuazione di gran parte degli altri comparti.</p> <p>Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.</p> <p>La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali.</p>
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	<p>SUL massima: mq 10.500</p> <p>Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL.</p> <p>La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della SUL massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.</p>
FUNZIONI	<p>Il 10% della SUL realizzata è destinata ad attività compatibili extraresidenziali.</p> <p>Il 90% della SUL realizzata è destinata a residenza: numero massimo di appartamenti: 85</p>
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>Attrezzature e spazi collettivi: _la funzione prevalente va integrata, mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche, con le altre attrezzature di cui all'art. A24 L.R. 20/2000, sulla base delle puntuali esigenze da evidenziare nel POC.</p> <p>Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.</p>
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	<p>In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento ad altezza prevalentemente medio-bassa, a bassissimo consumo energetico, con riferimento agli indirizzi di cui al punto 3.1 della Relazione Illustrativa.</p> <p>La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.</p>

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	04 Comune di Solarolo
DENOMINAZIONE	Via Felisio – Borgo Colombarina
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	<p>Nell'area ad Est del centro urbano, delle dimensioni orientative di 3 ettari, sul retro del fronte costruito in fregio alla via Felisio, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto ad accordo con i privati di cui all'art.14.4 N.d.A.</p> <p>L'area, non essendo connessa alla realizzazione di specifiche dotazioni territoriali, potrà essere trasformata solo successivamente all'attuazione di gran parte degli altri comparti.</p> <p>Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.</p> <p>La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali.</p>
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	<p>SUL massima: mq 10.500</p> <p>Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL.</p> <p>La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della SUL massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.</p>
FUNZIONI	<p>Il 10% della SUL realizzata è destinata ad attività compatibili extraresidenziali.</p> <p>Il 90% della SUL realizzata è destinata a residenza: numero massimo di appartamenti: 85</p>
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>Attrezzature e spazi collettivi: _la funzione prevalente va integrata, mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche, con le altre attrezzature di cui all'art. A24 L.R. 20/2000, sulla base delle puntuali esigenze da evidenziare nel POC;</p> <p>Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.</p>
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	<p>In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento ad altezza prevalentemente medio-bassa, a bassissimo consumo energetico, con riferimento agli indirizzi di cui al punto 3.1 della Relazione Illustrativa.</p> <p>Per non aumentare il fronte edificato sulla via Felisio l'edificabilità potrà essere concentrata esclusivamente sul retro dell'ambito urbano consolidato (in questo modo rimane intatta la percezione dell'ingresso a Solarolo);</p> <p>La viabilità di accesso, qualora avvenga dalla via Felisio, dovrà essere studiata unitamente alle intersezioni esistenti sull'altro lato dell'ambito di nuova previsione.</p> <p>La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.</p>

**9. Risposta all'esame delle osservazioni
presentate dopo il 22 giugno 2009**

- A** Accolta
- AP** Accolta parzialmente
- NP** Non pertinente
- R** Respinta



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Tavolo delle Associazioni imprenditoriali faentine

Residente a: Faenza

AP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

**RIFERIMENTI PSC
GENERALE**

Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti espongono una serie di considerazioni sul PSC, facendo diverse osservazioni puntuali, come di seguito riportate, relative principalmente all'elaborato di PSC "Relazione Illustrativa":

1_ *Il PSC conferma la pianificazione vigente e recepisce quanto stabilito nel PTCP, e assume i contenuti della Conferenza Economica Comprensoriale*

(Rif. Cap. 1.4 – pag.5) - Il PSC non mette in discussione la pianificazione vigente che viene in gran parte confermata come scelte localizzative e come impianto normativo principale. Tuttavia il PSC attiva un avvicinamento condiviso individuando indirizzi omogenei per il POC e il RUE.

Il PSC acquisisce nella totalità gli indirizzi del PTCP.

Si chiede che il PSC accolga i contenuti della Conferenza Economica Comprensoriale del 20 e 21 marzo 2009 ed in particolare le elaborazioni dei quattro tavoli di lavoro.

2_ *Eccellenze del territorio*

(Rif. Cap. 2.1 – pag.7 ss) – Il territorio dell'ambito faentino è caratterizzato da una grande diversità geografica. La relazione Illustrativa individua quali eccellenze del territorio:

- i sei comuni con i loro centri storici;
- il Parco della Vena del Gesso;
- Faenza capitale della ceramica e del neoclassicismo.

Manca un richiamo alla industria agroalimentare, all'agricoltura, ai centri di ricerca, all'industria manifatturiera in genere. Prevale una connotazione commerciale, turistica e culturale a cui si vuole attribuire l'identità del territorio.

3_ *Criticità da mitigare – Assenza di infrastrutture*

(Rif. Cap. 2.2 – pag.10) – Assenza di una maglia viaria connessa e strutturale

I progetti infrastrutturali strategici prioritari che la Conferenza Economica individua sono:

- collegamento a Faenza fra la via Emilia, lato Forlì, e l'area produttiva del Naviglio;
- l'aggiramento di Castel Bolognese fino al collegamento con la S.P. Lughese ed il nuovo scalo merci;
- lo scalo merci.

4_ *Criticità da mitigare – Aree produttive urbane o isolate*

(Rif. Cap. 2.2 – pag.11) – vecchie aree produttive urbane – alcune aree produttive di rilevanza locale, possono progressivamente qualificarsi come ambiti in grado di accogliere destinazioni più pregiate, in stretta conformità con il PTCP, senza sconsigliare la prevalente natura economica produttiva dell'ambito.

Si ritiene necessario esplicitare in maniera chiara, nella relazione di PSC, gli indirizzi volti a favorire e a non "imbrigliare" il naturale consolidamento e lo sviluppo delle tante realtà produttive insediate nel territorio extraurbano, prevedendo la possibilità di ampliamenti e di nuove potenzialità edificatorie, nelle aree prossime agli insediamenti,

per quelle aziende che dimostrano la necessità di nuovi spazi, per consolidare/differenziare e sviluppare l'attività.

5_ *Integrazioni funzionali – Quote di funzioni abitative comprese fra il 20% e il 30%.*

(Rif. pag.12) Nell'accordo territoriale in variazione del PRG tra Provincia e Comune di Faenza siglato nel 2005 il tema delle integrazioni funzionali è stato quello di prevedere, a seconda delle caratteristiche e ubicazioni degli ambiti, quote di funzioni abitative comprese tra il 20% ed il 30% e case per i lavoratori fra il 3/5% dell'utilizzazione territoriale. La presenza di abitazioni in aree produttive deve avere esclusivamente un collegamento funzionale con le attività insediate e comunque con la destinazione dell'area (ai fini produttivi industriali), onde evitare situazioni di conflitto.

6_ *Consumo energetico – oltre Kyoto (!)*

(Rif. pag.13) obiettivo ambizioso del 30% di energie rinnovabili.

Si chiede di riportare tale quota al 20% di Kyoto per evitare una perdita di competitività della proposta insediativa per le imprese produttive nel territorio.

7_ *Acque meteoriche conservazione – Doppie reti di adduzione*

(Rif. pag.15) Le acque meteoriche vanno raccolte per usi non potabili; negli edifici (residenziali e produttivi) vanno adottate soluzioni di riduzione dei consumi di acqua con doppie reti di adduzione.

Il recupero di acque meteoriche e sistemi di doppia adduzione comportano un aumento significativo dei costi di produzione. Si ritiene sufficiente la normativa attuale per quanto riguarda il recupero delle acque meteoriche mentre per i sistemi di doppia adduzione andrebbero previsti incentivi per chi realizza senza renderli obbligatori.

8_ *Strategie urbanistiche: le prestazioni per misurare la qualità e la sostenibilità*

(Rif. Cap. 3 - pag.34) I nuovi quartieri in futuro dovranno essere ecosostenibili ossia tendere al consumo zero di energia ed al recupero delle acque meteoriche.

In ambito residenziale per favorire l'accesso al mercato immobiliare, anche per la fasce sociali più deboli, è necessario alleggerire le rigide previsioni di risparmio energetico e raccolta acque meteoriche le quali, se pedissequamente applicate, determinerebbero prezzi inaccessibili.

9_ *Nuovi scenari economici*

(Rif. Cap. 2.4 - pag. 23,24,25)

L'analisi sulla realtà economico - produttiva del territorio faentino necessita di maggiore approfondimento relativamente, ai suoi punti di eccellenza e di difficoltà; occorre partire dalle capacità imprenditoriali e dai processi produttivi che hanno reso possibile lo sviluppo del territorio; non vengono menzionati i settori dell'agricoltura, della meccanica e del tessile, ecc. L'analisi del documento si basa su dati che fanno riferimento ad un quadro economico che oggi si è profondamente modificato.

Occorre riprendere quanto scaturito in merito, dalla Conferenza Economica Comprensoriale.

10_ *Perequazione urbanistica - Aree produttive – Al comune dal 10 al 15% di aree edificabili già urbanizzate*

(Rif. Cap. 3.1 - pag. 36,37) L'accordo incentivante è finalizzato ad elevare la qualità delle zone industriali; per agevolare questo processo viene ceduta già ora gratuitamente al Comune una superficie già urbanizzata (e quindi già pronta all'uso), compresa fra il 10% e il 15% dell'area fondiaria. Al privato spettano poi tutti gli oneri relativi agli standard pubblici e alle urbanizzazioni. Le quote di edificabilità premiale sono:

Nuovo ambito	Indice privato	Indice premiale	Indice pubblico	TOTALE INDICE
A12	0,10-0,14	0,10-0,15	0,06-0,10	0,26-0,39
A13 – A14	0,22-0,25	0,02-0,05	0,06-0,10	0,30-0,40

Si richiede che alle aree venga assegnato un indice privato di base di Sul = 0,40 mq/mq di St e che le aree a destinazione produttiva vengano esonerate dalla realizzazione di tutte le infrastrutture esterne.

11_ *Dotazioni territoriali – Le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*

(Rif. Cap. 4.4 - pag.79,80) Fanno parte delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: impianti per la distribuzione per il trattamento dell'acqua; rete fognaria e depurazione acque, rete di canalizzazione acque meteoriche; impianti raccolta RSU; reti illuminazione pubblica distribuzione gas ed energia elettrica e altre forme di energia; impianti e reti di telecomunicazione; strade, percorsi pedonali, piste ciclabili, parcheggi pubblici. Le infrastrutture pubbliche per l'urbanizzazione sono a totale carico del privato che effettua l'intervento.

Attrezzature e spazi collettivi

(Rif. pag. 80) Sono previste, oltre alle aree destinate alla viabilità, quote, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti o previsti, di dotazione minime di aree pubbliche per spazi collettivi quali ad esempio:

- Spazi per il verde;
- Parcheggi pubblici.

Per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio, è prevista una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

Le attrezzature e gli spazi collettivi rappresentano i cosiddetti standard urbanistici che vengono verificati a livello di singolo comune con una dotazione/obiettivo minima di 30 mq/ab.

La trasformazione e l'urbanizzazione di nuove aree deve tenere conto di molteplici aspetti e di procedure che regolano, tramite accordi e convenzioni, la cessione gratuita all'A.C. delle aree eccedenti rispetto alle attrezzature e agli spazi collettivi indicati nell'art. A24 della L.R. 20/2000 e confermati nel PSC. Si ritiene che le specifiche normative di settore che regolano, la cessione di aree e la realizzazione di opere, siano un peso già più che sufficiente che grava su chi deve intervenire.

Si ritiene inoltre che gli indici massimi indicati nelle NdA, che andranno regolamentati nel RUE siano troppo restrittivi; si chiede che, a fianco di una legittima pretesa di sostenibilità ambientale del Piano sia necessario prevedere una sostenibilità economica degli interventi.

12_ *Ambiti specializzati per attività produttive*

(Rif. Cap. 6.2 - pag.108) Sono cinque e dovranno qualificarsi come aree ecologicamente attrezzate:

- 1) Area compresa in angolo fra la via Pana S.Silvestro e la via Pana ed è limitata dal passante nord/sud che dovrà essere realizzato contestualmente dalla trasformazione;
- 2) Prosecuzione lineare della vetrina autostradale;
- 3) Lato sinistro Canal Naviglio con accesso dalla rotonda del nuovo polo commerciale;
- 4) Piccolo completamento a ridosso dell'intersezione fra il nuovo passante Nord/sud e la via Pana;
- 5) Zona che interessa il fronte della circonvallazione verso Castel Bolognese in adiacenza all'azienda Caviro;

Vige in questi casi il principio che le edificazioni si devono attestare in adiacenza al tessuto esistente urbano, per poi proseguire senza intervalli inedificati; in pratica sono escluse dalle possibilità edificatorie le urbanizzazioni che non rispettano il principio della contiguità urbana.

Questo principio è valido anche per quanto riguarda gli ambiti per nuovi insediamenti (prevalentemente residenziali). Per questi comparti va esplicitata l'esigenza di escludere la presenza di aree residenziali all'interno o in prossimità degli stessi.

13_ *Mitigazioni ambientali per alcuni impianti*

(Rif. pag.113) Sono previste mitigazioni per Tampieri, Caviro, Distercoop e Villa Pana considerate un'evidente criticità.

Il PSC assume l'indirizzo che le mitigazioni devono essere progettate e programmate, prima di effettuare ulteriori interventi edilizi e/o di trasformazione, all'interno dell'area di proprietà. Il PSC, inoltre, prevede quale azione

progettuale attorno a tali aziende, aree di tutela con prevalente funzione di mitigazione ambientale (non vengono tuttavia indicate le caratteristiche).

Eventuali nuovi interventi di tipo residenziale nelle aree attigue non devono pregiudicare in alcun modo lo sviluppo – all'interno del perimetro delle aziende – delle attività considerate.

Devono essere create delle fasce di rispetto onde evitare la presenza di imprese a fianco di abitazioni o centri commerciali.

14_Le quattro qualità

(Rif. Cap. 4.5 - pag.85) Edilizia sociale. Il PSC considera l'edilizia sociale pubblica e privata una dotazione complementare del sistema di spazi collettivi, necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio. Negli ambiti soggetti a perequazione o ad accordi, il PSC garantisce le condizioni per la realizzazione del programma di edilizia sociale oggetto di specifiche politiche di settore, lasciando ai successivi POC l'individuazione delle localizzazioni preferenziali e la definizione delle quantità per ciascun ambito interessato. Conseguentemente, a livello di indirizzo si stabilisce che almeno il 20% della offerta abitativa delle nuove aree deve assolvere ai seguenti obiettivi:

- la casa in affitto permanente o a canone concordato (l'obiettivo è offrire la casa sociale per i giovani e i lavoratori, anche senza distinzione di reddito, per potenziare la struttura economico/sociale del territorio);
- residenza permanente a prezzo agevolato e convenzionato per giovani, laureati, ricercatori, docenti, ecc... (l'obiettivo è quello di attrarre soggetti che possano stimolare l'innovazione nei campi della produzione, servizi e ricerca);
- residenza temporanea per studenti (l'obiettivo è quello di attrarre studenti, anche stranieri e universitari, offrendo soluzioni altamente competitive rispetto alle città vicine).

Tra gli obiettivi richiamati si ritiene debba essere inserito anche:

"la casa in edilizia convenzionata in proprietà (l'obiettivo è quello di permettere anche alle fasce della popolazione meno abbienti di diventare proprietari della loro casa)".

Si ritiene inoltre opportuno inserire, al termine del periodo riportato, la seguente frase:

"Edilizia Economica Sociale (Social Housing) da realizzare in collaborazione con i soggetti attuatori privati del sociale, radicati sul territorio, che abbia destinazione abitativa e/o servizi rivolta in particolare a giovani e a nuclei familiari con situazioni critiche".

15_Strategie condivise

(Rif. Cap. 6.1 - pag. 103) Il PSC, riguardo al tema dell'accesso agevolato alla casa, stimola ad una efficace politica avente l'obiettivo di realizzare un'offerta significativa di abitazioni a condizioni diverse dal libero mercato, pari, nell'insieme dei sei comuni, a circa il 20% dell'offerta abitativa realizzabile in nuove aree da urbanizzare (circa 1000 appartamenti).

Questo impegno, come emerge dal Documento Preliminare e dalla Conferenza di Pianificazione, guarda in più direzioni, quali: la casa sociale, la casa ERP, la casa in affitto, la residenza agevolata (in proprietà o in affitto) per attirare giovani, laureati, ricercatori, docenti, studenti.

Si ritiene opportuno aggiungere, alla fine del periodo richiamato, l'indicazione anche di *"nuclei familiari con situazioni di difficoltà"*, tra i soggetti destinatari della casa sociale e della casa ERP.

16_Tavole del territorio agricolo 2A – 2B e tav. 4

Sono inserite previsioni di enti sovraordinati non ancora approvate in via definitiva. Sono inseriti nuovi dettagli sia nello scenario di progetto che negli aspetti condizionanti.

Limitarsi all'inserimento delle prescrizioni approvate in via definitiva.

Limitarsi a recepire i vincoli e tutele derivanti da leggi regionali, nazionali e comunitarie senza individuarne nuovi, soprattutto in territorio collinare dove l'agricoltura è spesso la realtà economica prevalente.

CONTRODEDUZIONE

1_Per quanto riguarda la necessità di far assumere al PSC le funzioni di indirizzo e al POC quelle esecutive si precisa che tale aspetto è stato già ampiamente affrontato nel modo suggerito dagli osservanti.

Si rinvia per una più completa disamina e per la conferma di quanto sopra affermato alla controdeduzione dell'osservazione n.32 *punto 1* presentata dal Collegio dei Geometri di Ravenna.

Il Verbale Conclusivo alla Conferenza di Pianificazione firmato congiuntamente il 21/02/2008 al punto "Il contenuto del PSC" integra quanto sopra espresso. E' senz'altro condivisibile la necessità che il PSC venga attuato in conformità ai contenuti della Conferenza Economica Comprensoriale del 20-21 marzo 2009.

Infatti, l'Accordo con i rappresentanti delle associazioni, firmato il 21/02/2008, al punto "L'assetto economico del futuro" ha previsto:

"Il PSC per la sua prevalente opzione urbanistica, deve assicurare quelle flessibilità che consentano di rispondere ad assetti dell'economia, non prevedibili attualmente.

Per questo motivo l'approfondimento della realtà economico produttiva, nei termini utili per indirizzare le politiche, tenendo conto anche delle valenze sociali, non è riservata al PSC (che si redige ogni 20 anni) bensì ad un Piano per lo sviluppo economico del territorio, che si varrà di strumenti quali una conferenza economica, che si auspica permanente, in grado di cogliere in tempi reali i cambi di rotta e gli assestamenti conseguenti.

Detto Piano per lo sviluppo economico del territorio, continuamente monitorato, con le idee innovative ivi contenute, dovrà essere accolto come atto di indirizzo per le azioni della Amministrazione Pubblica in campo urbanistico, sociale, culturale, produttivo, agricolo, investimenti pubblici, ecc."

La Conferenza è quindi parte integrante del PSC come emerge anche dall'Accordo di Pianificazione del 25/08/2008 stipulato con la Provincia di Ravenna.

E' evidente però che, al fine di non ingessare strumenti complessi quale il PSC, la Conferenza Economica Comprensoriale del marzo 2009 può avere momenti di verifica, approfondimento, conferma o revisione che devono essere più agili e con tempistiche più brevi del PSC, che ha invece una durata pluridecennale e una procedura di modifica molto onerosa in termini economici e di tempo.

L'importanza e il valore della Conferenza Economica sono state attestate dall'Accordo firmato il 25/08/2008 dal Presidente della Provincia e dai Sindaci dei sei Comuni associati, dove all'art.4 al punto "Conferenza Economica" hanno assunto l'impegno di: *"di promuovere una conferenza economica comprensoriale, con la partecipazione della Provincia, al fine di indirizzare le politiche insediative, tenendo conto anche delle valenze sociali; tale conferenza rappresenta un atto di indirizzo in campo urbanistico, sociale, culturale, produttivo, agricolo e degli investimenti pubblici, ecc...;"*

2_Le eccellenze del territorio individuate dal PSC rappresentano un punto di condivisione dei sei Comuni su pochissimi tematismi più riconoscibili e visibili di altri, certamente non esaustivi in senso numerico.

La connotazione del nostro territorio è molto più complessa e comprende certamente una molteplicità di eccellenze che solo in parte sono quelle segnalate.

Ad esempio, l'aspetto agroalimentare e l'agricoltura di qualità (agriturismi, ricettività rurale e tipicità dei prodotti) rientrano già nel PSC fra le eccellenze del territorio nella rete dei percorsi del tempo libero e dell'enogastronomia (Capitolo 3.3 al punto "Le reti territoriali: la promozione" della Relazione Illustrativa).

Per il nostro territorio tutto ciò che ruota attorno all'agricoltura è qualcosa di ben più ampio dell'essere catalogato fra le eccellenze puntuali; la filiera agricola, infatti, rappresenta l'apice della struttura (economica, paesaggistica, ambientale) del nostro territorio.

In riferimento ai centri di ricerca, si fa presente che essi sono compresi nella disciplina dei Poli Funzionali, quale eccellenza a scala provinciale, (cap. 3.2 della Relazione Illustrativa – I progetti di rilievo pubblico: la concretezza – al punto "Parco delle Arti e delle Scienze "Evangelista Torricelli - Faventia" e il distretto della logistica).

La premessa all'identificazione delle eccellenze è quella di essere generatrici di attrazione secondo parametri di riconoscibilità condivisa.

3_La richiesta di individuare gli interventi infrastrutturali strategici è già compresa nel PSC all'interno dell'Accordo di Pianificazione stipulato fra il Presidente della Provincia di Ravenna e i sei Sindaci del PSC Associato il 25/08/2008. All'art.4 del sopracitato Accordo, al paragrafo "Infrastrutture viarie" e al paragrafo "Servizi ferroviari" sono elencate le priorità che comprendono quanto richiesto dagli osservanti.

4_Il capitolo 2.2 della Relazione Illustrativa al punto "le integrazione di funzioni" esamina le aree produttive urbane evidenziando, quale esempio pertinente, quello della vecchia zona produttiva ovest di Faenza risalente agli anni '70.

Il tema dell'"integrazione di funzioni" non riguarda le aziende produttive "sparse", insediate e distribuite nel territorio extraurbano. Tali attività verranno disciplinate dal RUE, nel rispetto degli indirizzi di PSC, così come espresso, al capitolo 4.3 della Relazione Illustrativa - Territorio Rurale al punto "Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali": *"I molteplici interventi puntuali, sparsi nel territorio agricolo, frutto di una pianificazione del passato, non vengono ricompresi negli ambiti specializzati per attività produttive, ad eccezione di quelli di grandi dimensioni.*

Quindi, pur con una disciplina particolareggiata che ne assicura la compatibilità, il RUE provvederà ad inserirli nel territorio rurale. Il RUE quindi dovrà prevederne il consolidamento, l'ampliamento o incentivarne una trasformazione più consona all'ambiente e al paesaggio".

Questa tipologia di attività sparse è stata presa in esame anche dall'Accordo con le Associazioni economiche e sociali concordato in data 21/02/2008 con la seguente disposizione "Le attività in ambito rurale e nei territori collinari":

"Al fine di rendere maggiormente evidente la volontà di non perseguire la stagnazione economica del territorio collinare, si assume l'indicazione di prevedere nel RUE il consolidamento e l'ampliamento delle attività presenti nella campagna senza aggiungere ulteriori vincoli fatti salvi quelli dovuti ad obblighi derivanti da indirizzi, direttive e norme di legge o da Enti sovraordinati.

A titolo di esempio si vuole evidenziare che gran parte degli allevamenti costituisce una importante risorsa da conservare, ammodernare e ampliare nel rispetto delle specifiche norme di settore".

Quanto richiesto dagli osservanti è contenuto nel PSC.

5_Il rilievo avanzato dagli osservanti riguardo alla presenza di abitazioni libere in aree a destinazione produttiva è stato già affrontato e risolto in modo condiviso nel "Documento di concertazione con le Associazioni economiche e sociali" al punto "Lo sviluppo produttivo e le altre funzioni": *"Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive si condivide l'indirizzo di non prevedere la presenza di residenza privata, ad eccezione di quella pertinenziale alle attività e a quella da rendere disponibile per l'affitto ai lavoratori di imprese della zona. Fatto salvo quanto sopra si assume come indirizzo generale quello di realizzare aree cuscinetto a verde per dividere le aree produttive, quelle rurali e quelle residenziali".*

Il PSC e le schede di valutazione della Valsat (con l'assenso di Arpa e Ausl) hanno escluso la residenza libera dai nuovi ambiti specializzati per attività produttive.

6_La richiesta di portare al 20% i parametri energetici è già stata recepita nelle norme di PSC nel rispetto del "Documento di concertazione con le Associazioni economiche e sociali" che ha stabilito per quanto attiene "La questione energetica": *"si condivide la strategia del PSC volta ad assumere la questione energetica quale opzione non più rinviabile; per gli ambiti produttivi e residenziali si assume il traguardo fissato dall'Unione Europea nel 20%, in termini di risparmio dei consumi energetici e di previsione di energie rinnovabili; con sistemi incentivanti facoltativi tale livello minimo potrà esser elevato fino all'auspicato 30%. Gli aggravii di costi per le imprese derivanti da questo surplus di richiesta di risparmio o di previsione di energia rinnovabile (maggiore del 20%) dovrà in ogni caso essere coerente con l'obiettivo di fondo di attrarre attività produttive nel comprensorio faentino e/o di favorire l'innovazione e lo sviluppo delle imprese già insediate. Il valore di tale coerenza sarà quindi di volta in volta determinato con gli strumenti e le modalità che saranno individuate dal Piano per lo sviluppo economico".*

La traduzione dei contenuti del Documento sopra richiamato è contenuta all'art. 9.4 (la qualità ecologica) delle norme di PSC. Nella Relazione Illustrativa è invece contenuta al capitolo 4.5 (Le quattro qualità).

7_E' indubbio che il tema dell'acqua e quello dell'energia siano i temi del futuro da affrontare, non in senso riduttivo, bensì cogliendone le potenzialità, non solo per quanto concerne la qualità degli insediamenti, ma anche come occasioni di lavoro innovative e specialistiche. In altri paesi europei costituiscono la norma.

Sarà il RUE a rendere esecutivo l'indirizzo del PSC (ed eventualmente stabilire la necessità di incentivi per stimolarne l'attuazione) di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque grigie, mediante doppia rete di adduzione. A livello normativo invece (art. 9.4 delle NdA) la sola prescrizione che il PSC fin da ora mette in campo sull'argomento è quello della conservazione dell'acqua: *"POC e RUE confermano il principio, attraverso apposita disciplina, che l'acqua di pioggia va conservata per usi non pregiati in ambito urbano e per usi irrigui in ambito rurale"*.

8_I requisiti a cui devono attenersi i nuovi quartieri del PSC sono desumibili dal capitolo 3.1 della Relazione Illustrativa al punto *"I 10 indirizzi per i quartieri del futuro: gli eco-quartieri mediterranei"*.

Per la città di nuova formazione è inevitabile che essa vada progettata con criteri di basso consumo energetico e di grande risparmio nell'uso dell'acqua. L'accesso al mercato immobiliare, specialmente per i meno abbienti, va favorito non tanto con la riduzione delle prestazioni energetiche ed idriche, che contribuirebbe a mettere sul mercato edifici già obsoleti in partenza, bensì con la messa a disposizione di aree che il Comune acquisisce gratuitamente da chi è beneficiario delle potenzialità edificatorie.

Riguardo all'edilizia esistente, sarà il RUE a incentivare l'incremento dei parametri ambientali nel rispetto degli indirizzi contenuti nella Relazione Illustrativa al capitolo 5 – La valutazione dell'urbanistica sostenibile – ai punti *"riconversione quartieri esistenti"*, *"trasformazione edifici esistenti"*, *"centro storico"*.

Per quanto concerne la richiesta di incentivare gli interventi nella città esistente, ampiamente condivisibile per frenare il consumo del suolo, si fa presente che il PSC ha introdotto tale tematica all'interno delle Norme di Attuazione all'art.9.3 - la qualità insediativa – nel seguente modo: *"Il RUE, per risolvere in sito le esigenze dovute alla evoluzione, scomposizione e aspettative dei nuclei familiari, favorisce la densificazione, associata ad una rivisitazione del tema delle distanze, da attuarsi elevando il livello di sostenibilità ed efficienza energetica"*.

In pratica sarà possibile demolire un edificio insostenibile aumentando la densificazione del lotto.

Sul tema della densificazione/incentivazione degli interventi all'interno della città esistente si rinvia, per una più esauriente disamina del tema alla controdeduzione dell'osservazione n.19, punto a.

9_Riguardo all'analisi dei nuovi scenari economici si condivide quanto suggerito e alla fine del primo periodo del capitolo 2.4 – Nuovi scenari economici – si aggiunge (...) *"e ai contenuti della Conferenza Economica Comprensoriale"*. **(All.1)**

10_Per quanto riguarda la richiesta di esonerare le zone produttive dalla realizzazione di tutte le infrastrutture esterne si rinvia alla controdeduzione dell'osservazione n.35, punto 6.

In sintesi si conferma il principio che chi è beneficiario delle possibilità edificatorie deve realizzare anche ogni opera di urbanizzazione al contorno; infatti, qualora questo non avvenisse e tale onere fosse addebitato alla collettività attraverso i bilanci comunali (magari non contestuali all'intervento privato), la trasformazione, come stabilito dalla Valsat, non sarebbe sostenibile.

Aspetto invece molto delicato e meritevole di attenzione è quello di elevare l'indice privato negli ambiti produttivi da 0,22/0,25 mq/mq a 0,40 mq/mq (indice totale 0,48 – 0,55 mq/mq). La motivazione dell'osservante è che il valore complessivo finale dell'area fra acquisizione e trasformazione raggiunge valori talmente elevati che il rapporto di incidenza del terreno sull'edificato rende non appetibile interventi a fini produttivi.

Su questo aspetto è opportuno fare alcune considerazioni:

- nelle aree a destinazione produttiva (con significative differenze fra insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri, manifatturieri o di logistica) l'utilizzazione territoriale che realmente è fattibile, come dimostrano molti recenti interventi, (sottratte strade, standard, necessità di spazi privati all'aperto, laminazioni, ecc.) si aggira su livelli complessivi non superiori a 0,30/0,40 mq/mq.

In questa fase di pianificazione, elevando in maniera notevole l'indice, che arriverebbe in questo caso a 0,48/0,55 mq/mq (virtuale), si potrebbe ottenere l'effetto contrario rispetto a quanto sollevato; infatti dopo l'approvazione del Consiglio Comunale i prezzi dei terreni agricoli (non di proprietà dell'imprenditore) saranno automaticamente più alti con vantaggio per il proprietario del terreno e danno per l'imprenditore che vuole fare l'investimento;

- il tema della perequazione, pur attenuata nelle zone produttive, rientra fra le strategie del PSC ed è stata calibrata a seguito di indagini di estimo urbanistico al fine di raggiungere il duplice obiettivo:

1) favorire l'insediamento di attività produttive, artigianali ed industriali (e non i proprietari dei terreni);

2) contribuire ad elevare il patrimonio comunale di aree con finalità di interesse collettivo;

- il contributo del privato all'interesse collettivo ottenuto con la cessione di aree è stato ampiamente affrontato con atti precedenti al PSC ed in particolare nella variante n.14 al PRG (atto di Giunta provinciale n.181 del 21/04/2006): *"E' ormai prassi urbanistica ricorrente che una parte delle aree di nuova urbanizzazione sia riservata alla collettività (a costo zero), da utilizzare poi per finalità sociali, pubbliche, attività innovative, ecc. Questa strategia consente di dotare il Comune di un patrimonio pubblico di aree da utilizzare per i più vari fini, non ultimo quello economico a favore di maggiori investimenti sulla città storica. La decisione di destinare un'area per l'edificazione, attiene ad una sfera di discrezionalità (circa le quantità e la localizzazione), temperata solo da congrue soluzioni urbanistiche e un equilibrato assetto territoriale"*.

La traduzione normativa di tale indirizzo è stata prevista nelle schede normative di attuazione della variante n.14 con la cessione gratuita al Comune di una percentuale della superficie fondiaria, precisando che tale cessione può avvenire anche all'interno del comparto a condizione che le aree cedute abbiano il medesimo valore e vengano accettate dall'Amministrazione comunale.

- Il "Documento di concertazione con le Associazioni economiche e sociali" firmato congiuntamente il 21 febbraio 2008 ha analizzato e confermato tale politica con il seguente impegno contenuto al punto *"la promozione delle attività produttive"*: *"(...) mettere a disposizione a condizioni agevolate le aree produttive che il Comune acquisisce gratuitamente, a fronte di precise garanzie di investimento. Tale indirizzo, al fine di non attendere la conclusione del processo di pianificazione con POC e RUE, dovrà essere applicato ad esempio alle aree che il Comune di Faenza sta acquisendo sulla base della pianificazione vigente. Fatta salva e sottolineata l'estrema urgenza della messa a disposizione di aree produttive a prezzi calmierati, per alcune di esse andrà valutata l'opportunità e la necessità di una assegnazione prioritaria, attraverso bando, ad imprese innovative, nuove attività promosse da giovani ecc. a prezzi decisamente contenuti quando non puramente simbolici."*

Le aree produttive da introdurre nel POC e quindi nel mercato, dovranno essere preventivamente sottoposte ad accordo urbanistico, per fare in modo che i diritti edificatori privati si attuino solo in presenza dei seguenti requisiti:

- certezza e tempistica della trasformazione;

- prezzo delle aree contenuto per favorire l'attrazione di attività produttive;

- disponibilità ad affrontare interventi in infrastrutture, servizi, energia, ecc.;

- aree da cedere al Comune per le attività dei cui al punto precedente."

Nel confermare la strategia della perequazione, quale metodo per attuare il PSC e nel rispetto degli accordi di cui sopra, si accoglie parzialmente quanto richiesto. Si precisa che le Sul minime e massime per gli ambiti produttivi sono già state calcolate nella Valsat al fine di garantire la sostenibilità delle trasformazioni.

In analogia a quanto già stabilito per gli ambiti residenziali, che ipotizzano un incremento del 20% della Sul massima a fronte di prestazioni ambientali aggiuntive, si è proceduto a rivalutare le aree produttive ritenendo congruo e sostenibile il medesimo metodo adottato per le aree residenziali.

Quindi, in tutte le schede Valsat degli ambiti A13 – A14 viene introdotta la seguente possibilità: *"la sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua". (All.2)*

In conseguenza di tale elevazione della Sul massima gli indici totali di perequazione, riportati nella Relazione Illustrativa (All.3) e nelle Norme di Attuazione del PSC (All.4), vengono elevati del 20% riservando tale beneficio esclusivamente al privato. La perequazione degli ambiti produttivi può essere così modificata:

Perequazione Attuale_

Nuovo Ambito	Indice privato*	Indice premiale/ Accoglienza/ Qualità*	Indice pubblico*	TOTALE INDICE*
A13-A14	0,22 ÷ 0,25	0,02 ÷ 0,05	0,06 ÷ 0,10	0,30 ÷ 0,40

Perequazione Modificata_

Nuovo Ambito	Indice privato*	Indice premiale/ Accoglienza/ Qualità*	Indice pubblico*	TOTALE INDICE*
A13-A14	0,28 ÷ 0,33	0,02 ÷ 0,05	0,06 ÷ 0,10	0,36 ÷ 0,48

L'accoglimento parziale dell'osservazione che eleva l'indice privato a 0,33 mq/mq e l'indice totale dell'area di espansione a 0,48 mq/mq, al fine di non invalidare il raggiungimento degli obiettivi sanciti dalla concertazione istituzionale, necessita della seguente precisazione all'art. 14.3 delle NdA di PSC: *"Per gli ambiti A13 - A14 il progetto di trasformazione deve prevedere una razionale ubicazione dell'indice pubblico stabilito dal POC in un'area da cedere gratuitamente al Comune pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria. Tali aree possono essere reperite e cedute anche esternamente al comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.*

Il POC può aumentare l'indice privato della quantità necessaria per favorire l'insediamento di attività produttive manifatturiere e similari, fermo restando il rispetto dei requisiti di sostenibilità e delle cessioni di aree a favore del Comune." (All.4)

La specifica di cui sopra viene recepita anche nel Capitolo 3.1 della Relazione Illustrativa del PSC che, per coerenza con le Norme di Attuazione, viene inoltre completato inserendo, all'inizio del periodo, la precisazione *"Fatto salvo quanto stabilito dalla Valsat"* ripresa dalle norme. (All.3)

Quanto evidenziato dagli osservanti (in termini di flessibilità/adequamento) ha trovato risposta anche nella controdeduzione all'osservazione n.32 punto 1.

Per quanto riguarda l'obiettivo di promuovere l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale, l'art. A-6 Ter della L.R. 20/2000 e s.m.e.i. ha previsto:

- 1) *Nei nuovi insediamenti residenziali, la cessione gratuita al Comune di aree definita dal POC;*
- 2) *Nei nuovi insediamenti industriali, il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale.*

Inoltre l'art. 7 Bis della L.R. 20/2000 e s.m.e.i. prevede:

1. *La pianificazione territoriale e urbanistica concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa, disciplinando l'attuazione degli interventi edilizi, di recupero o in via subordinata di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi per le famiglie meno abbienti, in conformità alla legislazione vigente.*
2. *In attuazione dei principi di solidarietà e coesione economico sociale stabiliti dall'articolo 42, secondo comma, della Costituzione e di perequazione urbanistica, di cui all'articolo 7, i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti e da interventi di riqualificazione concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale nelle forme stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica, in conformità a quanto previsto dalla presente legge.*

Come ampiamente descritto, con il sistema della perequazione si assolvono gli obiettivi sopracitati; infatti con la perequazione di cui all'art.14 delle NdA (oltre alla possibilità di riservare le aree a soggetti innovativi, ai sensi dell'art.9, comma 2, delle NdA di PSC) è possibile rinunciare al volume pubblico (in area ceduta dal proprietario) in sostituzione di una contribuzione equivalente di superficie utile (es. edilizia residenziale sociale in ambiti idonei).

11_ Il capitolo 4.4 della Relazione Illustrativa - Dotazioni territoriali – evidenzia le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (le cosiddette "opere di urbanizzazione primaria") e quelle per attrezzature e spazi collettivi (le "urbanizzazioni secondarie") obbligatorie per legge regionale fin dal 1978.

Per quanto concerne la necessità di realizzare le infrastrutture contestualmente alle urbanizzazioni e stabilite dalla Valsat, si rinvia alla precedente risposta, al *punto 10*.

Il PSC persegue l'obiettivo della densificazione urbana, in modo prevalente e incentivante nel centro urbano, con il duplice fine di ridurre il consumo del suolo e gli oneri a carico dei cittadini.

Per una disamina più articolata del problema si rinvia alla precedente risposta, al *punto n.8*.

Gli indici delle zone di espansione, a seguito delle modifiche, di cui al punto 10, sono i seguenti:

- **Ambiti A12:** indice totale=0,39 mq/mq (equivalente a 1,20 mc/mq)

- **Ambiti A13/A14:** indice totale=0,48 mq/mq

Per quanto attiene la residenza, la maggior parte delle aree di espansione faentine del PRG '98 sono state trasformate con indici variabili da 0,65 mc/mq a 1,08 mc/mq. L'indice di 1,20 mc/mq determina volumi ragguardevoli per la città di Faenza che costituiscono, in una media generale, per i nuovi ambiti, un limite di sostenibilità. Analogo ragionamento vale per le aree produttive. Anche per questo punto (in termini di flessibilità/adequamento) si rinvia alla controdeduzione dell'osservazione n.32 *punto 1*.

12_ Negli ambiti specializzati per attività produttive, come stabilisce l'Accordo con le Associazioni Economiche e Sociali firmato il 21 febbraio 2008, è esclusa la residenza libera. Si rinvia alla precedente risposta, al *punto n.5*, che richiama i termini condivisi dell'Accordo e alla controdeduzione dell'osservazione n. 32 *punto 6*.

13_ Non sono presenti nuovi ambiti residenziali a fianco delle aziende Tampieri, Caviro, Distercoop e Villapana.

Si evidenzia comunque che tali aziende si presentano con un forte impatto da attenuare almeno con schermature a verde.

L'Accordo con le associazioni economiche e sociali siglato il 21/02/2008 prevede al punto *"lo sviluppo produttivo e le altre funzioni"*: *"(...), come indirizzo generale, quello di realizzare aree cuscinetto a verde per dividere le aree produttive da quelle rurali e residenziali"*.

14_ L'art. 9.2 delle NdA di PSC – Edilizia sociale – prevede: *"Il PSC considera l'edilizia sociale pubblica e privata una dotazione complementare del sistema di spazi collettivi, necessaria per garantire la compresenza delle differenti popolazioni nel territorio"*.

Tale edilizia deve essere pari ad almeno il 20% dell'offerta abitativa delle nuove aree e deve assolvere prevalentemente assolvere ai tre obiettivi indicati al medesimo articolo. L'edilizia convenzionata privata, nei termini che stabilirà il POC, rientra già nelle possibilità previste dal PSC. La richiesta di inserire il Social Housing è stata assolta al capitolo 2.5 della Relazione Illustrativa al punto *"a quale categoria di utenti è rivolto il fabbisogno residenziale?"* nei seguenti termini: *"la lettura dello scenario abitativo, confrontata con la dimensione del fenomeno della immigrazione, porta a rendere sistematiche alcune tecniche già sperimentate con il vigente PRG di Faenza; vale a dire una pluralità di direzioni, che consentono di offrire appartamenti idonei anche a questa categoria di utenti."*

In particolare, si prefigurano le seguenti esigenze:

- *acquisire, attraverso la perequazione, una quantità di aree finalizzate all'edilizia sociale, convenzionata e anche da utilizzare come patrimonio disponibile per elevare l'integrazione sociale ed i servizi,*
- *favorire, attraverso gli incentivi, la realizzazione di alloggi in affitto (promossa anche da parte dei titolari di attività economiche ed imprenditoriali).*

Siccome la gran parte delle famiglie è proprietaria di case, è necessario sbloccare il mercato dell'affitto, al fine di limitare anche i freni alla crescita economica. Per aumentare lo stock di appartamenti in affitto, oltre ai tradizionali interventi pubblici, ci si dovrà orientare verso l'housing sociale con collaborazioni pubblico/privato ed incentivi per affitti a costo

basso; affitti che dovranno privilegiare soprattutto giovani (ad esempio tra i 25 e 35 anni), anche senza distinzioni di reddito, essendo questa una misura di sviluppo per potenziare la struttura economico-sociale del territorio.

La strategia per la scelta dei nuovi ambiti da trasformare dovrà confrontarsi con questi ineludibili obiettivi”.

Riguardo alla promozione dell'edilizia residenziale sociale si rinvia anche alla precedente risposta al punto n.11.

15_Al capitolo 6.1 della Relazione Illustrativa, riguardo al tema dell'accesso agevolato alla casa, si aggiunge l'indicazione di *“nuclei familiari con situazioni di difficoltà”*, tra i soggetti destinatari della casa sociale e della casa ERP.

(All.5)

16_Le norme derivanti da piani sovraordinati, a prescindere da eventuali inclusioni nel PSC, entrano in vigore autonomamente. A tal fine risulta molto chiara la norma di salvaguardia di cui all'art 3.4 delle NdA del PSC.

Per quanto concerne l'introduzione di tutele nel territorio collinare, il PSC alle tavole 2A e 3_1-28 degli Aspetti Strutturanti ha, per coerenza con le effettive caratteristiche e vocazione dei territori, completato la zonizzazione a monte delle vie Ospitalacci, via San Martino e via San Mamante come *“Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica”*, intendendo per *“Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica”* le parti del territorio rurale in cui l'attività agricola è presente e integrata con elementi ed aree costitutivi della rete ecologica locale e testimonianze dell'assetto rurale storico.

La Relazione Illustrativa proprio per non ingenerare dubbi precisava infatti a pag. 45 del piano adottato che: *“gli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica sono a ambiti a prevalente vocazione produttiva nel quale promuovere la costituzione di reti ecologiche, con incentivi e compensazioni urbanistiche”*.

Il privato imprenditore che rientra all'interno di questo ambito, fermo restando la prevalente vocazione produttiva, propria degli ambiti A-19, può accedere in via agevolata, rispetto ad altre situazioni, ad incentivi e compensazioni urbanistiche generalmente non previste negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola.

Il PSC viene rettificato nei termini di cui alla risposta n.25 dell'osservazione n.5_FT presentata dalle Associazioni agricole.

Stato adottato

PSC PROGETTO_RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.4 Nuovi scenari economici

Nel definire i nuovi scenari economici e le loro probabili tendenze, si rinvia in primis alla relazione al P.T.C.P. della Provincia di Ravenna e, in seconda istanza, per l'ambito faentino, alle puntuali ricognizioni del Quadro Conoscitivo.
In questa [...].

Stato controdedotto

PSC PROGETTO_RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2.4 Nuovi scenari economici

Nel definire i nuovi scenari economici e le loro probabili tendenze, si rinvia in primis alla relazione al P.T.C.P. della Provincia di Ravenna e, in seconda istanza, per l'ambito faentino, alle puntuali ricognizioni del Quadro Conoscitivo [e ai contenuti della Conferenza Economica Comprensoriale](#).
In questa [...].

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	10 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Rotonda Via Pana
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, prospiciente la via Pana, delle dimensioni orientative di 7 ettari e sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 28.000 SUL minima: mq 18.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _realizzazione del tratto finale del passante Nord/Sud e della rotonda sulla via Pana, in associazione alla trasformazione dell'ambito n.13 di Faenza (Via Pana – Nuovo passante Nord/Sud). Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	10 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Rotonda Via Pana
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, prospiciente la via Pana, delle dimensioni orientative di 7 ettari e sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 28.000 SUL minima: mq 18.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _realizzazione del tratto finale del passante Nord/Sud e della rotatoria sulla via Pana, in associazione alla trasformazione dell'ambito n.13 di Faenza (Via Pana – Nuovo passante Nord/Sud). Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	11 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Vetrina autostradale Ovest
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 71 ettari, compresa fra l'autostrada A14, il prolungamento fino a via Lugo della via Bisaura, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 280.000 SUL minima: mq 170.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _realizzazione del prolungamento, parallelo all'autostrada, della via Bisaura fino alla via Lugo, ivi comprese le rotonde di testata e quelle di innesto con i cavalcavia esistenti e/o da adeguare. Impiantistica territoriale: _potenziamento/adeguamento del sistema gas esistente; _potenziamento/adeguamento e collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	11 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Vetrina autostradale Ovest
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 71 ettari, compresa fra l'autostrada A14, il prolungamento fino a via Lugo della via Bisaura, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 280.000 SUL minima: mq 170.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _realizzazione del prolungamento, parallelo all'autostrada, della via Bisaura fino alla via Lugo, ivi comprese le rotonde di testata e quelle di innesto con i cavalcavia esistenti e/o da adeguare. Impiantistica territoriale: _potenziamento/adeguamento del sistema gas esistente; _potenziamento/adeguamento e collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	12 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Naviglio
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 35 ettari, compresa fra la via Granarolo, via Sant'Andrea e la via Bisaura, Il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 140.000 SUL minima: mq 85.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _realizzazione della viabilità di collegamento, parallela alla via Granarolo, fra via Sant'Andrea e via Bisaura; _valorizzazione del canale centuriato "Fosso Vecchio". Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _potenziamento/adeguamento e collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	12 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Naviglio
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 35 ettari, compresa fra la via Granarolo, via Sant'Andrea e la via Bisaura, Il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 140.000 SUL minima: mq 85.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _realizzazione della viabilità di collegamento, parallela alla via Granarolo, fra via Sant'Andrea e via Bisaura; _valorizzazione del canale centuriato "Fosso Vecchio". Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _potenziamento/adeguamento e collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	13 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Via Pana – Nuovo passante Nord/Sud
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nel grande quadrilatero, delle dimensioni orientative di 95 ettari, compreso fra via S.Pier Laguna, via S.Silvestro, via Pana e il nuovo passante Nord/Sud, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 380.000 SUL minima: mq 230.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _realizzazione del tratto finale del passante Nord/Sud adiacente all'ambito e della rotonda sulla via Pana, in associazione alla trasformazione dell'ambito n.10 di Faenza (Rotonda via Pana); _adeguamento, in associazione alla trasformazione dell'ambito n.5 di Faenza (Via S.Silvestro – Nuovo passante Nord/Sud), di via S.Pier Laguna e contestuale realizzazione delle due rotonde di testata; _organizzazione del sistema di verde pubblico in adiacenza e coerenza a quello derivante dall'ambito n.5 di Faenza (Via S.Silvestro – Nuovo passante Nord/Sud); _realizzazione, lungo la fascia di ambientazione del nuovo passante Nord/Sud, di un bacino di laminazione e conservazione dell'acqua con funzioni anche di habitat naturale. Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _potenziamento/adeguamento e collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente, tenendo in considerazione anche la futura previsione di completamento della rete in località S.Pier Laguna; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	13 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Via Pana – Nuovo passante Nord/Sud
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nel grande quadrilatero, delle dimensioni orientative di 95 ettari, compreso fra via S.Pier Laguna, via S.Silvestro, via Pana e il nuovo passante Nord/Sud, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 380.000 SUL minima: mq 230.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _realizzazione del tratto finale del passante Nord/Sud adiacente all'ambito e della rotonda sulla via Pana, in associazione alla trasformazione dell'ambito n.10 di Faenza (Rotonda via Pana); _adeguamento, in associazione alla trasformazione dell'ambito n.5 di Faenza (Via S.Silvestro – Nuovo passante Nord/Sud), di via S.Pier Laguna e contestuale realizzazione delle due rotonde di testata; _organizzazione del sistema di verde pubblico in adiacenza e coerenza a quello derivante dall'ambito n.5 di Faenza (Via S.Silvestro – Nuovo passante Nord/Sud); _realizzazione, lungo la fascia di ambientazione del nuovo passante Nord/Sud, di un bacino di laminazione e conservazione dell'acqua con funzioni anche di habitat naturale. Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _potenziamento/adeguamento e collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente, tenendo in considerazione anche la futura previsione di completamento della rete in località S.Pier Laguna; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	14 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Via Convertite – Nuova circonvallazione Ovest
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 20 ettari, prospiciente via convertite e via Cantrigo, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 80.000 SUL minima: mq 50.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _adeguamento della via Convertite e della via Cantrigo, nel tratto adiacente all'ambito, al fine di realizzare il tratto iniziale della nuova circonvallazione Ovest verso Castel Bolognese e la rotonda necessaria ad assicurarne la funzionalità; Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	14 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Via Convertite – Nuova circonvallazione Ovest
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 20 ettari, prospiciente via convertite e via Cantrigo, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 80.000 SUL minima: mq 50.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _adeguamento della via Convertite e della via Cantrigo, nel tratto adiacente all'ambito, al fine di realizzare il tratto iniziale della nuova circonvallazione Ovest verso Castel Bolognese e la rotonda necessaria ad assicurarne la funzionalità; Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio del comparto, con stacco dalla rete di IV specie; _collegamento con la rete distributrice del servizio idrico esistente; _convogliamento dei reflui neri alla rete esistente, previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete stessa.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	06 Comune di Castel Bolognese
DENOMINAZIONE	Ingresso lato Ovest – Via Serra / Via Rinfosco
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 5 ettari, a monte della Via Emilia Ponente ed attraversata dalla via Serra e dalla via Rinfosco, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 20.000 SUL minima: mq 12.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _parte dell'area, a monte dell'ambito, è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici accorpato nel quale collocare una fascia a verde di cintura, quale elemento di separazione e mitigazione visuale fra l'edificato e l'ambito rurale; _adeguamento del primo tratto di via Serra e di via Rinfosco; _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. Al fine di preservare le vedute paesaggistiche e per migliorare l'inserimento dell'ambito nel contesto ambientale, l'insediamento dovrà essere di altezza medio-bassa, in analogia alla edilizia circostante. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	06 Comune di Castel Bolognese
DENOMINAZIONE	Ingresso lato Ovest – Via Serra / Via Rinfosco
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 5 ettari, a monte della Via Emilia Ponente ed attraversata dalla via Serra e dalla via Rinfosco, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 20.000 SUL minima: mq 12.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _parte dell'area, a monte dell'ambito, è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici accorpati nel quale collocare una fascia a verde di cintura, quale elemento di separazione e mitigazione visuale fra l'edificato e l'ambito rurale; _adeguamento del primo tratto di via Serra e di via Rinfosco; _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. Al fine di preservare le vedute paesaggistiche e per migliorare l'inserimento dell'ambito nel contesto ambientale, l'insediamento dovrà essere di altezza medio-bassa, in analogia alla edilizia circostante. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	07 Comune di Castel Bolognese
DENOMINAZIONE	Via Borello lato Ovest
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 5,5 ettari, ad Ovest della via Borello e compreso fra la via Emilia e la linea ferroviaria Bologna/Ancona, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 22.000 SUL minima: mq 13.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _parte dell'area, ad Ovest dell'ambito, e al di fuori dello stesso, è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici accorpati nel quale collocare una fascia a verde di cintura, quale elemento di separazione e mitigazione visuale fra l'edificato e l'ambito rurale; _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _la trasformazione dell'area è subordinata alla partecipazione, per una quotaparte stabilita dal POC, all'adeguamento del tratto della via Borello, che dalla via Emilia Ponente si innesta, dopo aver attraversato la ferrovia con un sottopasso, nella rotonda di testata della nuova circonvallazione per Faenza; _realizzazione di un sistema di accesso all'ambito tramite controstrada al fine di limitare il numero degli innesti sulla via Borello. Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. Al fine di preservare le vedute paesaggistiche e per migliorare l'inserimento dell'ambito nel contesto ambientale, l'insediamento dovrà essere di altezza medio-bassa, in analogia alla edilizia circostante. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	07 Comune di Castel Bolognese
DENOMINAZIONE	Via Borello lato Ovest
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 5,5 ettari, ad Ovest della via Borello e compreso fra la via Emilia e la linea ferroviaria Bologna/Ancona, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 22.000 SUL minima: mq 13.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _parte dell'area, ad Ovest dell'ambito, e al di fuori dello stesso, è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici accorpato nel quale collocare una fascia a verde di cintura, quale elemento di separazione e mitigazione visuale fra l'edificato e l'ambito rurale; _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _la trasformazione dell'area è subordinata alla partecipazione, per una quotaparte stabilita dal POC, all'adeguamento del tratto della via Borello, che dalla via Emilia Ponente si innesta, dopo aver attraversato la ferrovia con un sottopasso, nella rotonda di testata della nuova circonvallazione per Faenza; _realizzazione di un sistema di accesso all'ambito tramite controstrada al fine di limitare il numero degli innesti sulla via Borello. Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. Al fine di preservare le vedute paesaggistiche e per migliorare l'inserimento dell'ambito nel contesto ambientale, l'insediamento dovrà essere di altezza medio-bassa, in analogia alla edilizia circostante. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	08 Comune di Castel Bolognese
DENOMINAZIONE	Nuova circonvallazione – Ferrovia
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 35 ettari, a valle del centro urbano e compresa fra la nuova circonvallazione verso Faenza e la linea ferroviaria Bologna/Ancona, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 140.000 SUL minima: mq 100.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _parte dell'area, a valle dell'ambito, è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici accorpati nel quale collocare una fascia a verde di cintura che ospita al suo interno un percorso ciclopedonale in ambito naturalistico; _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _partecipazione, per una quotaparte stabilita dal POC, alla realizzazione del tratto, corrispondente all'ambito urbano, della circonvallazione e della sua sistemazione ambientale all'interno di un sistema alberato. Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	08 Comune di Castel Bolognese
DENOMINAZIONE	Nuova circoscrizione – Ferrovia
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo sovracomunale (art. A14 L.R. 20/2000) Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area, delle dimensioni orientative di 35 ettari, a valle del centro urbano e compresa fra la nuova circoscrizione verso Faenza e la linea ferroviaria Bologna/Ancona, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le vigenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 140.000 SUL minima: mq 100.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _parte dell'area, a valle dell'ambito, è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici accorpato nel quale collocare una fascia a verde di cintura che ospita al suo interno un percorso ciclopedonale in ambito naturalistico; _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _partecipazione, per una quotaparte stabilita dal POC, alla realizzazione del tratto, corrispondente all'ambito urbano, della circoscrizione e della sua sistemazione ambientale all'interno di un sistema alberato. Impiantistica territoriale: _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adeguamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento sostenibile con caratteristiche tecnologiche in grado di soddisfare i requisiti delle aree ecologicamente attrezzate. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	06 Comune di Solarolo
DENOMINAZIONE	Ampliamento zona produttiva Est
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo comunale (art. A13 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area ad Est del centro urbano, delle dimensioni orientative di 4 ettari, in adiacenza al fronte Sud della zona produttiva esistente, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto ad accordo con i privati di cui all'art.14.4 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 16.000 SUL minima: mq 11.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _parte dell'area è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici accorpati nel quale realizzare una zona a verde, che deve fungere da "area cuscinetto" fra l'ambito e le limitrofe aree residenziali; _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _la trasformazione dell'area è subordinata alla realizzazione/adequamento della viabilità di attraversamento, dimensionata per sostenere anche il traffico pesante gravante sulla nuova bretella Sud di Solarolo. Impiantistica territoriale: _adequamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adequamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adequamento della rete esistente.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento che persegua i principi della eco sostenibilità e della massima riduzione del consumo energetico. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	06 Comune di Solarolo
DENOMINAZIONE	Ampliamento zona produttiva Est
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento produttivo comunale (art. A13 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	Nell'area ad Est del centro urbano, delle dimensioni orientative di 4 ettari, in adiacenza al fronte Sud della zona produttiva esistente, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto ad accordo con i privati di cui all'art.14.4 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 16.000 SUL minima: mq 11.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della Sul massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	La SUL è destinata ad attività produttive; nel POC va prevista una piccola quota di residenze da riservare ai lavoratori di imprese in zona, custodi, ecc...
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _parte dell'area è riservata alla creazione di un sistema di servizi pubblici accorpato nel quale realizzare una zona a verde, che deve fungere da "area cuscinetto" fra l'ambito e le limitrofe aree residenziali; _mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche lo standard da prevedere è quello di cui all'art. A24 L.R. 20/2000. Nuove infrastrutture: _la trasformazione dell'area è subordinata alla realizzazione/adequamento della viabilità di attraversamento, dimensionata per sostenere anche il traffico pesante gravante sulla nuova bretella Sud di Solarolo. Impiantistica territoriale: _adequamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _adequamento del servizio idrico consistente nella realizzazione delle condotte di collegamento con la rete distributrice esistente; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adequamento della rete esistente.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento che persegua i principi della eco sostenibilità e della massima riduzione del consumo energetico. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

3.1 Le strategie urbanistiche: la prospettiva

[...]

