

Faenza. Criteri per la selezione e valutazione delle manifestazioni di interesse dei privati da attuare con accordi operativi

1 Accorpamento alla città esistente

Le proposte di nuovo insediamento dovranno garantire l'accorpamento e l'adiacenza con il tessuto della città costruita. L'obiettivo è quello di limitare i costi di futura gestione dei nuovi insediamenti, evitando fenomeni di dispersione insediativa e la costruzione di ulteriori direttrici di reti impiantistiche e di servizi.

In conformità al punto 4.2 della Relazione del PSC (pag. 72 "*Indirizzi per la formazione dei POC*" - vedi nota 1) la scelta delle aree è effettuata sulla base del seguente criterio:

- adiacenza al centro urbanizzato tanto da garantire la continuità.

Ai fini del presente bando il riferimento per l'individuazione del centro urbanizzato è il perimetro del territorio urbanizzato, come approvato dalla delibera di Giunta URF n. 172 del 20.09.2018.

Vige il principio volto ad evitare nuovi insediamenti sparsi nel territorio che negherebbero il criterio della compattezza del centro urbano del capoluogo, aprendo ad insediamenti dai perimetri indefiniti e/o discontinui e quindi in contrasto con il requisito di economicità nella gestione futura della città.

2 Infrastrutture di margine della città esistente

Tenuto conto che parte del territorio urbanizzato è contornata da importanti infrastrutture che segnano fisicamente il confine della città, le nuove proposte non dovranno di norma aprire nuovi fronti insediativi all'esterno di tali infrastrutture, laddove presenti.

Come eccezione rispetto a tale principio si individuano le seguenti casistiche:

1. la proposta riguarda l'insediamento di rilevanti attività produttive, escluse da tale definizione le strutture per commercio al dettaglio, in affaccio diretto su assi viari ad elevata accessibilità. Tali insediamenti non devono configurarsi come iniziative immobiliari di nuove urbanizzazioni formate da una pluralità di lotti;
2. la proposta riguarda un insediamento residenziale funzionale alla ricucitura di agglomerati residenziali esistenti in ambito rurale con i tessuti edilizi ricompresi nel perimetro del territorio urbanizzato.

3 Nuovi servizi pubblici strategici

Le proposte dovranno concorrere obbligatoriamente alla realizzazione di opere e servizi pubblici di livello strategico con priorità per quelli indicati nel PSC.

L'obiettivo è quello di promuovere la costruzione di importanti infrastrutture pubbliche delineate negli strumenti di pianificazione la cui realizzazione contribuisce ad elevare l'attrattività e la funzionalità del centro urbano di Faenza, nel rispetto dei principi di compattezza della città.

4 Organizzazione, dimensione e forma dei nuovi tessuti

Devono essere rispettate le indicazioni delle specifiche schede progetto del PSC.

Le proposte dovranno prefigurare insediamenti che prevedano l'accorpamento dei servizi pubblici di quartiere nella quantità prevista dalle schede progetto o dalle norme vigenti. L'obiettivo è mantenere da una parte una edificazione compatta con la finalità del minimo consumo di suolo e dall'altra l'organica dislocazione delle aree pubbliche per una economica e razionale gestione pubblica, oltre che una valorizzazione fruttiva degli spazi da parte della collettività.

In conformità al punto 4.2 della Relazione del PSC (pag. 72 "*Indirizzi per la formazione dei POC*" - vedi nota 1) la scelta delle aree è effettuata sulla base del seguente criterio:

- corretto sfruttamento della densità edilizia per evitare lo spreco di terreno agricolo.

In coerenza con gli indirizzi del PSC sul tema della densità (pag 43 Relazione PSC - vedi nota 2) devono essere realizzati insediamenti sufficientemente "densi" con contestuale risparmio di terreno agricolo, indicando un indice minimo e massimo di sfruttamento edilizio, in conformità al PSC.

