



Ai Sigg. ri Membri della Commissione Consiliare III "Ambiente e Assetto del Territorio":

Visani Ilaria Presidente
Penazzi Massimiliano Vice presidente
Cericola Tiziano consigliere
Maretti Stefano consigliere
Necki Edward Jan consigliere
Palli Andrea consigliere
Tavazzani Gianfranco consigliere
Bosi Nicolo' consigliere
Al Sig. Assessore all'Urbanistica Avv. Domizio Piroddi
e p.c. a:
• Sig. SINDACO
• Sigg.ri ASSESSORI
• Sig. PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE
• Sigg.ri CAPI GRUPPO CONSILIARI
• Sigg.ri CONSIGLIERI COMUNALI
• Sigg.ri PRESIDENTI DI QUARTIERE

Faenza 31 dicembre 2018

Gentili Signori,

a seguito del confronto avviato nella Commissione "Ambiente e assetto del territorio", "in seduta aperta" (di cui l'ultima riunione il 18 dicembre scorso) - in merito agli approfondimenti sull' ODG "Urbanistica" approvato in Consiglio Comunale, relativo ai *dati sulla perimetrazione della superficie di territorio urbanizzato (TU) al 1 gennaio 2018 (come previsto dalla nuova legge regionale n.24/2017 sull'urbanistica) e sul patrimonio costruito inutilizzato* - abbiamo appreso, direttamente dall'Assessore all'Urbanistica, che è intenzione dell'Amministrazione presentare al prossimo Consiglio Comunale del 17 gennaio 2019, una proposta di delibera su un bando: "*Invito alla presentazione di proposte costituenti manifestazioni di interesse ai sensi dell'art.4 della LR N. 24 del 21.12.2017*".

Naturalmente, prima di quella data, la documentazione deve essere discussa nella Commissione stessa, ma l'Assessore ha precisato che ancora prima sarà comunque possibile svolgere altri approfondimenti.

Per questo motivo, visti i tempi particolarmente stretti, ci permettiamo di inviare questa nota che avanza alcune considerazioni e proposte, a completamento di quelle che, come associazioni ambientaliste, abbiamo fin qui svolto.

Dai dati che sono stati resi pubblici si evince che:

- **il territorio urbanizzato** è di 16,57 Km quadrati, (secondo la Legge Regionale da oggi al 2050 non bisognerebbe utilizzarne più del 3%,- circa mezzo Km quadrato);
- **ma il terreno potenzialmente edificabile**, secondo gli attuali strumenti urbanistici, sarebbe di 24,88 Km quadrati, previsioni palesemente sproporzionate;
- di conseguenza gli **appartamenti che teoricamente si potrebbero costruire** sarebbero quasi 8.000, di cui circa 300 in comparti edificatori residenziali cosiddetti "bloccati", in cui non si registra operatività da un prolungato lasso di tempo;
- **le Unità immobiliari residenziali non utilizzate** sono circa 3.800 e circa 1.000 sono gli immobili destinati ad attività economiche, non utilizzati;
- **i fabbisogni abitativi si riducono**, la popolazione diminuisce (- 72 dal 2013 al 2017), anche se aumentano le famiglie (+ 237) composte da meno persone, quindi con una modifica nelle tipologie abitative;
- **la prestazione energetica degli edifici** è mediamente bassa, così come è alta la vulnerabilità sismica.

Questi dati dimostrano chiaramente come a Faenza non ci sia necessità di nuove urbanizzazioni, né a fini residenziali, né a fini produttivi.

E' necessario che la comunità nel suo complesso, quindi anche i possessori di aree potenzialmente edificabili, singoli privati, società, banche, fondazioni, operatori del settore, i settori imprenditoriali coinvolti, i sindacati, i lavoratori, ecc., ma più in generale tutti i cittadini, **prendano atto della necessità di una diversa progettazione della città pubblica futura**, dove le nuove urbanizzazioni non hanno (se non per casi particolari) ragione di essere, ed è **invece necessario riqualificare e rigenerare il patrimonio esistente dal punto di vista funzionale, ambientale, energetico, ecc.** (come peraltro chiede la nuova Legge Regionale).