Per conseguire gli obiettivi del PSC l'Amministrazione si riserva la possibilità di assegnare in sede di formazione del POC, oltre alla edificabilità privata e pubblica, una quota di edificabilità premiale.

Nuovo Ambito	Indice privato*	Indice premiale/ Accoglienza/ Qualità*	Indice pubblico*	TOTALE INDICE*
A12	0,10 ÷ 0,14	0,10 ÷ 0,15	0,06 ÷ 0,10	0,26 ÷ 0,39
A13-A14	0,22 ÷ 0,25	0,02 ÷ 0,05	0,06 ÷ 0,10	0,30 ÷ 0,40

*Gli indici sono espressi in mq/mq

L'indice privato, calcolato su tutta l'area, va concentrato in un ambito territoriale parziale.

L'indice premiale, da associare anche alla previsione di funzioni pregiate è finalizzato prevalentemente a favorire il trasferimento di volumi da altre aree, incentivare la qualità sociale, insediativa ed ecologica di cui al successivo punto 4.5.

L'indice pubblico che può essere oggetto di trasferimento, con le relative aree, è finalizzato prevalentemente al raggiungimento degli obiettivi riferiti alla qualità sociale, per favorire il trasferimento di volumi da altre aree e quale patrimonio disponibile per importanti strategie di interesse pubblico sul tema della casa e della ricettività.

E', altresì, facoltà dell'Amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni in sede di POC, rinunciare alle capacità edificatorie generate dall'indice pubblico negli ambiti A12 – A13 – A14.

A fronte di tale eventuale cambiamento di destinazione dei diritti edificatori, al soggetto attuatore verrà richiesta una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

Fermo restando l'indice totale, la ripartizione potrà essere oggetto di puntuali valutazioni nel POC e potrà anche essere oggetto di parziale revisione qualora, nel periodo di validità del PSC si verificano significative e documentate modifiche del quadro economico.

[...]

3.1 Le strategie urbanistiche: la prospettiva

[...]

Fatto salvo quanto stabilito dalla Valsat, per conseguire gli obiettivi del PSC l'Amministrazione si riserva la possibilità di assegnare in sede di formazione del POC, oltre alla edificabilità privata e pubblica, una quota di edificabilità premiale.

Nuovo Ambito	Indice privato*	Indice premiale/ Accoglienza/ Qualità*	Indice pubblico*	TOTALE INDICE*
A12	0,10 ÷ 0,14	0,10 ÷ 0,15	0,06 ÷ 0,10	0,26 ÷ 0,39
A13-A14	<u>0,28 ÷ 0,33</u>	0,02 ÷ 0,05	0,06 ÷ 0,10	<u>0,36 ÷ 0,48</u>

*Gli indici sono espressi in mq/mq

L'indice privato, calcolato su tutta l'area, va concentrato in un ambito territoriale parziale.

L'indice premiale, da associare anche alla previsione di funzioni pregiate è finalizzato prevalentemente a favorire il trasferimento di volumi da altre aree, incentivare la qualità sociale, insediativa ed ecologica di cui al successivo punto 4.5.

L'indice pubblico che può essere oggetto di trasferimento, con le relative aree, è finalizzato prevalentemente al raggiungimento degli obiettivi riferiti alla qualità sociale, per favorire il trasferimento di volumi da altre aree e quale patrimonio disponibile per importanti strategie di interesse pubblico sul tema della casa e della ricettività.

Per gli ambiti A13 - A14 il progetto di trasformazione deve prevedere una razionale ubicazione dell'indice pubblico stabilito dal POC in un'area da cedere gratuitamente al Comune pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria. Tali aree possono essere reperite e cedute anche esternamente al comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.

Il POC può aumentare l'indice privato della quantità necessaria per favorire l'insediamento di attività produttive manifatturiere e similari, fermo restando il rispetto dei requisiti di sostenibilità e delle cessioni di aree a favore del Comune.

E', altresì, facoltà dell'Amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni in sede di POC, rinunciare alle capacità edificatorie generate dall'indice pubblico negli ambiti A12 - A13 - A14.

A fronte di tale eventuale cambiamento di destinazione dei diritti edificatori, al soggetto attuatore verrà richiesta una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

Fermo restando l'indice totale, la ripartizione potrà essere oggetto di puntuali valutazioni nel POC e potrà anche essere oggetto di parziale revisione qualora, nel periodo di validità del PSC si verificano significative e documentate modifiche del quadro economico.

[...]

Art. 14 Perequazione

[...]

3. *Indici.* In ragione [...]

Fatto salvo quanto stabilito dalla VALSAT, per conseguire gli obiettivi del PSC l'Amministrazione si riserva la possibilità di assegnare in sede di formazione del POC, oltre alla edificabilità privata e pubblica, una quota di edificabilità premiale.

Nuovo Ambito	Indice privato*	Indice premiale/ Accoglienza/ Qualità*	Indice pubblico*	TOTALE INDICE*
A12	0,10 ÷ 0,14	0,10 ÷ 0,15	0,06 ÷ 0,10	0,26 ÷ 0,39
A13-A14	0,22 ÷ 0,25	0,02 ÷ 0,05	0,06 ÷ 0,10	0,30 ÷ 0,40

*Gli indici sono espressi in mq/mq

L'indice privato, calcolato su tutta l'area, va concentrato in un ambito territoriale parziale.

L'indice premiale, da associare anche alla previsione di funzioni pregiate è finalizzato prevalentemente a favorire il trasferimento di volumi da altre aree, incentivare la qualità sociale, insediativa ed ecologica di cui al precedente art. 9.

L'indice pubblico che può essere oggetto di trasferimento con le relative aree, è finalizzato prevalentemente al raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 9 comma 2 (La qualità sociale), per favorire il trasferimento di volumi da altre aree e quale patrimonio disponibile per importanti strategie di interesse pubblico sul tema della casa e della ricettività.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni in sede di POC, rinunciare alle capacità edificatorie generate dall'indice pubblico negli ambiti A12 – A13 – A14.

A fronte di tale eventuale cambiamento di destinazione dei diritti edificatori, al soggetto attuatore verrà richiesta una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

Fermo restando l'indice totale, la ripartizione potrà essere oggetto di puntuali valutazioni nel POC e potrà anche essere oggetto di parziale revisione qualora, nel periodo di validità del PSC si verificino significative e documentate modifiche del quadro economico.

[...]

Art. 14 Perequazione

[...]

3. *Indici.* In ragione [...]

Fatto salvo quanto stabilito dalla VALSAT, per conseguire gli obiettivi del PSC l'Amministrazione si riserva la possibilità di assegnare in sede di formazione del POC, oltre alla edificabilità privata e pubblica, una quota di edificabilità premiale.

Nuovo Ambito	Indice privato*	Indice premiale/ Accoglienza/ Qualità*	Indice pubblico*	TOTALE INDICE*
A12	0,10 ÷ 0,14	0,10 ÷ 0,15	0,06 ÷ 0,10	0,26 ÷ 0,39
A13-A14	<u>0,28 ÷ 0,33</u>	0,02 ÷ 0,05	0,06 ÷ 0,10	<u>0,36 ÷ 0,48</u>

*Gli indici sono espressi in mq/mq

L'indice privato, calcolato su tutta l'area, va concentrato in un ambito territoriale parziale.

L'indice premiale, da associare anche alla previsione di funzioni pregiate è finalizzato prevalentemente a favorire il trasferimento di volumi da altre aree, incentivare la qualità sociale, insediativa ed ecologica di cui al precedente art. 9.

L'indice pubblico che può essere oggetto di trasferimento con le relative aree, è finalizzato prevalentemente al raggiungimento degli obiettivi di cui all'art. 9 comma 2 (La qualità sociale), per favorire il trasferimento di volumi da altre aree e quale patrimonio disponibile per importanti strategie di interesse pubblico sul tema della casa e della ricettività.

Per gli ambiti A13 - A14 il progetto di trasformazione deve prevedere una razionale ubicazione dell'indice pubblico stabilito dal POC in un'area da cedere gratuitamente al Comune pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria. Tali aree possono essere reperite e cedute anche esternamente al comparto oggetto dell'intervento di trasformazione.

Il POC può aumentare l'indice privato della quantità necessaria per favorire l'insediamento di attività produttive manifatturiere e similari, fermo restando il rispetto dei requisiti di sostenibilità e delle cessioni di aree a favore del Comune.

E' altresì facoltà dell'Amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni in sede di POC, rinunciare alle capacità edificatorie generate dall'indice pubblico negli ambiti A12 – A13 – A14.

A fronte di tale eventuale cambiamento di destinazione dei diritti edificatori, al soggetto attuatore verrà richiesta una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

Fermo restando l'indice totale, la ripartizione potrà essere oggetto di puntuali valutazioni nel POC e potrà anche essere oggetto di parziale revisione qualora, nel periodo di validità del PSC si verifichino significative e documentate modifiche del quadro economico.

[...]

6.1 Strategie condivise

[...]

Il PSC, riguardo al tema dell'accesso agevolato alla casa, stimola ad una efficace politica avente l'obiettivo di realizzare un'offerta significativa di abitazioni a condizioni diverse dal libero mercato, pari, nell'insieme dei sei comuni, a circa il 20% dell'offerta abitativa realizzabile in nuove aree da urbanizzare (circa 1000 appartamenti). Questo impegno, come emerge dal Documento Preliminare e dalla Conferenza di Pianificazione, guarda in più direzioni, quali: la casa sociale, la casa ERP, la casa in affitto, la residenza agevolata (in proprietà o in affitto) per attirare giovani, laureati, ricercatori, docenti, studenti.

Il raggiungimento di questo obiettivo [...]

Stato controdedotto

6.1 Strategie condivise

[...]

Il PSC, riguardo al tema dell'accesso agevolato alla casa, stimola ad una efficace politica avente l'obiettivo di realizzare un'offerta significativa di abitazioni a condizioni diverse dal libero mercato, pari, nell'insieme dei sei comuni, a circa il 20% dell'offerta abitativa realizzabile in nuove aree da urbanizzare (circa 1000 appartamenti). Questo impegno, come emerge dal Documento Preliminare e dalla Conferenza di Pianificazione, guarda in più direzioni, quali: la casa sociale, la casa ERP, **la casa per nuclei familiari con situazioni di difficoltà**, la casa in affitto, la residenza agevolata (in proprietà o in affitto) per attirare giovani, laureati, ricercatori, docenti, studenti.

Il raggiungimento di questo obiettivo [...]



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO



Presentata da: Comune di Solarolo – Ufficio Tecnico – geom. Cristina Santandrea

Residente a: Comune di Solarolo

A

**INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA
GENERALE**

**RIFERIMENTI PSC
GENERALE**

Elaborato tecnico presentato dall'Ufficio Tecnico Comunale in coordinamento con l'Ufficio di Piano del Comune di Faenza.

Il presente elaborato tecnico raccoglie le osservazioni proposte dagli Uffici Tecnici Comunali di ciascun comune in coordinamento con l'Ufficio di Piano del Comune di Faenza.

Il Consiglio Comunale di ciascun comune approva le modifiche relative al proprio ambito territoriale e concorda per quelle relative all'intero ambito territoriale.

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

1) Elaborati di Microzonazione sismica locale

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" e alla L.R. 06/2009 "Governo e riqualificazione del territorio" si approfondiscono gli elaborati di microzonazione sismica, analizzando la risposta sismica locale fino ad un secondo livello di approfondimento, così come indicato nell'allegato all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico approvato dall'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna con atto n.112/2007.

Gli elaborati di microzonazione sismica, redatti con il coordinamento del Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli della Regione Emilia Romagna, derivano da una campagna di prove geologiche e geofisiche appositamente effettuate in siti mirati (prove penetrometriche, carotaggi ad estrazione continua fino a profondità di almeno 30 metri, prove down-hole, prove Remi-Masw, prove con Tromino, ecc.). La descrizione degli elaborati riportata nella Relazione Illustrativa di Quadro Conoscitivo è stata in tal senso modificata come da elaborati definitivi per recepire le migliorie e gli approfondimenti apportati.

Si richiamano gli elaborati integranti il Quadro Conoscitivo che correggono sostituiscono le tavole adottate:

- Tavola B.3.3 Carta di sintesi territoriale della microzonazione sismica (1:50.000)
- Tavola B.3.3.1.a Carta di microzonazione sismica del Comune di Faenza (Capoluogo)
- Tavola B.3.3.1.b Carta di microzonazione sismica del Comune di Faenza (Frazioni)
- Tavola B.3.3.2 Carta di microzonazione sismica del Comune di Brisighella
- Tavola B.3.3.3. Carta di microzonazione sismica del Comune di Casola Valsenio
- Tavola B.3.3.4 Carta di microzonazione sismica del Comune di Castel Bolognese
- Tavola B.3.3.5 Carta di microzonazione sismica del Comune di Riolo Terme
- Tavola B.3.3.6 Carta di microzonazione sismica del Comune di Solarolo

Si richiama l'elaborato tecnico di Quadro Conoscitivo che integra e approfondisce il materiale adottato:

- QUADRO CONOSCITIVO - ALLEGATO 1: Microzonazione sismica degli ambiti urbani

Si richiama la relazione illustrativa di Quadro Conoscitivo che modifica e corregge l'elaborato adottato

2) Elaborati di valutazione dell'interferenza tra fenomeni di dissesto ed elementi urbanistici a rischio

Come anticipato in sede di Conferenza di Pianificazione, in risposta alla richiesta avanzata dall'Autorità di Bacino del Reno, è stato elaborato il materiale di verifica di interferenza tra fenomeni di dissesto ed elementi urbanistici a

rischio nelle Unità Idromorfologiche Elementari a rischio R1, R2, R3 ed R4. Le elaborazioni richieste, per completezza e coerenza, riguardano il territorio di tutti i Comuni dell'Ambito faentino e non solo l'ambito di competenza della richiedente Autorità di Bacino; le tavole grafiche del Quadro Conoscitivo (B.3.7.1-5) che in adozione erano definite "Carte di indirizzo" sono state corrette, visualizzando il tematismo "eccellenze architettoniche puntuali", già presente in legenda, ma (a causa di un errore di digitalizzazione) non nelle tavole, e completate, inserendo gli accorpamenti delle U.I.E. e il richiamo alle schede di analisi, per diventare, in tal modo, "Carte di inquadramento"; la descrizione degli elaborati riportata nella Relazione Illustrativa di Quadro Conoscitivo è stata in tal senso modificata come da elaborati definitivi per recepire le migliorie e gli approfondimenti apportati.

Le schede di verifica di interferenza, inviate insieme alle tavole grafiche ad entrambe le Autorità di Bacino competenti, sono state raccolte, al fine di semplificarne l'utilizzo, in un unico elaborato allegato al Quadro Conoscitivo e denominato "ALLEGATO 2: Schede di verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle Unità Idromorfologiche Elementari a rischio R1, R2, R3 ed R4".

La richiedente Autorità di Bacino del Reno ha validato il materiale prodotto verificandone la conformità alle norme di settore con lettera prot. AR/2009/1607 dell'11.11.2009.

Sia gli elaborati grafici che l'allegato contenente le schede verranno contraddistinti dalla simbologia che rappresenta gli elaborati di Quadro Conoscitivo integranti il progetto di PSC.

Si richiamano gli elaborati integranti il Quadro Conoscitivo che correggono sostituiscono le tavole adottate:

- Tavola B.3.7.1 Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 del Comune di Faenza
- Tavola B.3.7.2 Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 del Comune di Brisighella
- Tavola B.3.7.1 Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 del Comune di Casola Valsenio
- Tavola B.3.7.1 Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 del Comune di Castel Bolognese
- Tavola B.3.7.1 Carta di inquadramento per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 del Comune di Riolo Terme

Si richiama l'elaborato tecnico di Quadro Conoscitivo che integra e approfondisce il materiale adottato:

- QUADRO CONOSCITIVO - ALLEGATO 2: Schede di verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle Unità Idromorfologiche Elementari a rischio R1, R2, R3 ed R4

Si richiama la relazione illustrativa di Quadro Conoscitivo che modifica e corregge l'elaborato adottato

3) **Censimento e schedatura degli edifici di valore monumentale**

Come anticipato in sede di Conferenza di Pianificazione, in risposta alla richiesta avanzata dall'Istituto per i Beni Artistici Culturali e Naturali della Regione Emilia Romagna, sono state elaborate puntuali schede di censimento degli edifici di valore monumentale; nel recepire tale censimento, la descrizione degli elaborati riportata nella Relazione Illustrativa di Quadro Conoscitivo viene corretta e modificata.

Si richiama l'elaborato tecnico di Quadro Conoscitivo che integra e approfondisce il materiale adottato:

- QUADRO CONOSCITIVO - ALLEGATO 3: - Schede di censimento degli edifici di valore monumentale dei comuni di pianura: Faenza, Castel Bolognese, Solarolo
- Schede di censimento degli edifici di valore monumentale dei comuni di collina: Brisighella, Casola Valsenio, Riolo Terme

4) **Elaborati relativi alla Valutazione di Incidenza sui siti Rete Natura 2000**

A seguito dell'entrata in vigore della Delibera Regionale n.1191/2007 si approfondiscono gli elaborati Valutazione di Sostenibilità ambientale e Territoriale evidenziando e raccogliendo in un unico elaborato le analisi, già presenti in maniera non coerente nella documentazione adottata, relative alla Valutazione di Incidenza degli effetti che le previsioni di Piano possono avere sui Siti della Rete Natura 2000 (Zone SIC e ZPS).

Il materiale prodotto è stato validato dall'Ente Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola che, con lettera prot. n.250 del 09.11.2009, ha rilasciato il necessario Parere Favorevole al PSC.

L'elaborazione del materiale relativo alla valutazione di incidenza verrà inoltre sottolineata inserendo nella Relazione Illustrativa di PSC con un apposito capitolo, il Cap. 5.2, in cui si sintetizza la metodologia di lavoro seguita.

Si richiamano gli elaborati tecnici integranti la Valsat che approfondiscono il materiale adottato:

- Relazione: Valutazione di incidenza sui siti Natura 2000
- Tavola V.1: Valutazione di incidenza siti Natura 2000_inquadramento di area vasta

Si richiama la Relazione Illustrativa di PSC che modifica e completa l'elaborato adottato con l'aggiunta del Capitolo 5.2

5) **Approfondimenti relativi al Piano Energetico**

Al fine di dare concreta attuazione agli obiettivi energetici in termini di prestazioni percentuali si ritiene opportuno, prima di adottare gli strumenti urbanistici di dettaglio (POC/RUE), analizzare concretamente la situazione dei consumi, prefigurando le possibili evoluzioni nella direzione strategica delineata dal PSC.

6) **Data di aggiornamento delle elaborazioni cartografiche e dei dati inseriti al loro interno**

Le tavole di PSC verranno completate, dove necessario, inserendo una nota che riporta la data di elaborazione della cartografia e la data a cui fanno riferimento i dati in essa riportati.

7) **Errori grafici, piccole rettifiche e aspetti di linguaggio**

Si apportano i miglioramenti nella scrittura, che non modificano il senso ed il significato della frase, come da elaborati definitivi.

8) **Intestazioni degli elaborati di PSC ed elenco partecipanti alla redazione del Piano**

Vengono aggiornate tutte le intestazioni degli elaborati di PSC correggendo la mascherina, come da elaborati definitivi, con l'inserimento dei nomi dei sindaci in carica e con la modifica dell'elenco dei partecipanti alla progettazione del Piano.

Si aggiorna l'elenco dei partecipanti alla redazione del PSC, inserito nel colophon degli elaborati di Piano, come da elaborati definitivi.

9) **Recepimento delle modifiche relative agli altri Comuni**

Le modifiche puntuali riguardanti il territorio degli altri Comuni dell'Ambito faentino vengono automaticamente recepite (al di fuori dei confini comunali) nelle tavole di inquadramento territoriale.

OSSERVAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE:

Relazione Illustrativa di PSC

1) **Relazione Illustrativa**

Modifiche al testo

Si apportano le specifiche correzioni al testo della Relazione Illustrativa come da elaborati allegati.

Si allegano gli stralci della Relazione Illustrativa di PSC che modificano e correggono l'elaborato adottato (All.01)

2) **Relazione Illustrativa capitolo 2.3 e capitolo 2.4**

Aggiornamento delle tabelle di analisi del sistema economico e sociale della Relazione Illustrativa

In Relazione Illustrativa vengono aggiornate, quando possibile, alla data del 01.01.2009 le tabelle relative alle analisi del sistema economico e sociale (cap. 2.3 "Nuovi scenari demografici", cap. 2.4 "Nuovi scenari economici", cap. 2.5 "Nuovi scenari abitativi"). Si aggiornano in tal senso tutte le parti della relazioni che riportano i dati corretti.

Si richiama la Relazione Illustrativa di PSC che modifica e corregge l'elaborato adottato

Norme di Attuazione di PSC

3) NdA_art. 6.7

Aggiungere agli "Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico" le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 3.17 del PTCP

Si corregge l'art. 6.7 delle NdA del PSC aggiungendo, così come già indicato nella cartografia di Piano, agli ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico anche le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua di cui all'art. 3.17 del PTCP.

Si allega lo stralcio delle norme corrette (AII.02)

4) NdA_art.11.5 comma 5

Completare il titolo del comma

Si completa il titolo del comma 5 art. 11.5 NdA del PSC "immobili sottoposti a tutela D.lgs 42/2004" con il titolo "immobili e beni sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs 42/2004".

Si allega lo stralcio delle norme corrette (AII.03)

5) NdA_artt.12.4 e 12.5

Correggere i titoli allineandoli alle precise definizioni dell'AdBR

Si sostituisce il titolo delle definizioni degli artt. 12.4 e 12.5 NdA del PSC aggiungendo le precise definizioni dell'AdBR e cioè "esondazione" ed "elevata".

Si allega lo stralcio delle norme corrette (AII.04)

6) NdA_artt.12.8

Correggere il richiamo agli artt. del Piano Stralcio AdBRR

Si corregge il richiamo "dall'art. 13 del Piano Stralcio AdBRR" con "dagli artt. 12 e 13 del Piano Stralcio AdBRR".

Si allega lo stralcio delle norme corrette (AII.05)

Elaborati Grafici

7) ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale (1:60.000)

Rettifica percorso ciclopedonale di progetto Faenza – Castel Bolognese

Si modifica il grafismo del percorso ciclopedonale strutturale di progetto Faenza – Castel Bolognese eliminando il tratto esistente che collega la località di Pieve Ponte con Faenza.

Si allega lo stralcio della tavola "2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale" (1:60.000) corretta (AII.06)

8) ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale (1:60.000)

Rettifica percorso ciclopedonale di progetto Castel Bolognese – Riolo Terme

Si modifica il grafismo del percorso ciclopedonale strutturale di progetto Castel Bolognese – Riolo Terme eliminando il tratto urbano esistente prospiciente l'ambito produttivo di Riolo Terme.

Si allega lo stralcio della tavola "2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale" (1:60.000) corretta (AII.07)

9) ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale (1:60.000)

ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 3_6 PROGETTO: scenario (1:10.000)

Rettifica classificazione Circonvallazione Castel Bolognese – Faenza in Comune di Castel Bolognese

Si modifica la classificazione della "Circonvallazione in direzione di Faenza", in Comune di Castel Bolognese, nel tratto compreso tra la via Borello e la ferrovia Bologna – Ravenna, da "Adeguamento di viabilità primaria" a "Viabilità primaria di progetto" in quanto il suddetto tratto di viabilità non è attualmente esistente.

Si allega lo stralcio della tavola "2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale" (1:60.000) corretta (AII.08)

Si richiama la tavola "3_6 PROGETTO: scenario" (1:10.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

- 10) **ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale (1:60.000)**
ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 3_6 PROGETTO: scenario (1:10.000)
Rettifica classificazione della via Casanola in Comune di Castel Bolognese
Si modifica la classificazione del “Collegamento della nuova circonvallazione alla via Emilia, lato Faenza (via Casanola), in Comune di Castel Bolognese, da “Viabilità primaria” a “Viabilità secondaria” in coerenza con la Relazione Illustrativa, Cap. 6.5 Castel Bolognese, che individua l’azione di ridisegno e adeguamento della suddetta infrastruttura al punto “altri interventi sulla viabilità comunale”.
Si allega lo stralcio della tavola “2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale” (1:60.000) corretta (AII.09)
Si richiama la tavola “3_6 PROGETTO: scenario” (1:10.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata
- 11) **ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 3_2 PROGETTO: scenario (1:10.000)**
Rettifica posizione isola ecologica in Comune di Solarolo
Si corregge la posizione dell’isola ecologica sita in Comune di Solarolo come da elaborato grafico allegato
Si allega lo stralcio della tavola “3_2 PROGETTO: scenario” (1:10.000) corretta (AII.10)
Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo “C.1.4.9.6 SISTEMA DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI: servizi alla collettività e spazi di utilizzo pubblico di Solarolo” (1:5000) che corregge e sostituisce la tavola adottata
- 12) **ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 3_6 PROGETTO: scenario (1:10.000)**
Rettifica dotazione ecologica e ambientale in Comune di Castel Bolognese
Si corregge la dotazione ecologica e ambientale che identifica il percorso ciclopedonale in ambito naturalistico Castel Bolognese – Solarolo attestandone la partenza dal centro urbano di Castel Bolognese.
Si allega lo stralcio della tavola “3_6 PROGETTO: scenario” (1:10.000) corretta (AII.11)
- 13) **ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 3_7 PROGETTO: scenario (1:10.000)**
Rettifica progetto puntuale “Il Parco delle cicogne” in Comune di Faenza
Si corregge la posizione dell’intervento strategico comunale denominato “Il Parco delle cicogne”, Id. n.13, sito in Comune di Faenza come da elaborato grafico allegato.
Si allega lo stralcio della tavola “3_7 PROGETTO: scenario” (1:10.000) corretta (AII.12)
- 14) **ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 3_7 PROGETTO: scenario (1:10.000)**
ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.D_7 TUTELE: impianti e infrastrutture (1:10.000)
Rettifica sedime aree di servizio autostradali “Santerno Est” e “Santerno Ovest” in Comune di Solarolo
Si corregge, aggiornandolo, il disegno del sedime delle aree di servizio autostradali “Santerno Est” e “Santerno Ovest” in Comune di Solarolo in conformità a quanto previsto dall’Ente Autostrade.
Tale modifica comporta l’aggiornamento della fascia di rispetto autostradale pari a 60 metri lineari per lato misurati a partire dal limite della fascia di espropriazione risultante dal progetto approvato.
La rettifica suddetta comporta anche la modifica automatica del “Territorio Pianificato” che viene recepita nelle tavole degli Aspetti Condizionanti (Natura e Paesaggio, Storia e Archeologia, Sicurezza del Territorio, Impianti e Infrastrutture).
Si allega lo stralcio della tavola “3_7 PROGETTO: scenario” (1:10.000) corretta (AII.13)
Si allega lo stralcio della tavola “4.D_7 TUTELE: impianti e infrastrutture” (1:10.000) corretta (AII.14)
- 15) **ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 3_7 PROGETTO: scenario (1:10.000)**
ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale (1:60.000)
ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.A_7 TUTELE: natura e paesaggio (1:10.000)
ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.A TUTELE: natura e paesaggio (1:60.000)
QUADRO CONOSCITIVO – Tav. A.2.5.a SISTEMA PRODUTTIVO: attività agricole – allevamenti

QUADRO CONOSCITIVO – Tav. A.2.5.b SISTEMA PRODUTTIVO: carta degli spandimenti dei liquami zootecnici

QUADRO CONOSCITIVO – Tav. B.1.3 ASPETTI NATURALISTICI: ambiti vegetazionali, forestali e boschivi

QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D.1.1 DISCIPLINA SOVRAORDINATA: vincoli paesaggistico-ambientali per la tutela dei beni culturali e del paesaggio

QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D.3 SINTESI VALUTATIVA: carta di sintesi del sistema della pianificazione

Rettifica delle aree di valore naturale e ambientale art. A17 L.R. 20/2000

Rettifica aree forestali di cui all'art.142 D.Lgs.42/2004

Si correggono le tavole grafiche individuando, ai sensi della carta forestale della Provincia di Ravenna, l'area boscata (dovuta ad un finanziamento per rimboscimento finanziato dalla Comunità Europea) erroneamente non digitalizzata ed inserendo tale area, come richiesto dall'art.A17 della L.R. 20/2000, fra le aree di valore naturale ed ambientale.

Nell'ambito di ricognizione della carta forestale è stata inoltre eliminata (a seguito di istruttoria con susseguente provvedimento del Settore politiche agricole e sviluppo rurale della Provincia di Ravenna n.693/2009) un'area localizzata presso la frazione di Celle indicata erroneamente come boscata e/o come rimboscimento.

Inoltre, le tavole del Quadro Conoscitivo, che riportavano il tematismo delle aree forestali derivante dalla carta dell'uso reale del suolo (al 31.12.1999) vengono aggiornate caricando la carta forestale della Provincia corretta come sopra descritto.

Le tavole di Quadro Conoscitivo A.2.5.a, A.2.5.b, B.1.3, D.1.1, D.3 vengono perciò aggiornate con le modifiche di cui sopra.

Si allega lo stralcio della tavola "3_7 PROGETTO: scenario" (1:10.000) corretta (AII.15)

Si richiama la tavola "2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale" (1:60.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si allega lo stralcio della tavola "4.A_7 TUTELE: natura e paesaggio" (1:10.000) corretta (AII.16)

Si richiama la tavola "4.A_ TUTELE: natura e paesaggio" (1:60.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "A.2.5.a SISTEMA PRODUTTIVO: attività agricole - allevamenti" che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "A.2.5.b SISTEMA PRODUTTIVO: carta degli spandimenti dei liquami zootecnici" che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "B.1.3 ASPETTI NATURALISTICI: ambiti vegetazionali, forestali e boschivi" che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "D.1.1 DISCIPLINA SOVRAORDINATA: vincoli paesaggistico-ambientali per la tutela dei beni culturali e del paesaggio" che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "D.3 SINTESI VALUTATIVA: carta di sintesi del sistema della pianificazione" che corregge e sostituisce la tavola adottata

16) ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 3_8 PROGETTO: scenario (1:10.000)

ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale (1:60.000)

Rettifica ambito urbano consolidato di Reda art. A10 L.R. 20/2000

Si correggono le tavole grafiche rettificando l'ambito urbano consolidato della frazione di Reda estendendo a Sud la perimetrazione di tale ambito fino al ciglio dell'autostrada A14. La modifica va intesa come correzione grafica e l'inserimento dell'area in ambito urbano non comporta di conseguenza alcun nuovo diritto edificatorio. Si ribadisce come il consolidato, fino all'approvazione degli strumenti urbanistici di dettaglio (POC e RUE), continui ad essere regolamentato dal PRG.

La piccola rettifica di cui sopra comporta anche la modifica automatica del "Territorio Pianificato" che viene recepita nelle tavole degli Aspetti Condizionanti (Natura e Paesaggio, Storia e Archeologia, Sicurezza del Territorio, Impianti e Infrastrutture).

Si allega lo stralcio della tavola "3_9 PROGETTO: scenario" (1:10.000) corretta (AII.17)

Si richiama la tavola "2.A PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale" (1:60.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

17) **ASPETTI STRUTTURANTI – Tav. 3_12 PROGETTO: scenario (1:10.000)**

Rettifica percorso ciclopedonale di progetto Castel Bolognese – Riolo Terme in località Cuffiano

Si modifica la classificazione del tratto del percorso ciclopedonale strutturale di progetto Castel Bolognese – Riolo Terme in corrispondenza della località Cuffiano in Comune di Riolo Terme da “Percorso ciclopedonale di progetto” a “Percorso ciclopedonale esistente”.

Si allega lo stralcio della tavola “3_12 PROGETTO: scenario” (1:10.000) corretta (All.18)

18) **ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.A_12 TUTELE: natura e paesaggio (1:10.000)**

ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.A TUTELE: natura e paesaggio (1:60.000)

QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D.1.1 DISCIPLINA SOVRAORDINATA: vincoli paesaggistico-ambientali per la tutela dei beni culturali e del paesaggio

Tutela Rio Pideura e Rio Carrere

Si evidenzia come, a seguito di una puntuale ricognizione sui corsi d’acqua sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell’art.142 del D.Lgs. 42/2004 concordata con il Servizio Valorizzazione e Tutela del Paesaggio e Insediamenti Storici e con la Soprintendenza - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Emilia Romagna, venga corretta la fascia di tutela sul Rio Pideura e sul Rio Carrere (due rami dello stesso corso d’acqua) conformandosi (ai sensi di Legge) all’elenco delle acque pubbliche approvato con Regio Decreto n.1775 del 11/12/1933 allegato alla Legge n.431/1985 (Galasso) e indicando perciò tale vincolo “*dallo sbocco a km. 2,500 a monte della confluenza in ciascuno dei due rami in cui si divide*”.

Si richiama la tavola “4.A_12 TUTELE: natura e paesaggio” (1:10.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola “4.A TUTELE: natura e paesaggio” (1:60.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo “D.1.1 DISCIPLINA SOVRAORDINATA: vincoli paesaggistico-ambientali per la tutela dei beni culturali e del paesaggio” che corregge e sostituisce la tavola adottata

19) **ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.A_1 - 28 TUTELE: natura e paesaggio (1:10.000)**

ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.A TUTELE: natura e paesaggio (1:60.000)

QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D.1.1 DISCIPLINA SOVRAORDINATA: vincoli paesaggistico-ambientali per la tutela dei beni culturali e del paesaggio

Corsi d’acqua di rilievo paesaggistico in Comune di Brisighella, ai sensi dell’ art. 142 D.Lgs. 42/2004.

Si evidenzia come, a seguito della risposta (pervenuta al Comune di Brisighella in data 21/12/2009 prot. n. 9505) al quesito posto dal Comune di Brisighella al Servizio Valorizzazione e Tutela del Paesaggio e Insediamenti Storici e alla Soprintendenza - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Emilia Romagna relativo ai corsi d’acqua sottoposti a tutela paesaggistica in Comune di Brisighella, vengano corretti i fiumi, i torrenti e corsi d’acqua che rivestono interesse paesaggistico (e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna) in Comune di Brisighella conformandosi (ai sensi di Legge) all’elenco delle acque pubbliche approvato con Regio Decreto n.1775 del 11/12/1933 allegato alla Legge n.431/1985 (Galasso).

Si richiama la tavola “4.A_1 – 28 TUTELE: natura e paesaggio” (1:10.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola “4.A TUTELE: natura e paesaggio” (1:60.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo “D.1.1 DISCIPLINA SOVRAORDINATA: vincoli paesaggistico-ambientali per la tutela dei beni culturali e del paesaggio” che corregge e sostituisce la tavola adottata

20) **ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.A_1-28 TUTELE: natura e paesaggio (1:10.000)**

ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.A TUTELE: natura e paesaggio (1:60.000)

QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D.1.4 DISCIPLINA SOVRAORDINATA: vincolo idrogeologico - aree ed elementi naturalistici protetti - Piano Infraregionale per le Attività Estrattive

Recepimento del PIAE 2009, recepimento della Variante al PAE di Faenza

Si recepisce il PIAE – Piano Infraregionale per le Attività Estrattive – predisposto dalla Provincia di Ravenna e approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 161 del 16.02.2009. Si recepisce, inoltre, la variante al Piano per le

Attività Estrattive del Comune di Faenza (PAE) approvato con Delibera Consiglio Comunale n.4700/275 del 29/10/2009 e si ricorda che è in fase di elaborazione il PAE dei Comuni della collina faentina (Brisighella, Riolo Terme e Casola Valsenio).

Si richiamano le tavole "4.A 1-28 TUTELE: natura e paesaggio" (1:10.000) che correggono e sostituiscono le tavole adottate

Si richiama la tavola "4.A TUTELE: natura e paesaggio" (1:60.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "D.1.4 DISCIPLINA SOVRAORDINATA: vincolo idrogeologico – aree ed elementi naturalistici protetti – Piano Infraregionale per le Attività Estrattive" che corregge e sostituisce la tavola adottata

21) ASPETTI CONDIZIONANTI – Tavv. 4.B_1-28 TUTELE: storia e archeologia (1:10.000)

Recepimento dell'Allegato 3 al Quadro Conoscitivo "Schede di censimento degli edifici di valore monumentale dei Comuni di pianura – collina"

Viene corretta l'individuazione degli edifici di valore storico – architettonico lasciando il numero identificativo della scheda di censimento solo per gli edifici di valore storico – architettonico sui quali è stata eseguita una verifica puntuale, aggiornata al 31/12/2009, effettuata nell'ambito del Censimento degli edifici di valore monumentale dei Comuni dell'Ambito faentino, Allegato 3 al Quadro Conoscitivo. Gli edifici di valore storico – architettonico senza numero identificativo sono gli edifici classificati "di valore architettonico" dalle schede di Censimento del 1976 alle quali si continua far riferimento.

Si richiamano le tavole "4.B 1-28 TUTELE: storia e archeologia" (1:10.000) che correggono e sostituiscono le tavole adottate di PSC

22) ASPETTI CONDIZIONANTI – Tavv. 4.B_1-28 TUTELE: storia e archeologia (1:10.000)

Inserimento nota

Si inserisce una nota nelle tavole degli aspetti condizionanti "4.B_1-28 TUTELE: storia e archeologia" a specificare che l'individuazione cartografica degli "immobili e beni sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004" è indicativa; pertanto il sedime di un bene o un immobile sottoposto a tutela va verificato con l'identificazione catastale presente nel decreto di vincolo.

Si richiamano le tavole "4.B 1-28 TUTELE: storia e archeologia" (1:10.000) che correggono e sostituiscono le tavole adottate di PSC

23) ASPETTI CONDIZIONANTI – Tavv. 4.B_1-28 TUTELE: storia e archeologia (1:10.000)

ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav. 4.B TUTELE: storia e archeologia (1:60.000)

Correzione legenda

Si corregge la legenda delle tavole sostituendo il titolo "immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs 42/2004" con il titolo "immobili e beni sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004".

Si richiamano le tavole "4.B 1-28 TUTELE: storia e archeologia" che correggono e sostituiscono le tavole adottate di PSC

Si richiama la tavola "4.B TUTELE: storia e archeologia" (1:60.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

24) ASPETTI CONDIZIONANTI – Tavv. 4.C_1-28 TUTELE: sicurezza del territorio (1:10.000)

ASPETTI CONDIZIONANTI – Tav 4.C TUTELE: sicurezza del territorio (1:60.000)

Inserimento nota

Si inserisce una nota nelle tavole degli aspetti condizionanti "4.C_1-28 TUTELE: sicurezza del territorio" a specificare che le perimetrazioni relative ai Piani di Bacino, e i relativi richiami alle norme, fanno riferimento ai Piani stralcio di Bacino adottati; nella stessa nota si specifica come i Piani di Bacino in vigore al momento dell'approvazione del PSC vengono, per completezza di informazione, riportati nell'elaborato di Quadro Conoscitivo.

Si richiamano le tavole "4.C 1-28 TUTELE: sicurezza del territorio" che correggono e sostituiscono le tavole adottate di PSC

Si richiama la tavola "4.C TUTELE: sicurezza del territorio" (1:60.000) che corregge e sostituisce la tavola adottata

25) **ASPETTI CONDIZIONANTI – Tavv. 4.D_1-28 TUTELE: impianti e infrastrutture (1:10.000)**

Fasce di rispetto delle infrastrutture

Si ribadisce come le fasce di rispetto indicate in tavola (come da nota corretta a pie' di tavola), vista la scala di approfondimento, devono essere considerate come una mera indicazione planimetrica dell'area su cui insiste il vincolo; la verifica puntuale delle fasce di rispetto va rimandata agli strumenti urbanistici di dettaglio. Nonostante le premesse di cui sopra si ritiene opportuno correggere la fascia di rispetto dell'autostrada, digitalizzata erroneamente nella cartografia adottata, aumentandola di circa venti metri per lato in modo da allineare la resa grafica della fascia di rispetto con il vincolo di 60 metri per lato (presi approssimativamente dal ciglio della strada) come disciplinato dal Codice della Strada.

Si richiamano le tavole "4.D 1-28 TUTELE: impianti e infrastrutture" che correggono e sostituiscono le tavole adottate di PSC.

26) **QUADRO CONOSCITIVO – Tav. B.2.4 Carta dei geositi**

Aggiornamento della denominazione della tavola

Si aggiorna la tavola B.2.4, e i relativi richiami nella Relazione di Quadro Conoscitivo, sostituendo, al fine di evitare malintesi ed incoerenze, la definizione di "geositi" con la più appropriata definizione "singolarità geologiche".

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "B.2.4. Carta delle singolarità geologiche" che corregge e sostituisce la tavola adottata.

27) **QUADRO CONOSCITIVO – Tav. C.1.2.4 Evoluzione storica degli insediamenti e del territorio**

Modifiche al grafo strade

Si modifica la tavola C.1.2.4 aggiornando e modificando il grafo strade a seguito di approfondimenti sopravvenuti dopo l'adozione del Piano.

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "C.1.2.4 Evoluzione storica degli insediamenti e del territorio" che corregge e sostituisce la tavola adottata.

28) **QUADRO CONOSCITIVO – Tav. C.1.2.5.1 Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Faenza**

Aggiornamento emergenze architettoniche puntuali

Si modifica la tavola C.1.2.5.1 aggiornandola a seguito di approfondimenti sopravvenuti dopo l'adozione del Piano.

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "Tavola C.1.2.5.1 Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Faenza" che corregge e sostituisce la tavola adottata.

29) **QUADRO CONOSCITIVO – Tav. C.1.2.5.2 Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Brisighella**

Aggiornamento emergenze architettoniche puntuali

Si modifica la tavola C.1.2.5.2 aggiornandola a seguito di approfondimenti sopravvenuti dopo l'adozione del Piano.

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "Tavola C.1.2.5.2 Evoluzione storica delle infrastrutture ed emergenze architettoniche puntuali del Comune di Brisighella" che corregge e sostituisce la tavola adottata.

30) **QUADRO CONOSCITIVO – Tav. C.1.2.6.1 Evoluzione storica del centro urbano di Faenza, Granarolo e Oriolo dei Fichi**

Correzione errori di digitalizzazione

Si correggono gli errori grafici presenti nella tavola C.1.2.6.1

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo "Tavola C.1.2.6.1 Evoluzione storica del centro urbano di Faenza, Granarolo e Oriolo dei fichi" che corregge e sostituisce la tavola adottata.

31) **QUADRO CONOSCITIVO – Tav. C.1.2.7.1 censimento edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale del Comune di Faenza**

Aggiornamento del censimento edifici di valore storico-archeologico e/o culturale-testimoniale

Si aggiorna la tavola inserendo la scheda n.896 del rilevatore 2 (Comune di Faenza) ed assegnando ad essa la classificazione: senza valore sia nel censimento del 1976 che nel censimento del 2009.

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo “C.1.2.7.1 Censimento edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale del Comune di Faenza” che corregge e sostituisce la tavola adottata.

32) **QUADRO CONOSCITIVO – Tav. C.1.4.6 Impianti e reti tecnologiche – impianti e rete smaltimento rifiuti**

Allineamento della tavola grafica al PTCP approvato

Si aggiornano le tavole di Quadro Conoscitivo, erroneamente digitalizzate inserendo i grafismi dettati dal PTCP adottato, perimetrando le “aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi” come indicato nel PTCP approvato; si aggiorna in tal senso anche la legenda della tavola.

Si precisa inoltre che la Provincia di Ravenna ha adottato il Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti e che tale Piano (cui bisogna obbligatoriamente riferirsi in futuro), una volta approvato comporterà l'aggiornamento del PTCP e del PSC; quest'ultimo aspetto verrà specificato e sottolineato inserendo una nota apposita sia nella tavola C.1.4.6 che nella Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo.

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo “C.1.4.6 Impianti e reti tecnologiche – impianti e rete smaltimento rifiuti” che corregge e sostituisce la tavola adottata.

33) **QUADRO CONOSCITIVO – Tav. D.2.3.1 potenzialità edificatorie residue del Comune di Faenza**

Correzione della tabella allegata alla tavola grafica

Si corregge la tavola relativa alle potenzialità edificatorie residue del comune di Faenza sostituendo nella tabella la scheda n.64–Granarolo con la scheda n.64–Reda e posizionando la stringa nella posizione giusta.

Si richiama la tavola di Quadro Conoscitivo “D.2.3.1 Potenzialità edificatorie residue del Comune di Faenza” che corregge e sostituisce la tavola adottata.

2.1 Le eccellenze da esaltare: l'identità

[...]

Il Parco della Vena del Gesso

[...]

- l'incentivazione di attività culturali e del tempo libero collegate alla fruizione ambientale;
- la promozione dell'agricoltura biologica, legata a modalità culturali ecosostenibili e le produzioni agroalimentari tipiche dell'area;
- la qualificazione e la promozione delle attività economiche compatibili con le finalità istitutive del Parco e con l'occupazione locale, secondo criteri di sviluppo sostenibile;

[...]

2.1 Le eccellenze da esaltare: l'identità

[...]

Il Parco della Vena del Gesso

[...]

- l'incentivazione di attività culturali e del tempo libero collegate alla fruizione ambientale;
- **le produzioni agroalimentari tipiche dell'area** e la promozione dell'agricoltura **locale**/biologica legata a modalità culturali ecosostenibili;
- la qualificazione e la promozione delle attività economiche compatibili con le finalità istitutive del Parco e con l'occupazione locale, secondo criteri di sviluppo sostenibile;

[...]

2.2 Le criticità da mitigare: le opportunità

[...]

La carenza infrastrutturale

[...]

A prescindere da puntuali carenze di snodi o di percorsi viari e ciclabili all'interno del territorio urbanizzato, che vanno affrontati nell'ambito del POC, le principali carenze infrastrutturali riguardano:

- il mancato collegamento diretto della strada Casolana – Riolese con la nuova circonvallazione Faenza – Castelbolognese e con il casello autostradale di previsione posto al confine fra i comuni di Castel Bolognese e Solarolo;
- il mancato collegamento diretto della strada Brisighellese con la nuova circonvallazione Faenza – Castel Bolognese e con il casello autostradale;
- il mancato collegamento, a Faenza, fra la via Emilia, lato Forlì, e l'area a prevalente sviluppo produttivo/terziario/commerciale sul Naviglio;
- il mancato aggiramento di Castel Bolognese a monte.

[...]

Si registra, poi, l'assenza di collegamenti ciclabili strutturali extraurbani (tra questi, alcuni decisamente importanti) che, fino ad ora, ogni Comune ha pianificato con logiche locali, e precisamente:

un collegamento ciclabile fra i centri di Castel Bolognese e Faenza;

un collegamento ciclabile Faenza–Brisighella e Faenza–Granarolo, lungo il canale Naviglio.

Nel capitolo successivo, riguardante gli scenari di progetto, queste problematiche troveranno una risposta in scala strutturale, unitamente a ulteriori valutazioni inerenti circonvallazioni che appaiono sovradimensionate, fra le quali il Bypass di Fognano, nel Brisighellese.

2.2 Le criticità da mitigare: le opportunità

[...]

La carenza infrastrutturale

[...]

A prescindere da puntuali carenze di snodi o di percorsi viari e ciclabili all'interno del territorio urbanizzato, che vanno affrontati nell'ambito del POC, le principali carenze infrastrutturali riguardano:

- il mancato collegamento Faenza – Castel Bolognese a valle della via Emilia (circonvallazione Faenza – Castel Bolognese);
- il mancato collegamento diretto della strada Casolana – Riolo Terme con la nuova circonvallazione Faenza – Castelbolognese e con il casello autostradale di previsione posto al confine fra i comuni di Castel Bolognese e Solarolo;
- il mancato collegamento diretto della strada Brisighellese con la nuova circonvallazione Faenza – Castel Bolognese e con il casello autostradale;
- il mancato collegamento, a Faenza, fra la via Emilia, lato Forlì, e l'area a prevalente sviluppo produttivo/terziario/commerciale sul Naviglio;
- il mancato aggiramento di Castel Bolognese a monte.

[...]

Si registra, poi, l'assenza di collegamenti ciclabili strutturali extraurbani (tra questi, alcuni decisamente importanti) che, fino ad ora, ogni Comune ha pianificato con logiche locali, e precisamente:

- un collegamento ciclabile fra i centri di Castel Bolognese e Faenza;
- un collegamento ciclabile Faenza–Brisighella-Fognano e un collegamento Faenza – Granarolo lungo il canale Naviglio;
- un collegamento ciclabile fra i centri di Castel Bolognese - Riolo Terme e Castel Bolognese - Solarolo lungo il canale dei Molini.

Nel capitolo successivo, riguardante gli scenari di progetto, queste problematiche troveranno una risposta in scala strutturale, unitamente a ulteriori valutazioni inerenti circonvallazioni che appaiono sovradimensionate, fra le quali il Bypass di Fognano, nel Brisighellese.

2.2 Le criticità da mitigare: le opportunità

[...]

Il tema dell'acqua: sicurezza e risorsa

[...]

Questa criticità, affrontata ora in maniera episodica, dovrà essere condivisa alla scala territoriale mediante decise azioni volte alla sicurezza e al riuso dell'acqua, fra cui:

- le acque meteoriche vanno raccolte con idonei sistemi di accumulo all'interno degli insediamenti e una gran parte di questa acqua va conservata per usi non potabili;
- negli edifici (residenziali e produttivi) vanno adottate soluzioni di riduzione di consumi di acqua e di riutilizzo delle acque grigie ~~di pioggia~~, con doppie reti di adduzione;
- nel territorio agricolo va incentivata la realizzazione di invasi per la raccolta di acqua e di ogni altro sistema per trattenere questa preziosa risorsa, senza la quale si modificherebbe la struttura economica garantita dall'agricoltura.

[...]

2.2 Le criticità da mitigare: le opportunità

[...]

Il tema dell'acqua: sicurezza e risorsa

[...]

Questa criticità, affrontata ora in maniera episodica, dovrà essere condivisa alla scala territoriale mediante decise azioni volte alla sicurezza e al riuso dell'acqua, fra cui:

- le acque meteoriche vanno raccolte con idonei sistemi di accumulo all'interno degli insediamenti e una gran parte di questa acqua va conservata per usi non potabili;
- negli edifici (residenziali e produttivi) vanno adottate soluzioni per la riduzione dei consumi di acqua e per il recupero e il riutilizzo delle acque grigie e delle acque meteoriche, con doppie reti di adduzione;
- nel territorio agricolo va incentivata la realizzazione di invasi per la raccolta di acqua e di ogni altro sistema per trattenere questa preziosa risorsa, senza la quale si modificherebbe la struttura economica garantita dall'agricoltura.

[...]

2.3 Nuovi scenari demografici

[...]

Come si evince dalle tabelle, la popolazione dell'ambito faentino ha iniziato a crescere decisamente dal 2001, dopo decenni di lento declino. I sei comuni presentano, però, situazioni differenziate che fanno prevedere dinamiche evolutive molto diverse. Nello specifico, le ragioni della crescita sono sostanzialmente due:

- la ripresa della natalità, che tende a ridurre il saldo naturale negativo; si passa, infatti, da 7,49 nati ogni 1000 abitanti, del periodo 1991-2001, a 8,76 nati in quello 2001-2006. Questo, però, non pareggia il tasso di mortalità che passa, negli stessi periodi, da 11,89 a 11,92 ogni 1000 abitanti.
- il saldo migratorio, largamente positivo, dovuto soprattutto ad una immigrazione costantemente in crescita.

[...]

2.3 Nuovi scenari demografici

[...]

Come si evince dalle tabelle, la popolazione dell'ambito faentino ha iniziato a crescere decisamente dal 2001, dopo decenni di lento declino. I sei comuni presentano, però, situazioni differenziate che fanno prevedere dinamiche evolutive molto diverse. Nello specifico, le ragioni della crescita sono sostanzialmente due:

- la ripresa della natalità con un forte aumento della presenza di bambini stranieri, che tende a ridurre il saldo naturale negativo; si passa, infatti, da 7,49 nati ogni 1000 abitanti, del periodo 1991-2001, a 8,76 nati in quello 2001-2008. Questo, però, non pareggia il tasso di mortalità che passa, negli stessi periodi, da 11,89 a 11,92 ogni 1000 abitanti;
- il saldo migratorio, largamente positivo, dovuto soprattutto ad una immigrazione costantemente in crescita;
- il costante allungamento della vita media pari a 80 anni per gli uomini e 85 per le donne (dato al 2006), cui non può che seguire una crescita del numero degli anziani, in un contesto già presente di forte invecchiamento della popolazione;
- ulteriore diminuzione della dimensione media delle famiglie, già molto ridotta.

[...]

3.2 I progetti di rilievo pubblico: la concretezza

[...]

I poli funzionali

[...]

Questi poli sono caratterizzati da una forte attrattività e hanno un bacino di utenza di livello sovracomunale.

a di luoghi di grande importanza per il territorio, per il tipo di servizio che sono chiamati a svolgere; oggi, alcuni di questi ambiti sono solo percepiti e sottoutilizzati.

In una "visione" di lungo termine, se adeguatamente valorizzati, rappresentano un'occasione eccezionale di sviluppo, in quanto rispondono alle esigenze della mobilità, dell'innovazione, dello sport, della sanità e del commercio per un vasto territorio.