5 Qualità insediativa delle nuove aree

Ai sensi dell'art. 9 pto 3 delle Norme di PSC occorre garantire una elevata qualità ed estetica urbana affrontando coerentemente il tema del consumo energetico, della densità, del mix funzionale e dell'identità in conformità al pto 3.1

della Relazione illustrativa del PSC (*"Lo spazio urbanizzabile"*) e in particolare *"i 10 indirizzi per i quartieri del futuro"* (pag 40 - vedi nota 3) e *"quattro indirizzi per accentuare le relazioni urbane"* (pag 43 - vedi nota 4).

La qualità ambientale della proposta (che dovrà rapportarsi ai contenuti della Valsat del PSC) e il modello di sostenibilità previsto devono essere aderenti a quanto riportato nella Relazione illustrativa del PSC (pag 94) per quanto concerne la realizzazione di *"Nuovi quartieri"* (vedi nota 5) e dei *"Nuovi edifici"* (vedi nota 6).

6 Oneri economici perequativi sostenuti dai privati

Qualora si intervenga su porzioni di scheda, garantendo comunque l'organicità del progetto di cui ai punti precedenti, oltre ai servizi pubblici pertinenti al nuovo insediamento e necessari per garantirne la sostenibilità, la proposta dovrà contenere la quantificazione del costo complessivo di tutte le opere pubbliche e infrastrutture previste della scheda per l'intero ambito, al fine di stabilirne l'incidenza in rapporto alla superficie coinvolta: a tal proposito il costo globale delle opere/infrastrutture dovrà essere rapportato al mq di superficie territoriale. La proposta dovrà dare evidenza se il concorso alla realizzazione di tali dotazioni territoriali corrisponda alla rispettiva quota come derivante da tale calcolo. L'eventuale quota da compensare, perchè non realizzata dal proponente, dovrà essere corrisposta con modalità utili al perseguimento degli obiettivi indicati al pto 3, prioritariamente mediante la monetizzazione, da effettuare al momento della stipula dell'accordo operativo, finalizzando a ciò gli introiti.

In conformità al punto 4.2 della Relazione del PSC (pag. 72, *"Indirizzi per la formazione dei POC"* - vedi nota 1) la scelta delle aree è effettuata sulla base del seguente criterio:

- dotazioni pubbliche aggiuntive offerte al Comune e massimo perseguimento della sostenibilità.

7 Prestazioni aggiuntive per ambiti residenziali del PSC (ambiti A12 - vedi nota 7)

Devono essere rispettate le indicazioni delle specifiche schede progetto del PSC e dell'art. 14 delle Norme del PSC.

Il 20% dell'offerta abitativa (in termini di superficie utile lorda) delle nuove aree deve assolvere al requisito di edilizia sociale di cui all'art 9 pto 2 delle Norme di di PSC (vedi nota 8). Allo stesso scopo, il 20% della superficie destinata alle nuove costruzioni (sf) deve essere ceduto gratuitamente al Comune (vedi art. A-6 -ter LR 20/2000).

E' facoltà dell'Amministrazione, effettuate le opportune valutazioni e nei termini di legge, rinunciare a tutta o parte della propria capacità edificatoria a fronte di una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

8 Prestazioni aggiuntive per ambiti produttivi del PSC (ambiti A13 -A14 - vedi nota 7)

Devono essere rispettate le indicazioni delle specifiche schede progetto del PSC e dell'art. 14 delle Norme del PSC.

Un'area pari ad almeno il 15% della superficie fondiaria deve essere ceduta gratuitamente al Comune per la valorizzazione e promozione agevolata delle innovazioni economiche di cui all'art 9 pto 2 delle Norme di PSC (vedi nota 8).

E' facoltà dell'Amministrazione, effettuate le opportune valutazioni e nei termini di legge, rinunciare a tutta o parte della propria capacità edificatoria a fronte di una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

9 Garanzie per evitare insediamenti incompiuti o dai lunghissimi tempi di ultimazione

Entro sei mesi dalla selezione della proposta da parte del Consiglio dell'URF dovrà essere presentata in forma completa la proposta di accordo operativo, la cui convenzione con allegate fideiussioni deve essere stipulata entro due mesi dalla sua approvazione, fermo restando il rispetto dei tempi massimi di legge.