In questi ambiti vi sarebbero ampi spazi per progetti, investimenti, lavoro qualificato per tutti i settori collegati all'edilizia. (per fare un solo esempio: attivare sul serio il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) - varato prima della elezione di questa Giunta e che non ha fatto passi avanti - sarebbe molto utile).

Tutto questo dovrebbe **portare l'Amministrazione ad indicare le linee strategiche** per una diversa progettazione della città pubblica futura. Cominciando ad indicare quali sono le vecchie scelte urbanistiche che vanno corrette e delineare quelle nuove da definire, anche in vista della predisposizione del Piano Urbanistico Generale (PUG) previsto dalla Legge regionale.

Non si capisce perché invece l'Amministrazione voglia per forza aprire un bando, di fatto per incentivare "manifestazioni di interesse" per nuove urbanizzazioni.

E' vero che la Legge Regionale indica la possibilità di selezionare una parte delle previsioni di costruzione contenute nel PSC (Piano Strategico Comunale), attraverso un avviso pubblico di manifestazione di interesse da parte di privati, naturalmente ponendo delle indicazioni e dei vincoli.

Ma la legge regionale indica che tale bando doveva essere attivato entro il termine di 6 mesi dall'entrata in vigore della legge ; quindi oggi saremmo fuori tempo.

Una lettera dell'Assessore Donnini (che tuttavia non ha valore di legge) precisa che i Comuni "*possono motivatamente assumere tale atto successivamente...*".

In questo caso quale sarebbe la motivazione? "*la ferma volontà di dividerne integralmente i contenuti a livello dei 6 Comuni aderenti all'URF*" ? - come abbiamo visto in una bozza preparatoria del bando - ci sembra molto debole...perché non crediamo che i Sindaci degli altri Comuni siano particolarmente interessati a discutere delle aree di possibile espansione faentine....

Sarebbe una argomentazione molto più fondata motivare il ritardo col fatto che i dati sul territorio urbanizzato e sul costruito non utilizzato – che Legambiente ha chiesto a partire dal 10 maggio 2017 – ha richiesto più tempo del previsto per essere aggregati e soprattutto con la necessità *di aprire "un confronto, non solo istituzionale, ma partecipato con tutta la comunità sulle linee della pianificazione futura della città e del territorio (qualità, rigenerazione urbana, beni comuni di interesse pubblico) che parta dalla verifica dei reali fabbisogni"* come richiesto dall'ODG del Consiglio Comunale del 27 settembre 2017 – **confronto che di fatto non si è ancora concluso.**

Quindi in tale caso sarebbe necessario tenere conto di questi dati e dei risultati emersi da questo confronto.

In che modo l'Amministrazione intende utilizzare questo percorso? È solo un finto percorso partecipativo o invece avrà qualche riscontro anche nelle scelte concrete?

Naturalmente noi auspicheremmo la seconda opzione. Quindi, se proprio si intende presentare questo bando, chiederemmo innanzitutto di esplicitarne le motivazioni.

Peraltro, nel merito del bando, si dovrebbero fissare "*i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali saranno valutate le manifestazioni di interesse avanzate dai privati,*" dichiarando che alcune aree di possibile espansione previste dal PSC, oggi non possono più avere validità.

Indicativamente segnaliamo alcune aree indicate come ambiti residenziali e ambiti produttivi :

- l'area tra via Ospitalacci e via S.Orsola, contigua al Campo golf, per la quale in data 21 gennaio 2017 Legambiente ha prodotto una specifica osservazione (allegato A);

- le aree della zona "Colombarina" (scheda n. 174 del RUE) che comprende una superficie territoriale di circa 580.00 mq, con destinazioni sia residenziali che artigiano-commerciali, per i sub comparti attuativi non ancora attivati.

Queste, ed altre aree non ancora urbanizzate, potrebbero essere riconvertite, come era previsto da un precedente bando promosso dall'Amministrazione Faentina, per tornare alla destinazione d'uso originale (abbiamo notizia di cittadini che si sono dichiarati interessati).