[...]

3.2 I progetti di rilievo pubblico: la concretezza

[...]

I poli funzionali

[...]

Questi poli sono caratterizzati da una forte attrattività e hanno un bacino di utenza di livello sovracomunale.

Si tratta di luoghi di grande importanza per il territorio, per il tipo di servizio che sono chiamati a svolgere; oggi, alcuni di questi ambiti sono solo percepiti e sottoutilizzati.

In una "visione" di lungo termine, se adeguatamente valorizzati, rappresentano un'occasione eccezionale di sviluppo, in quanto rispondono alle esigenze della mobilità, dell'innovazione, dello sport, della sanità e del commercio per un vasto territorio.

[...]

4.2 Territorio urbano

[...]

Gli ambiti per nuovi insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale sono caratterizzati dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e dalla limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.

La qualità urbana attesa è quella del punto 3.1 del presente documento “Lo spazio urbanizzabile”. Fatto salvo quanto già previsto allo stesso Cap. 3.1, circa le tipologie di attività produttive negli “ambiti produttivi sovracomunali”, questi devono assumere i caratteri propri delle **aree ecologicamente attrezzate** (ai sensi dell’art. A14 dell’allegato alla Legge 20/2000 e dell’art. 8.3 del PTCP), nei seguenti casi:

- nuove aree produttive di rilievo sovracomunale introdotte dal PSC;
- ~~ambiti specializzati per attività produttive già oggetto di accordi territoriali (es. V14 di Faenza);~~
- aree di grandi dimensioni all'esterno del territorio urbanizzato sulle quali non sia già stato approvato un Piano Urbanistico attuativo (area Castelnuovo).

[...]

4.2 Territorio urbano

[...]

Gli ambiti per nuovi insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale sono caratterizzati dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e dalla limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.

La qualità urbana attesa è quella del punto 3.1 del presente documento “Lo spazio urbanizzabile”. Fatto salvo quanto già previsto allo stesso Cap. 3.1, circa le tipologie di attività produttive negli “ambiti produttivi sovracomunali”, questi devono assumere i caratteri propri delle **aree ecologicamente attrezzate** (ai sensi dell’art. A14 dell’allegato alla Legge 20/2000 e dell’art. 8.3 del PTCP), nei seguenti casi:

- nuove aree produttive di rilievo sovracomunale introdotte dal PSC;
- aree di grandi dimensioni all'esterno del territorio urbanizzato sulle quali non sia già stato approvato un Piano Urbanistico attuativo (Subcomparto 1-2 area Castelnuovo).

[...]

4.3 Territorio rurale

[...]

3. Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

~~Le molteplici interventi~~ puntuali, sparsi nel territorio agricolo, frutto di una pianificazione del passato, non vengono ricompresi negli ambiti specializzati per attività produttive, ad eccezione di quelli di grandi dimensioni.

Quindi, pur con una disciplina particolareggiata che ne assicura le compatibilità, il RUE, provvederà ad inserirli nel territorio rurale. Il RUE, quindi, dovrà prevederne il consolidamento, l'ampliamento o incentivarne una trasformazione più consona all'ambiente e al paesaggio.

[...]

4.3 Territorio rurale

[...]

3. Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

Le molteplici attività puntuali, sparse nel territorio agricolo, frutto di una pianificazione del passato, non vengono ricomprese negli ambiti specializzati per attività produttive, ad eccezione di quelli di grandi dimensioni.

Quindi, pur con una disciplina particolareggiata che ne assicura le compatibilità, il RUE, provvederà ad inserirle nel territorio rurale. Il RUE, quindi, dovrà prevederne il consolidamento, l'ampliamento o incentivarne una trasformazione più consona all'ambiente e al paesaggio.

[...]

4.3 Territorio rurale

[...]

3. Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

[...]

In generale, fatte salve le disposizioni del PTCP e dei regolamenti comunali, nel territorio rurale si possono prevedere, a seguito di specifiche valutazioni:

[...]

- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;
- altri impianti per servizi generali o di pubblica utilità;
- allevamenti zootecnici industriali;
- attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
- attività vivaistiche e relativi spazi commerciali;

4.3 Territorio rurale

[...]

3. Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

[...]

In generale, fatte salve le disposizioni del PTCP e dei regolamenti comunali, nel territorio rurale si possono prevedere, a seguito di specifiche valutazioni:

[...]

- campi attrezzati per la sosta dei nomadi;
- altri impianti per servizi generali o di pubblica utilità;
- allevamenti zootecnici industriali e attività produttive connesse all'agricoltura;
- attività di allevamento e custodia di animali non ad uso alimentare;
- attività vivaistiche e relativi spazi commerciali;

6.2 Faenza

[...]

Il complesso degli ex Salesiani nel Centro Storico: un centro europeo per l'istruzione e la ricettività (Id n. 6)

Si tratta di un complesso storico, oggi in disuso, con grandi aree pertinenziali all'esterno situato in prossimità della piazza di Faenza. Dopo la trasformazione, diventerà un pregiatissimo luogo per molteplici attività, fra le quali: attività ricettive, ricreative, economiche, universitarie e sportive.

E' un complesso particolarmente importante per attrarre giovani, studenti, creativi, anche da altre città, a condizioni di particolare favore e con ogni agevolazione; è un investimento che la città deve intraprendere per competere con altre realtà alla scala dell'innovazione.

[...]

6.2 Faenza

[...]

Il complesso degli ex Salesiani nel Centro Storico: un centro europeo per l'istruzione e la ricettività (Id n. 6)

Si tratta di un complesso storico, oggi in disuso, con grandi aree pertinenziali all'esterno situato in prossimità della piazza di Faenza. Dopo la trasformazione, diventerà un pregiatissimo luogo per molteplici attività, fra le quali: attività ricettive, ricreative, economiche, universitarie, sportive e altre attività di interesse collettivo.

E' un complesso particolarmente importante per attrarre giovani, studenti, creativi, anche da altre città, a condizioni di particolare favore e con ogni agevolazione; è un investimento che la città deve intraprendere per competere con altre realtà alla scala dell'innovazione.

[...]

Art. 6 Ambiti del territorio rurale

[...]

7. *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico art. A18 L.R. 20/2000.*

Sono distinti in tre sottozone:

- *Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico*

In questo ambito rientrano le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 3.19 del PTCP), le zone di tutela naturalistica di limitata trasformazione (art. 3.25_b del PTCP) e le aree sottoposte dai PRG vigenti a speciale disciplina di tutela paesaggistica.

Gli interventi ammessi discendono da tali strumenti.

[...]

Art. 6 Ambiti del territorio rurale

[...]

7. *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico art. A18 L.R. 20/2000.*

Sono distinti in tre sottozone:

- *Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico*

In questo ambito rientrano le zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 3.17 del PTCP), le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 3.19 del PTCP), le zone di tutela naturalistica di limitata trasformazione (art. 3.25_b del PTCP) e le aree sottoposte dai PRG vigenti a speciale disciplina di tutela paesaggistica.

Gli interventi ammessi discendono da tali strumenti.

[...]

Stato adottato

5 NORME DI ATTUAZIONE

Art. 11 Storia e archeologia

[...]

5. *Immobili sottoposti a tutela D.Lgs. 42/2004.* Sono gli immobili tutelati dal D.Lgs 42/2004 al momento della formazione del PSC.

La ricognizione precisa di questi beni, che non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti, va effettuata prima della emanazione di atti esecutivi.

[...]

Stato controdedotto

5 NORME DI ATTUAZIONE

Art. 11 Storia e archeologia

[...]

5. *Immobili e beni sottoposti a tutela D.Lgs. 42/2004.* Sono gli immobili e i beni tutelati dal D.Lgs 42/2004 al momento della formazione del PSC.

La ricognizione precisa di questi beni, che non possono essere distrutti né essere oggetto di modificazioni che rechino pregiudizio ai valori protetti, va effettuata prima della emanazione di atti esecutivi.

[...]

Stato adottato

5 NORME DI ATTUAZIONE

Art. 12 Risorse idriche, idrogeologia e stabilità

[...]

4. *Aree ad alta probabilità di inondazione.* Le condizioni di tutela per i rispettivi ambiti di competenza discendono dall'art. 16 del Piano Stralcio AdBR e art. 3 Piano Stralcio AdBRR.

5. *Aree a moderata probabilità di inondazione.* Le condizioni di tutela discendono dall'art. 4 del Piano Stralcio AdBRR.

[...]

Stato controdedotto

5 NORME DI ATTUAZIONE

Art. 12 Risorse idriche, idrogeologia e stabilità

[...]

4. *Aree ad alta/elevata probabilità di inondazione/esondazione.* Le condizioni di tutela per i rispettivi ambiti di competenza discendono dall'art. 16 del Piano Stralcio AdBR e art. 3 Piano Stralcio AdBRR.

5. *Aree a moderata probabilità di esondazione.* Le condizioni di tutela discendono dall'art. 4 del Piano Stralcio AdBRR.

[...]

Art. 12 Risorse idriche, idrogeologia e stabilità

[...]

8. *Aree a rischio di frana.* Sono le aree dove gli insediamenti presenti interferiscono o possono interferire con i fenomeni di dissesto e sono suddivise in base al diverso grado di pericolosità in quattro zone: rischio moderato, medio, elevato, molto elevato.

Le condizioni di tutela, per i rispettivi ambiti di competenza, discendono dagli artt. 5-6-7-8-9-10-11 del Piano Stralcio AdBR e **dall'art. 13** del Piano Stralcio AdBRR.

[...]

Art. 12 Risorse idriche, idrogeologia e stabilità

[...]

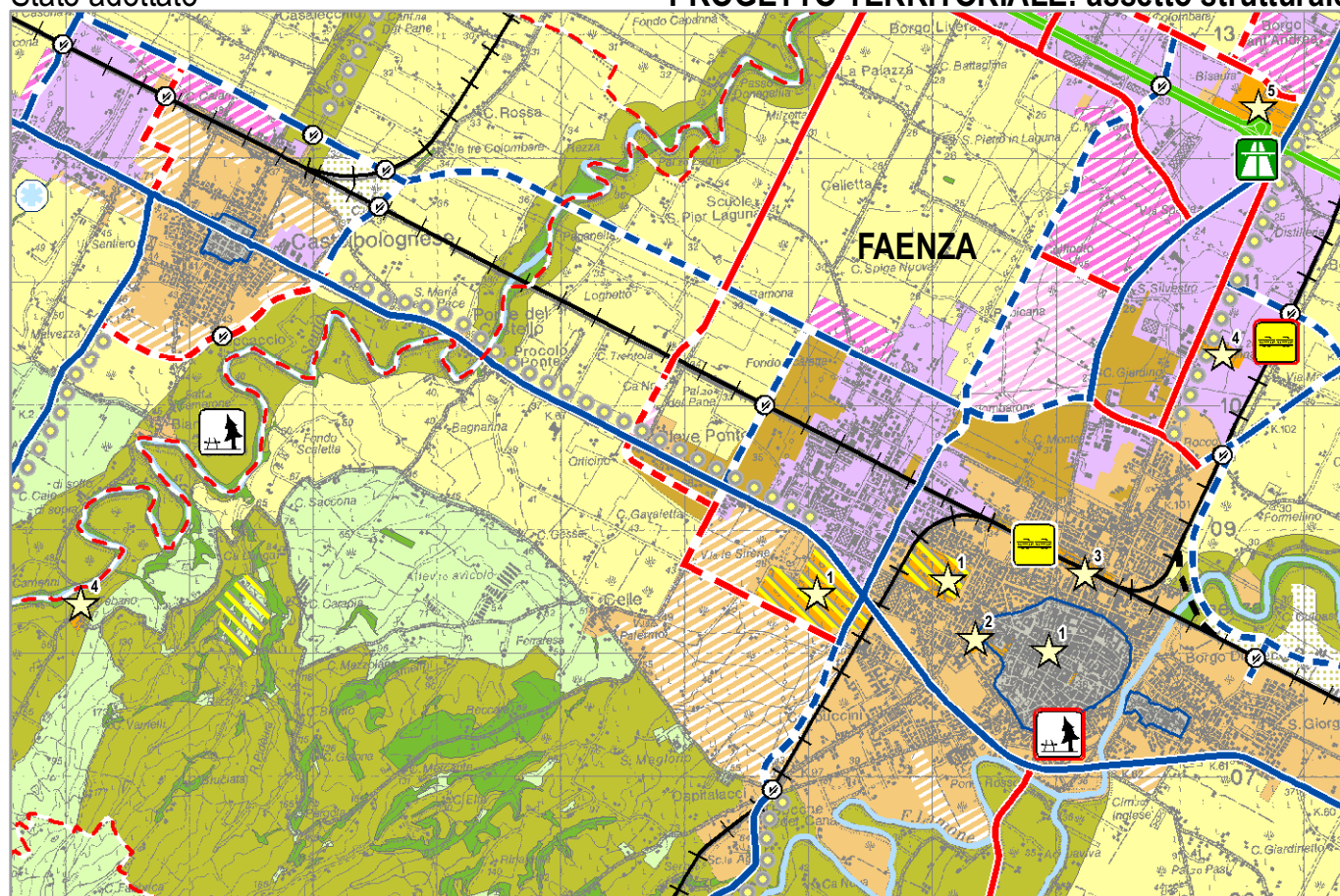
8. *Aree a rischio di frana.* Sono le aree dove gli insediamenti presenti interferiscono o possono interferire con i fenomeni di dissesto e sono suddivise in base al diverso grado di pericolosità in quattro zone: rischio moderato, medio, elevato, molto elevato.

Le condizioni di tutela, per i rispettivi ambiti di competenza, discendono dagli artt. 5-6-7-8-9-10-11 del Piano Stralcio AdBR e **dagli artt. 12-13** del Piano Stralcio AdBRR.

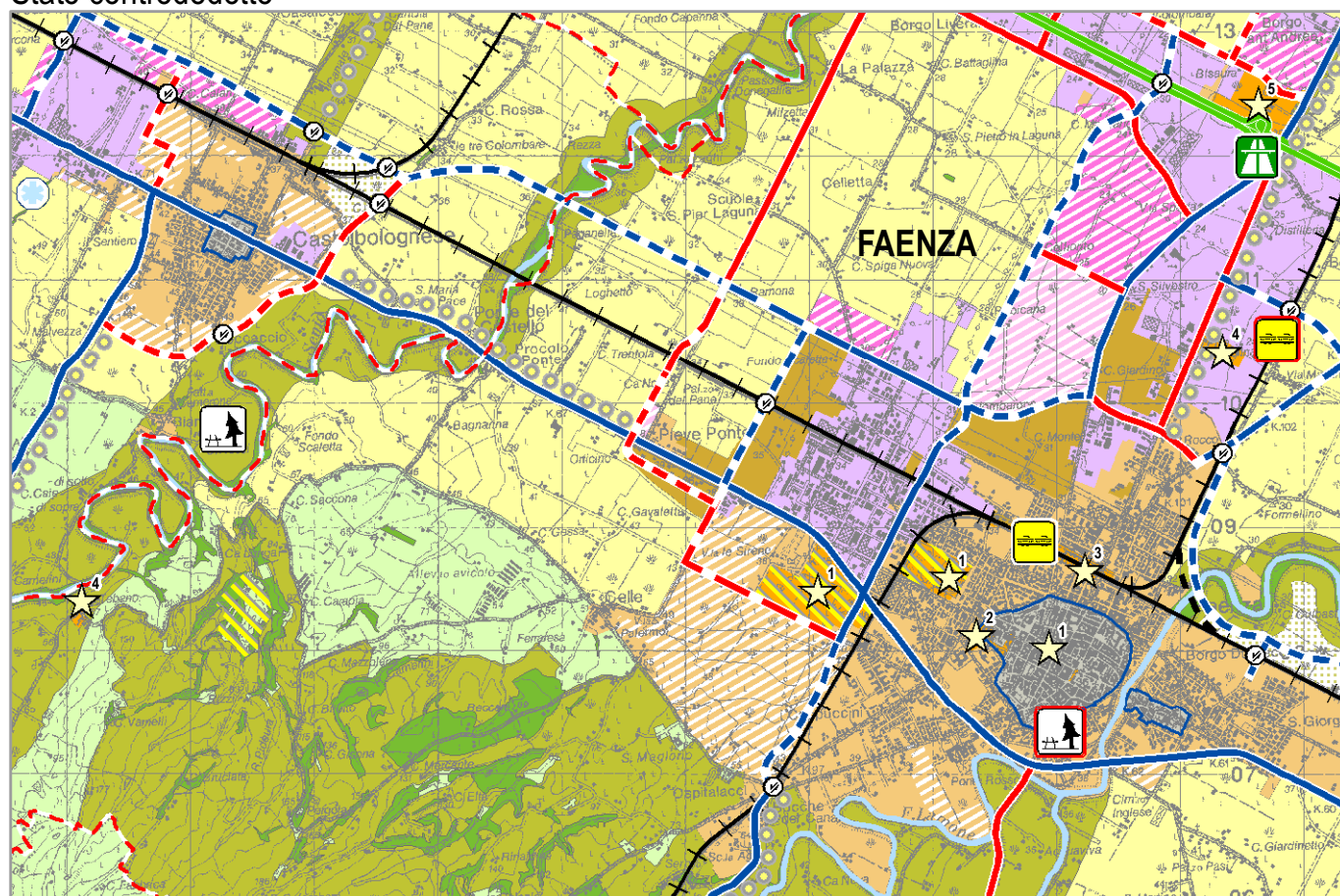
[...]