La convenzione dovrà prevedere un tempo di realizzazione massima per gli edifici di 10 anni. Il mancato rispetto sarà garantito da sanzioni coperte da fideiussione bancaria da finalizzare alla realizzazione di opere pubbliche migliorative nelle vicinanze dell'insediamento.

Fino alla ultimazione degli edifici corrispondenti ad una quota di almeno il 75% dell'edificabilità prevista dall'accordo:

- Le garanzie fideiussorie bancarie a tutela della realizzazione dei servizi pubblici rimarranno in essere per una quota di almeno il 50% dell'importo originario al fine di scongiurare la realizzazione di lottizzazioni non ultimate nei tempi stabiliti;
- La manutenzione delle aree e la totale gestione dei servizi destinati a divenire pubblici sarà a carico del privato.

I suddetti criteri hanno valore di indirizzo e la Convenzione allegata all'Accordo Operativo potrà dettagliare in relazione ai contenuti della proposta.

Fin dalla prima proposta di manifestazione di interesse dovrà essere dimostrata la capacità del proponente di sostenere finanziariamente e imprenditorialmente l'intervento nei tempi stabiliti.

10 Altri aspetti da considerare

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 della LR 24/2017, per la selezione delle proposte si dovrà tenere conto delle previsioni del PSC confermate di zonizzazioni edificatorie stabilite dal PRG previgente (residui) e di ogni altro atto o fatto da cui derivi, secondo la disciplina vigente, una specifica posizione giuridica differenziata e qualificata del privato, nonché dei vincoli preordinati all'esproprio in corso di definizione.

Diritti di segreteria per istruttoria

L'esame della proposta è subordinato al pagamento da parte del privato della somma di 1.000 euro quale costo istruttorio.

Nota 1

indirizzi per la formazione dei POC

E' necessario precisare che, nel PSC, sono individuati, di norma, ambiti per potenziali nuovi insediamenti con un' estensione di area maggiore di quella necessaria alla realizzazione del dimensionamento massimo previsto; per questa ragione le perimetrazioni non danno luogo a diritti edificatori, ma solo a potenzialità che potranno concretizzarsi (totalmente o parzialmente) attraverso il POC, nella misura e secondo tempi legati alle esigenze di sviluppo urbano, sulla base di eventuali procedure concorrenziali e della stipula di accordi. Molto concretamente si evidenziano aspetti e procedure su cosa significhi avere un'area ricompresa all'interno di un nuovo ambito:

1. l'ambito rappresenta unicamente una possibile direzione per la edificazione, non assicura alcuna certezza edificatoria e non dà diritto alla stessa;
2. il perimetro degli ambiti è indicativo, in quanto sarà il POC a delimitare le aree per l'edificazione e alle quali applicare, a seconda dei casi, la perequazione o gli accordi, in conformità alle densità stabilite;
3. dall'ambito, come indicato nel PSC, possono essere stralciate le aree edificate, gli immobili, le aree pertinenziali, le aree già disciplinate dai precedenti PRG, le aree marginali e quelle non strettamente necessarie ad una razionale progettazione dell'ambito;
4. la scelta delle aree da ricomprendere nel POC è effettuata sulla base dei seguenti criteri:
obiettivi di interesse generale perseguiti dal Comune;
 - adiacenza al centro urbano tanto da garantire la continuità;
 - corretto sfruttamento delle densità edilizie per evitare lo spreco di terreno agricolo;
 - dotazioni pubbliche aggiuntive offerte al Comune e massimo perseguimento della sostenibilità;
 - disponibilità ad accogliere volumi incompatibili presenti nelle zone agricole;
 - disponibilità dei proprietari ad attuare trasformazioni, mediante idonee garanzie.

Nota 2

4. Il tema dell'identità

La riconoscibilità di una parte di città si sposa, oltre che con la qualità della architettura e degli spazi pubblici, anche con la creazione di segnali distintivi e innovativi, quanto mai necessari per evitare l'appiattimento delle periferie.