A questo proposito,nell'eventuale bando "*per le manifestazioni d'interesse*" andrebbero riproposti integralmente i contenuti del "*Bando pubblico esplorativo finalizzato a raccogliere manifestazioni di interesse per l'eliminazione di aree edificabili di nuova urbanizzazione dagli strumenti urbanistici vigenti*".(deliberazione di Giunta n. 28 del 13. 02. 2014)

Dato che, sulla stampa, l'Assessore all'Urbanistica ha dichiarato che il bando va interpretato come "*una semplice indagine*", riteniamo invece si debbano approfondire in maniera analitica: le criticità e le qualità urbanistiche , i reali fabbisogni abitativi.

E' questa l'indagine che riteniamo necessaria per:

- individuare le ragioni per le quali diversi comparti edificatori sono bloccati e come si potrebbe intervenire; incluso situazioni ,come quelle recentemente denunciate ,di condomini che non avrebbero l'abitabilità;

- affrontare il problema della mancanza di disponibilità di edilizia sociale, nonostante tanto patrimonio costruito inutilizzato: noi riteniamo non si debba più utilizzare la vecchia norma che prevede nuove urbanizzazioni al fine di avere un 20% di disponibilità per l'edilizia sociale;

- promuovere e incentivare la rigenerazione, la sicurezza antisismica e l'efficientamento energetico complessivo (cappotti coibentanti, sostituzione infissi, caldaie, pompe di calore, impianti solari, ecc.) non solo degli edifici pubblici e di singole abitazioni, ma di interi condomini o quartieri;

- sbloccare la vecchia questione del divieto di collocazione di pannelli solari e moduli fotovoltaici nel centro storico - naturalmente con tutti gli accorgimenti per impianti aderenti o integrati, con la stessa inclinazione e orientamento della falda – Legambiente e altre associazioni in più occasioni ha presentato specifiche osservazioni (allegato B);

- valutare relazioni e conseguenze, sull'urbanistica e sull'assetto della città, della realizzazione di interventi come la riqualificazione dell'area della stazione (per la quale andrebbe previsto già nel primo stralcio il sottopasso ciclopedonale verso l'area a nord), o l'implementazione del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS);

- realizzare una “**carta della biodiversità**” e una “**carta del paesaggio identitario**”. Strumenti che rappresentino lo stato attuale, ma indichino anche linee di indirizzo a cui attenersi per regolamenti sul verde, sul rispetto della fauna, sulla tutela dei paesaggi sensibili e vissuti (oltre a quelli già compresi nel centro storico) .

Questa “indagine”, che comunque nessun bando può esaurire, andrebbe continuata con un coinvolgimento di tutta la comunità.

In tal senso, riteniamo sia stato importante e utile il processo che l'Assessorato all'Urbanistica ha avviato da tempo, con il **Documento per la qualità Urbana del Comune di Faenza**.

Nella sua nota del 13 marzo scorso, intitolata *Documento per la qualità urbana del Comune di Faenza: - Mappa delle Opportunità / Materiali di lavoro -*, l'Assessore all'Urbanistica scriveva, tra l'altro: “Questo innovativo documento, rinnovato nei contenuti con l'approvazione della nuova Legge Urbanistica Regionale (LR 24 del 21. 12.2017), costituirà la base per coordinare e diffondere le strategie in tema di qualità del Comune di Faenza nei diversi strumenti urbanistici e potrà/dovrà fungere da atto prodromico per la redazione dei documenti e nuovi piani richiesti dalla normativa urbanistica vigente”.

E proseguiva: “I contenuti proposti in questa fase, non sono da ritenersi l'esito finale del lavoro, ma una valida base da cui ripartire per la successiva fase di approfondimento ed eventualmente integrazione in conseguenza e per merito della ripresa del confronto.”

Legambiente ha aderito al percorso partecipativo del Documento Qualità Urbana, (compreso l'invio di un nostro riscontro, seppur critico per qualche parte, entro la data stabilita del 30.06.2018), ma da allora l'associazione non ha ricevuto ulteriori segnali di ripresa del confronto.

Restiamo a disposizione per approfondire tutti questi argomenti.

Marcella Vitali - Presidente Italia Nostra Faenza

Massimo Sangiorgi - Presidente Circolo Legambiente Lamone Faenza