Stato adottato

PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale

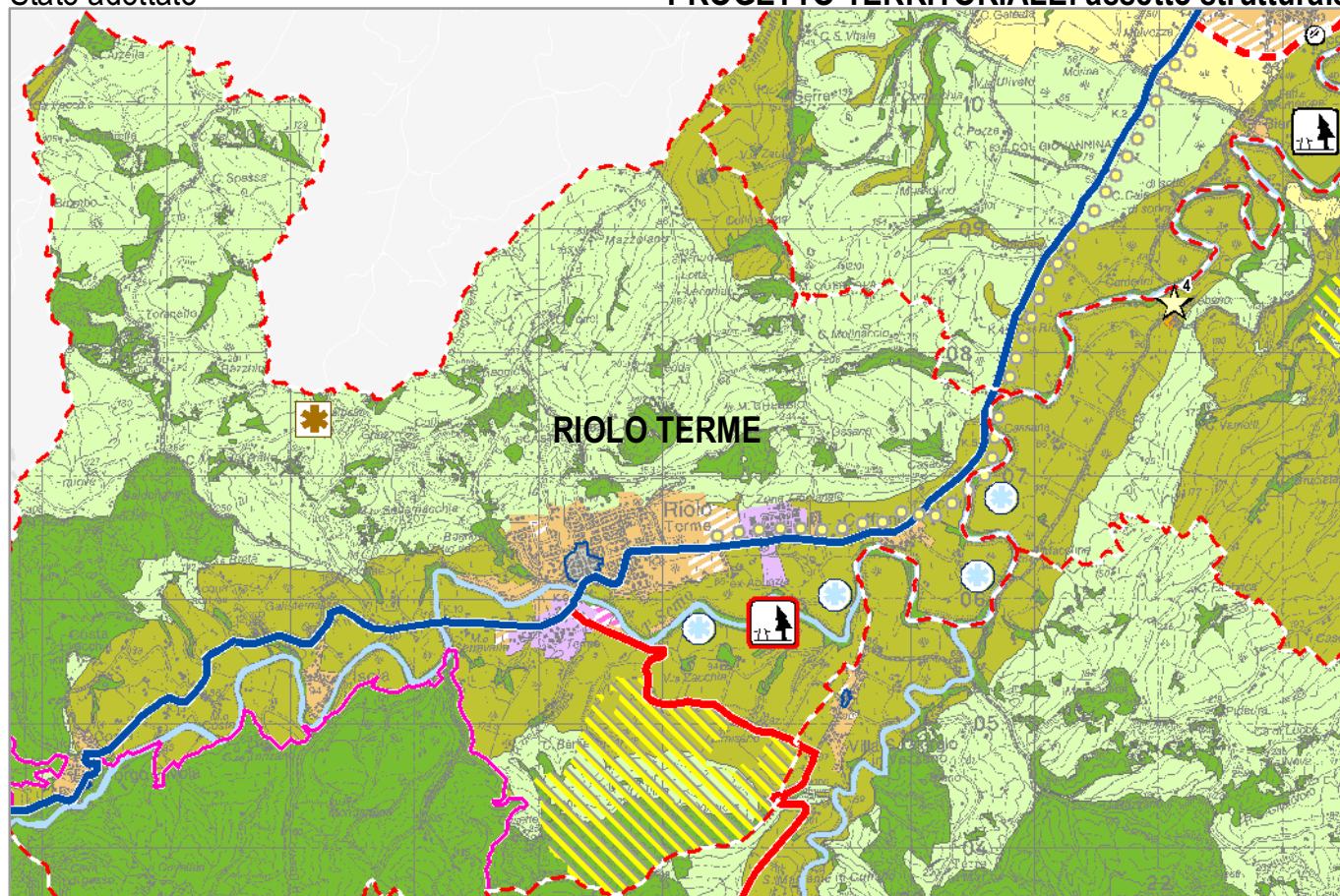


Stato controdedotto

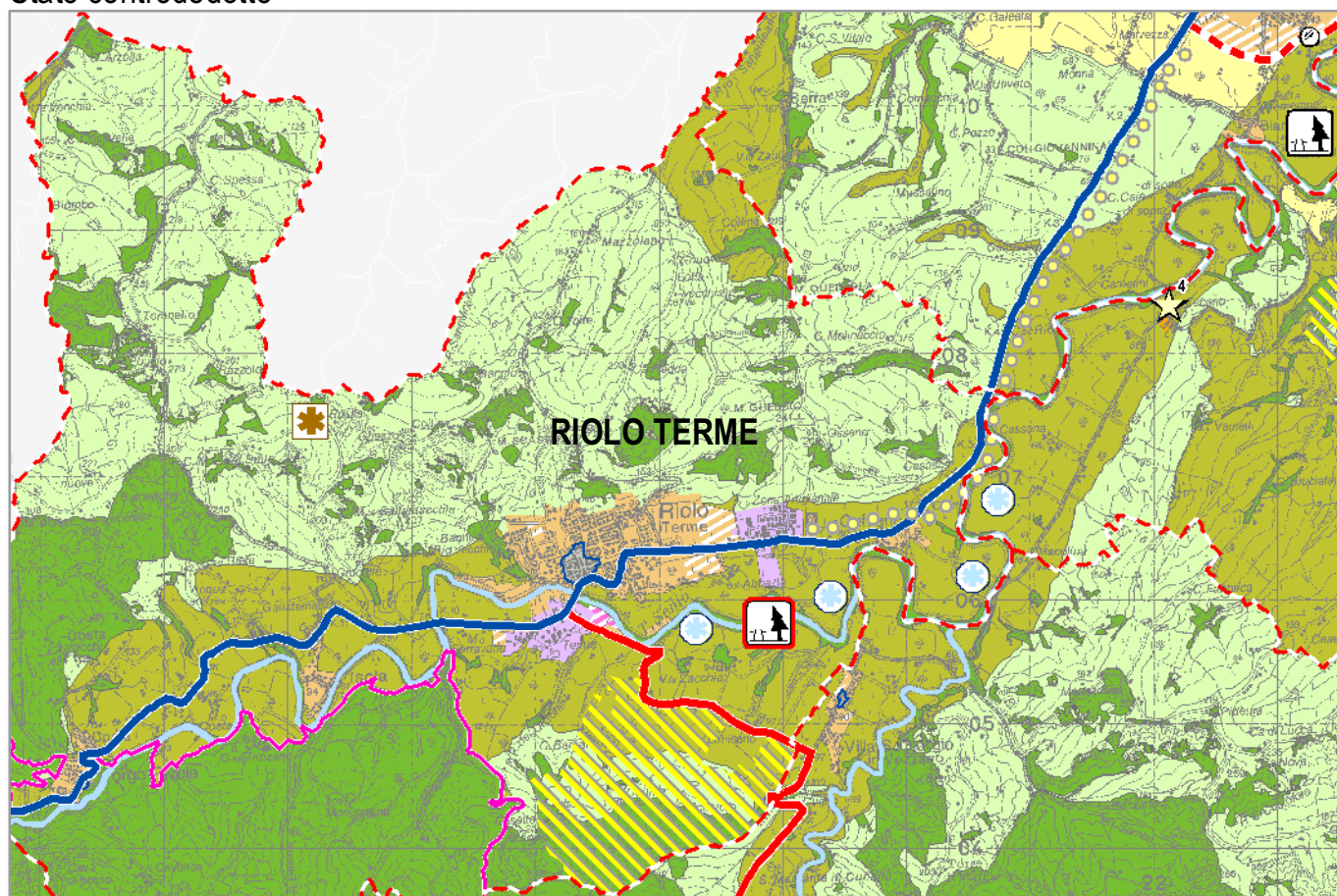


Stato adottato

PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale

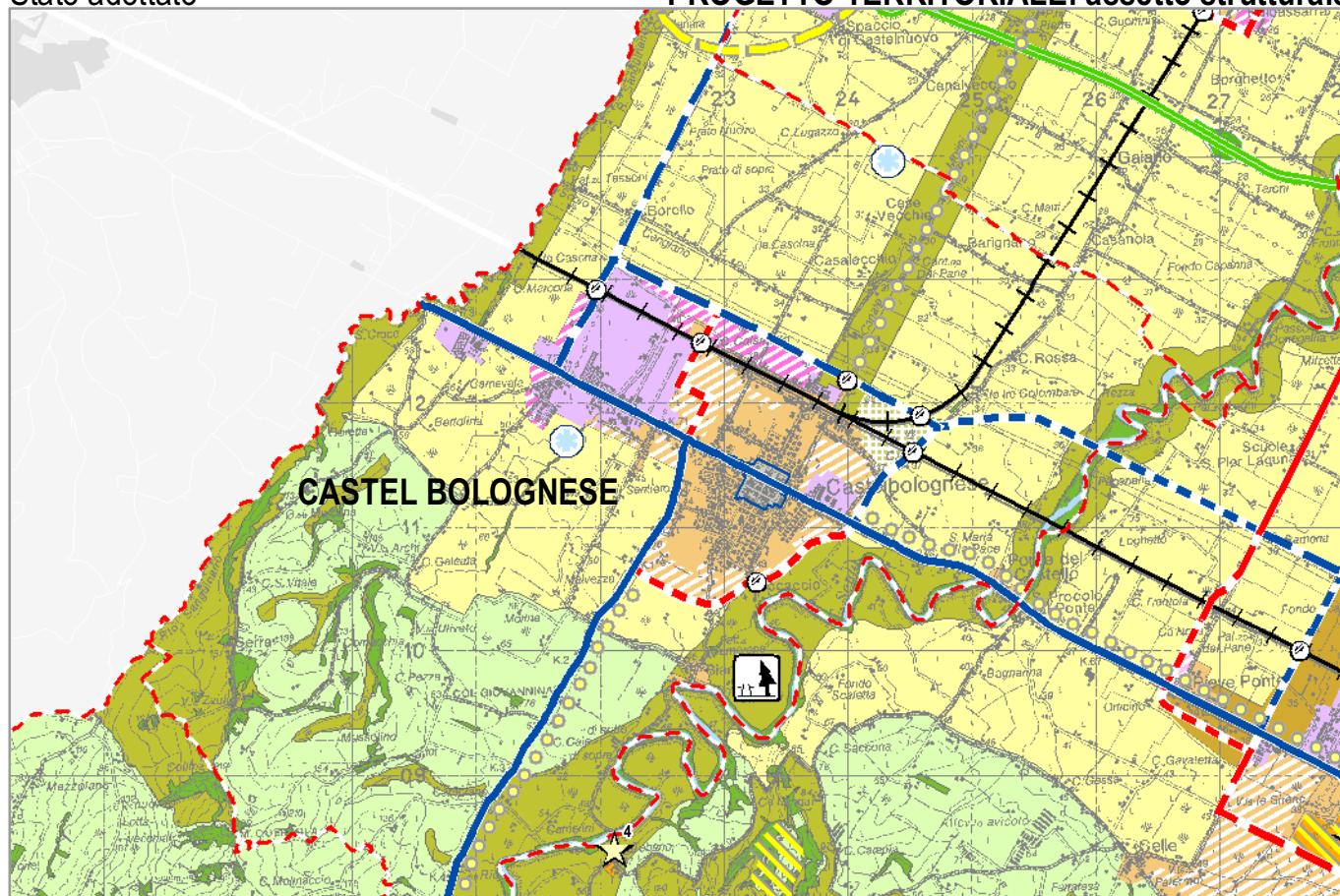


Stato controdedotto

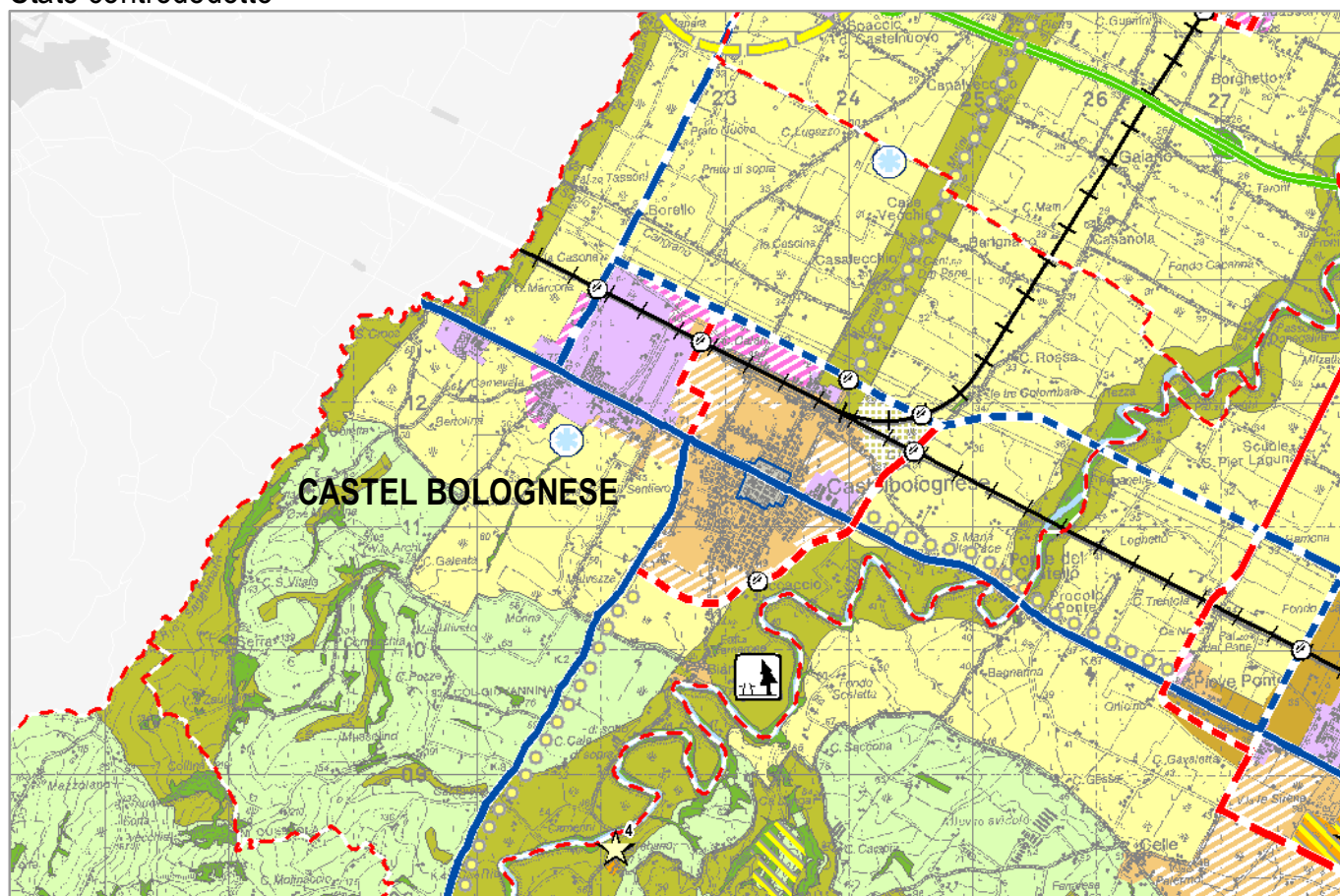


Stato adottato

PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale

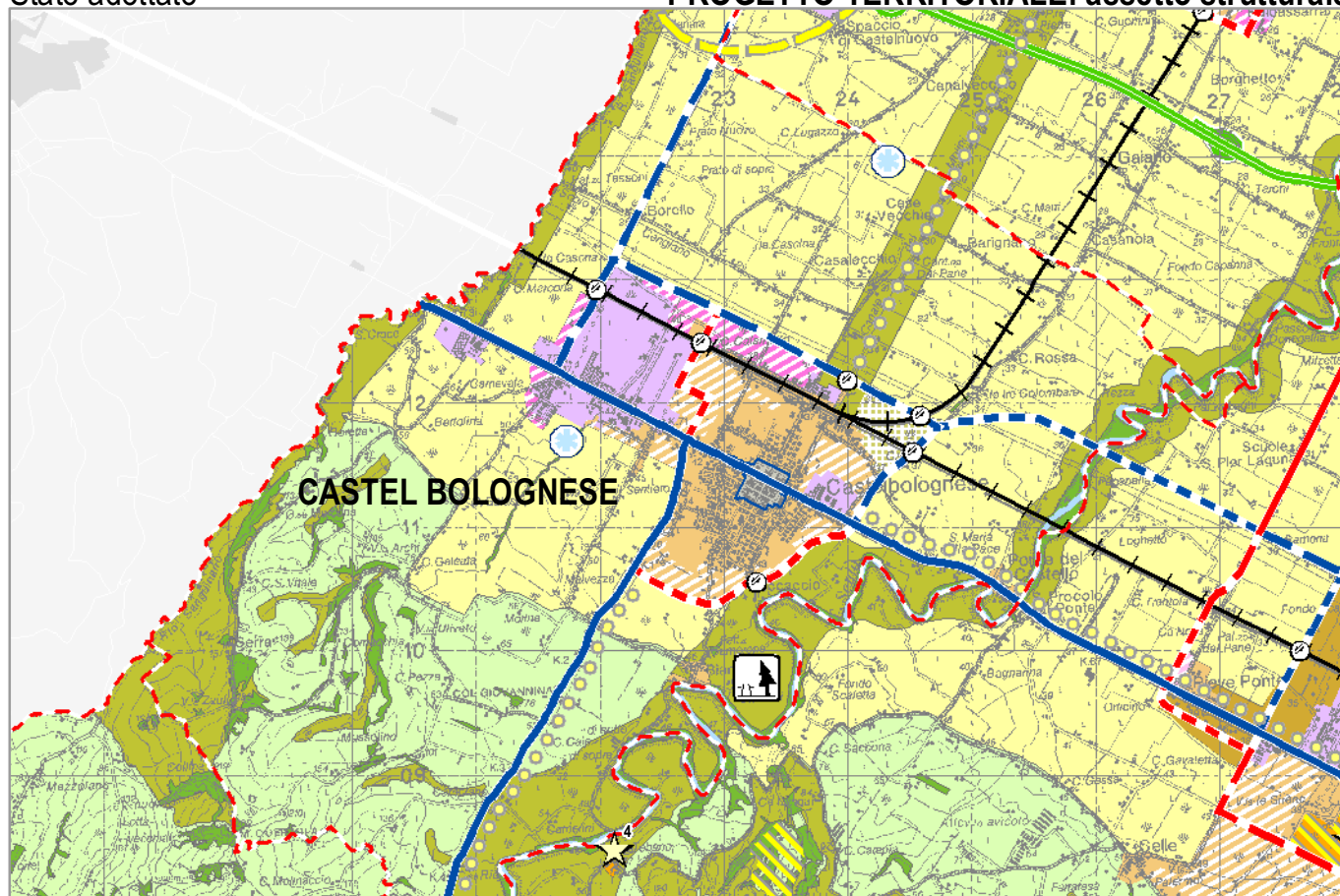


Stato controdedotto

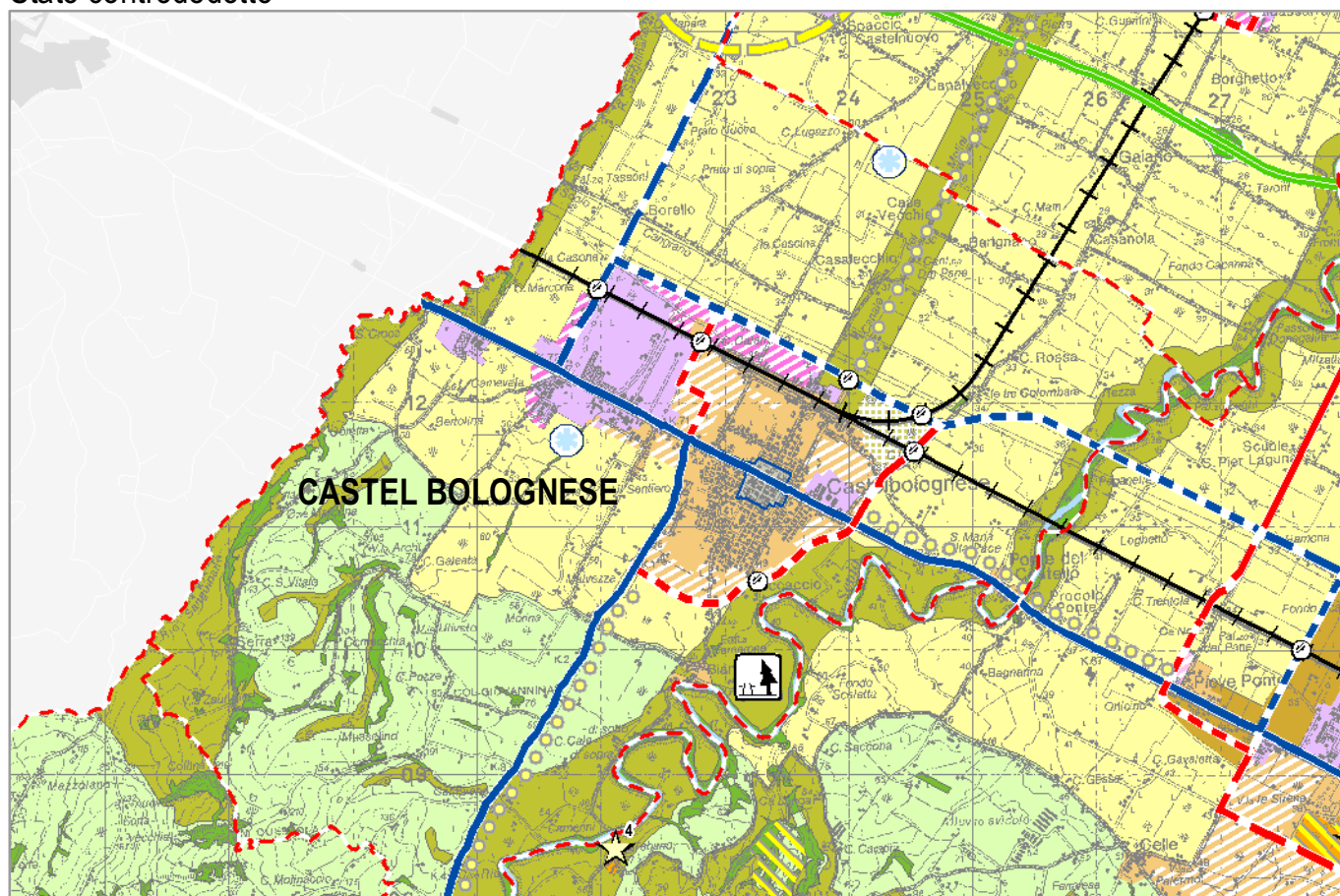


Stato adottato

PROGETTO TERRITORIALE: assetto strutturale

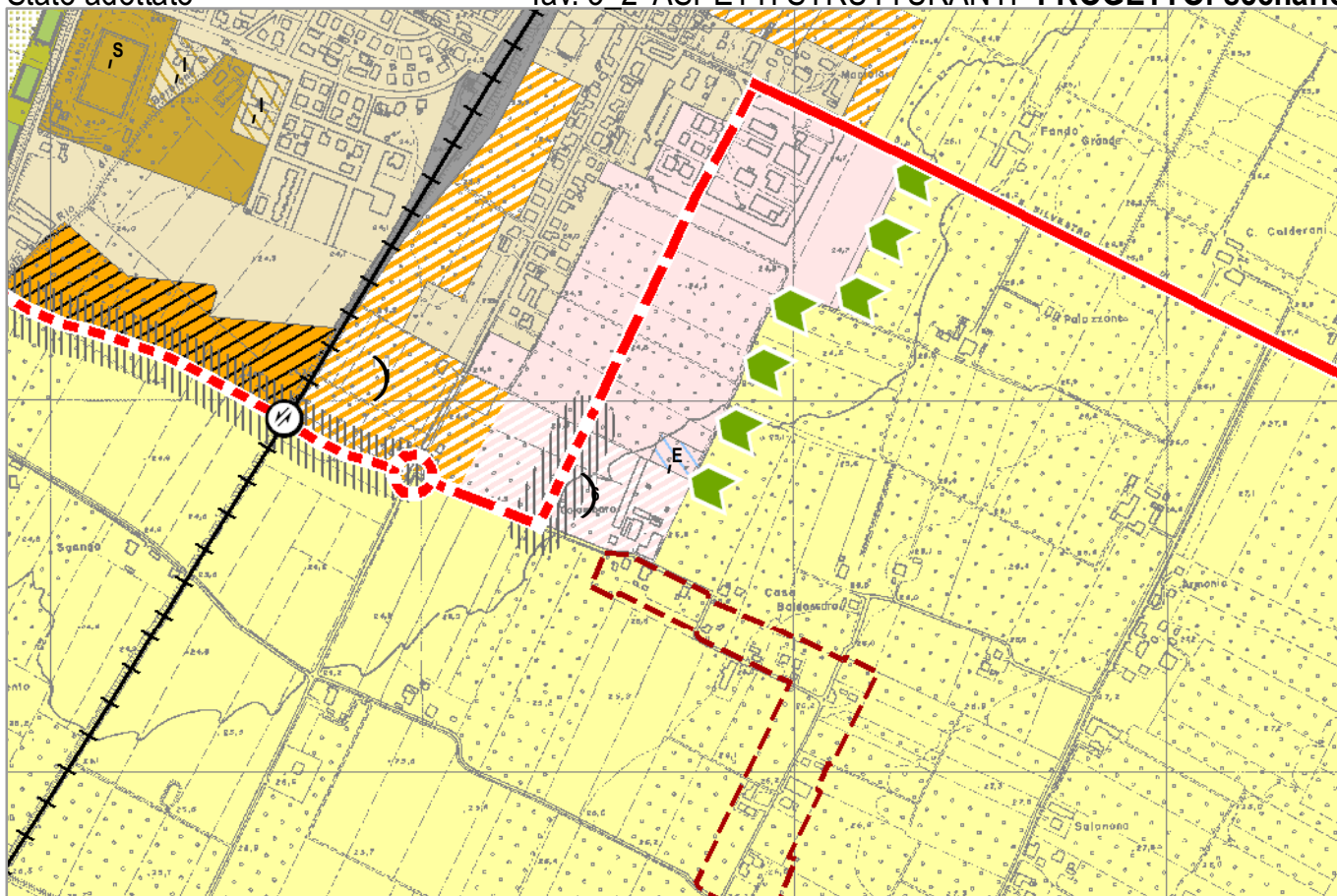


Stato controdedotto

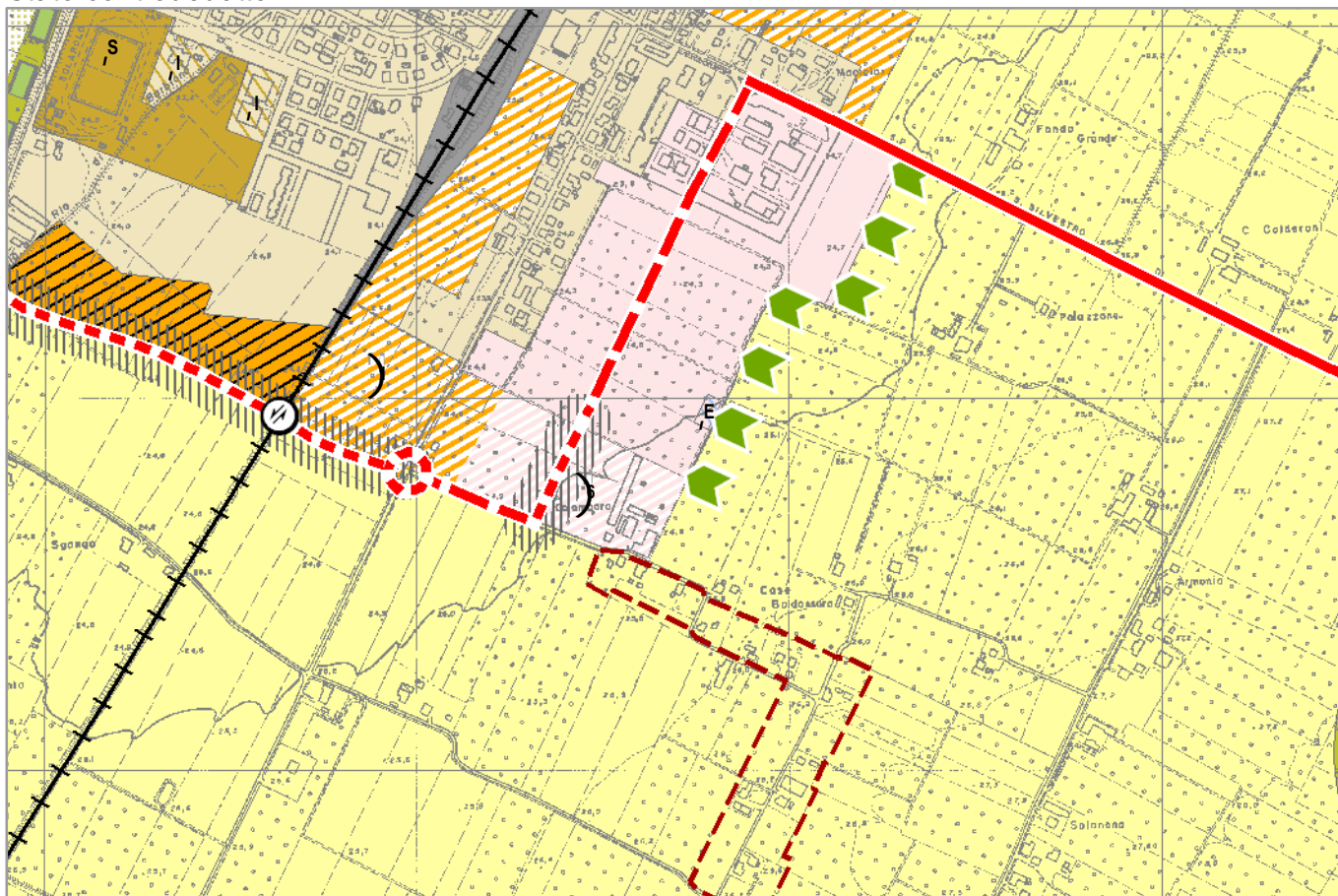


Stato adottato

Tav. 3 2 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario

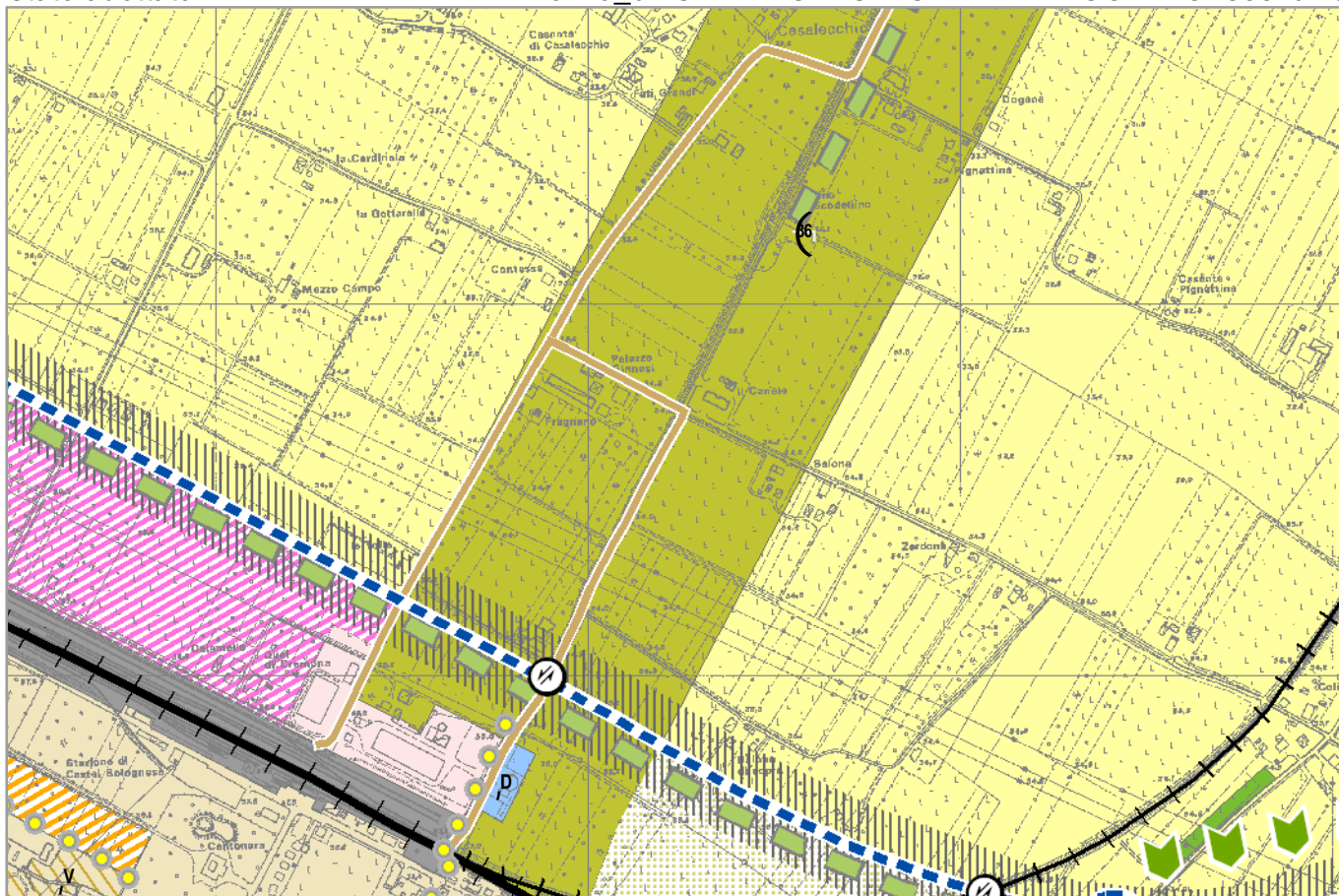


Stato controdedito

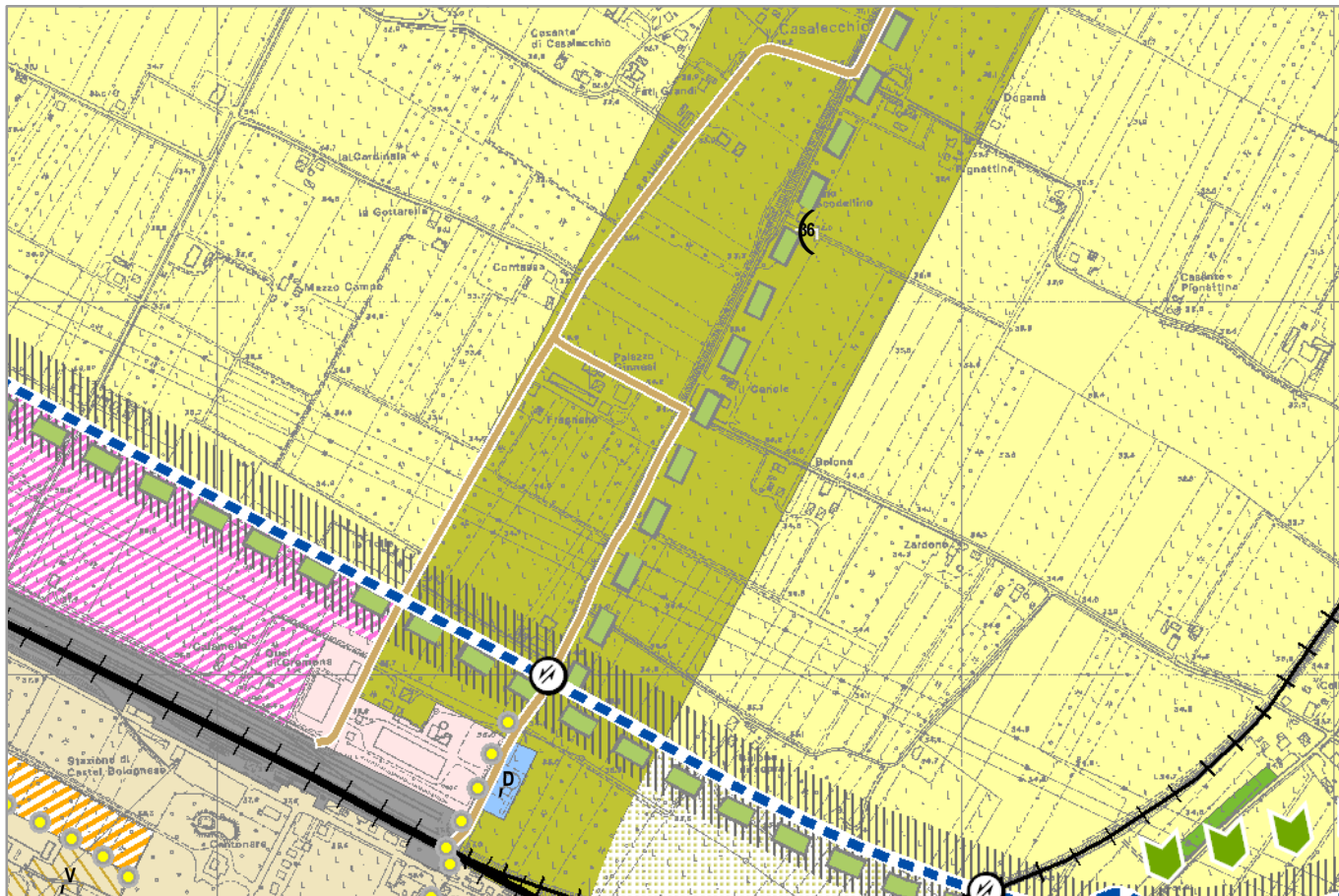


Stato adottato

Tav. 3_6 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario



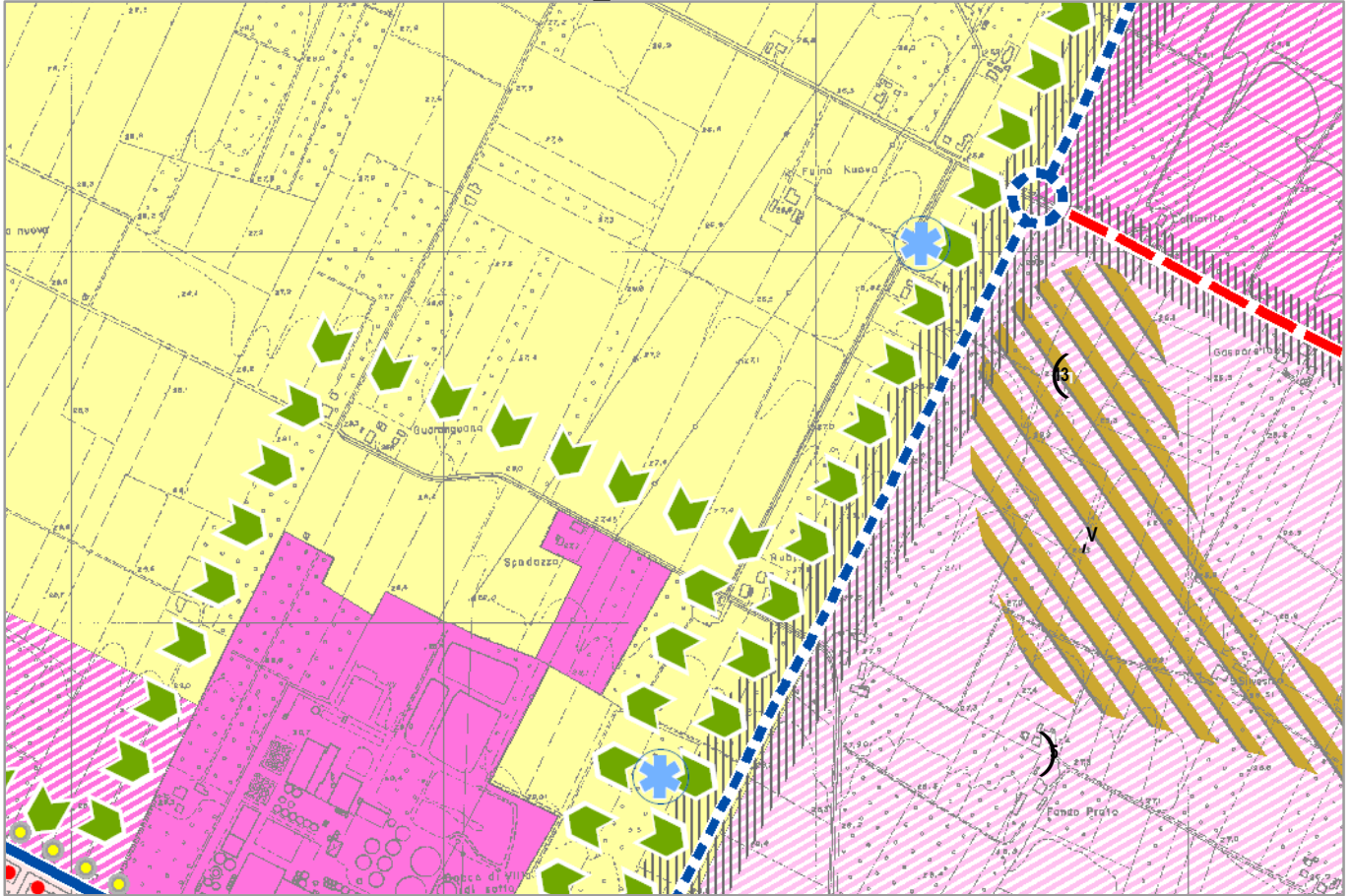
Stato controdedotto



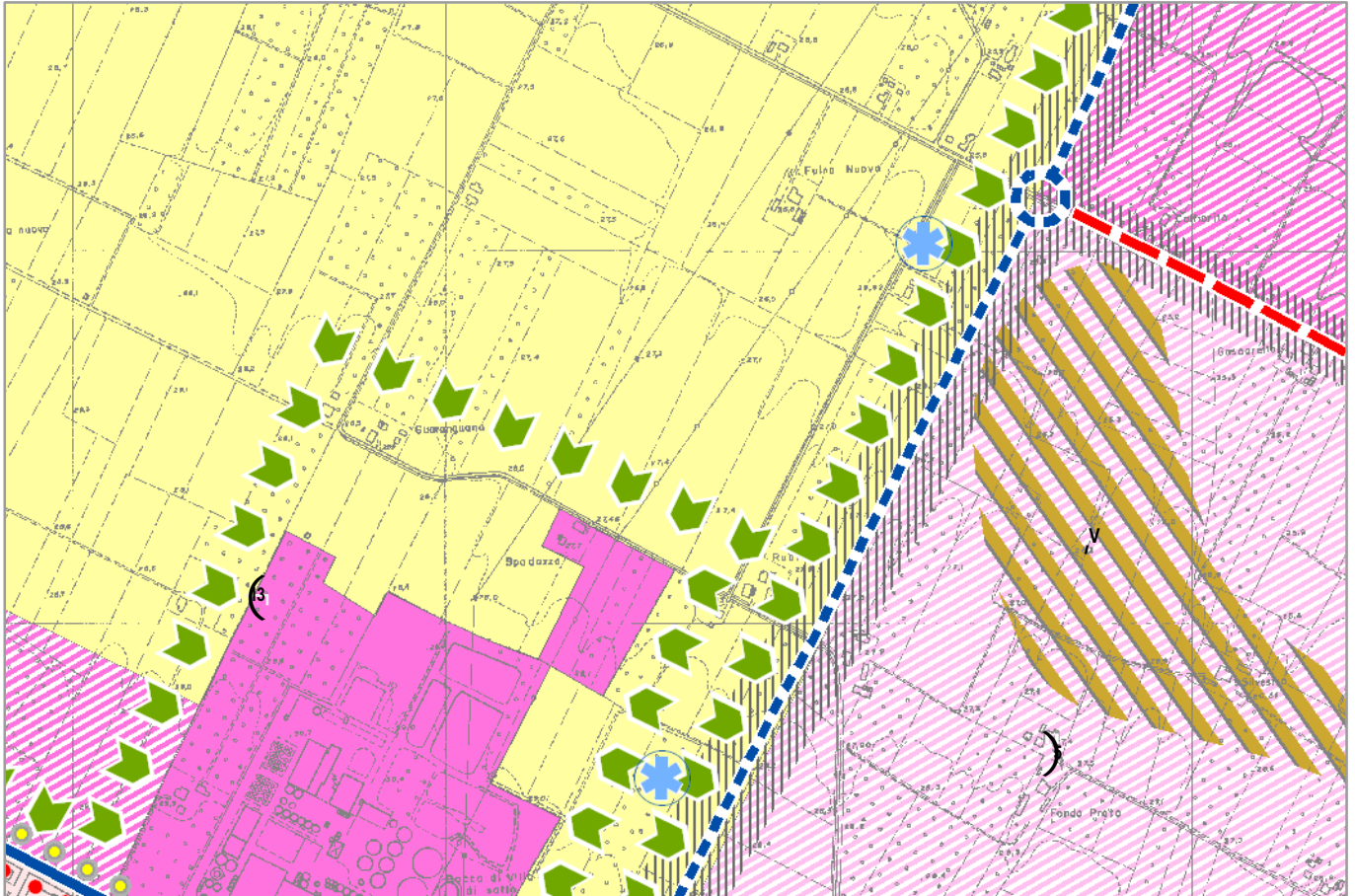
Stato adottato

Tav. 3_7 ASPETTI STRUTTURANTI

PROGETTO: scenario

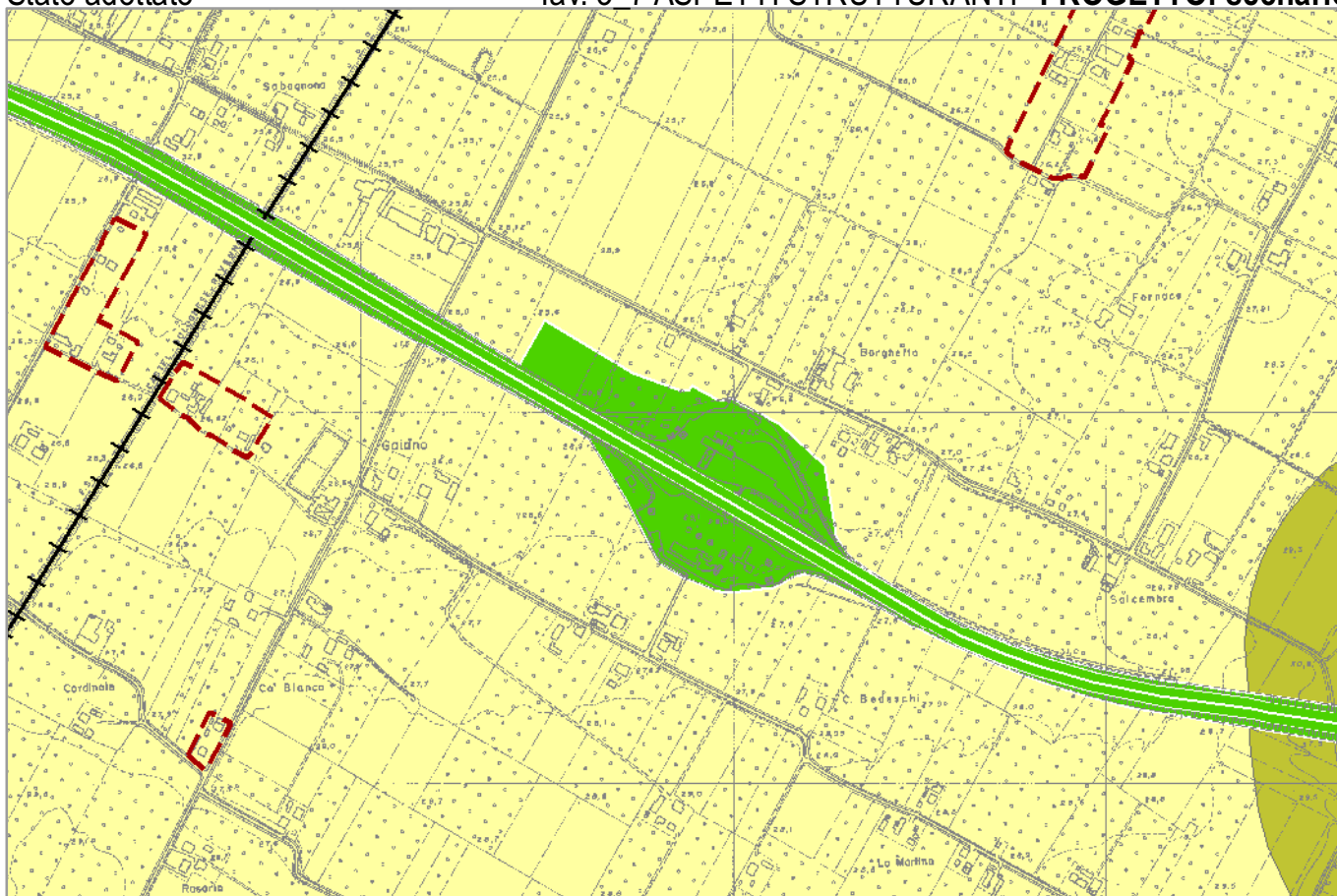


Stato controdedotto



Stato adottato

Tav. 3 7 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario

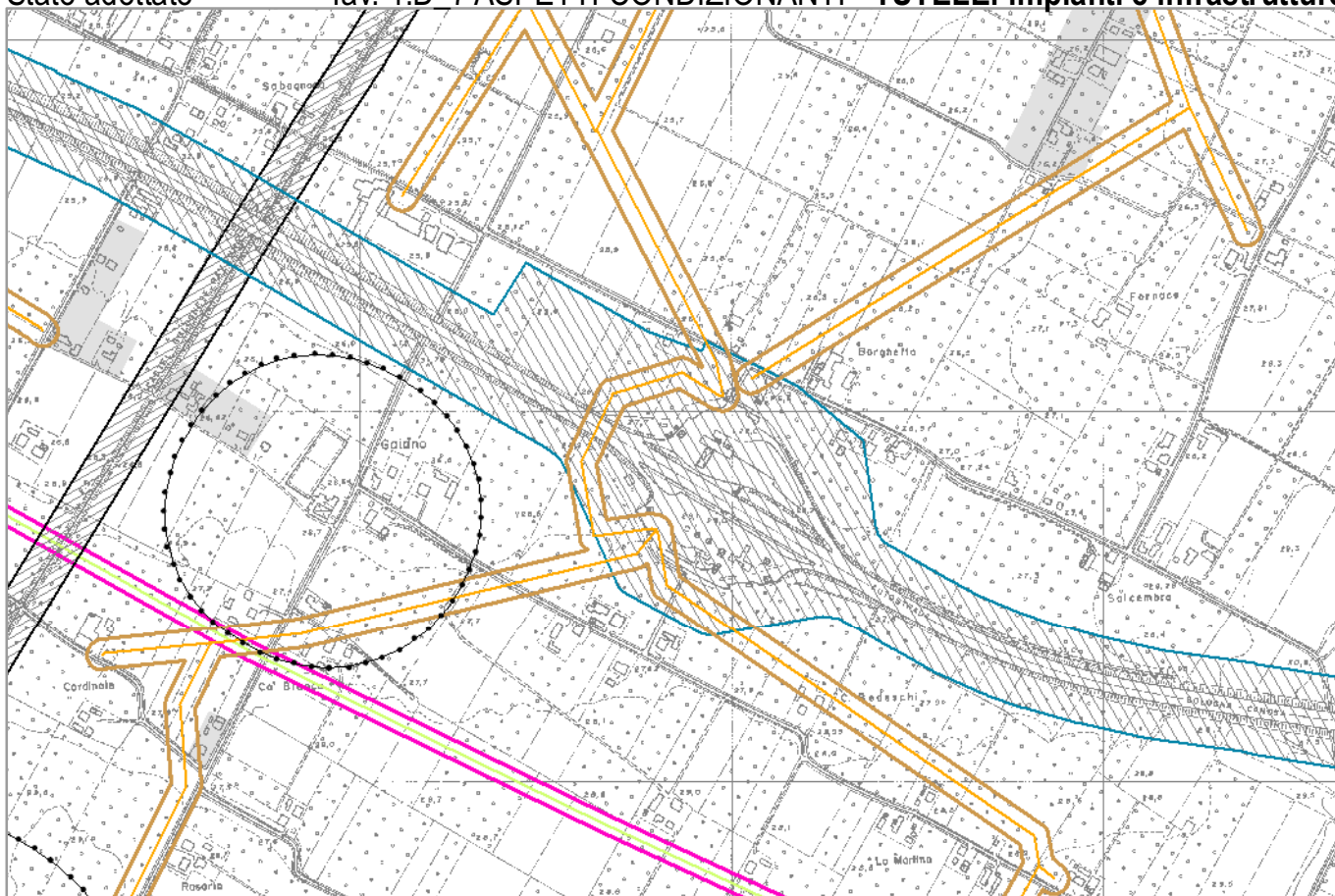


Stato controdedotto

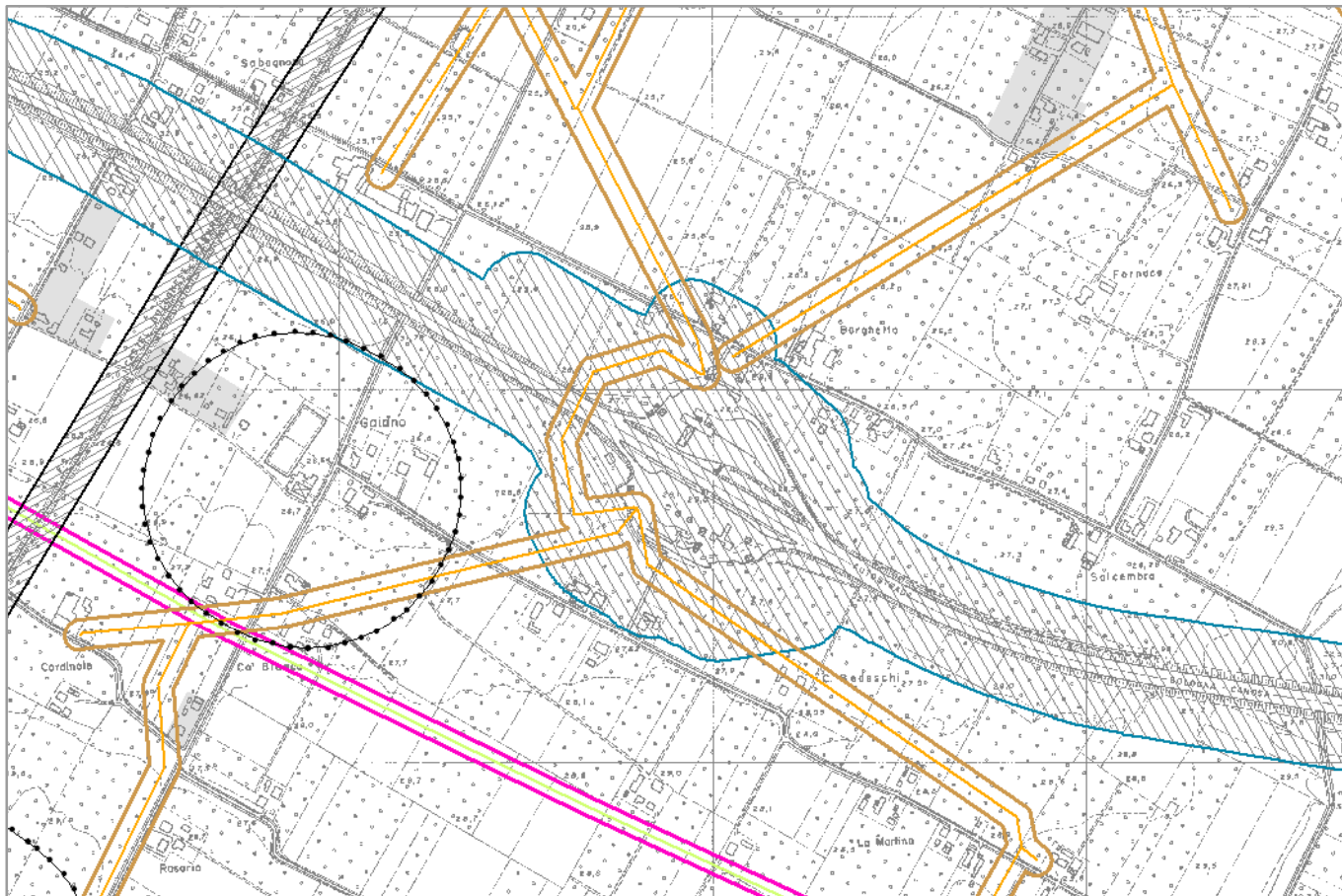


Stato adottato

Tav. 4.D 7 ASPETTI CONDIZIONANTI TUTELE: impianti e infrastrutture

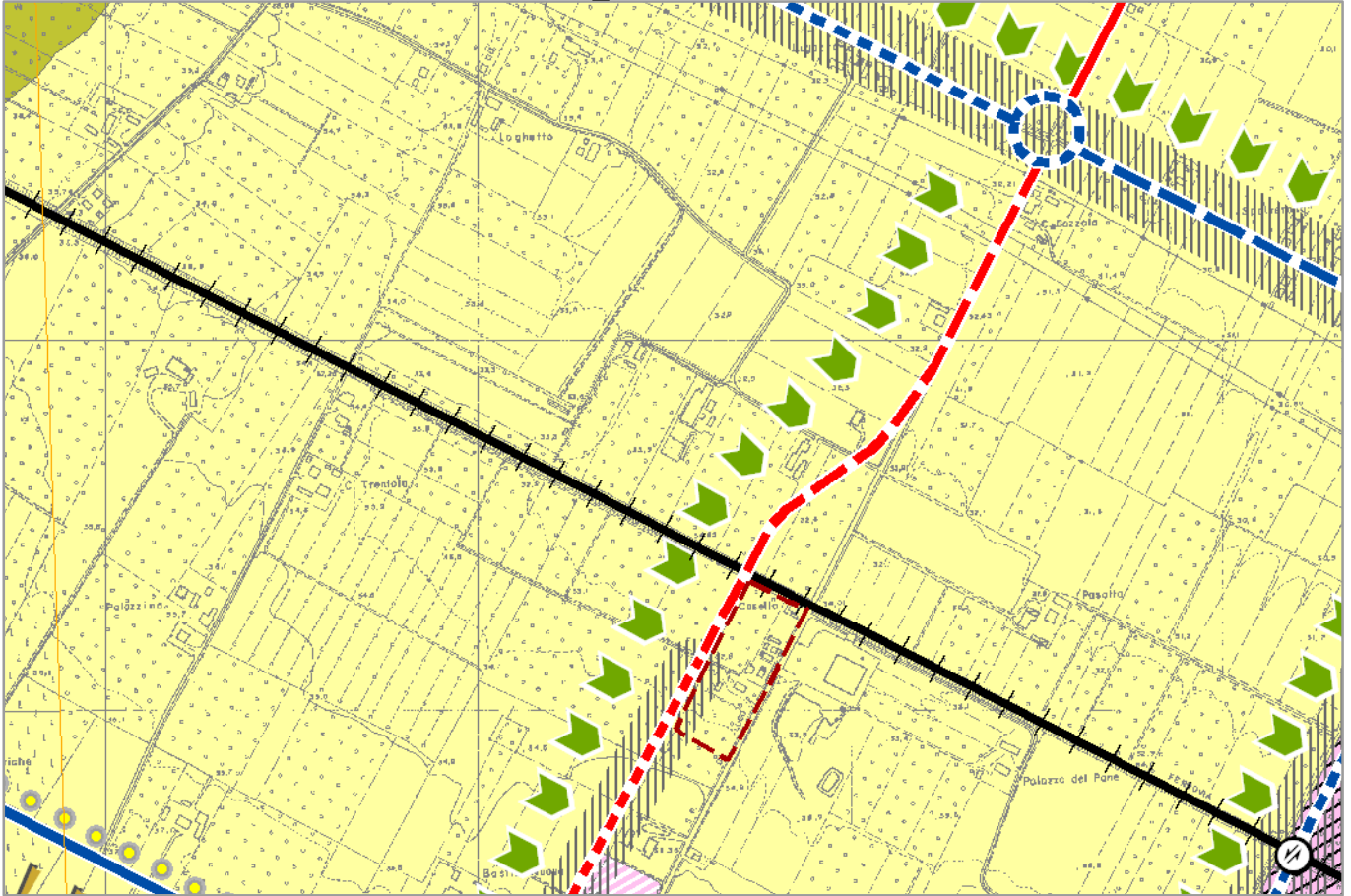


Stato controdedotto

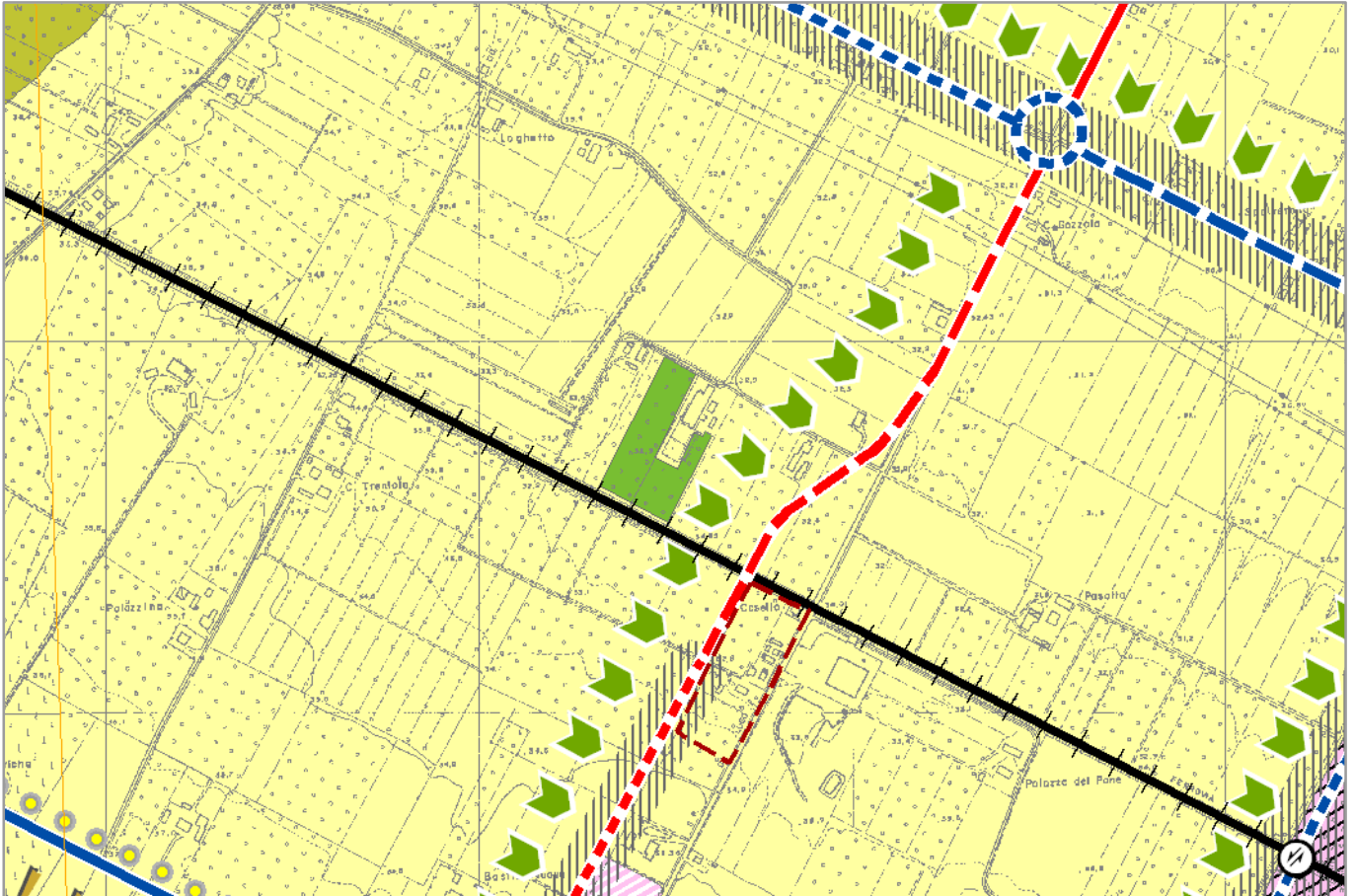


Stato adottato

Tav. 3 7 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario

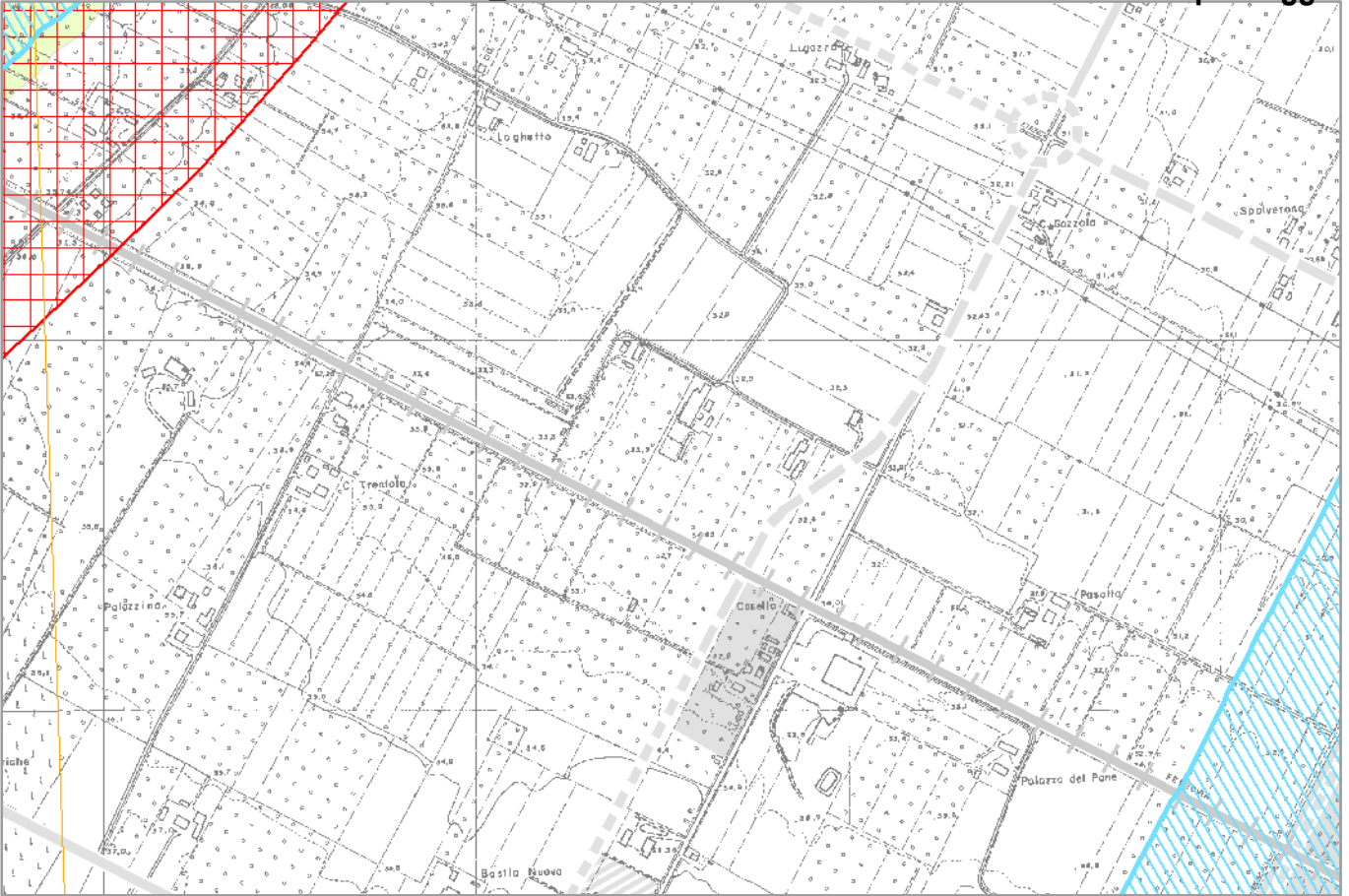


Stato controdedotto

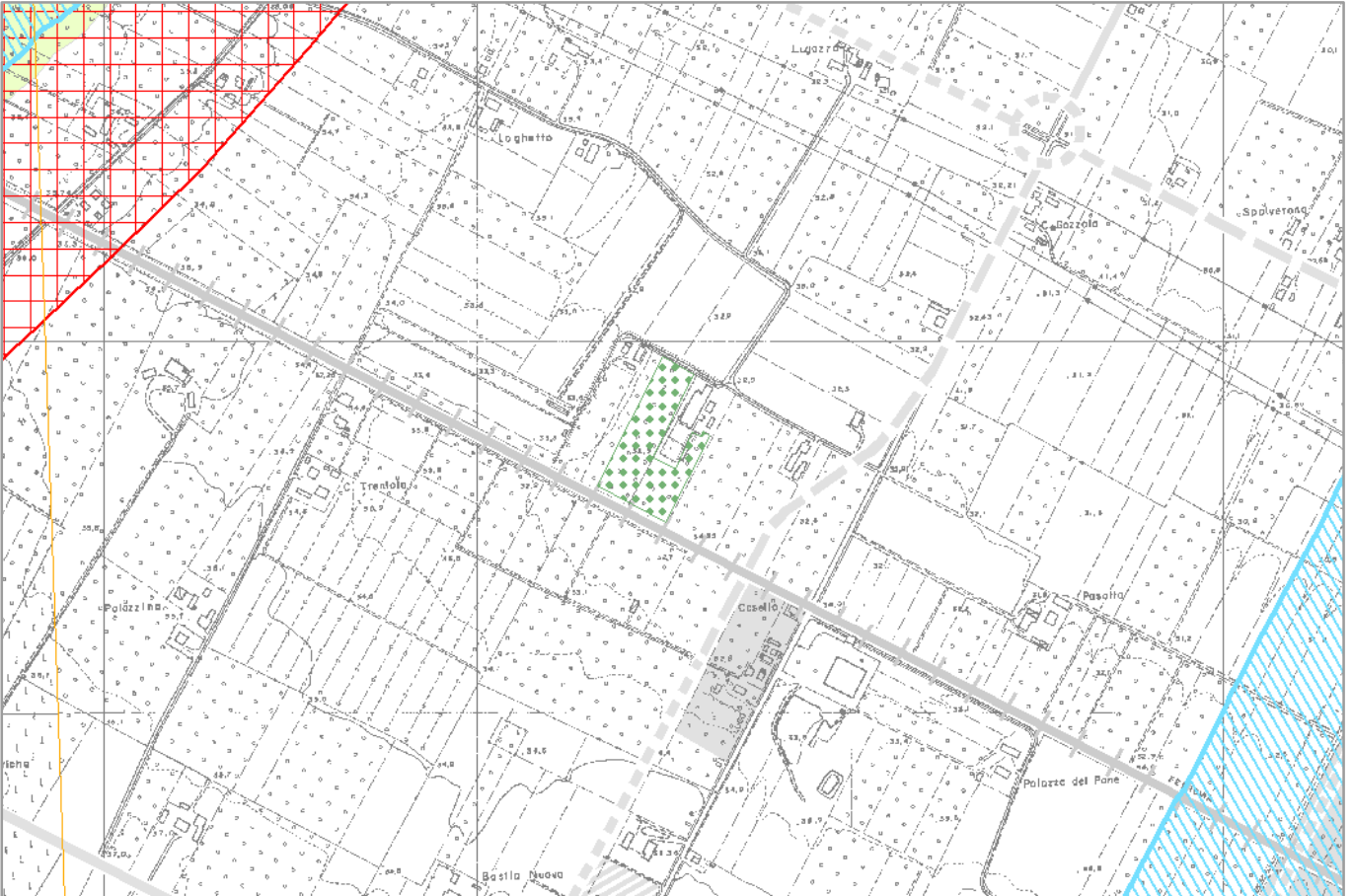


Stato adottato

Tav. 4.A 7 ASPETTI CONDIZIONANTI TUTELE: natura e paesaggio

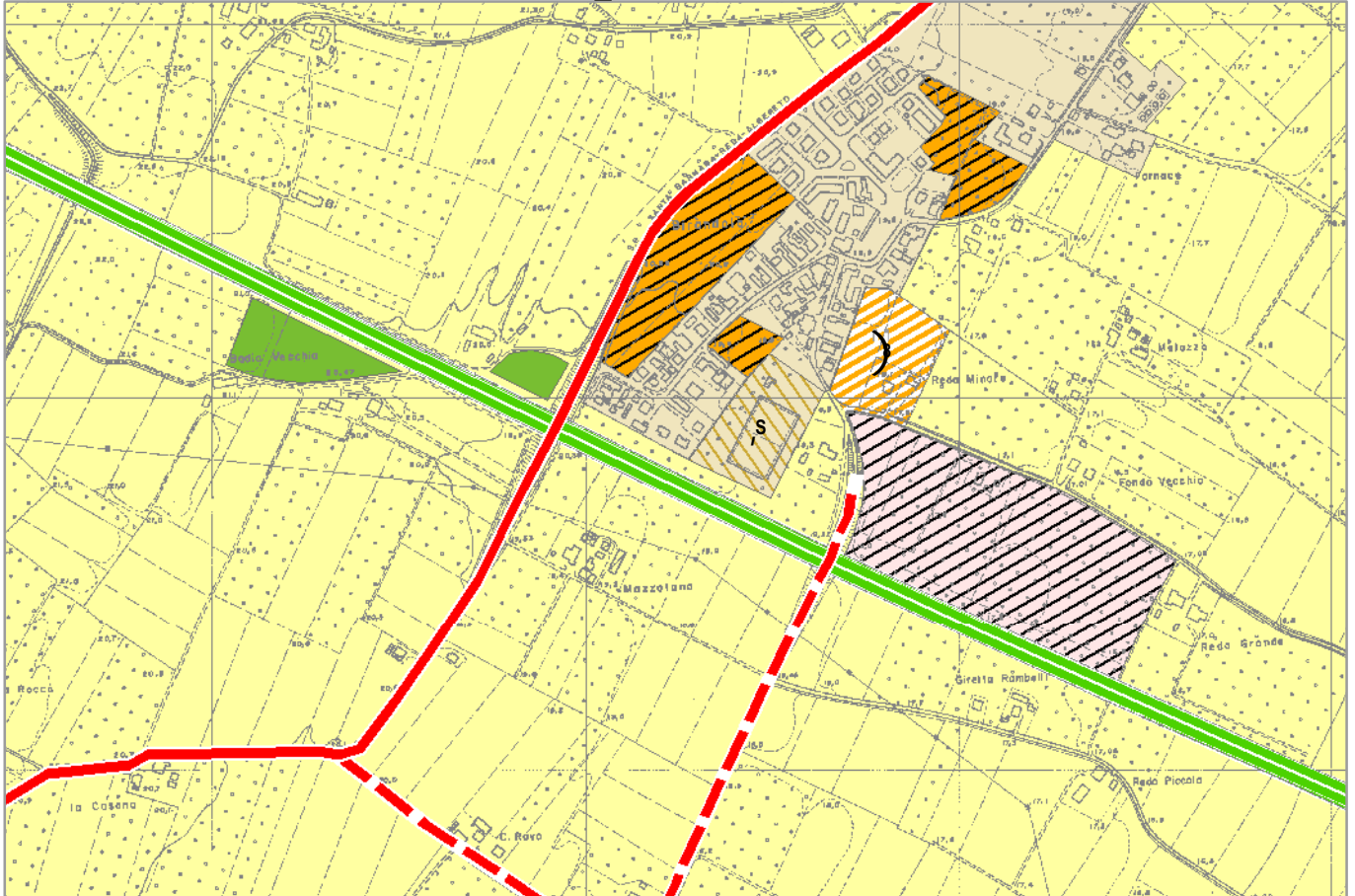


Stato controdedotto

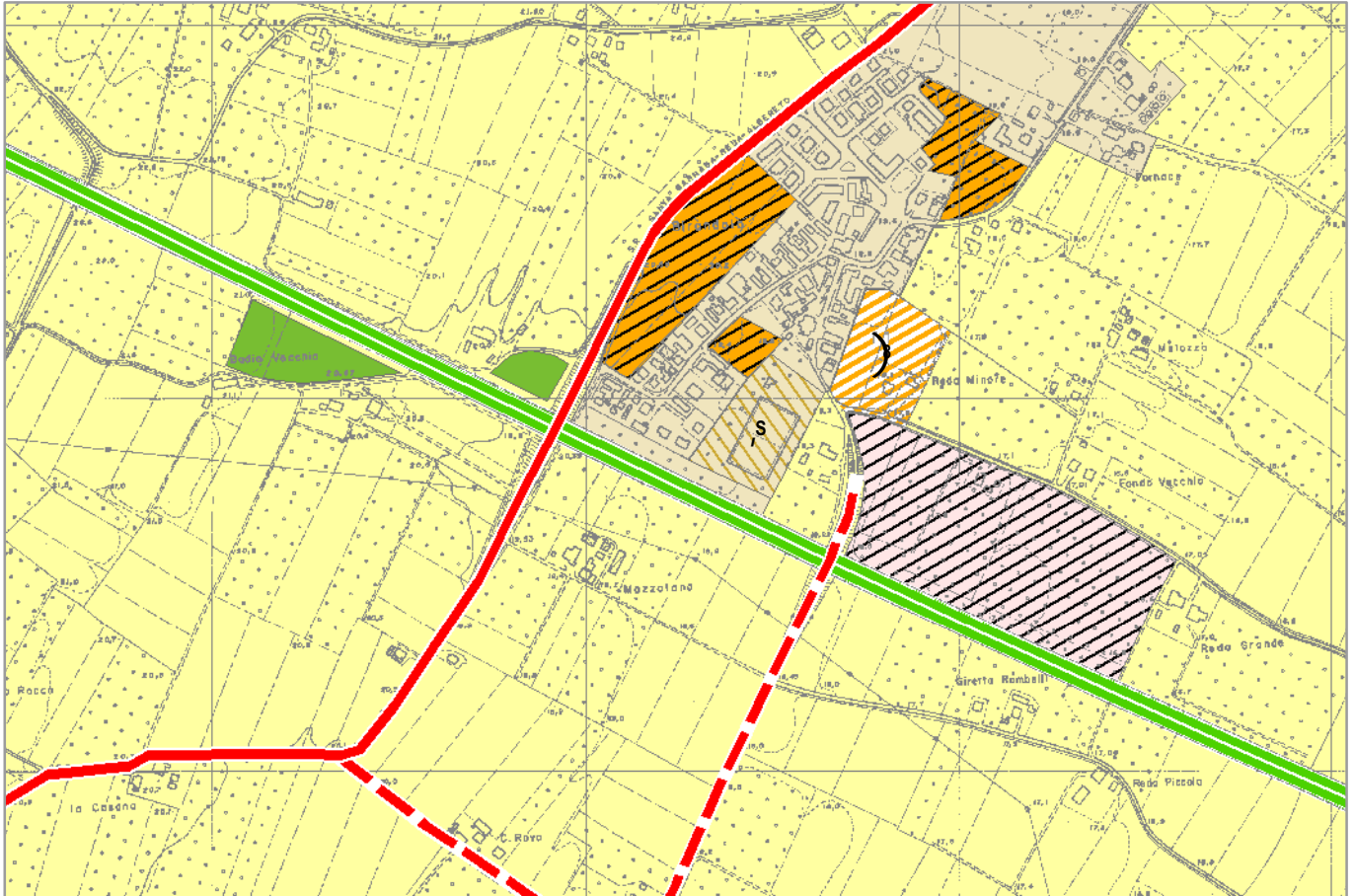


Stato adottato

Tav. 3 8 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario

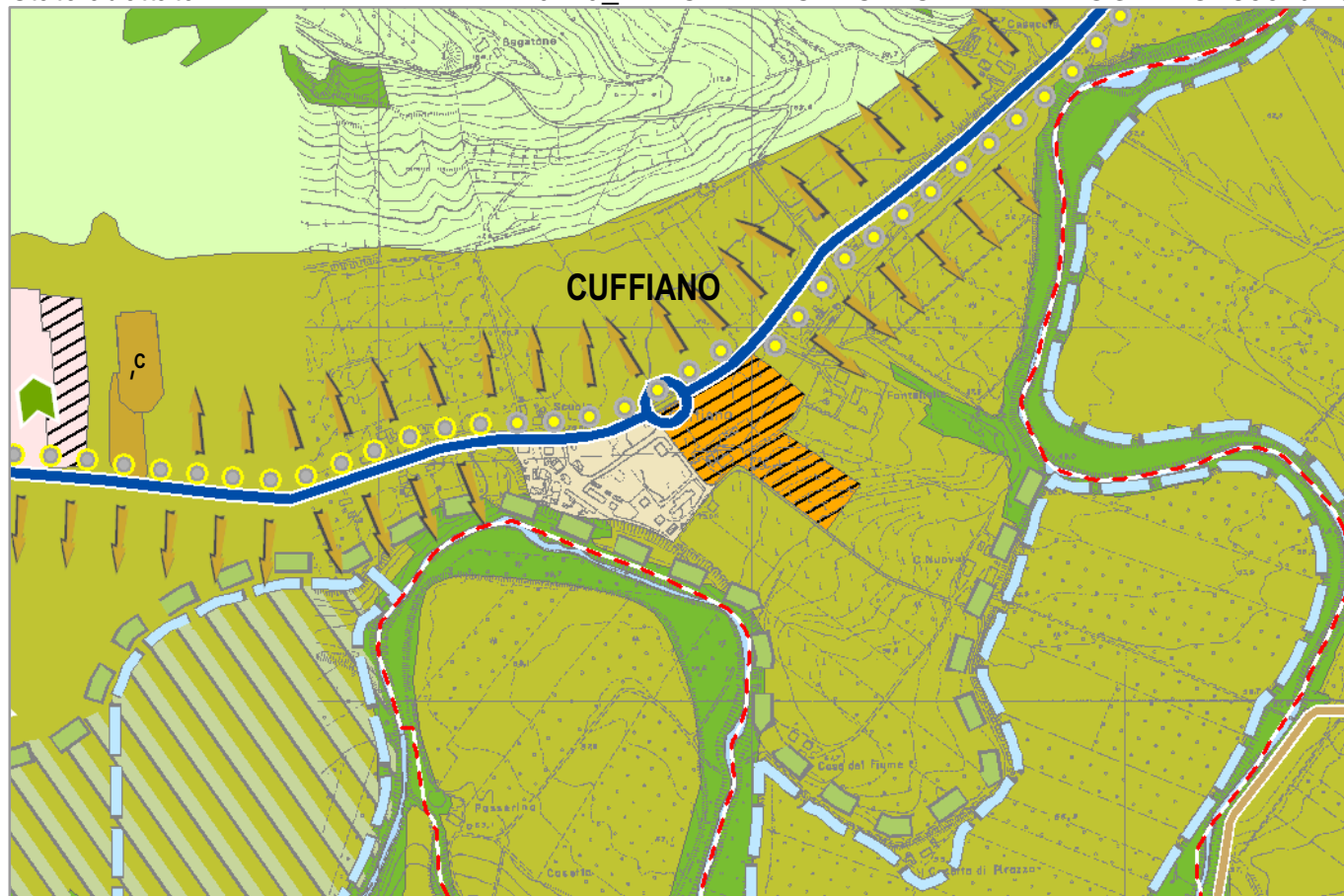


Stato controdedotto

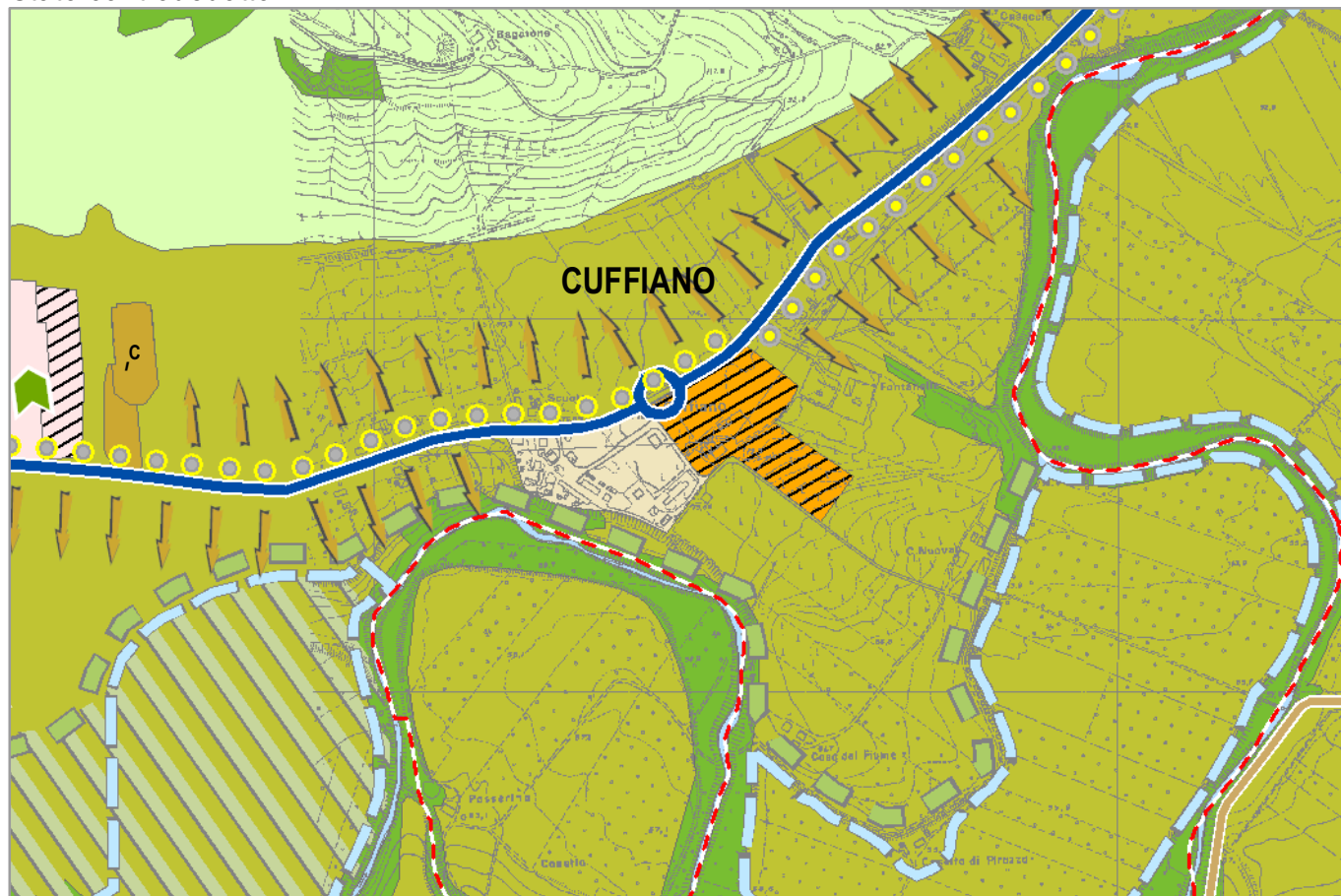


Stato adottato

Tav. 3_12 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario



Stato controdedito



PSC2009

Elaborato tecnico presentato dall'Ufficio Tecnico Comunale
in coordinamento con l'Ufficio di Piano del Comune di Faenza



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE SOLAROLO



Presentata da: Sindaco del Comune di Solarolo

Residente a: P.zza Gonzaga - Solarolo

A

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

RIFERIMENTI PSC

NdA

Relazione Illustrativa – Accordo Territoriale

Sintesi dell'osservazione

Il Sindaco di Solarolo, in coerenza all'osservazione inoltrata con nota prot. n. 6213 del 21/10/2009, propone di apportare ulteriori modifiche puntuali e precisazioni alla Relazione Illustrativa di PSC di seguito elencate:

- Relazione Illustrativa capitolo 2.4 – pag.25

Stesura adottata

[...] omissis

Il Comune di Solarolo, che possiede un'area produttiva di carattere locale, è anche interessato da un nuovo polo produttivo sovracomunale adiacente l'Autostrada A14; un'area, questa, che potrà essere attivata con la contestuale realizzazione del nuovo casello autostradale di Calstelnuovo e l'adeguamento della viabilità provinciale in direzione della via Emilia.

[...] omissis

Stesura proposta

[...] omissis

Il Comune di Solarolo, che possiede un'area produttiva di carattere locale, è anche interessato da un nuovo polo produttivo sovracomunale adiacente l'Autostrada A14; un'area, questa, che potrà essere attivata previa sottoscrizione dell'accordo intercomunale che prevede, a seguito della realizzazione del nuovo casello autostradale, forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate, direttamente o indirettamente dallo stesso.

[...] omissis

- Relazione Illustrativa capitolo 3.1 – pag.40

Stesura adottata

[...] omissis

A Solarolo viene confermato il grande ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale (n. 23 del PTCP) adiacente l'autostrada Bologna-Ancona. Si tratta di un ambito produttivo ancora da realizzare, nel quale non si prevedono espansioni. La sua attuazione, che dovrà assumere i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate, sarà contestuale alla realizzazione del nuovo casello autostradale (Castel Bolognese-Solarolo).

[...] omissis

Stesura proposta

[...] omissis

A Solarolo viene confermato il grande ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale (n. 23 del PTCP) adiacente l'autostrada Bologna-Ancona. Si tratta di un ambito produttivo ancora da realizzare, nel quale non si prevedono espansioni. La sua attuazione, che dovrà assumere i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate, avverrà previa sottoscrizione dell'accordo intercomunale che prevede, a seguito della realizzazione del nuovo casello autostradale (Castel Bolognese-Solarolo), forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate direttamente o indirettamente dallo stesso.

[...] omissis

Il Sindaco di Solarolo, inoltre, evidenzia come l'osservazione sia stata inviata anche alla Provincia di Ravenna in quanto

il suo accoglimento determina la riscrittura di parte dell'art.5 dell'Accordo Territoriale; si chiede perciò che, in coerenza con l'art.11 dello stesso Accordo, che ne prevede l'evoluzione conseguente alla controdeduzione, tale articolo venga modificato nei seguenti termini:

- Art. 5 Accordo Territoriale

Testo dell'Accordo Territoriale approvato

[...] omissis

L'Ambito consolidato per attività produttive di rilievo sovracomunale n°23 di Solarolo insiste su un'area produttiva isolata, localizzata presso lo svincolo autostradale A14 - A14 bis ad Ovest del centro abitato, già prevista nel vigente PRG di Solarolo e ad oggi non convenzionata.

Le Parti riconoscono al nuovo casello autostradale di Castelnuovo il ruolo di infrastruttura per la mobilità di rilevanza territoriale per i Comuni dell'ambito faentino e si impegnano a sostenerne la realizzazione da attuarsi attraverso accordi tra Enti e/o Privati.

Le Parti concordano che lo sviluppo dei Subcomparti 1 e 2 di tale ambito produttivo sovracomunale, che si estendono su una superficie territoriale pari a circa 84 Ha, debba essere disciplinato dagli articoli del presente Accordo che si affiancano alle norme urbanistico/edilizie di dettaglio dettate prima dal PRG del Comune di Solarolo e poi da POC e RUE.

Con il presente Accordo le Parti convengono che la trasformazione dell'ambito debba essere vincolata ai seguenti interventi infrastrutturali :

_ realizzazione del Casello Autostradale

_ adeguamento ed idoneo collegamento con la viabilità provinciale (SP.10 via Pilastrino)

La trasformazione dell'area è vincolata alla stesura di un ulteriore Accordo intercomunale fra i Comuni di Castel Bolognese e di Solarolo; in tale Accordo andranno disciplinati i meccanismi compensativi e/o perequativi legati alle aree esterne all'ambito che risultano essere interessate, in modo diretto o indiretto, da opere pubbliche o di interesse generale conseguenti alla realizzazione del nuovo casello autostradale e alla trasformazione dell'area.

[...] omissis

Testo dell'Accordo Territoriale modificato in conseguenza all'accoglimento dell'osservazione al PSC

[...] omissis

L'Ambito consolidato per attività produttive di rilievo sovracomunale n°23 di Solarolo insiste su un'area produttiva isolata, localizzata presso lo svincolo autostradale A14 - A14 bis ad Ovest del centro abitato, già prevista nel vigente PRG di Solarolo e ad oggi non convenzionata.

Le Parti riconoscono al nuovo casello autostradale di Castelnuovo il ruolo di infrastruttura per la mobilità di rilevanza territoriale per i Comuni dell'ambito faentino e si impegnano a sostenerne la realizzazione da attuarsi attraverso accordi tra Enti e/o Privati.

Le Parti concordano che lo sviluppo dei Subcomparti 1 e 2 di tale ambito produttivo sovracomunale, che si estendono su una superficie territoriale pari a circa 84 Ha, debba essere disciplinato dagli articoli del presente Accordo che si affiancano alle norme urbanistico/edilizie dell'art. 5 delle Norme di Attuazione del PSC e poi da POC e RUE.

La trasformazione dell'area è vincolata alla stesura di un ulteriore Accordo intercomunale fra i Comuni di Castel Bolognese e di Solarolo; in tale Accordo andranno disciplinati i meccanismi compensativi e/o perequativi legati alle aree esterne all'ambito che risultano essere interessate, in modo diretto o indiretto, da opere pubbliche o di interesse generale conseguenti alla trasformazione dell'area e/o alla realizzazione del nuovo casello autostradale.

[...] omissis

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione, anche in virtù dell'approvazione dell'accordo territoriale siglato fra i Comuni dell'intero ambito faentino e la Provincia di Ravenna, è accolta e modifica, così come da elaborato grafico allegato **(Al.1)**, la Relazione Illustrativa.

L'accoglimento dell'osservazione in tutte le sue parti modifica e riscrive, in coerenza all'art.11 dell'Accordo Territoriale che ne prevede l'evoluzione conseguente alla controdeduzione, parte dell'art.5 dell'Accordo stesso nei seguenti termini:

- Art. 5 Accordo Territoriale

Testo dell'Accordo Territoriale approvato

[...] omissis

L'Ambito consolidato per attività produttive di rilievo sovracomunale n°23 di Solarolo insiste su un'area produttiva isolata, localizzata presso lo svincolo autostradale A14 - A14 bis ad Ovest del centro abitato, già prevista nel vigente PRG di Solarolo e ad oggi non convenzionata.

Le Parti riconoscono al nuovo casello autostradale di Castelnuovo il ruolo di infrastruttura per la mobilità di rilevanza territoriale per i Comuni dell'ambito faentino e si impegnano a sostenerne la realizzazione da attuarsi attraverso accordi tra Enti e/o Privati.