I contenuti dell'accordo territoriale, da sottoscrivere per gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale prima dell'approvazione del Piano Strutturale associato, riguardano:

- il perimetro degli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale;
- le linee evolutive degli ambiti produttivi e le eventuali limitazioni per certe tipologie di attività;
- la definizione delle destinazioni ammissibili, l'ottimizzazione dei consumi idrici ed energetici, la qualità architettonica degli insediamenti, le opere di mitigazione e ambientazione, la creazione della rete ecologica e la installazione di elementi per la autoproduzione energetica;
- le modalità di utilizzo del calore proveniente da attività, per aumentare le prestazioni energetiche, evitando le dispersioni in atmosfera;
- le eventuali espansioni insediative e le infrastrutture (ambientali e per la mobilità) alle quali sono subordinate;
- le risorse e la programmazione temporale degli interventi;
- gli oneri, oltre a quelle concessori, a carico dei soggetti attuatori;
- l'armonizzazione delle aree produttive di rilievo comunale con quelle sovracomunali;
- l'adesione di tutti i Comuni che partecipano al fondo intercomunale di compensazione;
- il rispetto degli indirizzi generali di cui all'art. 8.1, comma 4, delle norme del PTCP.

Ai sensi dell'art. 8.1 del PTCP, gli ampliamenti che il Piano Strutturale prevede per gli ambiti produttivi specializzati di rilievo sovracomunale consolidati indicati dal PTCP (ambito 5 di Castel Bolognese; ambito 13 di Faenza e ambito 23 di Solarolo): *"vanno riservati allo sviluppo di attività produttive già insediate nell'ambito o all'eventuale reinsediamento di attività già insediate nel Comune o nei Comuni dell'associazione."* Tale indirizzo va esplicitato nell'accordo territoriale.

L'Accordo territoriale con la Provincia di Ravenna è stato sottoscritto nel marzo 2010. Prevede che specifici ambiti produttivi sovracomunali strategici assumano le caratteristiche di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata e la costituzione di un fondo di perequazione territoriale per la distribuzione dei proventi derivanti da tali trasformazioni fra i 6 Comuni (documento pubblicato sul sito).

Nota 3

I 10 indirizzi per i quartieri del futuro: gli eco-quartieri mediterranei

Come si può comprendere, questi nuovi quartieri, così come quelli esistenti sui quali si attui un recupero urbanistico, rappresenteranno il nuovo volto delle città e dei paesi fra qualche decennio; per questa ragione occorre delineare la loro fisionomia qualitativa e prestazionale. Pensando agli scenari demografici e abitativi del futuro, l'obiettivo di questi nuovi quartieri ecosostenibili è quello di articolare gli spazi liberi e quelli costruiti, in modo da accentuare le relazioni urbane, ricorrendo a un corretto orientamento e a tecniche per ridurre i consumi, con progettazioni che creino una filigrana di spazi pubblici e ambienti protetti con adeguate densità edilizie, mix di funzioni compatibili e contiguità delle costruzioni.

La diversità delle funzioni negli ambiti di nuovo insediamento (A12) sarà articolata, dal POC, in relazione ai siti di localizzazione e in conformità alla VALSAT. I 10 indirizzi, finalizzati alla realizzazione di quartieri ecosostenibili, sono volti a definire:

1. Il clima acustico

Da affrontare con il progetto urbanistico creando, ove possibile, "isole silenziose" con piazze e parchi preclusi alle auto.

2. La sicurezza sismica

Progettazione di un disegno urbano che tenga conto della massima sicurezza in caso di evento sismico.

3. La sicurezza idraulica e il riuso delle acque

Tutte le acque meteoriche vanno raccolte, conservate e riutilizzate per usi compatibili senza disperderle.

4. La bioedilizia e la sostenibilità

Edifici costruiti con materiali che privilegino le tecniche naturali, la permeabilità dei suoli, i tetti giardino, le pareti verdi, un'impiantistica che limiti i consumi, il corretto orientamento e isolamenti adeguati che sono i principali elementi con cui affrontare il progetto.

5. Le tipologie libere e la densità

Le esigenze individuali e la massima espressività vengono esaltate in modernissimi quartieri, densi, contigui, che guardano ai centri antichi come modello ideale di grande integrazione sociale e funzionale e dove si favorisce la presenza di unità immobiliari di taglio medio-alto.

6. Gli spazi pubblici e l'integrazione sociale

I quartieri gravitano attorno ad una successione di piazze, spazi pubblici e condominiali collegati da percorsi, che diventano luogo di incontro e forte integrazione per i cittadini, con spazi coperti per il ritrovo sociale, l'inserimento di innovativi spazi gioco e incentivando forme di cohousing.

7. Le energie alternative

Sistemi di teleriscaldamento, con pannelli solari e fotovoltaici integrano le esigenze di energia degli edifici e coprono totalmente i consumi per l'illuminazione pubblica e per gli ambienti pubblici. Si stabilisce il principio dell'utilizzo del calore prodotto dalle attività, evitandone la dissipazione in atmosfera.

8. La viabilità a misura d'uomo e senza barriere

Non solo auto, bensì una viabilità a misura d'uomo con ampie pertinenze per piste ciclabili e marciapiedi, che si integrano con le alberate stradali: il viale alberato, oltre al sistema di piazze, è il punto di partenza del progetto per una "città senza barriere".

9. Un quartiere dinamico

La diversità tipologica si sposa con una molteplicità di funzioni compatibili per rendere vivo il quartiere, aumentando le dinamiche relazionali, e per renderlo più fruibile, elevando il senso di sicurezza dei cittadini.

10. La qualità architettonica urbana: l'identità e riconoscibilità

Più ci si allontana dal centro e più è necessario dare identità ai quartieri con edifici di adeguato livello architettonico, aumentando la qualità degli spazi pubblicizzandoli anche con installazioni artistiche; imprimere dei segnali, fin dalla scala d'impostazione, costituisce la premessa perché un luogo sia piacevole. Questi indirizzi da approfondire e attuare nel POC, attraverso schede progetto, saranno da adottare per le specifiche situazioni locali e troveranno coerenza nei quartieri residenziali, integrati e produttivi.

Nota 4

A livello normativo, i temi considerati decisivi, per la progettazione dei nuovi quartieri sono quattro:

1. Il tema del consumo energetico

Al fine di non relegarlo a generici indirizzi poco quantificabili, la VALSAT e il successivo capitolo "La valutazione dell'urbanistica sostenibile" definiscono quali strategie mettere in campo per tendere al consumo minimo di energia per fare funzionare i quartieri e come procedere per la sua misurazione effettiva.

2. Il tema della densità

Lo sfruttamento del suolo, come valutato dalla VALSAT, va perseguito come obbligo e non come facoltà, essendo obiettivo del PSC la creazione di situazioni dense ed il contestuale risparmio di terreno agricolo, quale polmone insostituibile per la vita della città. L'indice massimo va, dunque, integrato con un indice minimo di sfruttamento edilizio.

3. Il tema dell'integrazione

Come nel caso precedente, l'integrazione di più funzioni compatibili con quella principale non viene vista come facoltà, ma come obbligo: da graduare a seconda delle zone, anche con attività di livello collettivo, per generare nei cittadini una sensazione di sicurezza e vivibilità urbana.

4. Il tema dell'identità

La riconoscibilità di una parte di città si sposa, oltre che con la qualità della architettura e degli spazi pubblici, anche con la creazione di segnali distintivi e innovativi, quanto mai necessari per evitare l'appiattimento delle periferie.