Le Parti concordano che lo sviluppo dei Subcomparti 1 e 2 di tale ambito produttivo sovracomunale, che si estendono su una superficie territoriale pari a circa 84 Ha, debba essere disciplinato dagli articoli del presente Accordo che si affiancano alle norme urbanistico/edilizie di dettaglio dettate prima dal PRG del Comune di Solarolo e poi da POC e RUE.

Con il presente Accordo le Parti convengono che la trasformazione dell'ambito debba essere vincolata ai seguenti interventi infrastrutturali :

_ realizzazione del Casello Autostradale

_ adeguamento ed idoneo collegamento con la viabilità provinciale (SP.10 via Pilastrino)

La trasformazione dell'area è vincolata alla stesura di un ulteriore Accordo intercomunale fra i Comuni di Castel Bolognese e di Solarolo; in tale Accordo andranno disciplinati i meccanismi compensativi e/o perequativi legati alle aree esterne all'ambito che risultano essere interessate, in modo diretto o indiretto, da opere pubbliche o di interesse generale conseguenti alla realizzazione del nuovo casello autostradale e alla trasformazione dell'area.

[...] omissis

Testo dell'Accordo Territoriale modificato in conseguenza all'accoglimento dell'osservazione al PSC

[...] omissis

L'Ambito consolidato per attività produttive di rilievo sovracomunale n°23 di Solarolo insiste su un'area produttiva isolata, localizzata presso lo svincolo autostradale A14 - A14 bis ad Ovest del centro abitato, già prevista nel vigente PRG di Solarolo e ad oggi non convenzionata.

Le Parti riconoscono al nuovo casello autostradale di Castelnuovo il ruolo di infrastruttura per la mobilità di rilevanza territoriale per i Comuni dell'ambito faentino e si impegnano a sostenerne la realizzazione da attuarsi attraverso accordi tra Enti e/o Privati.

Le Parti concordano che lo sviluppo dei Subcomparti 1 e 2 di tale ambito produttivo sovracomunale, che si estendono su una superficie territoriale pari a circa 84 Ha, debba essere disciplinato dagli articoli del presente Accordo che si affiancano alle norme urbanistico/edilizie dell'art. 5 delle Norme di Attuazione del PSC e poi da POC e RUE.

La trasformazione dell'area è vincolata alla stesura di un ulteriore Accordo intercomunale fra i Comuni di Castel Bolognese e di Solarolo; in tale Accordo andranno disciplinati i meccanismi compensativi e/o perequativi legati alle aree esterne all'ambito che risultano essere interessate, in modo diretto o indiretto, da opere pubbliche o di interesse generale conseguenti alla trasformazione dell'area e/o alla realizzazione del nuovo casello autostradale.

[...] omissis

2.4 Nuovi scenari economici

[...]

Gli insediamenti produttivi dell'ambito faentino sono, ora, distribuiti in tutti e sei i comuni, anche se, in prospettiva, saranno i tre comuni di pianura a caratterizzarsi quanto a vocazione economica.

Il Comune di Solarolo, che possiede un'area produttiva di carattere locale, è anche interessato da un nuovo polo produttivo sovracomunale adiacente l'Autostrada A14; un'area, questa, che potrà essere attivata ~~con la contestuale realizzazione del nuovo casello autostradale di Calstelnuovo e l'adeguamento della viabilità provinciale in direzione della via Emilia.~~

[...]

2.4 Nuovi scenari economici

[...]

Gli insediamenti produttivi dell'ambito faentino sono, ora, distribuiti in tutti e sei i comuni, anche se, in prospettiva, saranno i tre comuni di pianura a caratterizzarsi quanto a vocazione economica.

Il Comune di Solarolo, che possiede un'area produttiva di carattere locale, è anche interessato da un nuovo polo produttivo sovracomunale adiacente l'Autostrada A14; un'area, questa, che potrà essere attivata previa sottoscrizione dell'accordo intercomunale che prevede, a seguito della realizzazione del nuovo casello autostradale, forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate, direttamente o indirettamente dallo stesso.

[...]

3.1 Le strategie urbanistiche: la prospettiva

[...]

A Solarolo viene confermato il grande ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale (n. 23 del PTCP) adiacente l'autostrada Bologna-Ancona. Si tratta di un ambito produttivo ancora da realizzare, nel quale non si prevedono espansioni. La sua attuazione, che dovrà assumere i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate, ~~sarà contestuale alla realizzazione del nuovo casello autostradale (Castel Bolognese-Solarolo).~~

[...]

3.1 Le strategie urbanistiche: la prospettiva

[...]

A Solarolo viene confermato il grande ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale (n. 23 del PTCP) adiacente l'autostrada Bologna-Ancona. Si tratta di un ambito produttivo ancora da realizzare, nel quale non si prevedono espansioni. La sua attuazione, che dovrà assumere i caratteri propri delle aree ecologicamente attrezzate, avverrà previa sottoscrizione dell'accordo intercomunale che prevede, a seguito della realizzazione del nuovo casello autostradale (Castel Bolognese-Solarolo), forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate direttamente o indirettamente dallo stesso.

[...]

10. Risposta all'esame delle osservazioni presentate al Comune di Faenza ma di competenza del Comune di Solarolo

- A** Accolta
- AP** Accolta parzialmente
- NP** Non pertinente
- R** Respinta



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO

OSSERVAZIONE
N. 7FT
Prot.Gen. n. 2776/09
del Comune di Faenza

Presentata da: Fagnocchi Giordano e Assirelli Sabrina

NP

Residente a: Solarolo – Via Molinello, 19/A

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

RIFERIMENTI PSC

Strada Prov.le n. 10 – “Canale dei Molini” – Solarolo

Tav. 3_2

Sintesi dell'osservazione

L'area di proprietà dell'osservante è ubicata in Comune di Solarolo, Strada Prov.le n. 10, censita al Fg. 17 Mapp. 36-81-193-194-195-196-197 per un'estensione di circa mq. 31.483

L'area è individuata nel PSC come “Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico”.

Al fine di promuovere attività integrative al reddito agricolo chiede che per l'area, così come individuata nel PSC, sia prevista l'utilizzazione ad attività ludico-ricreative e per il tempo libero.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione al PSC, volta ad individuare un parco ricreativo, non è pertinente in quanto ogni valutazione sul territorio rurale è rinviata esclusivamente alla competenza del RUE nel rispetto di quanto stabilito dal capitolo 4.3 della Relazione Illustrativa.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI SOLAROLO

OSSERVAZIONE
N. 21 FT
Prot. Gen. n. 4578/09
del Comune di Faenza

Presentata da: Sindaco del Comune di Solarolo e Sindaco del Comune di Castel Bolognese

A

Residente a:

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Casello Autostradale località Castelnuovo

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_1

Sintesi dell'osservazione

I Sindaci propongono di eliminare dalle tavole di PSC le precise previsioni grafiche relative alla futura realizzazione del Casello Autostradale in località Castelnuovo, sostituendola con una semplice simbologia, rinviando, alla stesura di un progetto di dettaglio, l'esatta posizione del casello e delle infrastrutture ad esso annesse.

CONTRODEDUZIONE

Si accoglie la proposta di eliminare dagli elaborati grafici di progetto l'ipotesi di soluzione viaria del Casello Autostradale e dei relativi svincoli.

La previsione è comunque confermata dal PSC mediante un'apposita simbologia nella cartografia di progetto **(All.1)**.

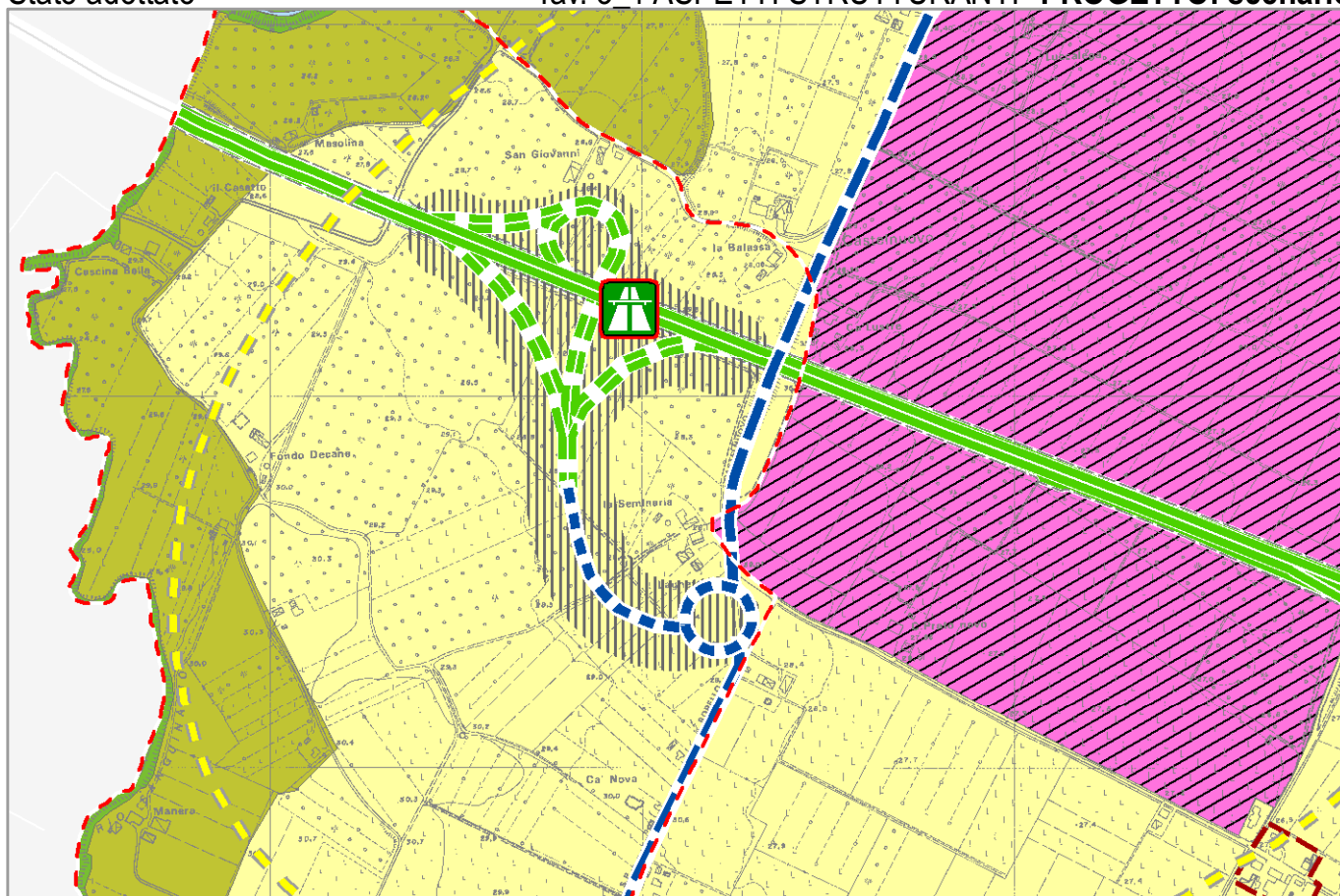
In questo modo si rinvia ad una seconda fase l'individuazione di un progetto di dettaglio che dovrà prevedere oltre al casello autostradale anche gli svincoli e le intersezioni sulla viabilità esistente.

Tali opere che interesseranno la zona agricola sono quindi conformi al PSC.

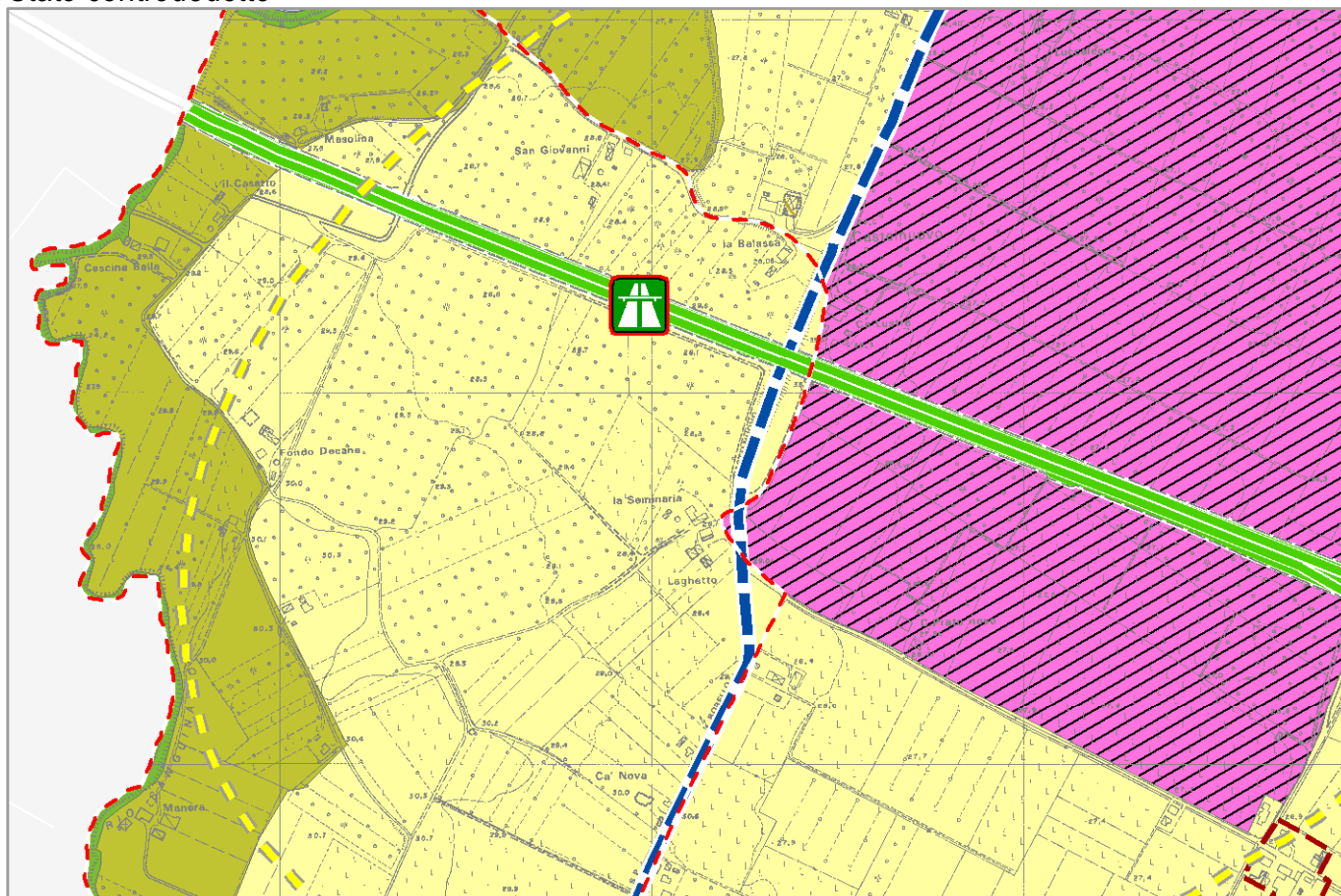
L'accoglimento dell'osservazione comporta anche la modifica automatica della viabilità che viene recepita nelle Tavv. degli Aspetti Condizionanti (Natura e Paesaggio, Storia e Archeologia, Sicurezza del Territorio, Impianti e Infrastrutture).

Stato adottato

Tav. 3 1 ASPETTI STRUTTURANTI PROGETTO: scenario



Stato controdedotto



**11. Risposta all'esame delle osservazioni presentate al Comune di Faenza,
con valenza sull'intero ambito dei sei comuni, ma in parte di competenza del
Comune di Solarolo**

- A** Accolta
- AP** Accolta parzialmente
- NP** Non pertinente
- R** Respinta



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Coldiretti Ravenna, CIA, COPAGRI

Residente a: Ravenna

AP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

**RIFERIMENTI PSC
GENERALE**

Sintesi dell'osservazione

Le Organizzazioni Professionali Agricole, presa visione della documentazione di PSC, formulano alcune osservazioni di carattere generale e di carattere particolare:

OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CARATTERE GENERALE:

1) *Completamento aree produttive e residenziali*

Qualsiasi espansione intacca e consuma in modo irreversibile porzioni di territorio agricolo, si chiede di privilegiare nel PSC la necessità di completare le aree esistenti.

2) *Valenza temporale PSC e vincoli*

Il PSC ha una valenza temporale di circa 15/20 anni; in una logica di cambiamento epocale anche per il sistema agricolo è necessario ridurre tutti quei vincoli che potrebbero arrecare pregiudizio o danno allo sviluppo di una nuova agricoltura.

3) *RUE in forma associata*

Si invitano i Comuni che hanno redatto in PSC in forma associata a voler redigere in forma associate anche il RUE onde evitare anomalie e disparità di trattamento per terreni adiacenti che possono ricadere su comuni diversi.

Si chiede quindi di esplicitare nel PSC alcune direttive, uguali per tutti i Comuni, da mutuare successivamente nel RUE e nel POC:

- indice di utilizzazione fondiaria distinto esclusivamente per zone omogenee e non per ambiti geografici;
- data di riferimento delle unità minime di intervento/appoderamento uguale per tutto il territorio comprensoriale (es. la data di approvazione del PSC);
- regime vincolistico, atti d'obbligo, ecc. da uniformare e limitare solo alle nuove abitazioni, escludendo i servizi connessi con l'attività agricola e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4) *Norme transitorie di salvaguardia*

Si chiede di inserire nel PSC un articolo specifico, nel quale siano messe in evidenza e con il massimo dettaglio, le norme di salvaguardia ed in particolare quelle che interessano il territorio rurale.

Si richiede inoltre che durante tutta la durata temporale del POC e dei successivi strumenti di programmazione, le eventuali norme di salvaguardia possano essere superate tramite la formulazione di piani/programmi di investimento e sviluppo, approvati dagli enti competenti.

5) *Sviluppo dell'impresa agricola, indici e piani/programmi di investimento e sviluppo*

Per tutti quei casi in cui si verificasse l'insufficienza di diritti edificatori o qualora si evidenziasse una necessità di sviluppo e di realizzazione di nuove strutture a servizio dell'impresa agricola, oltre gli indici ordinari, si chiede di prevedere, quale strumento risolutivo, il Programma di investimento (approvato, ma non necessariamente finanziato o cofinanziato); il Programma di Sviluppo deve servire, per tutte le imprese agricole ai sensi dell'art. 2135 del C.C., a superare qualsiasi logica che preveda zonizzazioni, parametri fissi che, se adottati, per la molteplice diversità delle caratteristiche presenti e future delle aziende agricole, provocherebbe l'impossibilità di sviluppo e innovazione.

6) *Recupero patrimonio edilizio esistente*

Incentivare il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, anche in relazione a un suo uso non necessariamente connesso alle attività agricole, per evitare un progressivo abbandono di questo patrimonio, che, non più utilizzabile, andrebbe irrimediabilmente perso.

7) *Perequazione urbanistica e trasferimento indici*

Si chiede che la perequazione possa essere attuata anche in ambito del territorio agricolo e per gli edifici ad uso abitazione e connessi alle attività agricole anche nei casi:

- di dismissione di servizi annessi all'agricoltura (compresi gli allevamenti), se non recuperabili diversamente, si chiede la possibilità di trasferire gli indici con altra destinazione sia agricola (verso altre aziende agricole) che per ambiti residenziali e/o di espansione produttiva;
- si chiede che la perequazione possa avere il carattere sovracomunale nell'ambito dei 6 comuni del comprensorio faentino.

8) *Borghi e frazioni consolidate nel forese*

Si chiede di rivalutare la previsione di completamento e ampliamento dei borghi e frazioni presenti nel territorio rurale.

9) *Viabilità strutturale*

Faenza: si chiede di riesaminare il tracciato proposto prevedendo una bretella pedecollinare diretta fra le Bocche dei Canali e l'incrocio della Lughese e la via Emilia.

Si evidenzia inoltre che la viabilità in corrispondenza del Ponte Rosso soffre di inadeguatezza e che il PSC non abbia affrontato adeguatamente tale criticità.

Si espongono altre problematiche inerenti i Comuni di Castel Bolognese e Solarolo e precisamente:

- Castel Bolognese: la nuova viabilità di collegamento dalla via Emilia Levante alla Casolana dovrebbe essere spostata a monte, in corrispondenza della via Zirona per riservare alla cittadina un congruo ambito di sviluppo residenziale e per una maggiore compatibilità con l'assetto morfologico/paesaggistico del territorio;
- Solarolo: prevedere un nuovo attraversamento del fiume Santerno fino al Comune di Imola in considerazione delle sempre più frequenti relazioni economiche/sociali tra le parti del comune di Solarolo ad ovest del Santerno ed il territorio Imolese.

10) *Viabilità in campagna*

Visto il modificarsi e lo specializzarsi delle tecniche produttive, la necessità quindi di mezzi agricoli di dimensioni diverse dal passato, una maggiore apertura delle produzioni verso i mercati si chiede che il PSC e gli altri strumenti di attuazione possano prevedere l'adeguamento anche della rete viaria secondaria.

11) *Energie da fonti rinnovabili e zone agricole*

In relazione alle imminenti nuove linee della PAC (Politica Agricola Comune) ed ai parametri di Kyoto in merito ai quantitativi minimi di energia prodotti localmente, si chiede che in zona agricola sia possibile realizzare esclusivamente gli impianti FER con le caratteristiche le seguenti caratteristiche:

- Biomasse: impianti aziendali alimentati da materia prima derivante da colture dedicate o sottoprodotti di origine vegetale, di potenza non superiore ad 1 Mw elettrico, il materiale utile alla alimentazione dovrà essere prodotto in loco o reperito al massimo nel raggio di 40km dall'impianto di utilizzazione;
- Fotovoltaico: consentire impianti fino ad un massimo di 200 Kwp per l'utilizzo completo delle opportunità del conto scambio rendendo complementare al reddito agricolo gli introiti del conto energia;
- Eolico: consentire impianti eolici (mini e micro) con una potenza max di 200 Kwp in coerenza con le linee del Piano Energetico Regionale.

12) *Rete eccellenze, reti ecologiche*

Si chiede che siano previste fasi di consultazione delle parti interessate (peraltro obbligatoriamente previste nella L.R. 20/2000) e sia comunque salvaguardato alle imprese agricole il diritto costituzionale della proprietà privata e garantita sempre la loro attività produttiva anche in presenza, a ridosso delle reti, eccellenze o rami minori che siano.

13) PSC e valore terreni

Si chiede che nel PSC sia espressamente indicato che il valore catastale dei terreni agricoli oggetto di retinature relative a potenziale sviluppo urbanistico, non possa essere oggetto di rivalutazioni "automatiche" a fini di imposizione fiscale (redditi, ICI, ecc.).

14) Concetto di vincolo sovraordinato approvato

Si chiede che nella cartografia e nelle norme non si creino nuovi vincoli in territorio rurale.

Si chiede inoltre che tutte le proposte cartografiche per le zone agricole, non derivanti da vincoli preordinati, vengano catalogate a parte e classificate come strumenti di conoscenza delle peculiarità e specificità del territorio e non come elementi di ulteriore vincolo urbanistico alle imprese agricole e alle loro produzioni/attività.

15) Cartografia

Per evitare che con l'approvazione del PSC vengano automaticamente legittimate le cartografie (e la corrispondenza fra i vincoli/limitazioni/prescrizioni e le singole situazioni reali) si chiede che sia riportato chiaramente che, in ambito operativo, anche con i successivi strumenti di programmazione territoriale/urbanistica, siano necessarie le verifiche puntuali per i singoli casi.

16) Carta del paesaggio

Si chiede che nel PSC venga indicato quale strumento per superare eventuali "problematiche" per gli investimenti e l'innovazione delle imprese agricole il piano/programma di investimento e sviluppo.

OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CARATTERE PARTICOLARE:

- Relazione Illustrativa:

17) Il Parco della Vena dei Gessi – pag. 8

Si chiede che venga evidenziato che *"La promozione deve passare dall'integrazione concertata e condivisa fra le aziende agricole e il sistema pubblico e non solo nell'ottica esclusiva del turismo sostenibile"*.

18) La rete delle eccellenze – pag. 9

Si chiede che vengano specificate il valore e le modalità di applicazione dei meccanismi di premialità al fine di meglio gestire la fase di concertazione.

19) Ambiti puntuali di riqualificazione del territorio urbano – pag. 11

Quando si citano fra le tipologie che necessitano di riqualificazione anche gli allevamenti, *"che per la loro vicinanza ai centri abitati, sono fonte di problemi ambientali"*, occorre modificare la frase tenendo in considerazione che molte volte sono i centri abitati che si espandono verso gli allevamenti che sono comunque regolamentati per legge con norme, spesso più restrittive delle stesse norme europee.

20) Tema dell'acqua: sicurezza e risorsa – pag. 15

Si chiede un'integrazione cartografica e normativa, di attuazione, che metta in risalto il punto in cui si evidenzia che *"nel territorio agricolo va incentivata la realizzazione di invasi per la raccolta dell'acqua"*.

21) La discontinuità delle reti ecologiche – pag. 16

Si ribadisce quanto esposto al punto 12.

22) Energia (secondo capoverso) – pag. 26

Si chiede che relativamente al punto *"... a questa casistica va ricondotto il tema dell'energia... un'ulteriore nicchia di qualità del mondo rurale"* sia specificato che in zona agricola sia possibile realizzare esclusivamente gli impianti FER con le caratteristiche indicate al punto 11.

23) La perequazione nel PSC – pagg. 36-37

Si chiede un approfondimento anche sulla necessità di applicare la perequazione in ambito rurale

24) Spazio rurale – pagg. 44-45

Si ribadiscono quanto richiesto al punto 16)

25) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola – pag. 46

Si ritiene che questa classificazione, anche se le diverse aree esprimono differenti prodotti e tipologie di coltivazione,

debba essere estesa necessariamente a tutto il territorio agricolo dei 6 comuni.

26) *Infrastrutture – pag. 47*

Si rimanda a quanto richiesto al punto 9.

27) *I pixel delle eccellenze – pagg. 59-60*

Si chiede di integrare le azioni (e le relative priorità) riportate nell'attuale stesura del PSC con quelle emerse in Conferenza economica comprensoriale.

28) *Reti ecologiche – pag. 61*

Si rimanda a quanto richiesto al punto 12.

29) *Tipologia edilizia rurale più ricorrenti nell'ambito faentino – pag. 69*

Si chiede di indicare nel PSC che questa ricerca risalente al 1950 e dalla quale si origina la relativa apposizione cartografica, abbia valore puramente indicativo/informativo.

30) *Territorio rurale – pagg. 74-79*

Si rimanda a quanto richiesto al punto 16.

31) *Pagina 77 – paragrafo 1, Punto b*

Si chiede di modificare il punto b come segue:

“b. nel caso di recupero di edifici ... è precluso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto alla conservatoria; comunque durante questo periodo e dopo i 10 anni successivi alla trascrizione, in caso di sopravvenuta nuova esigenza dell'azienda agricola conseguente alla riconversione o all'introduzione di nuovi sistemi di produzione agricola/multifunzionale, gli interventi saranno ammessi a seguito della presentazione di un piano/programma di investimento e sviluppo approvato.”

32) *Pagina 77 – paragrafo 2, Punto b*

Si chiede di modificare il punto b) come già espresso al punto 11.

33) *Pagina 77 – paragrafo 2 - Principali interventi per le aziende agricole*

Si chiede di introdurre, quale strumento per superare indici/zonizzazioni, lo strumento del piano/programma di investimento e sviluppo.

34) *Pagina 78 – paragrafo 3 – Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali*

Nell'elenco di tali attività, visto l'arco temporale piuttosto lungo del PSC, si chiede di lasciare aperte attività legate non solo alla produzione agricola e alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti, ma anche a future attività legate alla multifunzionalità.

35) *Pagina 79 – paragrafo 3, penultimo capoverso*

Si chiede di specificare che alla voce “e altri bacini irrigui” siano compresi anche quelli realizzati in aree private dalle singole aziende agricole o da consorzi di esse.

36) *Pagina 79 – paragrafo 3, ultimo capoverso*

Si ribadisce quanto già espresso al punto 11.

- Norme di Attuazione

37) *Pagina 1 – art. 2, elaborati costitutivi del piano strutturale*

Si chiede quanto già espresso al punto 14.

38) *Pagina 2 e 3 – art. 3, efficacia e norme transitorie*

Si chiede quanto già espresso ai punti 4 e 5.

39) *Pagina 6 – art. 6, ambiti del territorio comunale*

Si chiede quanto già espresso al punto 25.

40) *Pagina 13 e 14 – art. 11, storia e archeologia*

Si chiede quanto già espresso al punto 14.

CONTRODEDUZIONE

OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CARATTERE GENERALE:

1_ Completamento aree produttive e residenziali

Si condivide il principio di procedere al completamento della città esistente prima di realizzare nuove urbanizzazioni e nuovi interventi che intaccano il territorio agricolo.

Il PSC vede nelle azioni di recupero degli edifici, sia in territorio urbano che rurale e di compattamento della città, le principali strategie da perseguire per una coerente sostenibilità e sicurezza territoriale. Le determinazioni con cui POC e RUE daranno forma a questi principi fondanti del PSC costituiranno per il nostro territorio un ulteriore salto di livello per la attrazione economica e turistica.

A maggior chiarezza si precisa ulteriormente che:

Le previsioni di crescita della popolazione nel territorio dei sei Comuni associati (+ 6.782 famiglie dal 2006 al 2024) sono state il punto di partenza per programmare la virtuale realizzazione di circa 6.000 appartamenti (350 appartamenti all'anno distribuiti nei Comuni di Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme, Solarolo). Le nuove famiglie dal dicembre 2006 al dicembre 2008 segnano un incremento di 1.402 unità.

Trattandosi di una previsione di lungo periodo, da verificare e confermare nei Piani Operativi Comunali (POC) alla luce delle tipologie di fabbisogno, dell'andamento del mercato, ecc..., è evidente che quanto indicato ha il valore di una mera indicazione da monitorare nel tempo.

E' necessario mettere nuovamente in evidenza che gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali e produttivi non generano diritti edificatori, non rappresentano il disegno della città futura e non costituiscono neppure la puntuale localizzazione delle previsioni insediative che dovranno, sì, essere all'interno del perimetro, ma potrebbero non occuparlo integralmente, mantenendo, ad esempio, parte dei terreni a destinazione rurale.

Gli ambiti di potenziale trasformazione hanno perciò unicamente lo scopo, qualora sussistano le reali condizioni di fabbisogno, di accogliere (in tutto o in parte) le direzioni di crescita della città, solo in quei siti ritenuti congrui dalla Valsat.

Non trattandosi di aree edificabili nel senso stretto del termine, ma solo aree ritenute idonee (rispetto ad altre) per una trasformazione, non si ritiene di ridurle. Anzi, il fatto che siano eventualmente in eccesso consentirà, al momento della scelta, di mettere in concorrenza i proprietari, con notevoli vantaggi per la collettività.

Con ogni probabilità potrebbe accadere che aree ritenute idonee alla trasformazione dal PSC non vengano edificate per assenza di domanda specifica. Sono aree generalmente agricole e come tali rimarranno.

Questa è sostanzialmente la differenza fra i vecchi Piani Regolatori Generali, che generavano diritti, e il PSC che prevede potenziali ambiti di trasformazione, senza generare alcun diritto edificatorio per i proprietari. Sarà il POC a graduare, con oculatezza, le esigenze, avendo cura di ottimizzare le possibilità edificatorie residue e promuovendo la densificazione della città esistente.

Proprio per suffragare il principio di riduzione della dispersione territoriale, si evidenzia che il principio fondante del PSC (unitamente a quello dell'energia) è quello della densificazione della città, così come emerge dalla Relazione Illustrativa:

- capitolo 2.2 - La bassa densità abitativa nei centri urbani
- capitolo 3.1 - I 10 indirizzi per i quartieri del futuro: tipologia libera e densità
- capitolo 3 - Analisi del tema della densità
- capitolo 4.5 - La qualità insediativa: aumento della popolazione in ambito urbano

Il RUE attraverso questi indirizzi, da incentivare in modo considerevole, è lo strumento adeguato per contrapporsi al consumo di suolo agricolo e all'aumento della impermeabilizzazione del suolo stesso.

A tal fine, nell'ambito del dimensionamento complessivo del PSC (art.1 comma 3 delle Norme di Attuazione di PSC), e delle residue possibilità ammesse dal PRG vigente (ampliamenti, incentivi ecc..), il RUE potrà collocare, all'interno del territorio già urbanizzato, la maggior quantità di possibilità edificatorie necessarie.

2_ Valenza temporale PSC e vincoli

Si condivide sulla principale funzione di indirizzo del PSC; infatti le Norme di Attuazione, la Relazione Illustrativa e la Valsat, pur con le ovvie graduazioni e indicazioni per le successive fasi attuative ed esecutive, danno conferma di quanto già ampiamente discusso nella fase preparatoria del Piano. Il PSC deve essere uno strumento flessibile nella attuazione, pur nella chiarezza e univocità delle scelte e direzioni progettuali, infatti:

- La Relazione Illustrativa, da prendere in esame per redigere il POC e RUE, come emerge al capitolo 1 (Introduzione), espone gli indirizzi. Tale precisazione è suffragata dall' art. 2 delle NdA del PSC.
- Le Norme di Attuazione (art. 2, comma 9) *"Hanno una prevalente funzione di indirizzo per la redazione degli strumenti di pianificazione sottordinata (POC-RUE-PUA) ad eccezione dei vincoli prescrittivi e tutele derivanti da leggi e piani sovraordinati"*.

E' evidente però, anche se può apparire un ovvio inciso, che gli Aspetti Condizionanti del piano e in particolare le TAVV. 4C_1-28 (Sicurezza del Territorio) rappresentano ben più di un semplice indirizzo; infatti se POC e RUE possono approfondire tali tematiche e se per molti temi inerenti la sicurezza del territorio i piani di ordine sovraordinato hanno proceduto ad una piena disciplina è necessario che in tutti i momenti in cui si concretizza l'intervento edilizio tali aspetti siano considerati prioritari; si citano a livello esemplificativo: il reticolo idrografico, le fasce di pertinenza fluviale, le aree ad alta e moderata probabilità di inondazione, le aree di potenziale allagamento, le distanze di rispetto dai corpi arginali, le aree a rischio di frane, le aree in dissesto, gli abitati da consolidare, le attitudini alla trasformazione del territorio, le zone a vincolo idrogeologico, le aree di ricarica della falda, la prevenzione del rischio sismico.

Il contenuto del Quadro Conoscitivo (e della Valsat per quanto attiene la disciplina puntuale dell'ambito) per quanto riguarda in particolar modo gli aspetti geologici e i rischi naturali, (quali ad esempio la pericolosità idrogeologica, pericolosità sismica locale, le alluvioni, il rischio incendi boschivi, la subsidenza, l'interferenza fra il dissesto e gli elementi a rischio) non rappresenta un mero adempimento, ma va acquisito quale parte integrante e sostanziale ineludibile di ogni momento valutativo e ad ogni scala di intervento.

A maggiore chiarimento del significato del PSC e in accoglimento della proposta, si introduce all'art. 1.1 delle NdA del PSC il seguente comma: *"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 POC senza che ciò comporti modificazioni al PSC"*. **(All.1)**

3_ RUE in forma associata

Si riconferma il principio già condiviso con l'Accordo firmato il 21 febbraio 2008 fra i sei Sindaci e le quattro Associazioni agricole nei seguenti termini: *"L'impegno dell'Amministrazione Comunale, supportata dalla condivisione delle Associazioni agricole, è quello di redigere il RUE in forma associata"*.

Gli indirizzi (strategici) per il RUE sono sinteticamente esplicitati al cap. 4.3 della Relazione Illustrativa.

Non si ritiene di introdurre aspetti (di apparente dettaglio) non indagati e non oggetto di concertazione istituzionale (Regione, Province, Enti); sarà il RUE a valutare e simulare eventuali nuovi scenari.

Ad esempio la delicatezza del problema sollevato quale - quello di spostare le date di riferimento normativo - a cui fare riferimento per l'applicazione delle norme (ora 31/12/1995, ma in alcuni casi puntuali anche al 1980 per la tutela dell'intera area collinare di Castel Raniero), ha un'incidenza territoriale e solleva aspetti non solo di natura urbanistica incidendo sulle proprietà, su come si sono formate e sulle conseguenti possibilità edificatorie di aree.

Analogamente per la richiesta di limitare gli atti di vincolo di asservimento è necessario attenersi alla L.R. vigente da esplicitare nel RUE. Anche se tale materia è di competenza del RUE, nel rispetto degli indirizzi del PSC, si analizzerà tale aspetto per evitare di regolarizzare eventuali discrasie intervenute dopo il 1995.

4_ Norme transitorie di salvaguardia

Le aziende agricole esistenti all'interno degli ambiti di nuova previsione possono effettuare gli interventi previsti dall'art. 3, comma 1, delle NdA.

In pratica sono aziende che possono svilupparsi alla condizione di non compromettere o rendere più gravosa l'attuazione del Piano.

Il PSC non introduce salvaguardie aggiuntive rispetto a quelle stabilite dall'art. 12 della L.R. 20/2000 recentemente meglio precisata dall'art. 18 della L.R. 06/2009. Per questa ragione al comma 4 dell'art. 3 delle NdA dopo LR 20/2000 si aggiunge: "e successive modifiche". **(AlI.2)**

Il rischio paventato di interpretazioni diverse da parte dei 6 Comuni dell'ambito si riduce unicamente con la redazione del RUE in forma associata.

5_ Sviluppo dell'impresa agricola, indici e piani/programmi di investimento e sviluppo

La richiesta di superare indici edificatori, zonizzazioni e parametri attraverso programmi di intervento/sviluppo, inserendo nel PSC tale deroga, è in contrasto non solo con il progetto di PSC, bensì con la L.R. 20/2000 recentemente modificata dalla L.R. 06/2009.

La Legge Regionale citata provvede già a dettare indirizzi omogenei per tutto il territorio regionale su una materia, quale quella delle zone rurali, che se fosse lasciata alla prevalente competenza comunale potrebbe dar luogo a quelle distorsioni interpretative evidenziate al punto precedente dagli osservanti.

Gli articoli A16-A17-A18-A19 della L.R. 20/2000, a cui si rimanda, delineano gli indirizzi a cui si deve attenere il RUE. Il PSC all'art. 6 delle NdA non fa altro che richiamarli collegandoli alla corrispondente previsione nel PTCP.

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. A19 L.R. 20/2000) il RUE si attiene ai seguenti principi (comma 3 art. A19) L.R. 20/2000 e s.m.:

- a) sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;
- b) gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;
- c) la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacenti attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Come si può desumere dalla vigente legislazione, l'ambito di intervento del RUE è già disciplinato nei termini della massima attenzione alle esigenze delle attività e delle produzioni agricole contrastando ogni altro fenomeno di sottrazione di suoli/edifici dall'orbita delle aziende agricole attraverso ordinarie norme urbanistiche.

6_ Recupero patrimonio edilizio esistente

Il recupero del patrimonio edilizio esistente (generalmente possibile), non connesso con l'attività agricola, è disciplinato già nei dettagli dall'art. A21 della LR 20/2000 e successive modifiche.

Il PSC per evitare le distorsioni avvenute in passato relativamente al patrimonio edilizio esistente non utilizzato dalle imprese agricole (che ha provocato la vendita di complessi rurali per realizzare "supercondomini in campagna") ha disciplinato al cap. 4.3 della Relazione Illustrativa gli indirizzi per il RUE, atti ad impedire questo fenomeno di urbanizzazione della campagna.

Si condivide totalmente il principio che in campagna, l'esercizio dell'attività agricola va tutelato come sancito dall'accordo di concertazione del 28/02/2008 già firmato con le Associazioni economiche e sociali: *"Si ribadisce in questa sede, quale indirizzo di ordine generale per la normativa di POC e RUE, che l'attività agricola e le relative lavorazioni, qualunque esse siano, sono prioritarie rispetto alle esigenze degli abitanti che vanno ad occupare complessi rurali dismessi; le incompatibilità (acustiche, ambientali ecc.) vanno assolte esclusivamente, come pure ogni opera di urbanizzazione e mitigazione, a carico di tali soggetti."*

7_ La perequazione urbanistica e trasferimento indici

La perequazione, intesa nel senso di strategia strutturale di interesse pubblico, è quella di cui all'art. 14 e 15 delle NdA, introdotta per risolvere le problematiche evidenziate all'art. 14, punto 3, e all'art. 9, punto 2 e 5.

Alle tre richieste si controdeduce nel seguente modo:

1. Il trasferimento (parziale) di volumi dismessi, dalla campagna alla città, è possibile nell'ambito dell'art. 9.5 primo comma NdA (riqualificazioni rurali). Saranno il POC e RUE a stabilire criteri e priorità in funzione dell'interesse collettivo.
2. Il trasferimento di volumi dismessi, relativamente a puntuali attività produttive agricole, ad altra azienda agricola è materia da trattare nel RUE (perequazione da intendere come spostamento di volume privato) con le modalità e nel rispetto di quanto esplicitato alla risposta del precedente punto 5. L'accordo di concertazione condiviso con le Associazioni economiche e sociali ha già espresso un indirizzo per il RUE:
“può essere valutata una ipotesi di perequazione (spostamento e accorpamento di indici relativi a precise attività produttive agricole per territori aventi le medesime caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche, anche tra comuni diversi) che vada incontro alle moderne esigenze delle aziende agricole, senza favorire però artificiose dismissioni di fabbricati rurali che si porrebbero in contraddizione con la prioritaria volontà di sviluppo dell'agricoltura; in particolare la tipologia dei nuovi edifici di servizio dovrà ovviamente tenere conto di un diverso parco macchine rispetto al passato e delle nuove opportunità connesse alla legge di orientamento (L. 228/2001) e così pure della necessità di ricavare negli edifici esistenti locali per accoglienza di manodopera avventizia.”
3. Nell'ambito della coerenza dei diversi strumenti di competenza comunale (POC e RUE) già ora le Norme di Attuazione di PSC art. 15.3 consentono il trasferimento fra i Comuni degli indici.

8_ Borghi e frazioni consolidate nel forese

Costituisce un indirizzo del PTCP, che il PSC in modo concertato ha reso attuativo, quello di prevedere i nuovi ambiti attorno ai centri più importanti; per completezza, si rinvia alla controdeduzione dell'osservazione n. 22 per ulteriori approfondimenti.

Sempre su questo tema la Regione Emilia Romagna con l'osservazione n. 15 al Documento Preliminare ha invitato *“al controllo delle dinamiche insediative dei centri minori, degli aggregati urbani e delle frazioni prive di servizi, ferme restando le quote residue dei piani vigenti. Per tale motivo è necessario che l'Associazione preveda, per tali centri, politiche urbanistiche volte esclusivamente alla conservazione, riqualificazione e consolidamento dei tessuti esistenti”*.

Il completamento residenziale nei borghetti è già stato oggetto di concertazione con le Associazioni agricole in data 28/02/2008 nei seguenti termini: *“Nel rispetto del PTCP e della L.R. 20/2000 va mantenuta la possibilità di completare intervalli ineditati nei borghetti”*.

La Relazione Illustrativa del PSC ha disciplinato la materia al capitolo 4.2 al punto *“Agglomerati residenziali in ambito extraurbano”*, nei seguenti termini: *“Un'ulteriore possibilità che si vuole assicurare negli “Agglomerati residenziali in ambito extraurbano” individuati nel PSC, è quella di poter valutare nel RUE l'edificabilità di piccoli intervalli ineditati, nell'ottica di densificare e razionalizzare.*

Nelle aree strettamente adiacenti agli agglomerati residenziali in ambito extraurbano sarà inoltre possibile, ad esempio per risolvere puntuali situazioni di criticità, collocare servizi pubblici (che non necessitino di volume) quali parcheggi, verde ecc. al servizio dell'insediamento.

Esistono, inoltre, diversi agglomerati residenziali di modeste dimensioni, collocati in ambito rurale, sprovvisti anche dei servizi minimi, che i vari P.R.G. hanno trattato con specifiche soluzioni normative, tese a favorirne la conservazione, in quanto considerati presidi caratterizzanti il tessuto insediativo di rango minore”.

Invece l'ampliamento residenziale dei borghi e frazioni della campagna, interessando porzioni di terreno agricolo, è stato evitato, per le seguenti ragioni qui sintetizzate:

- osservazione n. 15 della Regione Emilia Romagna al Documento Preliminare del PSC;
- evitare la dispersione abitativa con aggravio del traffico e con aumento dei costi di gestione delle urbanizzazioni sparse;

- evitare la sottrazione di terreno agricolo in ambiti lontani dalla città.

Quanto sopra è in coerenza con la risposta al punto 1 precedente inerente il completamento della città esistente.

9_ Viabilità strutturale

La proposta di prevedere una bretella pedecollinare diretta fra le Bocche dei Canali e l'incrocio della Via Emilia - Lughese rappresenta una soluzione sovradimensionata (sia in termini di sostenibilità ambientale che economica) che compromette un'enorme quantità di terreno agricolo generando, fra l'altro, aspettative fondiarie per le proprietà interessate; quanto sopra è in contrasto con l'esigenza di preservare il terreno agricolo come ribadito al precedente punto 1.

Il PSC ha affrontato in modo puntuale (e con numerose opzioni) la viabilità del Ponte Rosso i cui risultati sono riassunti al capitolo 6.2 della Relazione Illustrativa. Il Documento di Concertazione del 28/02/2008 con le Associazioni economiche e sociali, per i due punti citati, ha già condiviso le soluzioni poi ricomprese nel PSC adottato ai seguenti termini:

- *“La struttura del Piano Urbanistico – Il progetto di un sistema di assi viari, per la prima volta coordinato a livello territoriale e perciò organici ad un razionale sviluppo insediativo e produttivo è condivisibile e costituisce un impegno la realizzazione, con priorità per il collegamento delle vallate del Lamone e del Senio con le aree produttive e con l'autostrada A14 con l'attraversamento viario Nord-Sud di Faenza e Castel Bolognese e per la nuova circonvallazione Faenza/Castel Bolognese. Si condivide il disegno urbanistico teso a riempire i vuoti, che prefigura un modello di città compatta, in contrapposizione alla dispersione insediativa, che va controllata per le diseconomie che essa genera e per le conflittualità con gli obiettivi della produzione agricola.”*
- *“Il dimensionamento delle infrastrutture - (...).Per il nodo del Ponte Rosso è necessario in una prima fase procedere ad adeguamenti ed allargamenti in sito, riservando ad un intervento più complesso, quale il rifacimento del Ponte Rosso, la strategia definitiva per la soluzione del nodo viario; in questo caso, da approfondire con uno studio di fattibilità, si potrà realizzare una terza corsia e una pista ciclabile in sede propria.”*

Tali scelte si allineano con i seguenti indirizzi:

- non introdurre viabilità utopistiche che tagliano la campagna lontano dai centri abitati in quanto, vista l'onerosità attrattiva, sono destinate a rimanere sulla carta, con grave danno dei proprietari coinvolti;
- tenere conto di soluzioni che non investano il territorio aperto creando di fatto nuovi confini territoriali che generano aspettative edilizie in contrasto con una politica di conservazione del terreno agricolo;
- dimensionare le scelte strutturali in tema di viabilità per una popolazione di circa 60.000 abitanti (Faenza) evitando di programmare infrastrutture e opere che, se sovradimensionate per la popolazione reale graverebbero con costi di realizzo e gestione in maniera pesante sui cittadini;
- associare generalmente le nuove infrastrutture con i nuovi ambiti di espansione al fine di fare partecipare il privato alla loro realizzazione. Non è realistico pensare di finanziare grandi opere infrastrutturali con il bilancio pubblico; in questo modo le opere viarie potranno nascere, qualora la città abbia l'esigenza di espandersi, unitamente ad essa.

La risposta ai due seguenti punti è di competenza dei Consigli Comunali di Castel Bolognese e Solarolo cui si rimanda per la controdeduzione definitiva:

Viabilità sul Comune di Castel Bolognese: la proposta di prevedere la nuova circonvallazione di collegamento dalla via Emilia Levante alla Casolana, in corrispondenza della via Zirona, rappresenta una soluzione sovradimensionata; prevedere una viabilità di tale portata e connetterne la realizzazione all'inserimento di un nuovo ambito residenziale, che si estende a monte dell'abitato su una superficie di circa 40 ha, significa stravolgere i dimensionamenti di PSC validati fin dalla Conferenza di Pianificazione. Il progetto della viabilità proposto dal PSC, la cui definizione specifica spetta agli strumenti urbanistici di dettaglio, si appoggia per lunghi tratti sulla viabilità esistente e si allinea agli indirizzi progettuali elencati nel punto precedente.

Viabilità sul Comune di Solarolo: la richiesta di un nuovo collegamento con il territorio imolese, con la realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Santerno, non si limita alla previsione della infrastruttura di attraversamento bensì anche alla

realizzazione di una nuova viabilità strutturale di circa 1,3 km attualmente non prevista e che va ad interessare aree di tutela derivanti da piani sovraordinati.

Qualora in futuro, nell'ambito di un accordo di fattibilità fra i Comuni di Imola e Solarolo, detta infrastruttura con la viabilità annessa sia considerata essenziale, dovrà essere approvata con le procedure di cui alla L.R.20/2000 e successive modifiche.

10_ Viabilità in campagna

Il PSC prevede già, in quanto a compatibilità con il territorio rurale, la disciplina delle infrastrutture per la mobilità.

L'allegato di approfondimento delle tematiche agricole condiviso in data 28/02/2008 con gli osservanti e qui riconfermato prevede: **"Viabilità - Nelle strade delle zone rurali si auspicano adeguamenti e idonei allargamenti per favorire i flussi dei mezzi agricoli e industriali; in particolare dovrà essere allargato il ponte di via Canovetta per migliorare il collegamento tra la vallata del Samoggia e Marzeno. La pista ciclabile fra Borgo Tuliero e Faenza, pur non essendo compresa fra quelle strutturali, è da programmare quale investimento importante per la sicurezza stradale."**

Spetta agli strumenti sottordinati inserire la previsione degli interventi, fra le opere pubbliche, per la concreta attuazione di quanto sopra ammesso.

11_ Energie da fonti rinnovabili e zone agricole

Si introduce al cap. 4.3 "Territorio rurale" della Relazione Illustrativa, al punto 3. "Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali" la seguente precisazione **(All.3)**.

"In conformità e nel rispetto delle previsioni del PTCP, in territorio rurale si ammette preferenzialmente la produzione e la cessione di energia elettrica e calore da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche come attività agricole connesse all'agricoltura ordinariamente esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati; tali impianti di norma non devono superare le soglie di seguito specificate:

- 4,5 MWe per gli impianti ad energia idroelettrica;
- 3 MWe per gli impianti ad energia eolica;
- 1 MWe per gli impianti alimentati da biomasse;
- 1,5 MWe per tutti gli altri tipo di impianto"

12_ Rete eccellenze, reti ecologiche

Per quanto riguarda l'importanza e l'eccellenza delle valenze produttive, turistiche e culturali dell'Ambito faentino (che il PSC non solo condivide, ma vuole contribuire ad elevare ulteriormente) non può esserci che totale adesione su quanto affermato dagli osservanti. Si rinvia sull'argomento anche alla controdeduzione della osservazione n. 36 punto 2.

I dubbi sollevati in merito alle reti ecologiche non sono in realtà pertinenti, infatti:

- in un progetto di rete ecologica generale per accedere agli incentivi e ai meccanismi perequativi, di cui all'art. 9.5 delle NdA, è prevista la consultazione con i soggetti coinvolti;
- la rete ecologica che insiste su una proprietà non è un vincolo, bensì un'opportunità economica per l'agricoltore che può decidere o meno di accedervi.

13_ PSC e valore terreni

Non è materia della pianificazione generale introdurre elementi economici riferiti all'imposizione fiscale.

14_ Concetto di vincolo sovraordinato approvato

I piani sovraordinati (fin dall'adozione per le parti che entrano immediatamente in salvaguardia) quando sono approvati vengono applicati a prescindere dai vari livelli e dallo stato della pianificazione comunale.

Quanto sopra è chiarito in modo inequivocabile dall'art. 3 comma 4 delle NdA del PSC

Il riferimento alla carta archeologica Tav.4B non è pertinente, infatti:

- le zone ad alta, media, bassa potenzialità archeologica sono in questa fase riferite ai nuovi ambiti e quindi sono prescrittive per il POC;

- le "Aree di concentrazione di materiali archeologici" sono ambiti di tutela in quanto espressamente previsti dal PTCP (art. 3.21 PTCP);
- i complessi archeologici sono tutelati dal PTCP (art. 3.21 PTCP);
- con riferimento all'intero territorio comunale la disciplina delle zone archeologiche (alta, media, bassa) è stata rinviata al RUE/POC che in accordo con la Soprintendenza dovrà precisare le aree da escludere e le tipologie di lavori comunque ammessi;
- la redazione della carta archeologica concordata con la Soprintendenza discende dall'art. 3.21.A delle NdA del PTCP.

Quanto sopra per evidenziare che la tutela archeologica, con la graduazione e la specificità espressa prima, è certamente uno strumento di conoscenza che integra il progetto di PSC; se così non fosse il PSC non potrebbe concludere positivamente il suo iter. Ad integrazione della presente risposta si rinvia anche alle considerazioni sulla tutela e sicurezza del territorio di cui al precedente punto 2.

15_ Cartografia

Per quanto riguarda le modifiche alla cartografia di PSC è intervenuta la L.R. 6/2009 dove all'art. 32bis ne ha previsto il relativo procedimento.

Fra queste modifiche sono contemplate quelle di aggiornamento del Quadro Conoscitivo, rettifiche di errori presenti nella cartografia di base e nella rappresentazione dello stato di fatto.

16_ Carta del paesaggio

La Carta del paesaggio descritta al capitolo 3.1 della Relazione Illustrativa, al punto "Lo spazio rurale" è uno strumento di conoscenza del territorio richiesto dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna al fine di raggiungere la concertazione istituzionale.

OSSERVAZIONI E PROPOSTE DI CARATTERE PARTICOLARE

17_ Parco della Vena dei Gessi

Pur condividendo le osservazioni avanzate, le modalità di promozione del Parco Regionale della Vena del Gesso Romagnola e il rapporto che si genera con le attività in esso inserite non è materia specifica di PSC.

18_ La rete delle eccellenze

Si rinvia alla risposta già fornita al precedente punto 12.

19_ Ambiti puntuali di riqualificazione del territorio urbano

Il Documento di concertazione fra i sei Comuni e le Associazioni economiche e sociali siglato il 28/02/08 ha ribadito: "si vuole evidenziare che gran parte degli allevamenti costituisce una importante risorsa da conservare, ammodernare e ampliare nel rispetto delle specifiche norme di settore".

Il PSC conferma tale indirizzo, anche se è innegabile che alcuni allevamenti (a prescindere da quando e come si sono venuti a trovare vicino alla città) possono, alla data odierna, risultare incompatibili.

A pag. 11 della Relazione Illustrativa al punto "le riqualificazioni rurali" prima della parola allevamenti si aggiunge la parola: "alcuni". **(AII.4)**

20_ Tema dell'acqua: sicurezza e risorse

Quanto richiesto è già compreso nel PSC, infatti:

- la tavola Tav. C.1.4.7 del Quadro Conoscitivo (Sistema delle dotazioni territoriali: rete irrigua agricola)
- la tavola Tav. C.3.1.c del Quadro Conoscitivo (Sistema del territorio rurale: analisi specialistica - sottounità di paesaggio);
- l'art. 9.4 delle NdA contiene la disciplina per il POC e RUE riguardante la conservazione dell'acqua in ambito rurale.

21_ La discontinuità delle reti ecologiche

Si rinvia alla precedente risposta n. 12.

22_ Energia

Si rinvia alla precedente risposta n. 11.

23_ La perequazione nel PSC

Si rinvia alla precedente risposta n. 7.