Nota 5

Nuovi quartieri

a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili

b. ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare le acque grigie e piovane

c. accorpare il verde di quartiere con funzioni ecologiche e ricreative

d. dare identità ai nuovi quartieri (far sorgere negli abitanti il senso di appartenenza ad un luogo) attraverso la realizzazione di piazze

- e. perseguire la gerarchia dei percorsi e tenere le auto ai limiti delle aree
- f. perseguire la compattazione volumetrica e la contiguità edilizia
- g. realizzare quartieri con integrazioni funzionali per favorire il rapporto tra abitanti e spazio pubblico

Nota 6

Nuovi edifici

- a. ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e le fonti rinnovabili
- b. ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare le acque grigie e piovane
- c. aumentare il verde privato e la permeabilità
- d. dare identità ai nuovi spazi condominiali interni ed esterni all'edificio
- e. perseguire l'utilizzo di materiali naturali e/o appartenenti al contesto
- f. realizzare edifici con mix di funzioni per favorire il rapporto tra abitanti e spazio pubblico

Nota 7

Art. 14 del PSC - Perequazione

1. *Obiettivi.* Si applica agli ambiti di nuova previsione e alle altre situazioni indicate dal PSC, secondo il principio per il quale i proprietari partecipano in misura proporzionale alle proprietà possedute e in modo indifferente rispetto alle destinazioni e prestazioni richieste. L'individuazione delle aree discende dal complessivo progetto del PSC e coniuga l'esigenza di realizzare un esteso patrimonio di aree pubbliche con quella di mettere in atto una significativa politica di nuova offerta di edilizia sociale ed economica.

2. *Modalità attuative.* E' rinviata al POC: l'esatta perimetrazione degli ambiti sottoposti a perequazione con la eventuale esclusione di aree marginali, pertinenziali ad edifici, o comunque non necessarie o eccedenti per la trasformazione dell'area, la attribuzione degli indici e le modalità di accesso agli incentivi, la ripartizione delle funzioni e le tipologie di dotazioni territoriali, gli indirizzi per la localizzazione delle capacità edificatorie private e di quelle pubbliche, il trasferimento al privato di diritti edificatori pubblici per finalità di interesse collettivo e per la caratterizzazione dei quartieri (densità, sostenibilità, mix, identità).

3. *Indici.* In ragione di precise strategie territoriali il PSC riconosce ad alcune situazioni una capacità edificatoria da utilizzare prevalentemente a distanza: negli ambiti per nuovi insediamenti, in aree a edificabilità ridotta, nelle zone urbane dove sono previsti incentivi. L'intervallo di variazione dell'indice che spetta ai proprietari è:

- *acquisizione di aree per servizi pubblici* $0,03 \div 0,06$ mq/mq

- *ampliamento pertinenze*

stradali, piste, viali, ecc $0,08 \div 0,12$ mq/mq

- *aree private da attrezzare per dotazioni ecologiche e ambientali e mitigazioni paesaggistiche* $0,01 \div 0,012$ mq/mq

- *ambiti puntuali di riqualificazione rappresentati da edifici incompatibili da demolire* $0,12 \div 0,20$ mq/mq (di SUL rispetto alla SUL esistente)

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	$0,10 \div 0,14$	$0,10 \div 0,15$	$0,06 \div 0,10$	$0,26 \div 0,39$
A13-A14	$0,28 \div 0,33$	$0,02 \div 0,05$	$0,06 \div 0,10$	$0,36 \div 0,48$

**Gli indici sono espressi in mq di SUL/mq di ST*

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

Nota 8

Art. 9 del PSC - Le quattro qualità

1. *Concetto.* Il PSC sintetizza il sistema della qualità in quattro strategie, da sviluppare nel POC e RUE al fine di assicurarne la coerenza.

Il sistema della qualità riguarda gli aspetti sociali, insediativi, ecologici e paesaggistici

2. La qualità sociale.

- *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).
- *Residenze per lavoratori*. Nella trasformazione dei nuovi ambiti produttivi, al fine di aumentare la dotazione di alloggi in affitto, va prevista nel POC, una quota da riservare ai lavoratori di imprese in zona.
- *Aree e immobili in uso a soggetti innovativi*. Nella trasformazione dei nuovi ambiti produttivi e negli interventi strategici il POC e il RUE disciplinano l'acquisizione pubblica di aree ed immobili per la valorizzazione e promozione agevolata delle innovazioni economiche. [...]