24_ Spazio rurale

Si rinvia alla precedente risposta n. 16 e si chiarisce che l'elaborato specialistico *"Il Paesaggio dell'Ambito faentino: Analisi specialistica ed indirizzi"* per quanto riguarda il suo significato all'interno del PSC, ha esclusivo valore descrittivo-naturalistico.

25_ Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Il PSC nel rispetto degli indirizzi della LR 20/2000 e del PTCP deve individuare i 4 ambiti in cui è suddiviso il territorio rurale. In accoglimento parziale di quanto osservato, l'art. 6 delle NdA viene modificato riportando gli "Ambiti di valorizzazione paesaggistica" fra quelli ad "Alta vocazione produttiva agricola". La norma viene così modificata **(AII.5)**:
"8. Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art. A19 L.R. 20/2000.

Sono gli ambiti di cui all'art. 10.8 del PTCP.

Gli interventi ammessi discendono dalla lettura combinata dell'art. A19 L.R. 20/2000 e art. 10.8 del PTCP.

Sono distinti in due sottozone:

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura

Sono gli ambiti produttivi agricoli, con un territorio pianeggiante, che coincidono sostanzialmente con l'unità di paesaggio della centuriazione romana.

- Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica

Sono gli ambiti produttivi agricoli inseriti nell'unità di paesaggio della collina romagnola.

Per favorire un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche di connessione in spazi di proprietà privata, il RUE promuove incentivi e forme di compensazione urbanistica".

La modifica di cui sopra viene recepita anche nella Relazione Illustrativa **(AII.6)** e nella legenda delle Tavv. 1-28 degli Aspetti Strutturanti **(AII.7)**.

26_ Infrastrutture

Si rinvia alla precedente risposta n. 9.

27_ I pixel delle eccellenze

La Conferenza Economica è parte integrante del PSC come emerge anche dall'Accordo di Pianificazione del 25/08/2008 stipulato con la Provincia di Ravenna.

E' evidente però che, al fine di non ingessare strumenti complessi quale il PSC, la Conferenza Economica Comprensoriale del marzo 2009 può avere momenti di verifica, approfondimento, conferma o revisione che devono essere più agili e con tempistiche più brevi del PSC, che ha invece una durata pluridecennale e una procedura di modifica molto onerosa in termini economici e di tempo.

L'importanza e il valore della Conferenza Economica è stata attestata dall'Accordo di Pianificazione firmato il 25/02/2008 dal Presidente della Provincia e dai Sindaci dei sei Comuni associati, dove all'art. 4 hanno assunto l'impegno di:
"Conferenza Economica: di promuovere una conferenza economica comprensoriale, con la partecipazione della Provincia, al fine di indirizzare le politiche insediative, tenendo conto anche delle valenze sociali; tale conferenza rappresenta un atto di indirizzo in campo urbanistico, sociale, culturale, produttivo, agricolo e degli investimenti pubblici, ecc.."

28_ Reti ecologiche

Si rinvia alla precedente risposta n. 12.

29_ Tipologia edilizia rurale più ricorrente nell'ambito faentino

Quanto richiesto è già compreso al capitolo 4.1 della Relazione Illustrativa.

Infatti lo studio "La casa rurale nella Romagna" risalente al 1950 ha valore puramente informativo/culturale e la cartografia con il censimento degli edifici di valore è parte integrante del progetto di PSC.

30_ Territorio rurale

Si rinvia alla precedente risposta n. 16.

31_ Atti trascritti nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa

Quanto richiesto contrasta con la Legge Regionale n. 20/2000 e successive modifiche (art. A.21, comma 3 punto b).

Si rinvia al RUE ogni valutazione e relazione con specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola.

32_ I principali interventi per le aziende agricole (energia)

Si rinvia alla precedente risposta n. 11.

33_ Superamento di indici e zonizzazioni in campagna

Si rinvia alla precedente risposta n. 5.

34_ Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

Le funzioni pertinenti alle aziende costituiscono un indirizzo per il RUE e non una norma prescrittiva qualora, nel rispetto della Legge Regionale, nascano nuove funzioni legate all'agricoltura, queste nuove attività agricole saranno adeguatamente apprezzate.

35_ Bacini irrigui

Tra i bacini irrigui sono compresi quelli realizzati in aree private delle singole aziende agricole e da consorzi delle stesse.

36_ Energia

Si rinvia alla precedente risposta n. 11.

37_ Elaborati del PSC

Si rinvia alla precedente risposta n. 14 (per il punto a) e alla n. 15 (per il punto b).

38_ Efficacia e norme transitorie

Si rinvia alla precedente risposta n. 4 e n. 5.

39_ Ambiti del territorio comunale

Si accoglie l'osservazione nei termini di cui alla precedente risposta n. 25. Si richiama la risposta n. 5 sul tema del superamento indici/zone/parametri.

40_ Storia e archeologia

Si rinvia alla precedente risposta n. 14.

Art. 1 Oggetto del Piano Strutturale

1. *Oggetto*. Il PSC delinea, per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato, unicamente le scelte strutturali e strategiche in coerenza con il Quadro Conoscitivo e la VALSAT.

2. *POC e RUE*. Completano la pianificazione comunale.

Sono redatti in conformità al PSC, seguendo gli indirizzi contenuti nella Relazione Illustrativa che costituisce, unitamente alla VALSAT e al Quadro Conoscitivo, strumento ermeneutico rilevante tanto nella fase di gestione del PSC, che della formazione del POC e RUE.

3. *Dimensionamento*. [...]

Art. 1 Oggetto del Piano Strutturale

1. *Oggetto*. Il PSC delinea, per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato, unicamente le scelte strutturali e strategiche in coerenza con il Quadro Conoscitivo e la VALSAT.

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 POC senza che ciò comporti modificazioni al PSC.

2. *POC e RUE*. Completano la pianificazione comunale.

Sono redatti in conformità al PSC, seguendo gli indirizzi contenuti nella Relazione Illustrativa che costituisce, unitamente alla VALSAT e al Quadro Conoscitivo, strumento ermeneutico rilevante tanto nella fase di gestione del PSC, che della formazione del POC e RUE.

3. *Dimensionamento*. [...]

Stato adottato

5_NORME DI ATTUAZIONE

Art. 3 Efficacia e norme transitorie

[...]

4. *Salvaguardia*. Dall'adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 L.R. 20/2000.

Gli aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia sono esclusivamente quelli derivanti da leggi o piani sovraordinati immediatamente cogenti.

Stato controdedotto

5_NORME DI ATTUAZIONE

Art. 3 Efficacia e norme transitorie

[...]

4. *Salvaguardia*. Dall'adozione del PSC si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12 L.R. 20/2000 **e successive modifiche**.

Gli aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia sono esclusivamente quelli derivanti da leggi o piani sovraordinati immediatamente cogenti.

4.3 Territorio rurale

[...]

3. Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

[...]

In generale, fatte salve le disposizioni del PTCP e dei regolamenti comunali, nel territorio rurale si possono prevedere, a seguito di specifiche valutazioni:

- opere di urbanizzazione;

[...]

- bacini di laminazione per favorire il convogliamento delle acque provenienti da più ambiti in grandi spazi rurali da allagare, che prevedano, al tempo stesso, la presenza permanente di una quota di acqua ad uso irriguo e/o ricreativo, e altri bacini irrigui;

~~- impianti per energie rinnovabili ambientalmente compatibili ed in conformità con lo specifico regolamento comunale.~~

4.3 Territorio rurale

[...]

3. Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali

[...]

In generale, fatte salve le disposizioni del PTCP e dei regolamenti comunali, nel territorio rurale si possono prevedere, a seguito di specifiche valutazioni:

- opere di urbanizzazione;

[...]

- bacini di laminazione per favorire il convogliamento delle acque provenienti da più ambiti in grandi spazi rurali da allagare, che prevedano, al tempo stesso, la presenza permanente di una quota di acqua ad uso irriguo e/o ricreativo, e altri bacini irrigui;

- In conformità e nel rispetto delle previsioni del PTCP, in territorio rurale si ammette preferenzialmente la produzione e la cessione di energia elettrica e calore da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche come attività agricole connesse all'agricoltura ordinariamente esercitata da imprenditori agricoli singoli o associati; tali impianti di norma non devono superare le soglie di seguito specificate:

- 4,5 MWe per gli impianti ad energia idroelettrica;

- 3 MWe per gli impianti ad energia eolica;

- 1 MWe per gli impianti alimentati da biomasse;

- 1,5 MWe per tutti gli altri tipo di impianto.

2.2 Le criticità da mitigare: le opportunità

[...]

Le riqualificazioni rurali

Come emerge dal Quadro Conoscitivo, il territorio extraurbano dell'ambito faentino si presenta con un'immagine complessiva di assoluta compatibilità.

Questo non toglie che siano presenti siti puntuali su quali concentrare l'attenzione mediante una pluralità di azioni, quali:

- mitigazioni paesaggistiche;
- riqualificazioni architettoniche;
- demolizioni e ricostruzioni parziali in siti compatibili e con funzioni pregiate.

Le principali tipologie che necessitano di ipotesi di riqualificazione riguardano:

- **gH** allevamenti che, per la loro vicinanza ai centri abitati, sono fonte di problemi ambientali;
- le strutture edilizie isolate, in genere dismesse e incompatibili con il paesaggio;
- le aree produttive sorte all'ingresso dei paesi che hanno una forte identità turistica;
- le aree produttive sparse, in territorio rurale di pregio.

Ad esempio, [...]

2.2 Le criticità da mitigare: le opportunità

[...]

Le riqualificazioni rurali

Come emerge dal Quadro Conoscitivo, il territorio extraurbano dell'ambito faentino si presenta con un'immagine complessiva di assoluta compatibilità.

Questo non toglie che siano presenti siti puntuali su quali concentrare l'attenzione mediante una pluralità di azioni, quali:

- mitigazioni paesaggistiche;
- riqualificazioni architettoniche;
- demolizioni e ricostruzioni parziali in siti compatibili e con funzioni pregiate.

Le principali tipologie che necessitano di ipotesi di riqualificazione riguardano:

- **alcuni** allevamenti che, per la loro vicinanza ai centri abitati, sono fonte di problemi ambientali;
- le strutture edilizie isolate, in genere dismesse e incompatibili con il paesaggio;
- le aree produttive sorte all'ingresso dei paesi che hanno una forte identità turistica;
- le aree produttive sparse, in territorio rurale di pregio.

Ad esempio, [...]

Art. 6 Ambiti del territorio rurale

[...]

7. *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico art. A18 L.R. 20/2000.*

Sono distinti in ~~tre~~ sottozone:

- *Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico*

In questo ambito rientrano le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 3.19 del PTCP), le zone di tutela naturalistica di limitata trasformazione (art. 3.25_b del PTCP) e le aree sottoposte dai PRG vigenti a speciale disciplina di tutela paesaggistica.

Gli interventi ammessi discendono da tali strumenti.

- *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*

Sono gli ambiti a prevalente rilievo paesaggistico (art. 10.7 del PTCP).

Gli interventi ammessi discendono da tale strumento.

~~- *Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica*~~

~~Gli interventi in questi ambiti sono disciplinati dal RUE che, a livello di indirizzo e per quanto concerne gli interventi edilizi, si conforma all'art. A19 L.R. 20/2000. In questi ambiti, per favorire un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche di connessione in spazi di proprietà privata, il RUE promuove incentivi e forme di compensazione urbanistica.~~

8. *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art. A19 L.R. 20/2000.* Sono gli ambiti di cui all'art. 10.8 del PTCP.

Gli interventi ammessi discendono dalla lettura combinata dell'art. A19 L.R. 20/2000 e art. 10.8 del PTCP.

9. *Ambiti agricoli periurbani art. A20 L.R. 20/2000.* Sono gli ambiti individuati dal PSC [...]

Art. 6 Ambiti del territorio rurale

[...]

7. *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico art. A18 L.R. 20/2000.*

Sono distinti in **due** sottozone:

- *Ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico*

In questo ambito rientrano le zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 3.19 del PTCP), le zone di tutela naturalistica di limitata trasformazione (art. 3.25_b del PTCP) e le aree sottoposte dai PRG vigenti a speciale disciplina di tutela paesaggistica.

Gli interventi ammessi discendono da tali strumenti.

- *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*

Sono gli ambiti a prevalente rilievo paesaggistico (art. 10.7 del PTCP).

Gli interventi ammessi discendono da tale strumento.

8. *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola art. A19 L.R. 20/2000.*

Sono gli ambiti di cui all'art. 10.8 del PTCP.

Gli interventi ammessi discendono dalla lettura combinata dell'art. A19 L.R. 20/2000 e art. 10.8 del PTCP.

Sono distinti in due sottozone:

- *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura*

Sono gli ambiti produttivi agricoli, con un territorio pianeggiante, che coincidono sostanzialmente con l'unità di paesaggio della centuriazione romana.

- *Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica*

Sono gli ambiti produttivi agricoli inseriti nell'unità di paesaggio della collina romagnola.

Per favorire un miglior habitat naturale e la costituzione di reti ecologiche di connessione in spazi di proprietà privata, il RUE promuove incentivi e forme di compensazione urbanistica.

9. *Ambiti agricoli periurbani art. A20 L.R. 20/2000.* Sono gli ambiti individuati dal PSC [...]

3.1 Le strategie urbanistiche: la prospettiva

[...]

Lo spazio rurale

[...]

2. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

La definizione degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico [...]

Gli ambiti di rilievo paesaggistico, al fine di cogliere in modo più aderente le specificità del territorio, sono stati suddivisi in **tre** sottoambiti:

- particolare interesse paesaggistico
- rilievo paesaggistico

~~- valorizzazione paesaggistica~~

~~Questo ultimo, in particolare, è un ambito a prevalente vocazione produttiva nel quale promuovere la costituzione di reti ecologiche, con incentivi e compensazioni urbanistiche.~~

3. Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola coincidono con l'unità di paesaggio della centuriazione romana e, quindi, con un territorio sostanzialmente pianeggiante.

Questi ambiti sono interessati in maniera estesa dalla centuriazione romana, visibile con singoli elementi e grandi maglie strutturate, che dovrà essere conservata e resa ulteriormente visibile in occasione di interventi edilizi di nuova edificazione che devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

4. Ambiti agricoli periurbani

Gli ambiti agricoli periurbani [...]

3.1 Le strategie urbanistiche: la prospettiva

[...]

Lo spazio rurale

[...]

2. Gli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

La definizione degli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico [...]

Gli ambiti di rilievo paesaggistico, al fine di cogliere in modo più aderente le specificità del territorio, sono stati suddivisi in due sottoambiti:

- particolare interesse paesaggistico
- rilievo paesaggistico

3. Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola sono stati suddivisi in due sottoambiti:

- ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura
- ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica

Gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura coincidono con l'unità di paesaggio della centuriazione romana e, quindi, con un territorio sostanzialmente pianeggiante.

Questi ambiti sono interessati in maniera estesa dalla centuriazione romana, visibile con singoli elementi e grandi maglie strutturate, che dovrà essere conservata e resa ulteriormente visibile in occasione di interventi edilizi di nuova edificazione che devono essere coerenti con l'organizzazione territoriale e con la direzione degli assi centuriali presenti e costituire unità accorpate urbanisticamente e paesaggisticamente con l'edificazione preesistente.

Gli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica sono localizzati nell'unità di paesaggio della collina romagnola; sono ambiti a prevalente vocazione produttiva nei quali promuovere la costituzione di reti ecologiche, con incentivi e compensazioni urbanistiche.






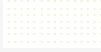
4. Ambiti agricoli periurbani

Gli ambiti agricoli periurbani [...]

Stato adottato




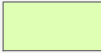

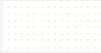
ASPETTI STRUTTURANTI **PROGETTO: scenario**

_Territorio rurale

	Area di valore naturale ed ambientale (Art. 6.6)		Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7)
	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 6.7)		Ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica (Art. 6.7)
	Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 6.8)		Ambito agricolo periurbano (Art. 6.9)

Stato controdedotto

_Territorio rurale

	Area di valore naturale ed ambientale (Art. 6.6)		Ambito agricolo di particolare interesse paesaggistico (Art. 6.7)
	Ambito agricolo di rilievo paesaggistico (Art. 6.7)		Ambito agricolo di valorizzazione paesaggistica (Art. 6.8)
	Ambito ad alta vocazione produttiva agricola di pianura (Art. 6.8)		Ambito agricolo periurbano (Art. 6.9)

12. Risposta all'esame delle osservazioni presentate al Comune di Faenza ma con valenza sull'intero Ambito dei sei Comuni

- A** Accolta
- AP** Accolta parzialmente
- NP** Non pertinente
- R** Respinta



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Comune di Faenza – Settore LL.PP. Ing. Luigi Cipriani

Residente a: Faenza

A

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Via Ospitalacci – Via S.Orsola

RIFERIMENTI PSC

Tav. 3_13

Sintesi dell'osservazione

Il Settore LL.PP. del Comune di Faenza, nella persona dell'Ing. Luigi Cipriani espone osservazione in merito agli ambiti 01 e 02 individuati come "Ambiti per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali" ricompresi tra la Via Ospitalacci, la Via S.Orsola e la ferrovia Faenza-Firenze.

Nello specifico si chiede:

- 1_di prevedere all'interno delle tavole di PSC un indirizzo teso all'acquisizione al patrimonio pubblico - nell'ambito 01 - di una consistente area per l'ampliamento della zona "Centro Rioni";
- 2_di tener conto negli atti conseguenti al PSC – per l'ambito 02 – la priorità per l'acquisizione al patrimonio pubblico dell'area a campo da golf al fine di implementare il polo sportivo comunale Graziola.

CONTRODEDUZIONE

1_All'interno della scheda di Valsat 01 (Comune di Faenza, ambito n.01_Via Ospitalacci – Via S.Orsola) al punto "Attrezzature e spazi collettivi" oltre all'ampliamento del polo funzionale "Centro sportivo" viene aggiunto anche "Centro Rioni" **(AII.1)**.

Nel paragrafo che precede l'elenco delle schede di Valsat, sia nell'elaborato "Valutazione del PSC Associato" **(AII.2)** che nella "Sintesi non tecnica" **(AII.3)** verrà precisato che "qualunque opera pubblica o di interesse generale può precedere o anticipare la trasformazione dell'ambito"; quest'ultimo aspetto fa riferimento, quindi, a tutte le schede di valutazione.

2_Riguardo alla priorità di attuazione dell'ambito n.02 del Comune di Faenza: Via S.Orsola – Via Emilia, al fine di acquisire al patrimonio pubblico il campo da golf, si precisa che in questa fase di pianificazione generale non vengono stabilite priorità per la scelta delle aree; spetta infatti unicamente al Piano Operativo Comunale (POC) definire tali strategie mettendo in concorrenza il massimo interesse pubblico per la scelta delle aree da inserire gradualmente nel tempo.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	01 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Via Ospitalacci – Via S.Orsola
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	Nel grande quadrilatero, delle dimensioni orientative di 180 ettari, compreso fra la ferrovia Faenza/Firenze, via S.Orsola, via Ospitalacci e via Celle, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A. Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area. La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali.
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	SUL massima: mq 550.000 SUL minima: mq 380.000 Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito. La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della SUL massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.
FUNZIONI	Il 15% della SUL realizzata è destinata ad attività compatibili extraresidenziali. L'85% della SUL realizzata è destinata a residenza: numero massimo di appartamenti: 4.200 numero minimo di appartamenti: 2.900
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	Attrezzature e spazi collettivi: _circa 1/3 dell'area è riservato all'ampliamento del polo funzionale (centro sportivo) con funzione prevalente a parco, nuovo polo scolastico, tempo libero, ricreazione, attività sportive; tale area dovrà tagliare trasversalmente l'ambito da via Ospitalacci a via S.Orsola; _la funzione prevalente va integrata, mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche, con le altre attrezzature di cui all'art. A24 L.R. 20/2000, sulla base delle puntuali esigenze da evidenziare nel POC. Nuove infrastrutture: _realizzazione del passante Nord/Sud dalle Bocche dei Canali a via S.Orsola, ivi compresa la realizzazione delle due rotonde di testata e il sottopasso carrabile alla ferrovia; _adeguamento della via S.Orsola ivi compresa la realizzazione della rotonda su via Celle; _realizzazione del sottopasso ciclopedonale alla ferrovia Faenza/Firenze e al passante Nord/Sud; _realizzazione del sottopasso ciclopedonale alla via S.Orsola; _realizzazione del percorso ciclopedonale di attraversamento in ambito naturalistico; _realizzazione del bacino di laminazione e conservazione dell'acqua proveniente dalla collina con funzioni anche di habitat naturale. Impiantistica territoriale: _interramento della linea elettrica ad alta tensione che attraversa l'ambito; _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _potenziamento/adeguamento del servizio idrico ivi comprese le condotte distributrici presenti lungo il tracciato della via Emilia a Pieve Ponte; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente che permetta di convogliare anche l'abitato di Celle al depuratore.
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento ad altezza prevalentemente medio-bassa, a bassissimo consumo energetico, con riferimento agli indirizzi di cui al punto 3.1 della Relazione Illustrativa. La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.

DISCIPLINA GENERALE DELL'AMBITO

N° AMBITO e COMUNE	01 Comune di Faenza
DENOMINAZIONE	Via Ospitalacci – Via S.Orsola
DESTINAZIONE	Nuovo insediamento prevalentemente residenziale (art. A12 L.R. 20/2000)
DISCIPLINA GENERALE	<p>Nel grande quadrilatero, delle dimensioni orientative di 180 ettari, compreso fra la ferrovia Faenza/Firenze, via S.Orsola, via Ospitalacci e via Celle, il POC andrà ad individuare l'esatta configurazione dell'ambito, sottoposto a perequazione di cui all'art.14 N.d.A.</p> <p>Le aree escluse dal POC possono essere confermate con le previgenti destinazioni di PRG o essere oggetto di puntuali valutazioni, alla luce del progetto generale di trasformazione dell'area.</p> <p>La trasformazione dovrà privilegiare la completa attuazione delle dotazioni territoriali.</p>
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA E MINIMA	<p>SUL massima: mq 550.000 SUL minima: mq 380.000</p> <p>Spetta unicamente al POC l'attribuzione della SUL nell'intervallo definito.</p> <p>La sostenibilità dell'ambito è comunque garantita fino ad un incremento della SUL massima non eccedente il 20%. Tale possibilità, da valutarsi nel POC, è subordinata alla predisposizione di ulteriori mitigazioni e compensazioni aggiuntive rispetto a quelle indicate per esprimere il giudizio finale di compatibilità, elevando in tal senso le prestazioni energetiche e quelle relative alla conservazione dell'acqua.</p>
FUNZIONI	<p>Il 15% della SUL realizzata è destinata ad attività compatibili extraresidenziali.</p> <p>L'85% della SUL realizzata è destinata a residenza: numero massimo di appartamenti: 4.200 numero minimo di appartamenti: 2.900</p>
MINIME DOTAZIONI TERRITORIALI	<p>Attrezzature e spazi collettivi: _circa 1/3 dell'area è riservato all'ampliamento del polo funzionale (centro sportivo) con funzione prevalente a parco, nuovo polo scolastico, tempo libero, ricreazione, attività sportive, nonché all'ampliamento del Centro Rioni; tale area dovrà tagliare trasversalmente l'ambito da via Ospitalacci a via S.Orsola; _la funzione prevalente va integrata, mediante una progettazione di accorpamento delle aree pubbliche, con le altre attrezzature di cui all'art. A24 L.R. 20/2000, sulla base delle puntuali esigenze da evidenziare nel POC.</p> <p>Nuove infrastrutture: _realizzazione del passante Nord/Sud dalle Bocche dei Canali a via S.Orsola, ivi compresa la realizzazione delle due rotonde di testata e il sottopasso carrabile alla ferrovia; _adeguamento della via S.Orsola ivi compresa la realizzazione della rotonda su via Celle; _realizzazione del sottopasso ciclopedonale alla ferrovia Faenza/Firenze e al passante Nord/Sud; _realizzazione del sottopasso ciclopedonale alla via S.Orsola; _realizzazione del percorso ciclopedonale di attraversamento in ambito naturalistico; _realizzazione del bacino di laminazione e conservazione dell'acqua proveniente dalla collina con funzioni anche di habitat naturale.</p> <p>Impiantistica territoriale: _interramento della linea elettrica ad alta tensione che attraversa l'ambito; _adeguamento del sistema gas consistente nell'installazione di impianti di riduzione di distretto a servizio dei comparti con stacco dalla rete di IV specie; _potenziamento/adeguamento del servizio idrico ivi comprese le condotte distributrici presenti lungo il tracciato della via Emilia a Pieve Ponte; _convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adeguamento della rete esistente che permetta di convogliare anche l'abitato di Celle al depuratore.</p>
PRESTAZIONI DI QUALITA' ATTESE	<p>In questo ambito dovrà essere organizzato un insediamento ad altezza prevalentemente medio-bassa, a bassissimo consumo energetico, con riferimento agli indirizzi di cui al punto 3.1 della Relazione Illustrativa.</p> <p>La trasformazione dell'area va preceduta da uno schema di progetto (SIO) che vada ad affrontare le tematiche qualitative della trasformazione.</p>

Stato adottato

VALSAT_VALUTAZIONE PSC ASSOCIATO

8.2 SCHEDE DI VALUTAZIONE

[...]

Si specifica, inoltre, che gli estratti delle tavole di progetto allegati alle schede di sintesi della Valsat, non hanno valore progettuale prescrittivo in quanto individuano le strategie generali del PSC mediante ideogrammi; il progetto urbanistico dell'ambito è pertanto rinviato al POC e al PUA, alle rispettive scale di dettaglio.

Nel rispetto della disciplina generale dell'ambito il POC potrà approfondire ed articolare le mitigazioni e le compensazioni necessarie, alla luce di ulteriori studi inerenti l'analisi di compatibilità alla trasformazione. Eventuali modifiche inerenti le mitigazioni e compensazioni richieste in questa fase per garantire la sostenibilità dell'ambito, dovranno essere conseguenti ad un approfondimento della Valsat, da recepire nel POC, senza procedere a variazioni del PSC.

Stato controdedotto

VALSAT_VALUTAZIONE PSC ASSOCIATO

8.2 SCHEDE DI VALUTAZIONE

[...]

Si specifica, inoltre, che gli estratti delle tavole di progetto allegati alle schede di sintesi della Valsat, non hanno valore progettuale prescrittivo in quanto individuano le strategie generali del PSC mediante ideogrammi; il progetto urbanistico dell'ambito è pertanto rinviato al POC e al PUA, alle rispettive scale di dettaglio; **qualunque opera pubblica o di interesse generale può precedere o anticipare la trasformazione dell'ambito.**

Nel rispetto della disciplina generale dell'ambito il POC potrà approfondire ed articolare le mitigazioni e le compensazioni necessarie, alla luce di ulteriori studi inerenti l'analisi di compatibilità alla trasformazione. Eventuali modifiche inerenti le mitigazioni e compensazioni richieste in questa fase per garantire la sostenibilità dell'ambito, dovranno essere conseguenti ad un approfondimento della Valsat, da recepire nel POC, senza procedere a variazioni del PSC.

Stato adottato

VALSAT SINTESI NON TECNICA

3.1 SCHEDE DI VALUTAZIONE

[...]

Si specifica, inoltre, che gli estratti delle tavole di progetto allegati alle schede di sintesi della Valsat, non hanno valore progettuale prescrittivo in quanto individuano le strategie generali del PSC mediante ideogrammi; il progetto urbanistico dell'ambito è pertanto rinviato al POC e al PUA, alle rispettive scale di dettaglio.

Nel rispetto della disciplina generale dell'ambito il POC potrà approfondire ed articolare le mitigazioni e le compensazioni necessarie, alla luce di ulteriori studi inerenti l'analisi di compatibilità alla trasformazione. Eventuali modifiche inerenti le mitigazioni e compensazioni richieste in questa fase per garantire la sostenibilità dell'ambito, dovranno essere conseguenti ad un approfondimento della Valsat, da recepire nel POC, senza procedere a variazioni del PSC.

Stato controdedotto

VALSAT_SINTESI NON TECNICA

3.1 SCHEDE DI VALUTAZIONE

[...]

Si specifica, inoltre, che gli estratti delle tavole di progetto allegati alle schede di sintesi della Valsat, non hanno valore progettuale prescrittivo in quanto individuano le strategie generali del PSC mediante ideogrammi; il progetto urbanistico dell'ambito è pertanto rinviato al POC e al PUA, alle rispettive scale di dettaglio; **qualunque opera pubblica o di interesse generale può precedere o anticipare la trasformazione dell'ambito.**

Nel rispetto della disciplina generale dell'ambito il POC potrà approfondire ed articolare le mitigazioni e le compensazioni necessarie, alla luce di ulteriori studi inerenti l'analisi di compatibilità alla trasformazione. Eventuali modifiche inerenti le mitigazioni e compensazioni richieste in questa fase per garantire la sostenibilità dell'ambito, dovranno essere conseguenti ad un approfondimento della Valsat, da recepire nel POC, senza procedere a variazioni del PSC.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Verdi Faenza

Residente a:

AP

**INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA
GENERALE**

RIFERIMENTI PSC

Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti espongono diverse osservazioni su varie tematiche del PSC e nello specifico:

- a. Previsioni di crescita
 - le previsioni di aree residenziali e produttive risultano sovradimensionate;
 - gli osservanti ritengono debbano essere previste riduzioni di superfici e degli indici, con l'obbligo di concentrazione dell'edificato per la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli e una riduzione dello *sprawl* urbano.
- b. Recupero
 - prevedere il recupero degli edifici a destinazione produttiva non occupati da attività.
- c. Corridoi ecologici
 - il PSC non risolve, anzi accentua la criticità di interruzione del corridoio ecologico sia per quanto riguarda il canale Naviglio e sia per il passaggio a monte di Faenza, in area di sorgente.
- d. Protezione degli acquiferi
 - l'area prevalentemente residenziale prevista tra Celle e la linea ferroviaria per Brisighella è interessata, come indicato nella tav. 3_16 del PTCP "Carta della vulnerabilità degli acquiferi", da aree di ricarica della falda di sub-alveo, che alimenta il fiume Lamone, e da aree delle falde sotterranee e di protezione delle stesse. Per questo gli osservanti chiedono:
 - di non prevedere la realizzazione della strada parallela alla ferrovia;
 - di spostare la previsione di area a verde dove necessaria, ovvero in corrispondenza delle zone A e B di ricarica.
- e. Fasce di rispetto
 - le fasce di rispetto di inedificabilità, secondo gli osservanti non devono essere computate nelle superfici utili per singolo lotto e comparto.
- f. Piste ciclabili
 - gli osservanti chiedono che venga redatto un progetto che tenda a legare le varie piste ciclabili presenti nel territorio.
- g. Viabilità
 - si chiede di prevedere un'offerta di mobilità pubblica che raggiunga le aree produttive.
- h. Aree produttive
 - le aree produttive devono essere compatte e di dimensioni tali da consentire servizi centralizzati a livello di area.
- i. Granarolo
 - per l'area di espansione residenziale prevista nel PSC (Ambito n.09_Granarolo Faentino – Ingresso) deve essere inserito il vincolo relativo alla centuriazione

In generale, gli osservanti sottolineano la necessità di rivedere le previsioni di espansione affinché siano realmente commisurate alle esigenze del territorio e della popolazione.

CONTRODEDUZIONE

a. Previsioni di crescita

Le previsioni di crescita della popolazione nel territorio dei sei Comuni associati (+ 6.782 famiglie dal 2006 al 2024) sono state il punto di partenza per programmare la virtuale realizzazione di circa 6.000 appartamenti (350 appartamenti all'anno distribuiti nei Comuni di Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme, Solarolo). Le nuove famiglie dal dicembre 2006 al dicembre 2008 segnano un incremento di 1.402 unità.

Trattandosi di una previsione di lungo periodo, da verificare e confermare nei Piani Operativi Comunali (POC) alla luce delle tipologie di fabbisogno, dell'andamento del mercato, ecc..., è evidente che quanto indicato ha il valore di una mera indicazione da monitorare nel tempo.

E' necessario mettere nuovamente in evidenza che gli ambiti per nuovi insediamenti residenziali e produttivi non generano diritti edificatori, non rappresentano il disegno della città futura e non costituiscono neppure la puntuale localizzazione delle previsioni insediative che dovranno, sì, essere all'interno del perimetro, ma potrebbero non occuparlo integralmente, mantenendo, ad esempio, parte dei terreni a destinazione rurale.

Gli ambiti di potenziale trasformazione hanno perciò unicamente lo scopo, qualora sussistano le reali condizioni di fabbisogno, di accogliere (in tutto o in parte) le direzioni di crescita della città, solo in quei siti ritenuti congrui dalla Valsat.

Non trattandosi di aree edificabili nel senso stretto del termine, ma solo aree ritenute idonee (rispetto ad altre) per una trasformazione, non si ritiene di ridurle. Anzi, il fatto che siano eventualmente in eccesso consentirà, al momento della scelta, di mettere in concorrenza i proprietari, con notevoli vantaggi per la collettività.

Con ogni probabilità potrebbe accadere che aree ritenute idonee alla trasformazione dal PSC non vengano edificate per assenza di domanda specifica. Sono aree generalmente agricole e come tali rimarranno.

Questa è sostanzialmente la differenza fra i vecchi Piani Regolatori Generali, che generavano diritti, e il PSC che prevede potenziali ambiti di trasformazione, senza generare alcun diritto edificatorio per i proprietari. Sarà il POC a graduare, con oculatezza, le esigenze, avendo cura di ottimizzare le possibilità edificatorie residue e promuovendo la densificazione della città esistente.

Proprio per suffragare il principio di riduzione della dispersione territoriale, si evidenzia che il principio fondante del PSC (unitamente a quello dell'energia) è quello della densificazione della città, così come emerge dalla Relazione Illustrativa:

- capitolo 2.2 - La bassa densità abitativa nei centri urbani
- capitolo 3.1 - I 10 indirizzi per i quartieri del futuro: tipologia libera e densità
- capitolo 3 - Analisi del tema della densità
- capitolo 4.5 - La qualità insediativa: aumento della popolazione in ambito urbano

Il RUE attraverso questi indirizzi, da incentivare in modo considerevole, è lo strumento adeguato per contrapporsi al consumo di suolo agricolo e all'aumento della impermeabilizzazione del suolo stesso.

A tal fine, nell'ambito del dimensionamento complessivo del PSC (art.1 comma 3 delle Norme di Attuazione di PSC), e delle residue possibilità ammesse dal PRG vigente (ampliamenti, incentivi ecc..), il RUE potrà collocare, all'interno del territorio già urbanizzato, la maggior quantità di possibilità edificatorie necessarie.

b. Recupero

Il recupero degli edifici a destinazione produttiva (dismessi o da dismettere) è un argomento ampiamente trattato nel PSC e già presente nel vigente Piano Regolatore Generale di Faenza.

Nel capitolo 2.2 della Relazione Illustrativa (Le integrazioni di funzioni) è descritto in modo chiaro quale è l'obiettivo del PSC: *“Queste aree esistenti, poste ai margini della città e, in diversi casi, all'interno di ambiti specializzati sovracomunali, nel caso in cui, per le più svariate ragioni economiche locali o globali, si arrivi ad una dismissione di certi tipi di attività (e non ci sia più il naturale ricambio), possono rappresentare, pur con interventi puntuali, una risposta qualitativa, di moderno disegno urbano, con inserzione di spazi collettivi ed una molteplicità di funzioni. L'apice di questo problema è rappresentato dalla vecchia zona produttiva di Faenza, risalente agli anni '70 e posta ad ovest della città. Queste problematiche rientrano nella visione europea di “sviluppo dello spazio” come approvato dai Ministri responsabili*

dell'assetto del territorio a Postdam, nel maggio 1999, e divulgato dalla Commissione Europea, nella misura in cui è necessario attivare: "... strategie globali di pianificazione urbana che si propongano di favorire la diversità sociale e funzionale, ponendo l'accento sulla lotta contro l'esclusione sociale e prevedendo la riutilizzazione dei siti meno o per nulla sfruttati. Politiche adeguate di localizzazione e di pianificazione dell'occupazione dei suoli, che favorisca la commistione delle funzioni delle città".

Inoltre al cap. 6.2 della Relazione Illustrativa (Faenza) fra i progetti strategici di riqualificazione di aree esistenti è presente "la vecchia zona produttiva a ovest del centro urbano di Faenza".

Quanto suggerito è quindi già compreso nel PSC.

c. Corridoi ecologici

Il tema della discontinuità delle reti ecologiche è trattato nel PSC al cap. 2.2 della Relazione Illustrativa quale criticità da risolvere.

Il PSC (cap. 3.1 della Relazione Illustrativa), mediante la perequazione, si pone l'obiettivo concreto di realizzare dotazioni ecologiche e ambientali, mitigazioni paesaggistiche, con la finalità di creare continuità nella rete ecologica.

Le modalità e le strategie per il progetto della rete ecologica (da disciplinare nel RUE) sono illustrate, nel dettaglio, al cap. 3.3 della Relazione Illustrativa.

In particolare, per rafforzare i corridoi ecologici, rientrano fra i progetti strategici del Comune di Faenza, come descritto al cap. 6.2 della Relazione Illustrativa:

- il Parco Fluviale sul Lamone e il sistema dei percorsi ciclabili;
- il Canale Naviglio.

Nell'ambito del progetto concreto delle reti ecologiche verranno valutati, in relazione alle situazioni specifiche, i passaggi per la fauna.

d. Protezione degli acquiferi

E' opportuno premettere che la Valsat, parte integrante del PSC, valida l'Ambito 01_Via Ospitalacci – Via S.Orsola, e anche gli altri segnalati, mediante un dettagliato elenco di mitigazioni e compensazioni necessarie per la trasformazione dell'ambito.

Gli artt.12 e 13 delle Norme di Attuazione del PSC chiariscono in modo inequivocabile che nelle aree di ricarica è prioritaria la protezione della qualità e quantità delle acque sotterranee e le condizioni di tutela discendono dagli artt. 5.3 e 5.4 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTC della Provincia di Ravenna.

La trasformazione delle aree può essere approvata solo nel rispetto di tale Piano Provinciale (che non vieta ovviamente l'edificabilità) e, per quanto concerne le condizioni alla trasformazione contenute nella scheda di Valsat dell'ambito 01, si fa presente che esse sono state positivamente valutate in sede di Conferenza di Pianificazione da tutti gli enti e ulteriormente validate dalla Provincia in sede di espressione del parere sul PSC.

La compatibilità alla trasformazione di un comparto così vasto, riguardo a un tema così importante, non va relegato solo al posizionamento di una infrastruttura (che va ubicata tenendo conto di una razionalità dei tracciati) in quanto l'indagine va estesa ad un ambito di strategie più articolato che prevedano mitigazioni e compensazioni.

A titolo di esempio la Valsat, negli ambiti interessati da tale tematismo, ha introdotto, proprio per garantire la conformità della trasformazione, le seguenti azioni compensative:

"VULNERABILITA' ACQUIFERI:

Permeabilità:

- _ricorrere a superfici filtranti negli spazi scoperti pubblici e privati;
- _perseguire l'obiettivo di una permeabilità minima dei terreni pari al 30% della Superficie fondiaria.

Regimazione delle acque:

- _mantenere e rinaturalizzare il reticolo idrografico esistente."

e. Fasce di rispetto

La potenzialità edificatoria degli ambiti fa riferimento a valutazioni generali di sostenibilità. La disciplina di dettaglio, circa la più razionale collocazione delle potenzialità, è rinviata agli strumenti di pianificazione sotto ordinati del PSC.

f. Piste ciclabili

Il PSC si attesta ad una scala strutturale individuando al cap. 6.2 della Relazione Illustrativa (Faenza), unicamente due progetti, intercomunali:

- 1 Il percorso ciclabile Brisighella - Granarolo
- 2 Il percorso ciclabile Faenza - Castel Bolognese
- 3 Il percorso ciclabile Riolo Terme - Solarolo

Quanto evidenziato dagli osservanti rientra nei programmi operativi delle opere pubbliche; il progetto complessivo delle piste ciclabili, approvato fin dal Piano Regolatore Generale del 1996, prevede, con differenti tempistiche, la completa interconnessione dei percorsi.

g. Viabilità

Per quanto riguarda la accessibilità degli ambiti produttivi posti a ridosso dell'Autostrada, le schede di Valsat danno indirizzi al punto "Rete per la mobilità" su come il POC dovrà affrontare l'obiettivo di favorire sistemi di mobilità pubblica in modo da minimizzare il ricorso all'auto privata.

Il piano del traffico, o analogo strumento di programmazione, dovrà articolare le diverse possibilità di miglioramento della accessibilità.

h. Aree Produttive

Le aree produttive di valenza sovracomunale sono state decise dal PTCP della Provincia di Ravenna a cui il PSC si è conformato.

Proprio per favorire l'accorpamento, gli ambiti produttivi sovracomunali n.11 e n.12 del Comune di Faenza sono stati ricompresi, dal PTCP, in un unico aggregato "strategico".

i. Granarolo

Il PSC indica con esattezza, alla Tav. 4.B_3 Aspetti condizionanti "TUTELE: storia e archeologia" le "Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione".

Nella concertazione positiva raggiunta il 28/02/2008 con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'E.R. si prevede:

- 1) la concertazione con gli organi statali di tutela dei parametri qualitativi e quantitativi della pianificazione di tali aree;
- 2) di assicurare che i progetti siano congrui con il rispetto del disegno centuriale.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Collegio dei Geometri di Ravenna – Pres. del Collegio Geom. Daniele Ugolini

Residente a: Ravenna – Via Baccarini, 60

AP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

**RIFERIMENTI PSC
GENERALE**

Sintesi dell'osservazione

Il Collegio dei Geometri espone una serie di considerazioni sul PSC, facendo diverse osservazioni, nello specifico riportate:

1_ si chiede che venga eliminato dalle NdA e da tutti gli elaborati costituenti il PSC, qualsiasi riferimento di indici, parametri edilizi e urbanistici, distanze, ecc. o in subordine che venga redatto un documento di sintesi che espliciti, per ciascuna tavola ed elaborato, se quanto rappresentato è prescrittivo o se costituisce mero indirizzo programmatico che dovrà essere preso in esame al momento del POC e del RUE;

2_ relativamente alle schede di Valsat, che disciplinano i nuovi ambiti, nelle NdA viene chiesto di inserire la seguente dicitura:

“si specifica che gli estratti delle tavole di progetto allegati alle schede di sintesi della Valsat, non hanno valore progettuale prescrittivo in quanto individuano le strategie generali del PSC mediante ideogrammi; il progetto urbanistico dell'ambito è pertanto rinviato al POC e al PUA e alle rispettive scale di dettaglio.”

“Nel rispetto della disciplina generale dell'ambito, il POC potrà approfondire ed articolare le mitigazioni e le compensazioni necessarie, alla luce di ulteriori studi inerenti l'analisi di compatibilità alla trasformazione. Eventuali modifiche inerenti le mitigazioni e compensazioni richieste in questa fase per garantire la sostenibilità dell'ambito, dovranno essere conseguenti ad un approfondimento della Valsat, da recepire nel POC, senza procedere a variazioni del PSC.”

3_ in materia di salvaguardia è necessario che nessuna norma, principio e indirizzo entri in salvaguardia, fatta eccezione per una maggior attenzione progettuale nei tratti di viabilità strutturale, il cui tracciato sia correttamente definito;

4_ In merito agli obiettivi e alla gestione del piano:

si ritiene che debba essere immediatamente comprensibile quale sia la VISIONE e quali le strategie attuative del PSC; si ritiene inoltre debba essere affrontato il tema della gestione operativa del Piano, per rendere flessibili e trasparenti i processi regolamentari e di approvazione dei progetti, al fine di ridurre le tempistiche.

5_ dall'esame della grande viabilità strutturale e della viabilità in genere, si evidenzia:

la mancanza di un approfondito studio sui flussi di traffico attuali e indotti e appare carente la previsione di viabilità strutturale in particolar modo per:

- collegamento tra la Brisighellese e la zona industriale: si ritiene che la viabilità primaria debba essere rappresentata dal collegamento fra incrocio Lughese-Via Emilia, tramite Via Celle, l'area Cassa di Risparmio, per arrivare al collegamento con la Brisighellese, nei pressi delle Bocche dei Canali;
- lo snodo del Ponte Rosso (via Verità, circonvallazione, Via Renaccio);
- la scelta del percorso della Circonvallazione a valle (in adiacenza alla nuova linea ferroviaria) che potrebbe avere più ampio respiro nel tracciato più a valle verso Formellino.

Anche il tema dei parcheggi non è affrontato con sufficiente analisi, in particolar modo per quanto riguarda la scelta di sopraelevare il parcheggio dell'Ospedale ed in merito a quella di spostare il luogo in cui organizzare fiere e manifestazioni all'interno della città.

Si esprimono inoltre altre perplessità in merito alla viabilità della zona Borgo S.Rocco, alle pertinenze stradali e alla

manca di un'analisi specifica sui percorsi ciclabili.

6_ Per le nuove aree residenziali e produttive si ritiene:

- che debbano essere previste zone di espansione residenziale in misura consona alla durata del Piano, rimandando le scelte attuative al POC;
- che ci sia una carenza di espansioni residenziali nei Comuni minori, nelle frazioni di Reda, Granarolo e nelle borgate del forese;
- che sia eccessiva la previsione di zone produttive;
- che ci siano perplessità sulla zona residenziale prevista tra la Circonvallazione e la Via Cimatti, in quanto è in gran parte al di sotto dell'argine del fiume;
- che non debbano essere previste zone miste;

7_ Perequazione intercomunale:

si ritiene che non siano esplicitati i criteri secondo i quali debbano essere ripartite le risorse economiche che confluiranno in detto fondo;

8_ L'ambito extra urbano (da sviluppare con POC e RUE):

l'osservazione è volta a evidenziare problematiche normative più consone al POC e RUE quali:

- ridurre l'eccessiva frammentazione dei nuclei rurali introducendo il concetto di "taglio medio" degli alloggi;
- trasferimento dei volumi incongrui con il contesto ambientale in sito idoneo;
- con riferimento all'edilizia residenziale, giungere all'uniformità degli interventi consentiti al coltivatore e al non coltivatore;
- inserire la possibilità di realizzare servizi agricoli, strutture produttive, ecc. anche oltre gli indici di zona previa presentazione di piani di sviluppo.
- inserire la possibilità di realizzare residenze per i lavoratori stagionali;
- modificare la data di riferimento normativo;
- prevedere lungo la viabilità principale piccole attività connesse con la valorizzazione dei prodotti tipici.

9_ Tutela dell'ambiente e delle risorse naturali (da sviluppare con POC e RUE):

l'osservazione è volta ad interessare problematiche normative più consone al POC e RUE

CONTRODEDUZIONE

La premessa all'osservazione del Collegio dei Geometri della Provincia di Ravenna richiama l'art.28 (*Piano Strutturale Comunale*) della L.R. 20/2000 quale riferimento per definire i contenuti del PSC.

Al fine di chiarire e rendere più comprensibile la risposta all'osservazione si fa presente che, se da un lato il PSC deve trattare quanto indicato dall'art.28, dall'altro il suo contenuto sostanziale, pena la non approvazione, deve rispondere nel dettaglio all'Allegato "Contenuti della Pianificazione" dove vengono esplicitate per tipologia di strumento (PSC, POC o RUE), ed in base all'ambito di appartenenza, il tipo di dettaglio a cui scendere.

In particolare si precisa che la Valsat (Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale) e il Quadro Conoscitivo, con i contenuti puntuali specificati nella Deliberazione del Consiglio Regionale 4 aprile 2001, n.173 sono un corpo unico con il progetto di PSC.

Il PSC è uno strumento complesso che ha il compito di definire le strategie generali per il futuro e che discende dal PTCP della Provincia di Ravenna.

Sono altresì da richiamare, quale parte integrante del progetto di PSC, le osservazioni degli Enti chiamati a partecipare alla Conferenza di Pianificazione e le risposte che il Verbale Conclusivo ha poi raccolto raggiungendo la piena condivisione e concertazione. In questo quadro anche la concertazione con le associazioni economiche, sociali, imprenditoriali, sindacali, è entrata a far parte (allo stesso livello della concertazione istituzionale) del progetto di PSC.

Fatta questa premessa risulta più chiara la risposta alla osservazione, o meglio, ai suggerimenti del Collegio dei Geometri:

1_ Nel condividere che il PSC debba essere uno strumento flessibile nella attuazione, pur nella chiarezza e univocità delle scelte e direzioni progettuali, se ne evidenzia la sua prevalente funzione di indirizzo, infatti:

- La Relazione Illustrativa, da prendere in esame per redigere il POC e RUE, come emerge al Cap.1 (Introduzione), espone gli indirizzi. Tale precisazione è suffragata all'art.2 delle Norme di Attuazione (NdA) del PSC.
- L'art. 2 delle NdA di PSC precisa, al punto Tav. 5 Norme di Attuazione, che esse *"Hanno una prevalente funzione di indirizzo per la redazione degli strumenti di pianificazione sottordinata (POC-RUE-PUA) ad eccezione dei vincoli prescrittivi e tutele derivanti da leggi e piani sovraordinati."*

Fatto salvo quanto sopra, quale condizione di sostenibilità del PSC, nelle nuove aree sono stati individuati dalla Valsat i carichi urbanistici minimi e massimi, (unitamente alle prestazioni di qualità necessarie), che sono stati alla base per definire gli intervalli di perequazione (anch'essa flessibile nella sua applicazione).

Inoltre le condizioni generali di sostenibilità del PSC, frutto della concertazione, (es. risparmio energetico ed energie rinnovabili) sono espresse da percentuali concordate a cui seguiranno, preventivamente a POC e RUE, una traduzione operativa per assicurarne il raggiungimento tendenziale.

Quanto suggerito dal Collegio, nei termini di cui sopra, è condivisibile ed è già contenuto negli elaborati di PSC.

A maggiore chiarimento del significato del PSC e in accoglimento della proposta, si introduce all'art. 1.1 delle NdA del PSC il seguente comma: *"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 POC senza che ciò comporti modificazioni al PSC."* **(All.1)**

Non si condivide invece sulla necessità di predisporre un ulteriore documento di sintesi che, per ciascuna tavola (in totale sono 308) ed elaborati (in totale sono 18) individui ciò che è prescrittivo; trattasi infatti di un appesantimento burocratico ulteriore di uno strumento già di per sé complesso.

Il PSC ribadisce che i vincoli prescrittivi sono quelli derivanti da leggi e piani sovraordinati.

L'aggiornamento di un tale documento, allegato al PSC, (che potrebbe creare gravi equivoci se non fosse continuamente monitorato in tempo reale) dovrebbe poi essere modificato con le procedure previste dalle leggi vigenti (varianti al PSC).

2_ Si precisa che quanto riportato nella Valsat costituisce norma di riferimento per l'attuazione dell'ambito e quindi non è necessario duplicarlo in altri elaborati. La Valsat è parte integrante del PSC. L'accoglimento del rilievo di cui al precedente punto 1 ha risolto tale aspetto eliminando qualunque dubbio.

3_ Quanto evidenziato in tema di salvaguardia è già contenuto nel PSC all'art.3, comma 4, "Salvaguardia" delle Norme di Attuazione: *"Gli aspetti prescrittivi per i quali si applica la salvaguardia sono esclusivamente quelli derivanti da leggi e piani sovraordinati immediatamente cogenti."*

Per chiarezza e conoscenza ulteriore del tema della salvaguardia si richiama l'art.12, comma 1, della L.R. n.20/2000 e s.m.e.i a cui attenersi:

"A decorrere dalla data di adozione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, le amministrazioni pubbliche sospendono ogni determinazione in merito:

a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni dei piani adottati o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;

b) all'approvazione di strumenti sottordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le prescrizioni del piano adottato."

Anche la continuità degli strumenti urbanistici vigenti è già contenuta all'art.3, comma 3, delle NdA del PSC.

4_ La visione complessiva del PSC è immediatamente comprensibile nel contenuto del capitolo 3.1 (Le strategie urbanistiche: la prospettiva) e del capitolo 3.2 (I progetti di rilievo pubblico: la concretezza) della Relazione Illustrativa.

Mentre la strategia attuativa, a cui il POC e RUE dovranno attenersi, è riportata all'art.9 delle NdA (Le quattro qualità); trattasi di quattro pilastri progettuali per la verifica di conformità di ogni atto sottordinato.

Per le procedure, modalità di concertazione, ecc. l'unico strumento di riferimento è il RUE.

5_ Come già più volte e anche in precedenza chiarito il PSC si mantiene esclusivamente alla scala strutturale introducendo aspetti operativi solo se necessari a supportare la scelta generale.

Quindi il tema della viabilità in genere, il problema dei parcheggi, la loro dislocazione per tipologia vanno rimandati ad altri strumenti, addirittura più semplici di POC e RUE.

Qualora il PSC trattasse e pretendesse di risolvere aspetti puntuali saremmo di fronte ad una rivisitazione dei vecchi PRG con un eccesso di informazioni che andrebbero a discapito della flessibilità e quindi non in linea con i suoi fini.

Lo studio sulla viabilità strutturale esistente (e poi di progetto) riferita ai sei comuni è stato oggetto di uno studio guidato da un professionista, Stefano Ciurnelli, di indiscusso valore che ha analizzato i problemi nella loro globalità strutturale (urbanistica, economica, di ingegneria del traffico, di analisi dei flussi, di mantenimento del disegno urbano omogeneo, rapporto fra piste ciclabili e strade, ecc.).

Questo lavoro è stato riassunto, per quanto riguarda l'analisi, all'interno del Quadro Conoscitivo (Sistema della Mobilità) dove con 9 tavole illustrative viene sintetizzato il lavoro svolto. Il tutto viene corredato da una carta di sintesi finale. La Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo da pag. 275 a pag. 286 offre un quadro critico della mobilità. La Valsat, nell'analizzare ulteriormente l'aspetto infrastrutturale, coniugando l'interferenza con i sistemi ambientali e l'efficacia della proposta, ha definito (anche per ogni ambito) se la scelta puntuale fosse efficace, sostenibile o da mitigare e ambientare; e, infine, è stato valutato il livello di priorità.

Quindi lo studio è stato calibrato per il livello di pianificazione generale, evitando costose analisi, studi, elaborazioni di dettaglio, fuorvianti a questa scala e da rinviare, se necessari, ad altri momenti.

Per i dubbi sulle tre soluzioni contenute nel PSC:

- passante Nord/Sud, Bocche dei Canali – Autostrada;
- snodo del Ponte Rosso;
- circonvallazione lato Forlì;

si evidenzia che le soluzioni proposte sono il risultato della ampia concertazione favorevole con le Associazioni economiche, sociali, imprenditoriali ed Enti deputati ad esprimere il parere sul PSC, nell'ambito della Conferenza di Pianificazione.

Tali scelte si allineano con i seguenti indirizzi:

- non introdurre viabilità utopistiche che tagliano la campagna lontano dai centri abitati in quanto, vista l'onerosità attuativa, sono destinate a rimanere sulla carta, con grave danno dei proprietari coinvolti;
- tenere conto di soluzioni che non investano il territorio aperto creando di fatto nuovi confini territoriali che generano aspettative edilizie in contrasto con una politica di conservazione del territorio agricolo;
- dimensionare le scelte strutturali in tema di viabilità per una popolazione di circa 60.000 abitanti (Faenza) evitando di proporre infrastrutture e opere che, se sovradimensionate per la popolazione reale, graverebbero con costi di realizzo e gestione in maniera pesante sui cittadini;
- associare generalmente le nuove infrastrutture per la mobilità con i nuovi ambiti di espansione al fine di fare partecipare il privato alla loro realizzazione. Non è realistico pensare di finanziare grandi opere infrastrutturali con il bilancio pubblico; in questo modo le opere viarie potranno nascere, qualora la città abbia l'esigenza di espandersi, unitamente ad essa.

Per quanto riguarda le soluzioni di dettaglio della viabilità in zona San Rocco e per il progetto delle pertinenze stradali e i percorsi ciclabili pedonali non strutturali si rinviano alla pianificazione subordinata.

Il PSC individua tre sole piste ciclabili strutturali:

- il percorso ciclabile Brisighella – Granarolo;
- il percorso ciclabile Castel Bolognese – Faenza;
- il percorso ciclabile Riolo Terme – Solarolo.

La quantificazione dei parcheggi, ad eccezione di quelli strutturali legati a poli funzionali va trattata in strumenti subordinati per non creare vincoli nella fase attuativa del PSC.

Il PSC non definisce al Cap. 6.2 della Relazione Illustrativa la tipologia del parcheggio dell'Ospedale rimandando il tutto, come ovvio, al progetto dell'opera pubblica da concertare con la Soprintendenza; infatti, per quanto attiene il polo funzionale "Ospedale", la Relazione Illustrativa si limita ad affermare:

"Il parcheggio multipiano e il nuovo padiglione sono interventi strategici per aumentare la capienza e l'accessibilità dell'ospedale e per consentire l'avvicinamento al centro storico (unitamente al sistema integrato "C'entro in Bici" da prevedere all'interno della struttura)".

Riportare le manifestazioni fieristiche in centro storico, nel Palazzo delle Esposizioni, è una azione funzionale a rendere maggiormente attrattivo e frequentato il centro storico. Nel Cap. 3.2 della Relazione Illustrativa al punto *"Faenza fiere e il centro sportivo"* sono spiegate le ragioni e gli obiettivi chiarendo che le esigenze della sosta, in caso di eventi eccezionali, possono essere prevalentemente assolte dai parcheggi del Palazzetto dello Sport e di Piazzale Pancrazi collegati con navette.

6_ Si condivide l'idea che le zone residenziali presenti nel PSC debbano essere graduate nel POC con oculatezza e sulla base di reali esigenze insediative.

Sul significato e quantità di zone residenziali si rinvia alla controdeduzione di cui alla *lettera a* dell'osservazione n. 19 dei Verdi - Faenza.

Costituisce un indirizzo del PTCP, che il PSC in modo concertato ha reso attuativo, quello di prevedere i nuovi ambiti attorno ai centri più importanti; si rinvia alla controdeduzione dell'osservazione n. 22 per ulteriori approfondimenti.

Sempre su questo tema, la Regione Emilia Romagna con l'osservazione n. 15 al Documento Preliminare ha invitato *"al controllo delle dinamiche insediative dei centri minori, degli aggregati urbani e delle frazioni prive di servizi, fermo restando le quote residue dei piani vigenti. Per tale motivo è necessario che l'Associazione preveda, per tali centri, politiche urbanistiche volte esclusivamente alla conservazione, riqualificazione e consolidamento dei tessuti esistenti"*.

Per la frazione di Granarolo la pianificazione vigente consente di realizzare una quantità tale di appartamenti che rappresentano una rilevante potenzialità per un lungo periodo.

A Reda il PRG vigente consente di costruire ancora molti appartamenti; a questi vanno aggiunte le potenzialità derivanti dall'accoglimento delle osservazioni n. 14 e n. 20 pervenute al Comune di Faenza.

Il PSC ha valorizzato la previsione, anche quantitativa, di aree produttive riconoscendo al tema dell'occupazione un ruolo quantomeno centrale nelle politiche urbanistiche. Anche in questo caso, analizzando il significato di quantità di aree messe in gioco, si rinvia, analogamente a quanto fatto per le previsioni residenziali, alla controdeduzione, di cui alla *lettera a*, dell'osservazione n.19 presentata da Verdi – Faenza.

L'ambito di nuovo insediamento residenziale n. 03_Via S.Lucia – Circonvallazione di Faenza è stato inserito per la ragione prevalente di poter contribuire alla esecuzione degli interventi di messa in sicurezza dell'incrocio sulla circonvallazione e di realizzazione del nuovo tratto stradale, da ambientare nel verde, che collega la via S.Lucia con il parcheggio dell'Hotel Cavallino. La trasformazione dell'area è subordinata alla preventiva realizzazione di tale opera partecipandovi per una quotaparte stabilita dal POC; in caso contrario l'area non potrà essere attuata.

In questa progettualità complessa che deve tenere conto anche delle suddette finalità, la trasformazione dell'area assume un altro significato rispetto a quello di mera urbanizzazione circoscritta fra tre strade esistenti.

Nelle nuove aree produttive di PSC non ci sono zone miste con il significato derivante dalle considerazioni avanzate dal Collegio dei Geometri; come premessa, sul tema delle funzioni integrate si richiamano i seguenti punti:

- Capitolo 2.2 della Relazione Illustrativa (pag.11 – Le integrazioni di funzioni) in cui si offre una visione più ampia ed europea sul tema;
- Documento di concertazione con le Associazioni economiche e sociali, siglato il 21 febbraio 2008, dove nel punto *"Sviluppo produttivo e altre funzioni"* si dispone che: *"Nei nuovi ambiti specializzati per attività produttive si condivide"*

l'indirizzo di non prevedere la presenza di residenza privata, ad eccezione di quella pertinenziale alle attività e a quella da rendere disponibile per l'affitto ai lavoratori di imprese della zona. Fatto salvo quanto sopra si assume come indirizzo generale quello di realizzare aree cuscinetto a verde per dividere le aree produttive, quelle rurali e quelle residenziali”.

Il progetto di PSC e le schede di Valsat si sono allineate agli indirizzi espressi in tale Accordo.

7_ Il fondo di compensazione (perequazione territoriale) è un istituto previsto dal PTCP e verrà disciplinato con un apposito regolamento. Il PSC non può disciplinare i criteri di ripartizione delle risorse economiche.

8_ Si condivide il principio di introdurre un dimensionamento minimo per gli appartamenti in campagna al fine di evitare il proliferare dei cosiddetti “condomini di campagna” che, in futuro, genereranno sempre più problemi. A tal fine, quanto indicato nel cap. 4.3 della Relazione Illustrativa costituisce già un indirizzo per la stesura del RUE.

Il PSC, affrontando il tema del trasferimento di volumi incongrui in ambiti idonei si deve mantenere alla scala generale così come ha fatto nei seguenti punti, a cui si rimanda:

- art. 9 comma 5 delle Norme di Attuazione di PSC (La qualità paesaggistica);
- art. 14 delle Norme di Attuazione di PSC (Perequazione);
- art. 15 delle Norme di Attuazione di PSC (Accordi territoriali).

Le modalità dei meccanismi di trasferimento, nel rispetto di tali norme e con gli indirizzi indicati nella Relazione Illustrativa, possono essere affrontate solo negli strumenti urbanistici di dettaglio (POC e RUE); se così non fosse, il PSC con l'imposizione di soluzioni precostituite su presupposti che potrebbero poi non rilevarsi attuabili, potrebbe creare errate aspettative per i cittadini.

La richiesta di uniformare i diritti in campo edilizio (di chi lavora in agricoltura con chi risiede nella zona rurale) è materia di RUE ed è già in gran parte disciplinata dalla Legge urbanistica Regionale e dal PTCP. Si mette in evidenza, fin da ora, che il PSC ha recepito l'Accordo di concertazione siglato con le Associazioni economiche e sociali il 21 febbraio 2008 ribadendo *“quale indirizzo di ordine generale per la normativa di POC e RUE, che l'attività agricola e le relative lavorazioni, qualunque esse siano, sono prioritarie rispetto alle esigenze degli abitanti che vanno ad occupare complessi rurali dismessi; le incompatibilità (acustiche, ambientali ecc.) vanno assolte esclusivamente, come pure ogni opera di urbanizzazione e mitigazione, a carico di tali soggetti.”*

Per quanto riguarda la richiesta di rendere sempre possibile in ambito rurale, oltre gli indici e i vincoli territoriali e previa presentazione di Piani di Sviluppo Aziendali, la realizzazione di servizi agricoli, strutture produttive ecc., si rinvia alla controdeduzione dell'osservazione n.5_FT.

La Relazione Illustrativa al capitolo 4.3 (Territorio rurale), al punto 2. *I principali interventi per le aziende agricole* prevede già fra gli interventi per le aziende agricole:

“...l'eventuale soddisfacimento di esigenze abitative temporanee per lavoratori stagionali agricoli (foresterie), è consentito esclusivamente tramite interventi di riuso del patrimoni edilizio esistente (il progetto, a livello distributivo, non deve identificare appartamenti autonomi ed una convenzione trascritta deve escludere una vendita a un uso distinto dall'azienda e includere anche il divieto di frazionarsi in un condominio)”.

Tale aspetto va disciplinato nel RUE.

La delicatezza del problema sollevato - quello di spostare la data di riferimento normativo – a cui fare riferimento per l'applicazione delle norme ha un'incidenza territoriale e solleva aspetti non solo di natura urbanistica, incidendo sulla proprietà e su come si sono formate. Analogamente la richiesta di rendere inefficaci i vincoli, gli asservimenti e gli atti d'obbligo esistenti con una disposizione di piano.

Anche se tale materia è di competenza esclusiva del RUE, si evidenzia, fin da ora, l'estrema attenzione da riservare a tale aspetto per evitare di regolarizzare eventuali discrasie intervenute dopo il '95.

Fra le attività compatibili con il territorio rurale, da disciplinare nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), sono già ricomprese, come emerge al cap 4.3 della Relazione Illustrativa:

- attrezzature sportive e ricreative private di piccola dimensione, di uso familiare, o connesse ad attività agrituristiche e che non comportano la realizzazione di edifici;
- attività per la vendita di prodotti tipici, fattorie didattiche, e spazi complementari.

All'interno poi degli ambiti agricoli periurbani di cui all'art. 6.9 delle Norme di Attuazione (NdA) è *"favorita la realizzazione di strutture ricreative e per il tempo libero, mantenendo i caratteri consolidati del paesaggio rurale"*.

Inoltre all'art. 9.5 delle NdA (La qualità paesaggistica), al punto *"Promozione del territorio"*, si prevedono perequazioni e incentivi per elevare l'attrattività del territorio in coerenza con quanto descritto al capitolo 3.3 della Relazione Illustrativa *"Il percorso del tempo libero e dell'enogastronomia"*.

9_ Il tema inerente la tutela delle risorse idriche è stato analizzato in modo dettagliato all'interno del Quadro Conoscitivo nel "Sistema naturale ed ambientale".

La Valsat, poi, ha analizzato l'argomento per quanto concerne le interferenze con la sostenibilità.

Il PSC ha assunto fra i propri temi portanti quello dell'acqua quale "Sicurezza e risorsa". A tal fine si rimanda alle considerazioni di cui al cap. 2.2 della Relazione Illustrativa (Le criticità da mitigare: le opportunità).

Conseguentemente a tale obiettivo le NdA del PSC all'art. 9.4 (La qualità ecologica) prevedono fra l'altro in modo prescrittivo il tema della conservazione dell'acqua nel seguente disposto: *"POC e RUE confermano il principio, attraverso apposita disciplina, che l'acqua di pioggia va conservata per usi non pregiati in ambito urbano e per usi irrigui in ambito rurale"*.

Quanto suggerito, ivi compreso le laminazioni dell'acqua, da intendersi come opere strutturali, sono già comprese nel PSC a cui si rinvia.

Quanto suggerito è ampiamente condivisibile ed è già contenuto nelle strategie di PSC:

- cap. 2.2 della Relazione Illustrativa alla criticità "il consumo energetico" si illustrano i problemi e gli obiettivi;
- cap. 5 della Relazione Illustrativa (Le valutazioni dell'urbanistica sostenibile) si affronta il tema concreto della sostenibilità energetica e delle azioni da mettersi in campo per la redazione di POC e RUE;
- all'art. 9.4 delle NdA si introduce il tema dell'incentivo a fronte di prestazioni energetiche superiori.
- Infine il Documento di concertazione con le Associazioni Economiche e Sociali siglato il 21/02/2008 e collegato al PSC ha dedicato ampio spazio alla questione energetica concludendo che: *"il Comune, mediante accordi con i privati, mette a disposizione aree pubbliche all'interno del centro urbano per la concentrazione di strutture puntuali di energie rinnovabili ad alto contenuto tecnologico"*.

Si rinvia alla lettura completa dei capitoli sopraindicati a risposta della osservazione.

Art. 1 Oggetto del Piano Strutturale

1. *Oggetto*. Il PSC delinea, per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato, unicamente le scelte strutturali e strategiche in coerenza con il Quadro Conoscitivo e la VALSAT.

2. *POC e RUE*. Completano la pianificazione comunale.

Sono redatti in conformità al PSC, seguendo gli indirizzi contenuti nella Relazione Illustrativa che costituisce, unitamente alla VALSAT e al Quadro Conoscitivo, strumento ermeneutico rilevante tanto nella fase di gestione del PSC, che della formazione del POC e RUE.

3. *Dimensionamento*. [...]

Art. 1 Oggetto del Piano Strutturale

1. *Oggetto*. Il PSC delinea, per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato, unicamente le scelte strutturali e strategiche in coerenza con il Quadro Conoscitivo e la VALSAT.

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 POC senza che ciò comporti modificazioni al PSC.

2. *POC e RUE*. Completano la pianificazione comunale.

Sono redatti in conformità al PSC, seguendo gli indirizzi contenuti nella Relazione Illustrativa che costituisce, unitamente alla VALSAT e al Quadro Conoscitivo, strumento ermeneutico rilevante tanto nella fase di gestione del PSC, che della formazione del POC e RUE.

3. *Dimensionamento*. [...]



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Gruppo Consiliare Rifondazione Comunista

Residente a: Faenza

AP

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

**RIFERIMENTI PSC
GENERALE**

Sintesi dell'osservazione

Il Gruppo Consiliare espone una serie di considerazioni sul PSC, facendo diverse osservazioni puntuali:

- *Faenza e l'economia*, propongono:

1^a emendamento: che “gli atti che potranno essere in futuro adottati, contengano precisi impegni in tal senso (contro la precarizzazione dei lavoratori) da parte degli imprenditori, con la dichiarata disponibilità a stabilizzare i contratti di lavoro, trasformandoli a tempo indeterminato, rinunciando a tutte quelle clausole di contratto capestro che sembrano essere diventate norma, che impediscono l'emancipazione dei lavoratori.”

- *Faenza: gli spostamenti, il trasporto*, propongono:

2^a emendamento: che “gli atti che potranno essere in futuro adottati, facciano preciso riferimento ad un territorio dove esistono e sono indicati precisi confini prestabiliti fra tessuto urbano e campagna e non direzioni di sviluppo illimitate.”

3^a emendamento: che “non vengano superati gli attuali confini “consolidati”, cioè:

- la circonvallazione a monte nelle parti in cui oggi essa confina con campagna ed aree agricole;

- non dovranno essere previste realizzazioni aggiuntive lungo l'asse del Naviglio;

- considerare la via Reda come il limite verso la direzione di Forlì e la via Lughese quello verso Castelbolognese.

Riguardo al comparto Via Emilia, vista la qualità e la delicatezza della zona oggetto di intervento, le indicazioni previste nella relazione e nelle norme di attuazione del PRG e del PTCP devono essere rigidamente rispettate.

4^a emendamento: di “studiare un sistema integrato, affinché il Centro di Faenza possa essere dotato di nuovi parcheggi da individuare nelle aree adiacenti il perimetro delle mura storiche, con la possibilità di un servizio navette.”

5^a emendamento: di “predisporre un progetto per il trasporto pubblico, su gomma e su rotaia che possa essere di servizio al “quartiere” produttivo/commerciale del Naviglio.”

6^a emendamento: che “la viabilità interna ai vari comparti attuali e futuri, dovrà essere progettata e programmata adeguatamente, contestualmente alla realizzazione dell'urbanizzazione, ed a totale carico dei proprietari delle aree che vengono urbanizzate.”

7^a emendamento: la “messa in sicurezza di alcuni incroci come ad esempio l'imbocco della zona autostradale e l'imbocco della via Mezzeno e via Ronco sulla statale 302 Ravennana.”

- *Faenza, uso del territorio, residenza e fonti di energia rinnovabili*, propongono:

8^a emendamento: di applicare oneri aggiuntivi e maggiori standard, contrattati dal Comune. Inoltre prevedere una parte del terreno per alloggi ERP e la possibilità di cedere a distanza gli oneri, al fine di recuperare ai fini abitativi sociali immobili di proprietà comunale nella città.

9^a emendamento: che “tutti gli alloggi di nuova costruzione nelle aree non ancora urbanizzate dovranno prevedere un limitato impatto ambientale.”

10^a emendamento: che, per quanto concerne le dotazioni di nuove aree produttive, venga data la precedenza ai progetti di ricucitura, prima di intaccare nuove aree.

- *Faenza: investimenti da realizzare*

- si ritiene estremamente necessaria la realizzazione di una pista ciclabile verso Granarolo;
- altra opera che dovrebbe essere realizzata nel breve periodo è il parcheggio dell'ospedale;
- stralciare la previsione della vendita della "Punta degli orti" al fine di creare le condizioni affinché diventi un'area per un nuovo parco pubblico;
- chiedono inoltre sia fatto il punto sui progetti in corso per la cultura e l'istruzione e con quali nuove necessità si dovranno misurare gli amministratori di domani.

- *Faenza: a che punto siamo?*, propongono:

11^a emendamento: "di creare ed adottare uno strumento urbanistico per monitorare il rapporto che intercorre fra le adozioni votate e le effettive realizzazioni effettuate" (ad esempio, l'urbanizzazione dell'area della Fornace del Bersaglio e la trasformazione dell'area adiacente alla via S. Martino, presso il ponte "Rosso").

CONTRODEDUZIONE

Alle osservazioni del Gruppo Consiliare Rifondazione Comunista per la Sinistra - Faenza si risponde nei seguenti termini:

Faenza e l'economia

1^a emendamento: pur comprendendo l'importanza del tema è evidente che il PSC non può, per norma, introdurre disposizioni sui contratti di lavoro.

Faenza: gli spostamenti, il trasporto

2^a emendamento: si precisa che a differenza delle prime ipotesi di PSC proposte in Conferenza di Pianificazione con il Documento Preliminare, con il Progetto adottato i confini delle virtuali aree di espansione sono stati chiusi e non sarà possibile con strumenti operativi contraddire il PSC estendendo tale perimetro.

3^a emendamento: riguardo alla richiesta di non superare gli attuali confini "consolidati" si precisa quanto segue:

- la circonvallazione a monte di Faenza non viene superata ad eccezione dell'ambito di potenziale trasformazione n. 03 _Via S.Lucia – Circonvallazione che rimane circoscritto da una viabilità ad oggi esistente (via Cimatti e via S.Lucia); l'ambito di nuovo insediamento residenziale è stato inserito per la ragione prevalente di poter contribuire alla esecuzione degli interventi di messa in sicurezza dell'incrocio sulla circonvallazione e di realizzazione del nuovo tratto stradale, da ambientare nel verde, che collega la via S.Lucia con il parcheggio dell'Hotel Cavallino. La trasformazione dell'area è subordinata alla preventiva realizzazione di tale opera partecipandovi per una quotaparte stabilita dal POC; in caso contrario l'area non potrà essere attuata.

In questa progettualità complessa che deve tenere conto anche delle suddette finalità, la trasformazione dell'area assume un altro significato rispetto a quello di mera urbanizzazione circoscritta fra tre strade esistenti.

- la direzione di sviluppo verso Granarolo, lungo l'asse del Naviglio, rimane circoscritta dalla via S.Andrea; questa parte di territorio è già caratterizzata dalla importante presenza della distilleria DisterCoop e quindi lo sviluppo di un nuovo ambito attorno a tale insediamento può essere finalizzato anche allo scopo di creare nuove mitigazioni e dotazioni ambientali;
- la via Reda è il limite della direzione di sviluppo verso Forlì e la via Lughese di progetto è il nuovo confine verso Ovest;
- per quanto riguarda il comparto Via Emilia si confermano le previsioni del PRG vigente e del PSC nella forma stabilita in fase di adozione.

4^a emendamento: le azioni sui parcheggi di valore strategico e di valenza intercomunale che il PSC ha indicato (in un'ottica di condivisione con gli altri Comuni) fra i progetti puntuali sono:

- a) l'ampliamento e la sopraelevazione del parcheggio dell'ospedale;
- b) la realizzazione del parcheggio della stazione ferroviaria.

Tutti gli altri parcheggi, pur importanti, sono considerati di valenza comunale e, come tali, sono da ricomprendere in piani sottordinati; è auspicabile che tali piani assumano l'obiettivo di collegare con navette elettriche i parcheggi esterni con il centro storico.

5^ emendamento: questo progetto può essere realizzato indipendentemente dal PSC e dovrà essere frutto di specifici accordi con l'Ente ferrovia.

6^ emendamento: il principio di contestualità delle infrastrutture all'edificabilità degli ambiti rientra fra i punti cardine del PSC; fra l'altro anche le schede della Valsat, proprio per creare un nesso fra sostenibilità della trasformazione e la necessità di infrastrutturare il territorio, hanno condizionato la trasformazione degli ambiti alla contestuale realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie. Quanto detto trova, quindi, riscontro nelle singole schede di Valsat al punto *"Minime dotazioni territoriali"*.

Gli standard di riferimento per la viabilità sono già contenuti nel capitolo 3.2 della Relazione Illustrativa al punto *"Le infrastrutture"* precisando che il sistema di tante singole immissioni sulla direttrice principale non è assolutamente da perseguire.

Altro principio cardine, non solo del PSC, ma della pianificazione in generale, è che la viabilità introdotta nel PSC debba essere a carico di chi beneficia delle trasformazioni; il progetto di PSC ha sempre tenuto in considerazione, basandosi su principi di equità e di partecipazione alla costruzione della città pubblica, l'indirizzo di non fare gravare sul bilancio comunale le opere necessarie per la sostenibilità e funzionalità dell'intervento privato in termini di accessibilità, fluidità del traffico, ecc.

In pratica l'intervento privato, che ovviamente genera un carico urbanistico e, quindi, traffico, non deve aggravare le condizioni esistenti di accessibilità e fruibilità carrabile, ciclabile e pedonale, ma anzi, deve migliorarle.

Quest'ultimo ragionamento ha trovato adeguate valutazioni all'interno delle specifiche schede della Valsat che, nel valutare la sostenibilità alla trasformazione di ciascun ambito, ha collegato tale trasformazione alla realizzazione delle necessarie opere infrastrutturali (attrezzature e spazi collettivi, nuove infrastrutture, impiantistica territoriale, ecc). E' perciò abbastanza intuibile che la maggior parte della viabilità, progettata anche tenendo conto dei criteri appena descritti, non sarebbe realizzabile pensando solamente ad un finanziamento derivante dal bilancio comunale.

In estrema sintesi si afferma che, di norma e ad eccezione di alcune situazioni specifiche come, ad esempio, la circonvallazione est di Faenza o la parte terminale della circonvallazione verso Castel Bolognese, che già costituiscono un ingente impegno economico, se la città si espande, le grandi infrastrutture supporteranno l'espansione.

Quanto sopra è in riferimento all'art. 6 della Legge Regionale 20/2000 e s.m. che prevede:

"Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale e territoriale, la pianificazione territoriale e urbanistica può subordinare l'attuazione degli interventi di trasformazione:

- a) alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità; ovvero*
- b) al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano, che garantiscano la sostenibilità del nuovo intervento, quali la presenza di infrastrutture per la mobilità, in particolare su ferro, già programmate o esistenti, per favorire la mobilità e ridurre il consumo del territorio".*

7^ emendamento: quanto segnalato potrà essere oggetto di studio nel puntuale progetto dell'infrastruttura pubblica, in quanto il PSC, per sua natura, non entra nel merito di specifiche soluzioni progettuali e si limita ad individuare quelle che sono le esigenze specifiche riscontrate sul territorio.

Faenza, uso del territorio, residenza e fonti di energia rinnovabili

8^ emendamento: quanto evidenziato nell'osservazione trova concreta e sostanziale attuazione nei seguenti punti delle Norme di Attuazione (NdA) e della Relazione Illustrativa (Relazione) di PSC e nelle determinazioni specificate con l'Accordo di Pianificazione siglato il 25/08/2008 fra i Comuni e la Provincia di Ravenna:

- Art. 9.2 NdA - La qualità sociale (per gli aspetti riguardanti l'edilizia sociale);
- Art. 14 NdA - Perequazione (per gli aspetti riguardanti la cessione di aree oltre lo standard);
- Cap. 3.2 Relazione Illustrativa al punto *"Centri storici"* (per gli aspetti riguardanti il patrimonio pubblico residenziale in

centro storico;

- Art. 4 Accordo di Pianificazione - Accesso agevolato alla casa (Accordo di Pianificazione stipulato il 25/08/2008 fra Provincia ed i 6 Comuni dell'Ambito Faentino).

In sostanza, attraverso la perequazione sarà possibile acquisire, oltre agli standard di legge, ulteriori aree/opere funzionali alla costruzione della città pubblica; tale strategia urbanistica è già in atto a Faenza dal 1998.

9^a emendamento: la questione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti rinnovabili rientra fra i punti cardine del PSC. Oltre agli indirizzi espressi nella Relazione Illustrativa (Cap. 2.2 "Il consumo energetico", Cap. 3.1 "Lo spazio urbanizzabile", cap. 3.2 "I Centri Storici", Cap. 4.5 "Le quattro qualità", Cap. 5 "La valutazione dell'urbanistica sostenibile"), l'art. 9.4 delle Norme di Attuazione di PSC disciplina il tema del risparmio energetico e dell'utilizzo di energie derivanti da fonti rinnovabili.

10^a emendamento: è condivisibile assicurare priorità di attuazione (da favorire anche con meccanismi di premialità edificatoria) a progetti di completamento dei vuoti urbani, ad interventi di ricucitura degli spazi o di ampliamento di edifici esistenti. Il PSC nella fase attuativa dovrà assumere due indirizzi:

- a) limitare il consumo di suolo agendo sulla città esistente;
- b) contrastare l'utilizzo di risorse ambientali non rinnovabili e favorire la rigenerazione delle risorse rinnovabili;

Il PSC ha messo in campo precisi indirizzi, da riprendere e confermare nel RUE, per limitare la dilatazione del territorio urbanizzato; infatti all'art. 9 delle Norme di Attuazione del PSC ci si pone l'obiettivo di indirizzare la popolazione derivante dall'aumento demografico (tutt'oggi in atto) ad insediarsi nel centro urbano, favorendo la densificazione della città ed associando tale strategia ad una rivisitazione del tema delle distanze, da ottenere elevando il livello di sostenibilità ed efficienza energetica degli edifici.

Proprio per suffragare il principio di riduzione della dispersione territoriale, si evidenzia che il principio fondante del PSC (unitamente a quello dell'energia) è quello della densificazione della città, così come emerge dalla Relazione Illustrativa:

- capitolo 2.2 - La bassa densità abitativa nei centri urbani
- capitolo 3.1 - I 10 indirizzi per i quartieri del futuro: tipologia libera e densità
- capitolo 3 - Analisi del tema della densità
- capitolo 4.5 - La qualità insediativa: aumento della popolazione in ambito urbano

Il RUE attraverso questi indirizzi, da incentivare in modo considerevole, è lo strumento adeguato per contrapporsi al consumo di suolo agricolo e all'aumento della impermeabilizzazione del suolo stesso.

A tal fine, nell'ambito del dimensionamento complessivo del PSC (art.1 comma 3 delle Norme di Attuazione di PSC), e delle residue possibilità ammesse dal PRG vigente (ampliamenti, incentivi ecc.), il RUE potrà collocare, auspicabilmente all'interno del territorio già urbanizzato, la maggior quantità di possibilità edificatorie necessarie.

Faenza: investimenti da realizzare

Riguardo ai rilievi evidenziati in relazione agli "investimenti da realizzare", pur non costituendo osservazione al PSC si ritiene di rispondere nel seguente modo:

- pista ciclabile verso Granarolo: la soluzione più efficace per realizzare una pista ciclabile, che si sviluppa fino a raggiungere Granarolo, è quella di prevedere una infrastruttura che dia continuità al percorso lungo il Canale Naviglio e superi l'ostacolo rappresentato dall'autostrada. Il progetto della pista ciclabile appena descritta è ricompreso fra i progetti strategici del PSC elencati nel Cap. 6.2 (Faenza) della Relazione Illustrativa.
- parcheggio dell'ospedale: il progetto di ampliamento e sopraelevazione del parcheggio esistente è ricompreso fra i progetti strategici del PSC elencati nel Cap. 6.2 (Faenza) della Relazione Illustrativa.
- area della "Punta degli orti" alle Bocche dei Canali: l'idea di creare le condizioni affinché tale area non venga urbanizzata e possa essere trasformata in un nuovo parco pubblico (Il Parco degli Orti) è specificata e ricompresa fra i progetti strategici del PSC elencati nel Cap. 6.2 (Faenza) della Relazione illustrativa.

Faenza: a che punto siamo?

11^a emendamento: Quanto richiesto non rientra fra i contenuti del PSC e quindi non è pertinente.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Gruppo Consiliare FORZA ITALIA

Residente a: Faenza

A

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

**RIFERIMENTI PSC
GENERALE**

Sintesi dell'osservazione

Gli osservanti espongono una serie di considerazioni sul PSC come di seguito riportate:

- 1_ Rispetto ai parametri inerenti la *qualità architettonica*, che sembrano legati principalmente a caratteristiche di risparmio energetico, sarebbe opportuno prendere in considerazione altri fattori della sostenibilità: la qualità ambientale, il comfort, il benessere abitativo (es. altezza interna).
- 2_ Dove si parla di perequazione, dal momento che vengono già da ora indicati indici applicativi, si chiede che in tempi brevi siano effettuate simulazioni finalizzate a garantire l'effettiva efficacia dello strumento operativo, fatto sostanziale per l'applicazione dello stesso.
- 3_ Essendo previsti dispositivi normativi che consentono il trasferimento di volumetrie e che consentono la possibilità di trasferire le potenzialità volumetriche oggi previste ad esempio nella zona degli "orti", si chiede che, con le modalità opportune, vengano esplicitati.
- 4_ Per quanto riguarda le zone definite a "potenzialità archeologica", dal momento che corrispondono in parte a zone in cui vi è una previsione insediativa, è necessario definire a priori con la Soprintendenza ai beni culturali un protocollo operativo che dia un quadro sufficientemente chiaro a chi dovrà intervenire in quelle aree.
- 5_ Rispetto alla necessità di esaltare le eccellenze, ed in particolare della ceramica, è opportuno sottolineare con più forza il fatto che, specialmente il settore artigianale (botteghe) vive un momento di grande crisi legata anche a fattori di scarsa visibilità, problema la cui soluzione andrebbe in qualche maniera supportata da un'azione pubblica.
- 6_ Rispetto al meccanismo normativo che permette l'acquisizione di disponibilità di residenze destinate a fasce sociali da supportare, è necessario estenderlo, anche all'ambito produttivo allo scopo di avere disponibilità di aree o luoghi da assegnare ad aziende o imprese.
- 7_ Rivedere le norme che regolano gli insediamenti in zona agricola, eccessivamente restrittive per quanto riguarda la possibilità di insediare aziende connesse con l'ambito agricolo.

CONTRODEDUZIONE

- 1_ Si condivide il suggerimento di incentivare l'altezza interna degli ambienti (specialmente gli atri di ingresso, ecc.); a tal fine il RUE, allo scopo di migliorare ulteriormente il benessere abitativo, potrà, ad esempio, valutare sconti di volume per chi adotta altezze superiori al minimo di legge.
- 2_ Si condivide sulla necessità di effettuare simulazioni (orientate all'estimo urbanistico) sul modello perequativo prima di introdurre le aree nel POC.
Proprio per non blindare il sistema perequativo si è introdotto (art. 14, comma 3, delle Norme di Attuazione) un momento di verifica da effettuare nel periodo di validità del PSC: *"Fermo restando l'indice totale, la ripartizione potrà essere oggetto di puntuali valutazioni nel POC e potrà anche essere oggetto di parziale revisione qualora, nel periodo di validità del PSC si verificano significative e documentate modifiche del quadro economico"*.
- 3_ Sull'area delle Bocche dei Canali (zona degli orti) è stata introdotta (Cap. 6.2 Relazione Illustrativa) dal PSC la

seguinte disciplina.

Al punto **L'area delle Bocche dei Canali (Id n. 17)**: *“Il PSC indica una possibile alternativa all'urbanizzazione delle Bocche dei Canali. Nell'area di espansione residenziale di proprietà pubblica, identificata dalla scheda n. 51 “Area delle Bocche dei Canali” del PRG vigente, localizzata alla confluenza di via Firenze con via Canal Grande, è prevista la realizzazione di una volumetria di 20.000 mc.*

All'interno del POC, dovranno essere previste altre due diverse possibilità di realizzazione dei volumi, in particolare:

- 1. Trasferimento dei volumi in altri ambiti di espansione prevalentemente residenziale previsti dal PSC;*
- 2. Trasferimento del volume all'interno del territorio urbanizzato, secondo un piano di collocazione da disciplinare nel RUE.”*

Le modalità operative vengono rimandate al POC e al RUE che dovranno proporre un piano fattibile di spostamento del volume.

Pur non essendo il PSC lo strumento idoneo a definire fasi operative si può ad esempio ipotizzare:

- a) Fra le aree da scegliere per l'inserimento nel POC il Comune può dare priorità a quelle che accettano di ospitare (in tutto o in parte) il volume concesso all'area delle Bocche dei Canali.

Se il volume è utilizzato dal privato ci sarà la compensazione al Comune, mentre se è riservato al Comune l'area in cui questo è collocato diventa patrimonio disponibile.

- b) Un'altra opportunità per il POC può essere quella di collocare il volume delle Bocche dei Canali in un'area pubblica (es. podere adiacente al Centro Rioni) aumentando così l'indice edilizio già previsto in quella zona e quindi il valore.

E' evidente che il limite massimo di edificabilità non può superare quello previsto dalle schede di Valsat.

- c) Una ulteriore strategia che interessa il centro edificato può essere studiata nel RUE. Ad esempio (previa redazione di un piano e/o di un bando), nel sistema degli incentivi, distribuiti in questo caso ad una pluralità di soggetti, il privato che ha l'indice esaurito potrà acquisire volume, compensando il Comune, dal contenitore dell'area delle Bocche dei Canali.

Queste operazioni potrebbero essere agevolate dalla elargizione di un ulteriore incentivo urbanistico, giustamente calibrato, per stimolare questo processo.

4_ L'obiettivo di raggiungere un protocollo operativo, pur con tutte le comprensibili difficoltà, essendo ogni situazione diversa dall'altra, è senz'altro da perseguire.

Già ora gli scavi nelle aree di nuova trasformazione vengono valutati dalla Soprintendenza Archeologica.

La Soprintendenza, per il territorio faentino, ha redatto la carta archeologica suddividendo le aree in zone ad alta, media e bassa potenzialità archeologica. A tal fine si rimanda alla controdeduzione dell'osservazione n. 39 della Soprintendenza.

L'accordo che dovrebbe contribuire a fornire ulteriori elementi conoscitivi va compreso nel POC e RUE come stabilito dall'art. 11.2 delle NdA del PSC: *“Per le zone ad alta, media e bassa potenzialità il POC e RUE, in accordo con la Soprintendenza e con riferimento all'intero territorio comunale, precisano le aree da escludere e le tipologie di lavori comunque ammessi.”*

5_ Il PSC fra i suoi punti cardine ha introdotto al Cap. 2.1 della Relazione Illustrativa l'eccellenza di “Faenza Ceramica” affermando che *“Le azioni volte alla valorizzazione e promozione della ceramica artigianale e artistica rientrano fra gli obiettivi di interesse generale”.*

Quindi la promozione della ceramica è un'azione che ha un evidente risvolto pubblico trattandosi dell'elemento caratterizzante la città e il territorio.

Gli incentivi (economici, edilizi) possono essere un aiuto.

Il PSC però si spinge oltre e al Cap. 6.1 della Relazione illustrativa al punto Faenza Ceramica delinea una puntuale strategia per POC e RUE: *“dovranno essere messi a disposizione locali di proprietà pubblica (eventualmente acquisiti con accordi urbanistici), a canone simbolico, per giovani (artisti e artigiani) che si dedicano all'attività ceramica; la*

carezza di spazi e il loro alto costo di attivazione sono, in particolare, una causa di blocco (che va rimossa) delle attività nuove.”

6_ Il PSC estende, con le modalità di cui all'art. 14 delle NTA, l'acquisizione gratuita di spazi anche in ambito produttivo perseguendo nella strategia urbanistica introdotta con la variante al PRG di Faenza approvata dalla Provincia di Ravenna con atto n. 181 del 21.04.2006.

Tali spazi possono essere usati per una pluralità di azioni come ad esempio per i soggetti imprenditori di cui al precedente punto 5. Per una più completa disamina di tale assetto si rinvia anche alla controdeduzione della osservazione n. 36 *punto 10*.

7_ Non si è inteso creare norme restrittive (fatte salve ovviamente le valutazioni di sostenibilità ambientale) per le aziende presenti nella campagna e che sono connesse con l'ambito agricolo.

La campagna faentina, come ci è pervenuta dal dopoguerra ad oggi, è stata oggetto, da parte di tutte le amministrazioni che si sono avvicendate, di una tutela equilibrata che ha conservato da un lato i connotati del paesaggio aperto poco urbanizzato e dall'altro ha mantenuto e valorizzato un tessuto produttivo non impattante.

Oggi è possibile confermare i risultati positivi delle politiche del passato anche mettendo a confronto territori e aree geografiche vicine alla nostra.

Il PSC vuole proseguire in questa linea di equilibrio e ha introdotto al capitolo 4.3 della Relazione Illustrativa al punto *“Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali”* le seguenti disposizioni: *“I molteplici interventi puntuali, sparsi nel territorio agricolo, frutto di una pianificazione del passato, non vengono ricompresi negli ambiti specializzati per attività produttive, ad eccezione di quelli di grandi dimensioni.*

Quindi, pur con una disciplina particolareggiata che ne assicura le compatibilità, il RUE, provvederà ad inserirli nel territorio rurale. Il RUE, quindi, dovrà prevederne il consolidamento, l'ampliamento o incentivarne una trasformazione più consona all'ambiente e al paesaggio.”

Tale disposizione è conforme al Documento di concertazione condiviso con le Associazioni economiche e sociali sottoscritto il 28 febbraio 2008 che al punto *“Le attività in ambito rurale e nei territori collinari”* riporta:

“Al fine di rendere maggiormente evidente la volontà di non perseguire la stagnazione economica del territorio collinare, si assume l'indicazione di prevedere nel RUE il consolidamento e l'ampliamento delle attività presenti nella campagna senza aggiungere ulteriori vincoli fatti salvi quelli dovuti ad obblighi derivanti da indirizzi, direttive e norme di legge o da Enti sovraordinati.

A titolo di esempio si vuole evidenziare che gran parte degli allevamenti costituisce una importante risorsa da conservare, ammodernare e ampliare nel rispetto delle specifiche norme di settore.”



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Soprintendenza Archeologica dell'E.R.

Residente a: Bologna

A

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

RIFERIMENTI PSC

Tutele: storia e archeologia – Tavv. 4B

Sintesi dell'osservazione

L'osservante al fine di migliorare la completezza della cartografia prodotta relativa alla tutela archeologica e alle potenzialità del territorio espone diverse osservazioni puntualizzate chiede:

- 1_ che nella cartografia relativa agli Aspetti Condizionanti (Tutele: storia e archeologia_tavv. 4B nn. 1-28) siano indicate le attestazioni archeologiche già riportate nelle tavole del Quadro Conoscitivo (cfr. tavv. C.1.2.3.1-6);
- 2_ che tali tavole diventino elaborati del Quadro Conoscitivo integranti il progetto del PSC;
- 3_ che nelle tavv. 4B 1-28, modificate come da richiesta, siano inoltre evidenziate le aree di potenzialità edificatoria residua del PRG vigente;
- 4_ che nelle singole schede di POC siano riportate le modifiche richieste e cioè siano rese evidenti le eventuali attestazioni archeologiche già presenti nel Quadro Conoscitivo.

CONTRODEDUZIONE

All'osservazione avanzata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna si risponde nei seguenti termini:

1_ si accoglie la richiesta di modificare le tavole e le legende relative agli Aspetti Condizionanti (Tutele: storia e archeologia_tavv. 4B nn.1-28) inserendo, come riportato a titolo di esempio nell'allegato grafico alla presente, le attestazioni archeologiche già riportate nelle tavole del Quadro Conoscitivo (cfr. tavv. C.1.2.3.1-6) **(AII.1)**.

Le Norme di attuazione del PSC recepiscono la modifica di cui sopra inserendo nell'art.11.2 il seguente punto: *"Attestazioni archeologiche. Sono siti puntuali (individuati in modo specifico nelle tavole di Quadro Conoscitivo) su cui è attestata la presenza di materiale archeologico."* **(AII.2)**.

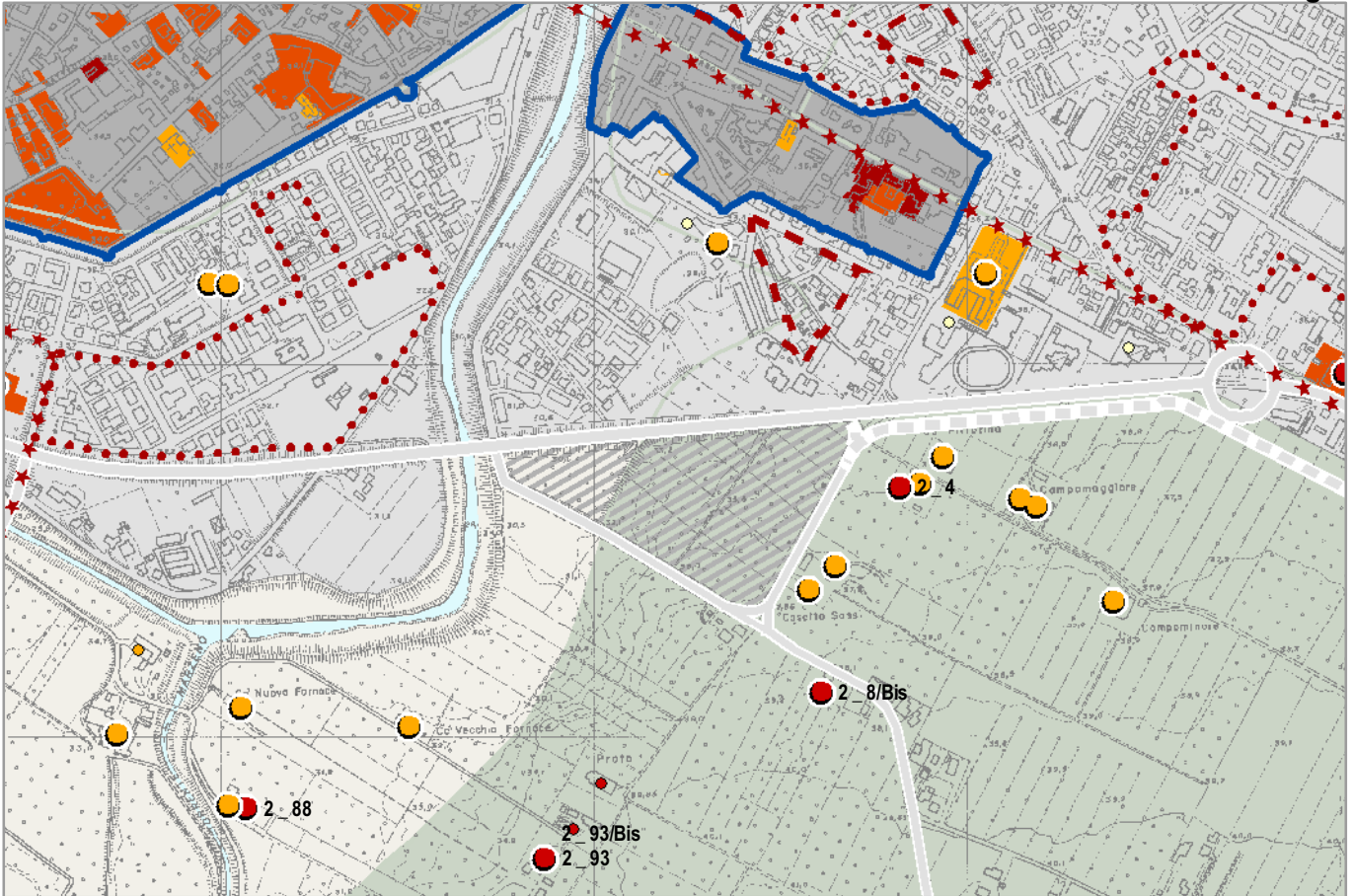
2_ si accoglie la richiesta di ricomprendere le tavole del Quadro Conoscitivo relative alle attestazioni archeologiche (cfr. tavv. C.1.2.3.1-6) fra gli elaborati di Quadro Conoscitivo integranti il progetto di PSC;

3_ le potenzialità edificatorie residue del PRG sono già indicate nelle tavole di progetto di PSC Aspetti Strutturanti (Progetto: scenario_tavv. 3.1-28). Al fine di non duplicare il tematismo si ritiene più utile mantenere le notizie nelle tavole di progetto. Per una lettura incrociata dei dati è necessario confrontare e correlare le tavole;

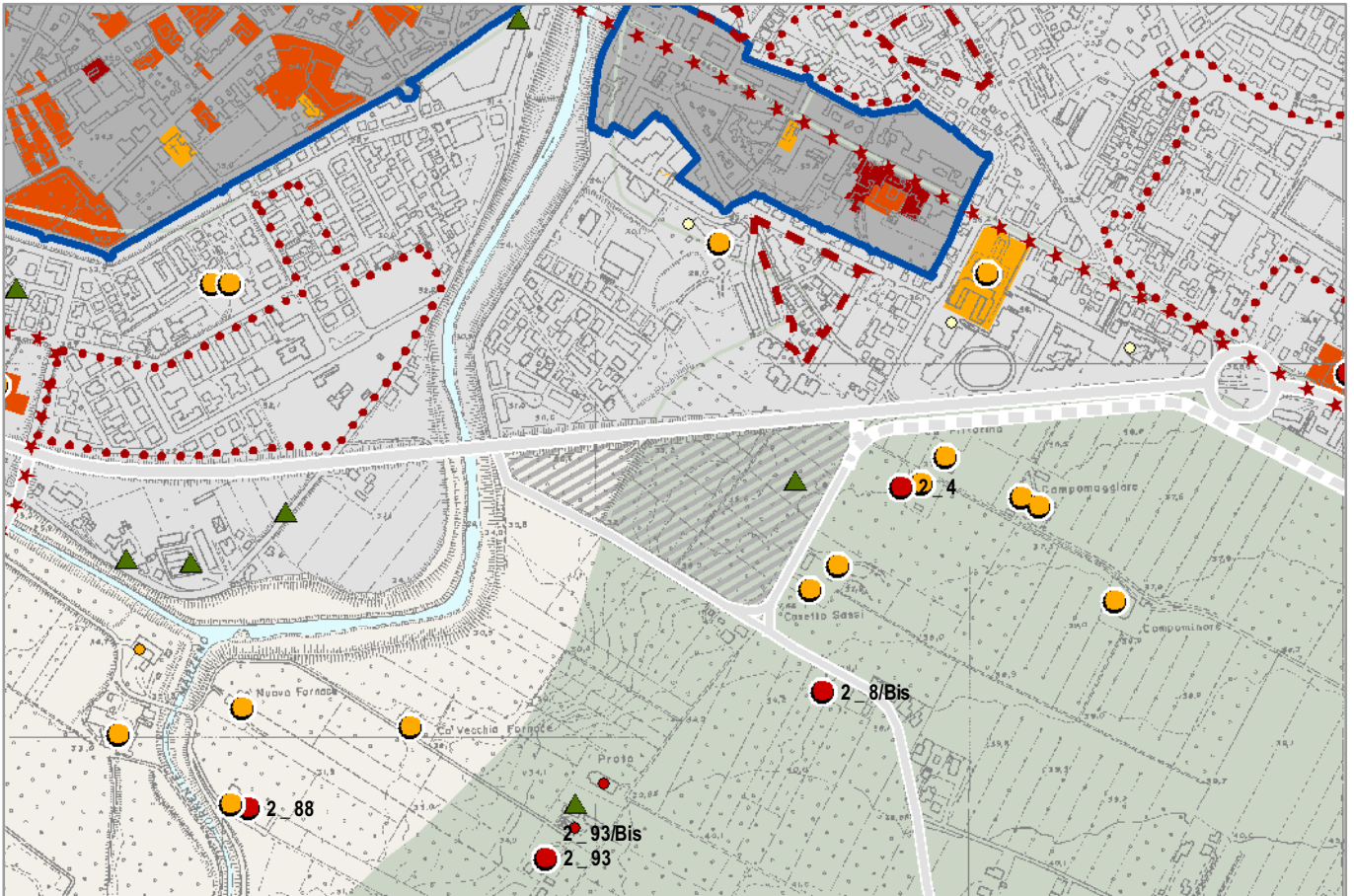
4_ le schede di POC riporteranno le eventuali attestazioni archeologiche già censite nelle tavole del Quadro Conoscitivo (cfr. tavv. C.1.2.3.1-6) e, in accoglimento alla presente osservazione, inserite anche nelle tavole degli Aspetti Condizionanti (Tutele: storia e archeologia_tavv. 4B nn.1-28); si precisa inoltre che, già ad oggi, le schede di Valsat, nell'analizzare la sostenibilità delle potenziali aree di trasformazione inserite con il PSC, riportano al punto "Compatibilità ambientale e territoriale – natura e paesaggio" l'eventuale presenza di aree e/o elementi di interesse storico e archeologico.

Stato adottato

Tav. 4.B_13 ASPETTI CONDIZIONANTI TUTELE: storia e archeologia



Stato controdedotto



Tutela del patrimonio archeologico

_Testimonianze archeologiche(Art.11.2)



Complessi archeologici



Aree di concentrazione di materiali archeologici



Zona di alta potenzialità archeologica



Zona di media potenzialità archeologica



Zona di bassa potenzialità archeologica

Stato controdedotto

Tutela del patrimonio archeologico

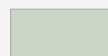
_Testimonianze archeologiche(Art.11.2)



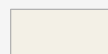
Complessi archeologici



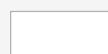
Aree di concentrazione di materiali archeologici



Zona di alta potenzialità archeologica



Zona di media potenzialità archeologica



Zona di bassa potenzialità archeologica



Attestazioni archeologiche

Stato adottato

5_ NORME DI ATTUAZIONE

Art. 11 Storia e archeologia

[...]

2. *Testimonianze archeologiche.*

[...]

- Per le zone ad alta, media e bassa potenzialità il POC e RUE, in accordo con la Soprintendenza e con riferimento all'intero territorio comunale precisano le aree da escludere e le tipologie di lavori comunque ammessi.

3. *Centuriazione romana.* Sono le aree [...]

Stato controdedotto

5_ NORME DI ATTUAZIONE

Art. 11 Storia e archeologia

[...]

2. *Testimonianze archeologiche.*

[...]

- Per le zone ad alta, media e bassa potenzialità il POC e RUE, in accordo con la Soprintendenza e con riferimento all'intero territorio comunale precisano le aree da escludere e le tipologie di lavori comunque ammessi.
- *Attestazioni archeologiche.* Sono siti puntuali (individuati in modo specifico nelle tavole di Quadro Conoscitivo) su cui è attestata la presenza di materiale archeologico.

3. *Centuriazione romana.* Sono le aree [...]



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Ordine degli Ingegneri della provincia di Ravenna

AP

Residente a: Ravenna – Via Boccaccio, 6

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

**RIFERIMENTI PSC
GENERALE**

Sintesi dell'osservazione

L'Ordine degli Ingegneri dopo aver preso visione del PSC adottato espone alcune considerazioni:

A. Aspetti generali

A1. Disposizioni generali e la struttura del piano urbanistico

- il PSC, insieme al quadro conoscitivo e alla VALSAT, contiene scelte strategiche di grande rilevanza che condizionano i successivi strumenti POC e RUE; alcune scelte che in partenza hanno escluso alcune tematiche da quelle meritevoli di approfondimenti e condizionano i risultati finali, e non ne consentono la completa valutazione.

A2. Disciplina degli ambiti

- *La valorizzazione del centro storico* – Per i Centri Storici in generale, non pare preso in esame il tema della protezione civile e del miglioramento sismico che deve essere affrontato alla scala urbanistica come previsto dalla Legge e comunque nei Centri Storici, non per singola unità immobiliare o singolo edificio, ma alla scala di Unità Minima Strutturale.
- appare invece contraddittorio, da una parte accettare il *riuso veloce in alternativa all'abbandono*, dall'altra auspicare *azioni progettuali strategiche coraggiose di grande prospettiva*.

A3. Promozione del sistema dei servizi e delle qualità

- *Infrastrutture* – il quadro conoscitivo e gli studi sul traffico appaiono insufficienti a delineare gli scenari che i successivi interventi potranno innescare, sia in termini di traffico, sia in termini di impatto ambientale sul centro abitato. Il Piano Urbano del Traffico non ci risulta essere mai stato aggiornato, per cui gli studi svolti sembrano tra loro slegati e riferiti a dati statistici non omogenei. Esistono forti dubbi sull'opportunità di lasciare la progettazione del sistema viabilità al soggetto attuatore privato, senza un progetto preliminare generale dell'Amministrazione Comunale.
- *Spazi collettivi* – per quelli esistenti e di progetto può essere coinvolta l'intera comunità in una gara tesa ad innalzare il livello qualitativo e conferire maggiore identità alla città. La semplice introduzione di opere d'arte, prevalentemente ceramiche, appare limitativa.
- *Qualità sociale* – non pare ben chiaro come il PSC metta in campo politiche finalizzate a calmierare i prezzi dei terreni edificabili.

Altri dubbi sorgono relativamente all'indirizzo del PSC, per i successivi POC, in merito all'Edilizia Sociale, cioè come intervengono gli indici di perequazione definiti nell'art. 14 delle N.d.A.

È da sviluppare ulteriormente il tema dell'integrazione non solo tra componenti diverse della popolazione per età o occupazione, ma anche per provenienza e cultura: come si può realizzare edilizia per immigrati di buona qualità ed a basso costo, all'interno di comparti ecosostenibili?

- *Qualità ecologica* – nel PSC non si colgono indirizzi per il Piano Energetico che pianifichino gli ambiti territoriali nei quali realizzare impianti centralizzati per la produzione di energia con l'individuazione di corridoi attrezzati all'interno dei quali realizzare le dorsali e le reti di distribuzione.
- *Qualità insediativa* – la previsione di inserire opere artistiche nei nuovi comparti, può essere condivisibile, ma il primo obiettivo deve far riferimento ai 10 indirizzi finalizzati alla realizzazione di quartieri ecosostenibili.

Tali indirizzi dovranno essere recepiti dai POC che dovrebbero stabilire anche degli “indicatori di qualità”, sia in fase di progetto, sia in fase di controllo del costruito.

Il RUE dovrebbe porsi il problema:

- della qualità di progetto, a partire dalla completezza ed esecutività dello stesso, rispetto agli indirizzi predefiniti;
- della conformità del realizzato rispetto al progetto approvato
- della “misurazione” a posteriori della funzionalità e vivibilità dell’intervento rispetto agli obiettivi dichiarati
- si potrebbero proporre premi ad incentivare l’innalzamento della qualità media degli interventi

A4. Attuazione e Sviluppo produttivo

- *Perequazione, indici* – non si capisce perché già in fase di PSC siano stati fissati degli indici così precisi in merito alle volumetrie realizzabili a distanza o alle quote edificatorie premiali.

Non è ben chiaro come le NdA possano assicurare i requisiti condivisibili delle linee guida del Documento di Concertazione.

A5. I centri di ricerca

- si condivide l’obiettivo di voler attrarre cervelli, giovani creativi, imprenditori evoluti, ecc, ma poi non si capisce perché tali categorie vengano scarsamente considerate e non entrino a far parte dei processi decisionali.

B. Valutazione sismica centri storici

La microzonazione sismica, individuando le aree a diversa pericolosità sismica, permette di indirizzare le scelte di pianificazione verso gli ambiti a minore rischio sismico ed è particolarmente efficace se applicata dalle prime fasi della pianificazione.

È quindi essenziale e necessario collegare direttamente la microzonazione sismica alla pianificazione territoriale e urbanistica. Si continuano a definire le aree di espansione senza studi preliminari approfonditi.

Fra le carte tematiche del PSC non risulta presente una “Carta delle aree suscettibili di effetti locali” che dovrebbe rappresentare gli aspetti geologici e geomorfologici del territorio in esame.

Per quanto concerne i centri storici si dovrebbe introdurre una carta tematica della vulnerabilità sismica, superando l’analisi per singolo edificio e introducendo il rilievo critico per comparto strutturale.

CONTRODEDUZIONE

L’osservazione presentata dall’Ordine degli Ingegneri costituisce un importante contributo per meglio precisare alcuni aspetti strutturali e portanti del PSC.

A1. In via preliminare si condivide quanto espresso dagli osservanti sulla principale funzione di indirizzo del PSC, infatti le Norme di Attuazione, la Relazione Illustrativa e la VALSAT, pur con ovvie graduazioni e indicazioni per le successive fasi attuative ed esecutive danno conferma di quanto già ampiamente discusso nella fase preparatoria del Piano.

Il PSC deve essere uno strumento flessibile nella attuazione, pur nella chiarezza e univocità delle scelte e direzioni progettuali, infatti:

- la Relazione Illustrativa, da prendere in esame per redigere il POC e RUE, come emerge al capitolo 1 (introduzione) espone gli indirizzi. Tale precisazione è suffragata dalle NdA del PSC all’art. 2.
- le Norme di Attuazione come specificato all’art. 2, punto 9 “*Hanno una prevalente funzione di indirizzo per la redazione degli strumenti di pianificazione subordinata (POC-RUE-PUA) ad eccezione dei vincoli prescrittivi e tutele derivanti da leggi e piani sovraordinati*”.

E’ evidente però, anche se può apparire un ovvio inciso, che gli aspetti condizionanti del piano e in particolare le TAVV. 4C_1_28 (Sicurezza del Territorio) rappresentano ben più di un semplice indirizzo; infatti, se POC e RUE possono approfondire tali tematiche e se per molti temi inerenti la sicurezza del territorio i piani di ordine sovraordinato hanno proceduto ad una piena disciplina, è necessario che in tutti i momenti in cui si concretizza l’intervento edilizio tali aspetti siano considerati prioritari; si citano a livello esemplificativo: il reticolo idrografico, le fasce di pertinenza fluviale, le aree ad alta e moderata probabilità di inondazione, le aree di potenziale allagamento, le distanze di rispetto dai corpi arginali,

le aree a rischio di frane, le aree in dissesto, gli abitati da consolidare, le attitudini alla trasformazione del territorio, le zone a vincolo idrogeologico, le aree di ricarica della falda, la prevenzione del rischio sismico.

Il contenuto del Quadro Conoscitivo (e della Valsat per quanto attiene la disciplina puntuale dell'ambito) per quanto riguarda in particolar modo gli aspetti geologici e i rischi naturali, (quali ad esempio la pericolosità idrogeologica, la pericolosità sismica locale, le alluvioni, il rischio incendi boschivi, la subsidenza, l'interferenza fra il dissesto e gli elementi a rischio) non rappresenta un mero adempimento, ma va acquisito quale parte integrante e sostanziale ineludibile di ogni momento valutativo e ad ogni scala di intervento.

A maggiore chiarimento del significato del PSC e in accoglimento della proposta, si introduce all'art. 1.1 delle NdA del PSC il seguente comma: *“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 POC senza che ciò comporti modificazioni al PSC.” (Al.1)*

A2. Il suggerimento di approfondire il tema della vulnerabilità sismica soprattutto nei centri storici è pervenuto dall'Ordine degli Ingegneri addirittura in data 23 febbraio 2009 poco prima dell'adozione del PSC del 13 marzo 2009.

Il Comune di Faenza ritiene che la sicurezza del territorio, ivi compreso quella sismica (a tutte le scale di intervento) e la sostenibilità (bioedilizia, risparmio energetico, rinnovabili) siano i temi irrinunciabili sui quali ci si dovrà confrontare prima di ogni trasformazione (urbanistica ed edilizia).

Il PSC adottato il 13/03/2009, seguendo un metodo di lavoro fondato su indagini conoscitive, studi, indagini geologiche precedenti, ha elaborato per tutti i Comuni (nel Quadro Conoscitivo) le tavole sui rischi naturali, al cui interno è presente una prima suddivisione di microzonazione sismica. Questi gli elaborati prodotti a dimostrazione degli studi effettuati sulla sicurezza territoriale:

B.3		RISCHI NATURALI	
B.3.1		Carta della pericolosità idrogeologica	1:50.000
B.3.2		Carta della pericolosità sismica locale	1:50.000
B.3.3.1.a		Carta di sintesi delle “aree suscettibili di effetti locali” del Comune di Faenza (Capoluogo)	1:10.000
B.3.3.1.b		Carta di sintesi delle “aree suscettibili di effetti locali” del Comune di Faenza (Frazioni)	1:10.000
B.3.3.2		Carta di sintesi delle “aree suscettibili di effetti locali” del Comune di Brisighella	1:10.000
B.3.3.3		Carta di sintesi delle “aree suscettibili di effetti locali” del Comune di Casola Valsenio	1:10.000
B.3.3.4		Carta di sintesi delle “aree suscettibili di effetti locali” del Comune di Castel Bolognese	1:10.000
B.3.3.5		Carta di sintesi delle “aree suscettibili di effetti locali” del Comune di Riolo Terme	1:10.000
B.3.3.6		Carta di sintesi delle “aree suscettibili di effetti locali” del Comune di Solarolo	1:10.000
B.3.4		Carta delle alluvioni storiche	1:50.000
B.3.5		Carta del rischio incendi boschivi	1:50.000
B.3.6		Carta della subsidenza	1:50.000
B.3.7.1		Carta di indirizzo per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Faenza	1:25.000
B.3.7.2		Carta di indirizzo per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Brisighella	1:25.000
B.3.7.3		Carta di indirizzo per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Casola Valsenio	1:25.000
B.3.7.4		Carta di indirizzo per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Castel Bolognese	1:25.000
B.3.7.5		Carta di indirizzo per la verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio nelle U.I.E. a rischio R1, R2, R3 ed R4 nel Comune di Riolo Terme	1:25.000

In genere, i Comuni, nell'ambito della pianificazione strutturale comunale (PSC), procedono a indagare il sottosuolo utilizzando tecniche che, pur fondandosi su studi scientifici non arrivano (se non in casi specifici) a perforare il sottosuolo in modo sistematico; tali azioni vengono rinviate ad una pianificazione operativa, attuativa ed ai permessi di costruire.

L'osservazione degli ingegneri del febbraio 2009 è stata lo spunto per procedere proprio a Faenza alla redazione di un progetto pilota di Microzonazione Sismica del centro urbano (e quindi anche centro storico) da costruire su indagini reali di prospezione del sottosuolo.

A livello emblematico la prima indagine in profondità con misurazione delle onde sismiche è avvenuta nella Piazza del Popolo nel mese di Settembre 2009.

Il progetto di microzonazione, per il suo carattere sperimentale, è coordinato scientificamente dalla Regione Emilia Romagna e in particolare dal geologo Luca Martelli del Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli.

Quindi, il Piano Strutturale Comunale, esteso ai sei comuni dell'Ambito faentino, prende in esame, per la prima volta e concretamente, l'analisi di rischio sismico locale alla scala territoriale della pianificazione, mediante la redazione di elaborati originali riguardanti la microzonazione sismica.

Per fornire più dettagliate informazioni su come un sisma si propaga in superficie nelle zone urbane ed urbanizzabili, il PSC ha sviluppato durante il periodo di controdeduzioni, una campagna di sondaggi geologici e di misure geofisiche finalizzata alla redazione di una mappatura di microzonazione che consenta di valutare il fattore di amplificazione sismica dei terreni superficiali, da cui derivano sovente i maggiori rischi in caso di terremoto.

Per la prima volta sarà quindi possibile avere informazioni attendibili, supportate da concrete conoscenze geologiche, sull'effetto delle onde sismiche (amplificazione sismica locale), e acquisire una mappatura e una consapevolezza dell'importanza di interventi antisismici, soprattutto sulle parti di territorio edificato.

Il risultato di questo lavoro è una cartografia del territorio urbano che evidenzia come il sisma può avere effetti differenziati in relazione al tipo di terreno su cui appoggia l'edificio: in pratica una zonizzazione urbanistica che prevede, per quanto possibile, gli effetti del terremoto.

Questa analisi è supportata da mirati sondaggi e specifiche misurazioni effettuate in sito, nonché da una elaborazione della banca dati relativa ad analisi conoscitive di precedenti strumenti di pianificazione (PRG e Piani Attuativi) e della banca dati del Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli della Regione Emilia Romagna.

Il lavoro è stato condotto sul campo dal geologo faentino Stefano Marabini, consulente incaricato per gli studi geologici del PSC.

Per l'elaborazione di questo "Piano Regolatore della sismicità", alla scala 1:5000, sono stati effettuati sondaggi geologici originali, fra cui misure geofisiche down-hole, cioè una misura diretta in foro della risposta sismica dei terreni.

Inoltre, a seguito di varie prove penetrometriche effettuate, in maniera mirata, nel territorio urbano di tutti i Comuni e delle principali frazioni, sono state effettuate numerose misure geofisiche Re.Mi/Masw, cioè misure di superficie sfruttando i microtremori naturali, in maniera da poter estrapolare omogeneamente alla scala dell'intero territorio, tutti i dati acquisiti.

L'obiettivo della microzonazione sismica è, in sostanza, quello di fornire ulteriori elementi conoscitivi per la sicurezza del territorio in caso di evento sismico, pianificando, fin dal primo POC e dal RUE l'adozione di contromisure adeguate.

A3. La viabilità strutturale esistente (e poi di progetto) riferita ai sei comuni è stato oggetto di uno studio guidato da un professionista, ing. Stefano Ciurnelli, di indiscusso valore che ha analizzato i problemi nella loro visione strutturale (urbanistica, economica, di ingegneria del traffico, di analisi dei flussi, di mantenimento del disegno urbano omogeneo, di rapporto fra piste ciclabili e strade, ecc.).

Questo lavoro è stato riassunto, per quanto riguarda le indagini e valutazioni, all'interno del Quadro Conoscitivo (Sistema della Mobilità) dove con 9 tavole illustrative viene sintetizzato il lavoro svolto; il tutto è corredato da una carta di sintesi finale. La Relazione Illustrativa del Quadro Conoscitivo da pag. 275 a pag. 286 offre un quadro critico della mobilità. L'aspetto infrastrutturale, coniugando l'interferenza con i sistemi ambientali e l'efficacia della proposta, ha definito (per ogni ambito) l'efficacia della scelta, la sostenibilità, le mitigazioni, ecc.

Quindi lo studio è stato calibrato per il livello di pianificazione generale, evitando costose analisi, studi, elaborazioni di dettaglio, fuorvianti a questa scala e da rinviare ad altri momenti della pianificazione attuativa.

Inoltre, il PSC si mantiene esclusivamente alla scala strutturale introducendo aspetti operativi solo se necessari a supportare la scelta generale.

Quindi, la viabilità ordinaria in genere, il problema dei parcheggi, la loro dislocazione per tipologia va rimandato ad altri strumenti, addirittura più semplici di POC e RUE.

Qualora il PSC trattasse e prevedesse di risolvere aspetti puntuali, saremmo di fronte ad una rivisitazione dei vecchi PRG, con un eccesso di informazioni che andrebbero a discapito della flessibilità, e quindi non in linea con i suoi fini.

Il progetto delle infrastrutture è stato quello sul quale si è focalizzata la più ampia concertazione (favorevole) con le Associazioni economiche, sociali, imprenditoriali ed Enti deputati ad esprimere il parere sul PSC.

Tali scelte si allineano con i seguenti indirizzi predefiniti preventivamente concertati:

- non introdurre viabilità utopistiche che tagliano la campagna lontano dai centri abitati (eccezione fatta per le circonvallazioni) in quanto, vista l'onerosità attuativa, sono destinate a rimanere sulla carta con grave danno dei proprietari coinvolti;
- tenere conto di soluzioni che non investano il territorio aperto creando di fatto nuovi confini territoriali che generano aspettative edilizie in contrasto con una politica di conservazione del territorio agricolo;
- dimensionare le scelte strutturali in tema di viabilità per una popolazione di circa 60.000 abitanti (Faenza) evitando di proporre infrastrutture e opere che, se sovradimensionate per la popolazione reale graverebbero con costi di realizzo e di gestione in maniera pesante sui cittadini;
- associare generalmente le nuove infrastrutture per la mobilità con i nuovi ambiti di espansione al fine di fare partecipare il privato alla loro realizzazione. Non è realistico pensare di finanziare grandi opere infrastrutturali con il bilancio pubblico, in questo modo le opere viarie potranno nascere, qualora la città abbia l'esigenza di espandersi, unitamente ad essa.

Già nel PSC adottato è stato accolto il suggerimento dell'Ordine degli Ingegneri sul progetto delle infrastrutture strategiche prevedendo che *"l'inserimento sul POC di infrastrutture di rilevanza strategica è preceduta da un progetto preliminare e di fattibilità di iniziativa pubblica"*.

Tra gli obiettivi del PSC c'è quello di promuovere, a tutti i livelli, l'attrazione del territorio attraverso anche le strategie e politiche urbanistiche da mettere in campo nel POC e RUE.

Si citano gli indirizzi della Relazione Illustrativa del Piano:

Cap. 4.5 La qualità sociale; con l'obiettivo di attirare giovani, laureati, ricercatori, docenti, studenti, ecc. concedere, in modo agevolato, aree e immobili a soggetti innovativi.

Cap. 6.1 Faenza ceramica; mettere a disposizione locali di proprietà pubblica, a canone simbolico, per giovani (artisti e artigiani) che si dedicano all'attività ceramica.

Il PSC si è spinto con una azione propositiva chiara e univoca a cui POC e RUE non potranno che attenersi.

Riguardo al tema dell'identità da assegnare agli spazi collettivi e al significato che il PSC attribuisce a questo concetto si rinvia alla Relazione Illustrativa al cap. 3 "Gli Scenari di progetto" ai punti "la qualità architettonica urbana: l'identità e riconoscibilità" e "il tema della identità".

Come si può apprezzare il tema è ben più complesso rispetto alla semplice introduzione di opere d'arte che comunque va incentivata riconoscendone il valore insostituibile di elevazione culturale.

Per quanto concerne il rapporto fra perequazione ed edilizia sociale si rinvia alla osservazione n.36 presentata dal Tavolo degli Imprenditori.

Riguardo alla domanda: come si potrà realizzare edilizia per immigrati di buona qualità e a basso costo, all'interno di comparti ecosostenibili?

Si evidenzia che l'ecosostenibilità (risparmio energetico, rinnovabili, ecc.), alla stregua della sicurezza sismica, non è un'opzione che solo i ceti più abbienti si devono permettere, bensì è una prestazione obbligatoria che pian piano andrà ad interessare l'intero patrimonio edilizio della città.

Proprio per non avere dubbi o ripensamenti sulla qualità dell'abitazione a cui tutti, indistintamente, devono accedere, i nuovi quartieri residenziali devono rispondere ai 10 indirizzi, esplicitati al cap. 3.1 della Relazione Illustrativa (Le strategie urbanistiche: la prospettiva al punto "I 10 indirizzi per i quartieri del futuro: gli eco-quartieri mediterranei").

Il problema non è quello di realizzare case sicure e sostenibili bensì è quello di mettere in campo le strategie (nel POC) già presenti nel PSC quali: cessioni gratuite di aree al Comune per edilizia sociale, realizzazione di superfici utili o acquisire immobili in centro storico in sostituzione di cessione di aree, incentivi urbanistici a favore di specifiche politiche, ecc.

Si coglie il suggerimento di approfondire (anche in un tempo immediatamente successivo al PSC) prima del POC e RUE la tematica energetica per quanto concerne gli aspetti concreti.

Il PSC fissa degli obiettivi minimi attestando come il tema della sostenibilità sia la questione più importante del progetto, unitamente alla sicurezza sismica e territoriale.

Si condividono totalmente le considerazioni espresse al punto "*qualità insediativa*".

In particolare:

1. Il POC dovrà riferirsi ai 10 punti dei quartieri ecosostenibili;
2. Stabilire, nel POC, indicatori di qualità sia in fase di progetto che nella situazione a regime;
3. Il RUE deve prevedere la misurazione a posteriori della funzionalità e vivibilità dell'intervento rispetto agli obiettivi e proporre incentivi per innalzare la qualità degli interventi.

A4. Per quanto riguarda il valore da attribuire agli indici si rinvia alla precedente risposta del punto A1.

La gestione degli interventi è competenza esclusiva di POC e PUA che dovranno essere programmati nel rispetto degli indirizzi del PSC e delle linee guida della VALSAT.

A5. E' obiettivo della Amministrazione, specialmente nelle tematiche relative alla creatività e innovazione, praticare in modo sempre più sistematico i processi partecipativi.

E' evidente che le categorie professionali tecniche possono dare un grande contributo (tanto in via preliminare che attuativa) per il miglioramento della qualità della vita.

B. Valutazione sismica dei centri storici

Le aree di espansione sono state scelte anche in relazione agli studi sulla sicurezza territoriale di cui al Quadro Conoscitivo.

Per la risposta sulla valutazione sismica dell'intero centro urbano, si rinvia a quanto detto al punto A.2

Art. 1 Oggetto del Piano Strutturale

1. *Oggetto*. Il PSC delinea, per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato, unicamente le scelte strutturali e strategiche in coerenza con il Quadro Conoscitivo e la VALSAT.

2. *POC e RUE*. Completano la pianificazione comunale.

Sono redatti in conformità al PSC, seguendo gli indirizzi contenuti nella Relazione Illustrativa che costituisce, unitamente alla VALSAT e al Quadro Conoscitivo, strumento ermeneutico rilevante tanto nella fase di gestione del PSC, che della formazione del POC e RUE.

3. *Dimensionamento*. [...]

Art. 1 Oggetto del Piano Strutturale

1. *Oggetto*. Il PSC delinea, per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato, unicamente le scelte strutturali e strategiche in coerenza con il Quadro Conoscitivo e la VALSAT.

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 POC senza che ciò comporti modificazioni al PSC.

2. *POC e RUE*. Completano la pianificazione comunale.

Sono redatti in conformità al PSC, seguendo gli indirizzi contenuti nella Relazione Illustrativa che costituisce, unitamente alla VALSAT e al Quadro Conoscitivo, strumento ermeneutico rilevante tanto nella fase di gestione del PSC, che della formazione del POC e RUE.

3. *Dimensionamento*. [...]



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Galassini Vincenzo – Capo Gruppo PDL - FI

R

Residente a:

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

**RIFERIMENTI PSC
GENERALE**

Sintesi dell'osservazione

Il Capo Gruppo PDL espone una serie di osservazioni:

- sottolinea diversi punti del PSC, quali la monetizzazione, il reperimento degli standard urbanistici, la perequazione urbanistica, ecc. in contrasto, a suo dire, con le leggi nazionali e in particolare con la L. 1150/1942;
- si chiedono le motivazioni della previsione della circonvallazione di Castelbolognese a valle della ferrovia; secondo l'osservante dovrebbe essere costruita a monte;

evidenzia:

- era sufficiente il PTCP opportunamente integrato;
- problematiche varie sulla viabilità di progetto ed esistente;
- la mancanza di parcheggi pubblici e dubbi sui poli funzionali indicati in PSC;
- troppe nuove aree di espansione visto l'incremento della popolazione;
- la necessità di intervenire sulla qualità delle abitazioni per una migliore qualità della vita.

evidenzia, inoltre, alcune problematiche relative al centro urbano di Brisighella:

- si chiede un'area residenziale più vasta di quella in previsione panoramica dei tre colli;
- si chiede una verifica delle aree a standard monetizzate nel passato;
- propone, infine, ad integrazione di quelli inseriti nel PSC, una serie di interventi puntuali volti alla valorizzazione di situazioni ambientali di pregio esistenti.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione al PSC presentata da Vincenzo Galassini in qualità di Capo Gruppo PdL - FI prospetta, non tanto casi puntuali da affrontare (ad eccezione di alcuni), bensì si pone come rifiuto degli strumenti urbanistici dell'Emilia-Romagna ritenendoli in contrasto con la Legge Urbanistica Nazionale.

Su questo punto si rileva che i Comuni non possono disattendere la Legge Urbanistica Regionale n.20 approvata dal Consiglio Regionale dell'Emilia Romagna il 24 marzo 2000. La suddetta legge ha istituito il Piano Strutturale Comunale.

Le contestazioni inoltrate sui principali interventi strutturali del Piano attestano un'idea di pianificazione sostanzialmente opposta e alternativa rispetto al progetto adottato che non tiene conto del prolungato iter partecipativo di concertazione che si è concretizzato in importanti momenti istituzionali, quali:

- | | |
|---------------|--|
| 28/02/2008 | Accordo unanime di concertazione sul Progetto Preliminare con le Associazioni economiche, industriali, sociali e sindacali |
| 28/02/2008 | Accordo unanime sul Progetto Preliminare fra i 6 comuni e gli Enti e le Amministrazioni chiamate ad esprimere un parere (Soprintendenza, Regione, Provincia, Comuni contermini, ecc) |
| in varie date | Pareri favorevoli unanimi delle 6 Commissioni per la Qualità Architettonica e il Paesaggio dei Comuni coinvolti. |

Quindi per la risposta esaustiva ai singoli punti sollevati si rinvia alla Relazione Illustrativa e agli altri elaborati di PSC (Aspetti Strutturanti – Progetto, Aspetti Condizionanti - Tutele, Quadro Conoscitivo e Valsat) che contengono la descrizione specifica ad ogni rilievo a cui si fa riferimento.

Per maggiore chiarezza ed integrazione si evidenziano gli aspetti sollevati dall'osservante:

- *Non va prevista la circonvallazione di Castel Bolognese a valle della ferrovia quale tracciato alternativo e parallelo alla via Emilia proponendone la costruzione a monte di Castel Bolognese.*

La previsione di un nuovo asse viario parallelo alla via Emilia consente di collegare in modo sinergico le due città, Faenza e Castel Bolognese, con un grande vantaggio in termini di accessibilità alle aree produttive alleggerendo, altresì, il traffico della via Emilia.

- *In alternativa alla circonvallazione Castel Bolognese-Faenza si propone la complanare parallela alla autostrada.*
Valgono le stesse considerazioni di cui al punto precedente; fra l'altro, queste due infrastrutture (circonvallazione e complanare/autostrada) riguardano tipologie di traffico completamente diverse.

- *L'attraversamento di Faenza, dalle Bocche dei Canali alla Circonvallazione, andava realizzato parallelamente alla urbanizzazione del PEEP Capuccini.*

Il PRG del 1981 prevedeva la viabilità di attraversamento al di qua della ferrovia e molto vicina all'edificato del PEEP. Solo con il PRG del 1998 tale viabilità è stata riportata oltre la ferrovia nella zona in cui è prevista attualmente nel PSC. Tale viabilità di attraversamento, se fosse stata realizzata adiacente all'edificato del PEEP come previsto nella pianificazione del 1981, sarebbe stata di notevole impatto per i residenti.

- *Si propone di trasferire il mercato dalla Piazza della Libertà, all'interno dei "Salesiani" prevedendo anche un parcheggio di 200 posti.*

Il progetto del parcheggio, da redigere in accordo con la Soprintendenza, adotterà le soluzioni più idonee per garantire la sosta delle auto, mentre il trasferimento del mercato (che il PSC non tratta) contraddice il grande valore che la città di Faenza esprime nel conservare il mercato storico nella sua piazza principale.

- *Si chiede di non portare in centro storico la zona fieristica.*

Il PSC ritiene, per le ragioni chiaramente espresse al capitolo 3.2 della Relazione Illustrativa di PSC (Faenza Fiere e il centro storico) di inserire questa strategia di delocalizzazione fra le azioni finalizzate a rilanciare il centro storico; le coerenze con alcuni dei 10 obiettivi strategici del centro storico, validati anche scala europea, ne sono la prova:

Obiettivo 2: non decentrare i servizi pubblici e le attività di interesse generale;

Obiettivo 3: favorire il mix funzionale ed incentivare, al piano terra, le attività con affluenza di pubblico;

Obiettivo 5: utilizzare gli immobili pubblici nella loro globalità.

L'obiettivo prioritario di questa strategia, che si impone su tutti gli aspetti variamente critici, è quello di portare gente in centro storico al fine di creare sinergia e commistione fra attività, visitatori, ristoranti, locali, attività temporanee, ecc. L'idea è quella di un centro fieristico diffuso, più in linea con le esigenze, anche economiche e gestionali, di una media città di provincia come Faenza; in sostanza con questa strategia si programma:

a) il recupero del Palazzo delle Esposizioni quale centro eccellente per le mostre e gli eventi di alto livello che potranno anche crescere rispetto alle attuali; in passato nel Palazzo delle Esposizioni venivano ben organizzate mostre internazionali di ceramica con affluenza di pubblico rilevante;

b) il recupero del Salone del Podestà quale spazio di medio livello per altre tipologie espositive;

c) l'utilizzo dell'area Graziola per accogliere le esposizioni che hanno necessità di ampi spazi a cielo aperto;

d) il mantenimento della Sala Zanelli, localizzata all'interno dell'attuale area fiera, allo scopo di ospitare congressi.

Questa varietà e pluralità espositiva è più consona ad una città come Faenza e si propone in alternativa agli immobili vuoti nel centro storico (destinati a rimanere tali se non si concentrano le risorse su pochi, primari obiettivi) e ad uno

spazio fieristico sottoutilizzato che, per di più, prende forma in un'architettura e in una qualità delle aree esterne certamente non all'altezza del ruolo.

- *L'area di Cosina, dove era stata lanciata l'idea di un privato di realizzare un "centro guida sicura" è gravata da tutele di vario genere che riguardano:*
 - zone di tutela dei corsi d'acqua (art. 142 D.L. 42/2004);
 - fascia di rispetto da canali (R.D. 368/1904 e Piano Stralcio Assetto Idrogeologico);
 - dossi di ambito fluviale recente (art. 3.20 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP);
 - fasce territoriali entro cui realizzare corridoi ecologici (art. 7.3 PTCP);
 - singolarità geologiche: zona umida del Rio Cosina (art. 25 del PRG vigente);
 - zona ad alta potenzialità archeologica (art. 11.2 del PSC).

Il problema non riguarda, quindi, la condivisione di un'iniziativa privata di rilevante interesse, bensì unicamente la sua localizzazione che non può essere definita, a priori, sulla base della disponibilità di un privato a trasformare un'area, bensì deve discendere da valutazioni più generali di sostenibilità ambientale e di interesse collettivo.

- L'osservante si chiede: *"Costruire è realmente necessario? ...sarebbe opportuno proporre un piano di riordino dell'esistente. ...le nuove aree di espansione produttiva apparentemente risultano essere sovradimensionate".*

Il PSC mette in campo due principi:

- a) limitare il consumo di suolo agendo sulla città esistente;
- b) contrastare l'utilizzo di risorse ambientali non rinnovabili e favorire la rigenerazione delle risorse rinnovabili.

Nel giudicare il PSC sulla base del presupposto circa la previsione di ampie aree nuove (che può anche rispondere al vero) si focalizza l'attenzione su un aspetto settoriale, quale quello dei nuovi ambiti di espansione, che non coglie la complessità, il bilanciamento e le compensazioni di un progetto strutturale complesso di lunghissimo periodo; per assurdo il tema dei nuovi ambiti, probabilmente non è neppure l'argomento centrale del PSC in quanto con il PSC non vengono attribuiti diritti edificatori ai privati e non è neppure decisa la precisa localizzazione degli insediamenti.

Un'altra questione sarebbe se tali aree fossero comprese nei vecchi PRG che davano certezza alle previsioni senza possibilità di ripensamenti.

Per comprendere il reale significato delle previsioni e attribuire loro l'effettivo valore programmatico si rinvia al punto a) della controdeduzione alla osservazione n. 19 presentata dal Gruppo Verdi di Faenza.

Il PSC ha messo in campo precisi indirizzi, da riprendere e confermare nel RUE, per limitare la dilatazione dell'urbanizzato; con l'art.9 delle Norme di Attuazione del PSC ci si pone l'obiettivo di indirizzare la popolazione derivante dall'aumento demografico (a tutt'oggi in atto) ad insediarsi nel centro urbano, favorendo la densificazione della città ed associando tale strategia ad una rivisitazione del tema delle distanze, da ottenere elevando il livello di sostenibilità ed efficienza energetica.

La risposta ai seguenti punti è di competenza del Consiglio Comunale di Brisighella:

- La richiesta di raddoppiare la superficie dell'ambito n.01_Ferrovia – Mulino Carrara del Comune di Brisighella va valutata in virtù della controdeduzione alle osservazioni n.02 e n.05 pervenute al Comune di Brisighella cui si rimanda; tale superficie è stata infatti aumentata, aggiornando la relativa scheda di valutazione di sostenibilità ambientale (Valsat). Per sua natura il PSC non può e non deve entrare, se non in via generale, nel merito delle tipologie edilizie insediabili e della qualità architettonica degli interventi poiché tali questioni, che sono riferibili più alle capacità e alla cultura professionale dei tecnici che non alla specifica normativa, vanno rimandate a strumenti urbanistici di dettaglio (POC e RUE).
- La richiesta di verificare il recupero delle aree di parcheggio e verde monetizzati dopo gli anni '90 non è pertinente, tale verifica non è, per Legge, di competenza del PSC.
- La richiesta di inserire una serie di opere ed infrastrutture fra gli interventi puntuali di rilievo comunale previsti dal PSC viene recepita, rinviando ogni valutazione su di essi agli strumenti sottordinati; l'elenco dei progetti puntuali

inserito nel PSC non ha la pretesa di essere esauriente (una sorta di lista della spesa con i progetti da realizzare) ma vuole essere un'occasione per sottoporre all'attenzione pubblica quei progetti, in genere già noti, sui quali è necessario far convergere coerentemente le risorse necessarie alla loro valorizzazione.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: ARPA

Residente a: Ravenna – Via Alberoni, 17

A

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

**RIFERIMENTI PSC
GENERALE**

Sintesi dell'osservazione

Per ARPA, il Responsabile Area Strumenti di Pianificazione e Sostenibilità – Dott.ssa Maria Cristina Laghi e il Responsabile Servizio Sistemi Ambientali – Dott.ssa Daniela Ballardini, esaminata la documentazione del PSC hanno avanzato le seguenti osservazioni:

1. OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE GENERALI:

A) Rispetto agli obiettivi strategici declinati all'interno del documento di Valsat

- a.1) *“Promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo in un quadro di compatibilità ambientale e di un miglioramento complessivo della qualità dell'ambiente”.* Negli ambiti soggetti a trasformazione/riqualificazione sia di carattere urbano che produttivo, il perseguimento dell'obiettivo in questione non può prescindere, come viene in parte affermato nei documenti presentati, dalla necessità di condizionare la realizzazione delle scelte di piano all'adeguamento e/o potenziamento del ciclo idrico integrato (sistema delle fognature, della depurazione, efficienza degli scolmatori di piena...). Si fa riferimento anche al “Programma degli investimenti per il servizio idrico integrato per il quinquennio 2008-2012” messo a punto dall'Agenzia d'Ambito per i Servizi Pubblici di Ravenna in cui vengono modulati i vincoli temporali per gli interventi di adeguamento e miglioramento delle relative dotazioni.
- a.2) *“Ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
in particolare occorre prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistono alternative, derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione urbanistica”*

B) Relativamente alle criticità da mitigare:

b.1) *“la carenza infrastrutturale”* (Relazione Illustrativa)

Il PSC, negli scenari di progetto, indica azioni strutturali per attuare un sistema viabilistico da associare alle trasformazioni territoriali. Nei documenti presentati ed in particolare nella Valsat questi interventi non sono messi in relazione con la loro compatibilità ambientale in termini di qualità dell'aria, impatto acustico, traffico. Per tali opere, dovranno essere valutati i possibili effetti e eventuali azioni di mitigazione ai fini della sostenibilità della loro realizzazione. Tali valutazioni, in fase di attuazione, dovranno essere maggiormente approfonditi mediante gli strumenti autorizzativi specifici.

b.2) *“Il tema dell'acqua: sicurezza e risorsa”* (Relazione Illustrativa)

Tra le azioni volte al riuso e alla sicurezza, andrebbero individuati, quale riferimento alle strategie da perseguire all'interno dello spazio rurale, interventi volti a prevedere il contenimento del consumo e della tutela della risorsa idrica superficiale e sotterranea quale ad esempio l'uso plurimo delle acque o eventuali indicazioni del tipo e qualità delle colture in funzione del contesto idrico. Non viene riportata alcuna valutazione in merito al vincolo idraulico in funzione del deflusso minimo vitale per le pratiche irrigue.

b.3) vengono recepiti i vincoli ambientali ma si ribadisce che le previsioni insediative devono rispettare il vincolo della invarianza idraulica. Inoltre ogni futuro incremento di carico sul sistema idraulico generato dagli ambiti soggetti a trasformazione/riqualificazione, sia di carattere urbano che produttivo, deve attenersi agli obiettivi di miglioramento previsti dal PTA.

Analogamente ogni trasformazione del territorio deve avvenire in coerenza con i valori limite di qualità dell'aria previsti dalla Zonizzazione Provinciale, recepiti dal Piano di Risanamento della qualità dell'aria, e quindi conformarsi al rispetto degli obiettivi di tutela della qualità dell'aria, come da normativa vigente, individuati per il territorio di appartenenza.

b.4) i seguenti piani:

- Varianti al Titolo II "assetto della rete idrografica" del Piano Stralcio per il rischio Idrogeologico dei Bacini Regionali Romagnoli
 - Revisione Generale del Piano Stralcio per il bacino del Torrente Senio
- sono sottoposti dalla Regione, quale Autorità competente, alle procedure di verifica di assoggettabilità previste ai sensi del Dlgs n. 4/2008. L'esito dei procedimenti di cui sopra va ad influenzare il quadro dei vincoli normato da ciascun piano e pertanto dovranno essere tempestivamente recepiti all'interno del PSC.

Inoltre a seguito dell'approvazione del PPTA si dovrà provvedere al relativo recepimento.

C) Relativamente al consumo di suolo:

Si ribadisce che qualunque previsione insediativa (residenziale, produttivo e/o servizi) deve essere subordinata all'esistenza di dotazioni di minima di infrastrutture e servizi ambientali in particolare: reti separate, collettamento a depuratore e che il relativo carico sia contenuto all'interno della capacità quali-quantitativa di depurazione degli impianti a servizio.

2. INDIRIZZI PER IL POC:

Negli indirizzi per il POC si ribadisce che l'attuazione degli ambiti soggetti a trasformazione/riqualificazione sia di carattere urbano che produttivo debba avvenire previa valutazione dei possibili fattori di impatto sulle diverse matrici ambientali ed identificate le relative azioni di mitigazione, contenimento e compensazione.

In particolare per le aree produttive di progetto l'attuazione deve prevedere le caratteristiche e le modalità previste dalle Aree Ecologicamente Attrezzate o comunque fare riferimento a:

- prevenzione e riduzione dell'inquinamento:
 - dell'aria (rif. Zonizzazione Provinciale e Piano di Risanamento Provinciale della Qualità dell'Aria) compreso l'inquinamento acustico (rif. Zonizzazione Acustica);
 - dell'acqua con particolare riferimento al suo trattamento, ma anche al consumo attraverso la realizzazione dell'acquedotto industriale, già previsto nella relazione di sintesi, e l'appropriata valutazione sul carico idraulico ascrivibile alla tipologia e quindi alla esigenza idrica delle ditte insediate e insediabili in funzione delle caratteristiche locali dell'area in oggetto;
- smaltimento dei rifiuti;
- contenimento del consumo di energia e al suo utilizzo efficace;
- adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci (viabilità).

3. AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA:

La valutazione degli impatti *ante e post operam* sulle matrici ambientali deve comunque avvenire in coerenza con gli obiettivi vigenti di tutela della qualità dell'aria, della tutela e preservazione della risorsa idrica e della prevenzione dell'inquinamento acustico. Dovranno quindi essere presi in considerazione:

- Qualità dell'aria locale e relativa Zonizzazione Provinciale (Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 41 del 04.05.2004);

- Zonizzazione acustica approvata e relativa norma tecnica di attuazione;
- Adeguate prestazioni del ciclo idrico integrato (sistema delle fognature, della depurazione, efficienza degli scolmatori di piena, ecc...)

Pertanto la compatibilità dell'ambito deve essere valutata in funzione anche delle tipologie e delle caratteristiche degli insediamenti che ivi sono o intendono insediarsi e del tipo delle infrastrutture di trasporto e a servizio esistenti o di progetto.

4. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

La Zonizzazione Acustica approvata e la relativa norma tecnica di attuazione devono costituire riferimento alla compatibilità per le successive trasformazioni del territorio.

La progettazione e la conseguente realizzazione degli ambiti deve avvenire tenendo in considerazione la rumorosità derivante dalle infrastrutture di trasporto già esistenti o di nuova costruzione limitrofe o appartenenti all'ambito di progetto (si veda ad esempio l'ambito 01 "Via Emilia Ponente-Ferrovia" compreso tra la via Emilia e la Ferrovia Bologna/Ancona) in particolare nella definizione delle aree fruibili e degli edifici dovranno essere osservate distanze dalle strade e dalle fonti mobili e fisse di rumorosità ambientale in grado di garantire lo standard di confort acustico prescritto dalla classificazione acustica relativa all'ambito, in subordine potrà essere proposta la previsione di idonee strutture fonoisolanti.

5. AMBITO n.09 COMUNE DI FAENZA "GRANAROLO FAENTINO – INGRESSO":

Ogni possibile sviluppo deve essere condizionato alla realizzazione di adeguate prestazioni del ciclo idrico integrato (sistema delle fognature e della depurazione, efficienza degli scolmatori di piena, ...)

A conoscenza di ARPA, l'intero centro Urbano in cui è inserito tale ambito ad oggi non risulta ancora allacciato a pubblica fognatura. Si ritiene che debba essere considerata la necessità di valutare le relative prestazioni del ciclo idrico ed individuare le eventuali azioni per il conseguimento e mantenimento di adeguate prestazioni soprattutto in termini di capacità di depurazione e adduzione idrica degli scarichi fognari.

CONTRODEDUZIONE

Alle considerazioni presentate dall'Agenzia Regionale Prevenzione Ambientale dell'Emilia Romagna sezione della Provincia di Ravenna si risponde nelle seguenti modalità:

1. OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE GENERALI:

A) Rispetto agli obiettivi strategici declinati all'interno del documento di Valsat

a.1) Si conferma come uno degli obiettivi fondanti del PSC sia *"Promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo in un quadro di compatibilità ambientale e di un miglioramento complessivo della qualità dell'ambiente"*.

La scelta delle aree da inserire nel POC, infatti, è subordinata alla programmazione degli interventi volti a garantire la sostenibilità della trasformazione. Di queste ultime opera va programmato il finanziamento.

a.2) Il PSC condivide il principio di *"Ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso interventi di riduzione e mitigazione degli impatti"* e si propone, tendenzialmente, di limitare il consumo di suolo agendo sulla città esistente. L'osservazione di *"prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistono alternative, derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione urbanistica"* è condivisibile. Si concorda con quanto osservato da ARPA e si precisa che il POC e il RUE terranno conto di questo indirizzo specifico.

B) Relativamente alle criticità da mitigare:

b.1) *“la carenza infrastrutturale”* (Relazione Illustrativa)

La Relazione di PSC indica fra le azioni strutturali da perseguire, la realizzazione di un sistema viabilistico coerente e funzionale che permetta di mitigare le criticità riscontrate nel territorio e supporti in maniera adeguata le previsioni di trasformazione territoriale messe in campo dal Piano. Lo studio dell'impianto viario è stato analizzato nella globalità strutturale (urbanistica, economica, di ingegneria del traffico, di analisi dei flussi, di mantenimento del disegno urbano omogeneo, ecc...) e ha validato le singole soluzioni con mitigazioni riportate anche nelle schede di Valsat.

Le proposte infrastrutturali del PSC devono mantenersi esclusivamente alla scala strutturale e per questo lo studio della viabilità è stato calibrato ad un livello di pianificazione generale.

Come per gli interventi sulle dotazioni territoriali, il subordinare, con le schede di Valsat, la trasformazione di un ambito alla prioritaria realizzazione di una infrastruttura non sta a significare che tale infrastruttura potrà concretizzarsi solamente quando l'area verrà trasformata, ma, al contrario, serve a garantire che tale ambito non si trasformerà prima che tale infrastruttura venga realizzata.

L'associazione specifica e puntuale degli interventi infrastrutturali alla loro compatibilità ambientale, in termini di qualità dell'aria, di impatto acustico, di traffico, ecc... spetterà al POC che, nel predisporre il progetto definitivo di tali opere, dovrà considerarne e valutarne tutti i possibili effetti e le eventuali azioni di mitigazione necessarie al fine di garantire la sostenibilità della loro realizzazione in relazione al contesto.

In sostanza il PSC attraverso la Valsat ha valutato in via generale la compatibilità ambientale delle infrastrutture; sarà il POC, con ulteriori approfondimenti ambientali a valutare i possibili effetti e le eventuali azioni di mitigazione ai fini della sostenibilità della loro realizzazione. Tali valutazioni, in fase di attuazione, dovranno essere maggiormente approfondite mediante gli strumenti autorizzativi specifici.

b.2) *“Il tema dell'acqua: sicurezza e risorsa”* (Relazione Illustrativa)

Il PSC pone il tema dell'acqua e della sua tutela, unitamente al tema dell'energia, fra le grandi sfide da affrontare nei prossimi decenni.

La Relazione di PSC indica fra le azioni strutturali da perseguire (capitolo 2.2 – pag.15 Le criticità da mitigare: le opportunità – Il tema dell'acqua: sicurezza e risorsa) la conservazione e la tutela dell'acqua sia nel territorio urbano che nel territorio rurale mirando ad ottenere la sicurezza e la prevenzione da probabili allagamenti unitamente alla riduzione dello spreco di una risorsa così importante.

Il PSC propone azioni strutturali, da recepire ed approfondire poi nel POC e nel RUE, volte alla sicurezza e al riuso dell'acqua che possono così riassumersi:

- le acque meteoriche vanno raccolte con idonei sistemi di accumulo all'interno degli insediamenti e una gran parte di questa acqua va conservata per usi non potabili;
- negli edifici (residenziali e produttivi) vanno adottate soluzioni di riduzione di consumi di acqua e di riutilizzo delle acque grigie e delle acque meteoriche, con doppie reti di adduzione;
- nel territorio agricolo va incentivata la realizzazione di invasi per la raccolta di acqua e di ogni altro sistema per trattenere questa preziosa risorsa, senza la quale si modificherebbe la struttura economica garantita dall'agricoltura.

Trattenere l'acqua in maniera diffusa, oltre alle primarie ragioni di risparmio e lungimiranza economica, determina una puntiforme caratterizzazione naturalistica del territorio, da far esaltare nella progettazione delle reti ecologiche.

Si tratta, perciò, anche di un'importante dotazione ecologico-ambientale.

Il PSC rimanda a strumenti di pianificazione settoriale le puntuali valutazioni in merito al vincolo idraulico e al deflusso minimo vitale, che va in ogni caso garantito.

b.3) Il PSC specifica, nel comma 2 dell'art.3 delle Norme di Attuazione, che le disposizioni prescrittive di strumenti sovraordinati dovranno essere recepite dal Piano.

E' evidente che, quando le previsioni insediative di PSC troveranno attuazione negli strumenti pianificatori di dettaglio (POC e RUE) dovranno rispettare i vincoli imposti dagli strumenti sovraordinati e settoriali ed

attenersi agli obiettivi in essi esposti. Spetta perciò ai piani attuativi degli ambiti soggetti a trasformazione adeguarsi alle prescrizioni sovraordinate e quindi rispondere, ad esempio, ai dettami del Piano Provinciale di Tutela delle Acque o garantire i limiti di qualità dell'aria recepiti dal Piano Provinciale di Risanamento della Qualità dell'Aria al fine di ottenere, mediante strumenti concessori specifici, tutte le autorizzazioni necessarie a garantire la sostenibilità degli interventi.

Detto questo è importante ribadire come il PSC abbia affrontato il tema dell'invarianza idraulica e delle riduzione delle emissioni ponendosi, in particolar modo, nelle schede di Valsat sono stati introdotti obiettivi minimi di permeabilità e di laminazione nonché di riduzione delle emissioni in atmosfera.

b.4) Come specificato nella risposta al punto precedente, il PSC recepisce le prescrizioni dei piani sovraordinati e si conforma ad essi.

C) Relativamente al consumo di suolo:

La compatibilità alla trasformazione (residenziale, produttiva e/o a servizi) degli ambiti inseriti nel PSC è subordinata, nelle schede di Valsat, alla preventiva realizzazione di minime dotazioni territoriali atte a garantirne la compatibilità alla trasformazione.

Spetterà al POC considerare gli aspetti urbanistici di dettaglio e sottoporli, durante l'iter procedimentale dei Piani Urbanistici Attuativi, alle necessarie autorizzazioni.

Dette autorizzazioni saranno subordinate all'esistenza delle dotazioni, infrastrutture e servizi ambientali; in particolare: reti fognarie separate e collettamento a depuratore previa verifica che il relativo carico sia contenuto all'interno della capacità quali-quantitativa di depurazione degli impianti a servizio.

2. INDIRIZZI PER IL POC:

Nel rispondere alla considerazione presentata si ribadisce che gli ambiti di trasformazione previsti dal PSC, qualora trovino attuazione in fase di POC, dovranno attenersi alle indicazioni inserite nelle schede di Valsat, che ne hanno valutato la compatibilità alla trasformazione vincolando quest'ultima alla prioritaria realizzazione delle infrastrutture e degli opportuni servizi ambientali.

Spetta al POC e agli strumenti pianificatori di dettaglio valutare gli impatti e i carichi sulle diverse matrici ambientali che la trasformazione di un'area comporta ed identificare le azioni di mitigazione, contenimento e compensazione da prevedere in fase di attuazione.

La trasformazione delle aree per attività produttive di rilievo sovracomunale deve attuarsi secondo le caratteristiche di Apea.

E' compito del POC assoggettare le trasformazioni alle prescrizioni che, di volta in volta, verranno richieste dalla normativa sovraordinata, garantendo la coerenza con temi di importanza prioritaria quali ad esempio: prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria e dell'acqua, con particolare riferimento al trattamento di quest'ultima, inquinamento acustico, smaltimento dei rifiuti, contenimento del consumo di energia e del suo utilizzo efficace, adeguata e razionale accessibilità delle persone e delle merci.

3. AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA:

Si richiamano i punti precedenti e si conferma che il PSC deve mantenersi alla scala che gli è propria e che gli è stata affidata dalla legge urbanistica regionale, delineando le scelte strategiche di assetto e sviluppo, di tutela dell'integrità fisica ed ambientale del territorio.

Spetterà prima al POC, con la flessibilità che gli è propria, e poi agli strumenti attuativi, valutare nel dettaglio gli impatti che la trasformazione di un ambito comporta sulle matrici ambientali e verificare la coerenza, ad esempio, con gli obiettivi di tutela della qualità dell'aria, di tutela e preservazione della risorsa idrica e della prevenzione dell'inquinamento acustico prendendo in considerazione i piani settoriali che, al momento della trasformazione, la normativa vigente impone di rispettare.

In fase attuativa (POC e PUA) la compatibilità dell'ambito andrà valutata, ad esempio, in funzione delle tipologie e

delle caratteristiche degli insediamenti e del tipo di infrastrutture esistenti o di progetto.

4. AMBITI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE:

Si conferma, così come specificato nelle Norme di Attuazione e nella Relazione illustrativa di PSC, che la trasformazione degli ambiti sia residenziali che produttivi dovrà avvenire nel pieno rispetto della normativa sovraordinata e della normativa settoriale vigente, ponendo particolare attenzione alle norme in materia ambientale. Nell'accogliere il suggerimento dell'osservante si ricorda come, ad esempio, in fase attuativa sarà indispensabile conformarsi ai piani di zonizzazione acustica approvati e alle relative norme tecniche di attuazione che dovranno costituire riferimento per la verifica di compatibilità alla trasformazione del territorio; è evidente però che, fermo restando il rispetto di norme sovraordinate, il disegno della città e dei nuovi insediamenti dovrà favorire la massima convivenza sociale anche per accentuare la sicurezza del territorio.

5. AMBITO 09 COMUNE DI FAENZA "GRANAROLO FAENTINO – INGRESSO":

Si accoglie l'osservazione e si evidenzia come già la scheda di Valsat relativa all'ambito n°9 del Comune di Faenza preveda, fra le minime dotazioni territoriali necessarie a garantire la sostenibilità della trasformazione dell'ambito, il *"convogliamento dei reflui neri nella rete esistente previa realizzazione di un collettore dedicato e potenziamento/adequamento della rete esistente che andrà collegata, nel futuro più prossimo, alla rete di Faenza"*.

Come emerge dall'analisi effettuata nel Quadro Conoscitivo (tav.C.1.4.4), infatti, l'abitato di Granarolo rimane l'unico centro abitato di una certa consistenza che, ad oggi, non risulta collegato alla rete del capoluogo e rimane sprovvisto di depurazione. È in corso un progetto, già finanziato ed inserito nel Piano degli investimenti 2008-2012 dell'Autorità d'Ambito n.7 di Ravenna, per la realizzazione di un collettore in pressione che collegherà l'abitato di Granarolo (e di Pieve Cesato) al depuratore di Faenza che, anche per questo motivo, dovrà essere potenziato aumentando le capacità da 100.000 a 140.000 abitanti equivalenti in modo da garantire adeguate prestazioni in termini di capacità di depurazione e adduzione idrica degli scarichi fognari.



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Sindaco del Comune di Solarolo

Residente a: P.zza Gonzaga - Solarolo

A

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

NdA

RIFERIMENTI PSC

NdA

Sintesi dell'osservazione

Il Sindaco di Solarolo propone che:

- 1) venga precisato che i Comparti 3 e 4 sono esclusi dall'Accordo Intercomunale necessario per la realizzazione del Casello Autostradale in località Castelnuovo;
- 2) venga modificato il comma 2 dell'art. 15 – Accordi Territoriali delle NdA di PSC come di seguito riportato:

Stesura adottata

2. *Contenuto.* L'accordo territoriale è comunque necessario per l'attuazione dei nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di cui all'art. 8.1 del PTCP e per i poli funzionali di cui all'art. 8.5 del PTCP. In particolare l'ambito n. 23 (Allegato A: schede degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale) del PTCP può essere attuato con le caratteristiche di APEA (Art. 14 L.R. 20/2000) solo contestualmente alla realizzazione del nuovo casello autostradale e alla sottoscrizione dell'accordo intercomunale che prevede forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate direttamente o indirettamente dal nuovo casello autostradale.

Stesura proposta

2. *Contenuto.* L'accordo territoriale è comunque necessario per l'attuazione dei nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di cui all'art. 8.1 del PTCP e per i poli funzionali di cui all'art. 8.5 del PTCP. In particolare l'ambito n. 23 (Allegato A: schede degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale) del PTCP può essere attuato con le caratteristiche di APEA (Art. 14 L.R. 20/2000) solo contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo intercomunale che prevede la realizzazione del nuovo casello autostradale e forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate direttamente o indirettamente dallo stesso.

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione, anche in virtù dell'approvazione dell'Accordo territoriale siglato fra i Comuni dell'intero Ambito faentino e la Provincia, è accolta.

Si precisa inoltre come l'accoglimento dell'osservazione comporti la modifica del comma 2 dell'art. 15 delle Norme di Attuazione così come da elaborato allegato (Al.1).

Art. 15 Accordi territoriali

1. *Obiettivi.* [...]

2. *Contenuto.* L'accordo territoriale è comunque necessario per l'attuazione dei nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di cui all'art. 8.1 del PTCP e per i poli funzionali di cui all'art. 8.5 del PTCP. In particolare l'ambito n. 23 (Allegato A: schede degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale) del PTCP può essere attuato con le caratteristiche di APEA (Art. 14 L.R. 20/2000) solo contestualmente ~~alla realizzazione del nuovo casello autostradale e alla sottoscrizione dell'accordo intercomunale che prevede forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate direttamente o indirettamente dal nuovo casello autostradale.~~

3. *Perequazione territoriale.* [...]

Art. 15 Accordi territoriali

1. *Obiettivi.* [...]

2. *Contenuto.* L'accordo territoriale è comunque necessario per l'attuazione dei nuovi insediamenti produttivi sovracomunali di cui all'art. 8.1 del PTCP e per i poli funzionali di cui all'art. 8.5 del PTCP. In particolare l'ambito n. 23 (Allegato A: schede degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale) del PTCP può essere attuato con le caratteristiche di APEA (Art. 14 L.R. 20/2000) solo contestualmente alla sottoscrizione dell'accordo intercomunale che prevede la realizzazione del nuovo casello autostradale e forme di compensazione per le aree esterne all'ambito, interessate direttamente o indirettamente dallo stesso.

3. *Perequazione territoriale.* [...]



Piano Strutturale Comunale Associato COMUNE DI FAENZA



Presentata da: Confartigianato

Residente a: Associazione Provinciale di Ravenna - Sezione di Faenza

A

INDIVIDUAZIONE AREA OSSERVATA

Generale

RIFERIMENTI PSC

Tav. varie

Sintesi dell'osservazione

Osservazione generale in merito alla valorizzazione della attrattività commerciale del centro storico e conseguente inserimento nel RUE di norme che favoriscano questo.

CONTRODEDUZIONE

Si ritiene di accogliere l'osservazione presentata da Confartigianato volta a rendere più attrattivo il centro storico attraverso la copertura vetrata dei cortili assolutamente privi di valore con soluzioni vetrate.

In questo modo, oltre alla riqualificazione di spazi interni agli isolati (di scarso utilizzo e di nessun pregio) si amplia ai piani terra la fruibilità di negozi rendendo più belle e attraenti le attività commerciali.

Al cap. 3.2 della Relazione Illustrativa, al punto "Riqualificazione dei cortili privi di valore storico", il primo comma viene integrato come da elaborato grafico allegato **(All.1)**.

3.2 I progetti di rilievo pubblico: la concretezza

[...]

I Centri Storici

[...]

- Riqualificazione dei cortili privi di valore storico

Da effettuare attraverso la riplasmazione di corpi minori che, alterati nel dopoguerra, non fanno parte dell'edificio principale originario; tale intervento è funzionale ad un recupero coerente con i caratteri storico - architettonici del complesso. A seguito di studi puntuali dovrà essere possibile, nel rispetto delle valenze storiche, coprire i cortili con soluzioni vetrate ~~(che lascino inalterata la configurazione spaziale)~~ per rendere più attraente l'offerta ricettiva di bar, ristoranti, alberghi, luoghi pubblici.

- Riordino dei sistemi di copertura

[...]

3.2 I progetti di rilievo pubblico: la concretezza

[...]

I Centri Storici

[...]

- Riqualificazione dei cortili privi di valore storico

Da effettuare attraverso la riplasmazione di corpi minori che, alterati nel dopoguerra, non fanno parte dell'edificio principale originario; tale intervento è funzionale ad un recupero coerente con i caratteri storico - architettonici del complesso. Mediante il RUE, a seguito di studi puntuali, dovrà essere possibile, nel rispetto delle valenze storiche, coprire i cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate per rendere più attraente l'offerta ricettiva di bar, ristoranti, alberghi, luoghi pubblici. attività commerciali.

- Riordino dei sistemi di copertura

[...]