


RUE 2014

Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE)

Comune di Faenza

L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e s.m.i. - *"Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio"*

C.1

 RUE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Adottato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 30 del 21.07.2014

Approvato con atto di Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina n. 11 del 31.03.2015

SINDACO DI FAENZA

Giovanni Malpezzi

ASSESSORE ALLE POLITICHE TERRITORIALI

Matteo Mammini

SINDACO DI CASTEL BOLOGNESE

Daniele Meluzzi

SINDACO DI BRISIGHELLA

Davide Missiroli

PROGETTO

Ennio Nonni

SINDACO DI RIOLO TERME

Alfonso Nicolardi

SINDACO DI CASOLA VALSENIO

Nicola Iseppi



UNIONE della
ROMAGNA
FAENTINA

SINDACO DI SOLAROLO

Fabio Anconelli

Alla redazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza hanno partecipato

Progetto generale

Ennio Nonni

Gruppo di progettazione

Daniele Babalini
Federica Drei
Lucia Marchetti
Devis Sbarzaglia

Sistema Informativo Territoriale

Antonello Impellizzeri

Elaborazioni

Cinzia Neri
Daniele Bernabei

Aspetti normativi

Lucio Angelini
Roberta Darchini

Procedimento

Mauro Benericetti
Tiziana Piancastelli

Aspetti giuridici

Deanna Bellini

Aspetti turistici e statistici

Claudio Facchini
Simonetta Torroni

Aspetti commerciali comunali

Maurizio Marani

Aspetti agronomici e forestali

Luca Catani
Alvaro Pederzoli

Aspetti geologici

Alessandro Poggiali

Sistema insediativo storico

Silvia Laghi
Andrea Gamberini
Stefano Saviotti

Archeologia territoriale

Soprintendenza Archeologica Regione Emilia-Romagna
Chiara Guarnieri
Claudia Tempesta

Aziende a rischio di incidente rilevante

Daniele Bernabei
Massimo Donati

Valutazione ambientale

Università di Bologna - Dipartimento di Architettura
Simona Tondelli (responsabile scientifico)
Elisa Conticelli
Stefania Proli
Stefano Fatone

Condizione Limite per l'Emergenza

Analisi sperimentali condotte in collaborazione con
Dipartimento Protezione Civile e Regione Emilia-Romagna

Vulnerabilità sismica dell'insediamento urbano e scenari di danno

Analisi sperimentali condotte in collaborazione con
Dipartimento Protezione Civile e Regione Emilia-Romagna

Vulnerabilità sismica del centro storico

Università degli Studi di Catania
Caterina Carocci (responsabile scientifico)
Cesare Tocci
Zaira Barone - Pietro Copani

Aspetti energetici

Massimo Alberti
Mattia Baldacci - Michele Balducci
Stefano Collina - Claudio Obrizzi
Pietro Collina - Andrea Montuschi - Christian Fabbi

Promozione artistica

Museo Internazionale delle Ceramiche di Faenza
Claudia Casali

Processo di partecipazione istituzionale

Massimo Bastiani - Virna Venerucci

Processo di partecipazione sociale

Ilaria Nervo

Elaborati del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza

Hanno carattere prescrittivo nell'ordine:

Tav. P.1	Schede progetto
Tav. P.2	Norme di Attuazione
Tav. P.3	Progetto - scala 1:5.000 (40 Tavv.)
Tav. P.4	Progetto centro storico - scala 1:2.000 (12 Tavv.)
Tav. P.5	Attività edilizia e procedimenti
Tav. P.6	RIR (Aziende a Rischio di Incidente Rilevante)

Sono elaborati conoscitivi per l'applicazione del RUE:

Tav. C.1	Relazione illustrativa
Tav. C.2	Tavola dei vincoli - scala 1:10.000 (56 Tavv.) e Scheda dei vincoli
Tav. C.3	VALSAT (Comprensiva di "Sintesi non tecnica" e "Valutazione di incidenza")
Allegato A.1	Il piano regolatore della sismicità
Allegato A.2	Il piano regolatore dell'energia
Allegato A.3	Emergenze architettoniche fragili con valore storico
Allegato A.4	Partecipazione istituzionale e sociale

INDICE

1	CONTINUITA'	pag. 1
1.1	La conferma dell'urbanistica sostenibile	pag. 3
1.2	Le quattro qualità del Piano Strutturale	pag. 5
2	ORIZZONTI	pag. 9
2.1	L'idea della città	pag. 11
2.2	Il metodo valutativo	pag. 46
2.3	La partecipazione	pag. 49
3	STRUTTURA	pag. 55
3.1	Sicurezza, sostenibilità, identità	pag. 57
3.2	Come attuare le azioni del RUE	pag. 59
3.3	Oltre la pianificazione: i Piani Strategici	pag. 61
4	PROGETTO	pag. 65
4.1	I tessuti storici	pag. 67
4.2	I tessuti urbani	pag. 77
4.3	La campagna	pag. 97
4.4	La città dei servizi	pag.113
5	STRATEGIE	pag.123
5.1	Obiettivi minimi di qualità	pag.125
5.2	Incentivi al privato e compensazioni	pag.131
6	MISURA	pag.139
6.1	Come misurare la vivibilità: l'identità e l'attrazione	pag.141

1 CONTINUITA'

Il nuovo Piano Urbanistico di Faenza (RUE) si pone in continuità con i principi della pianificazione faentina introdotti nel precedente PRG approvato nel 1998.

Sono principi di sostenibilità insediativa, di qualità delle trasformazioni e di fiducia nel progetto del disegno urbano e dell'architettura.

Se il filo conduttore è analogo, è cambiato però il dinamismo territoriale e la cornice normativa; fino a pochi anni fa andava regolata in modo organico la tendenza al completamento dei margini della città, pur mantenendone i suoi confini principali, ora invece lo sguardo è rivolto esclusivamente alla città esistente che viene stimolata al rinnovo nel rispetto di principi di sicurezza, sostenibilità ed identità. Per il territorio rurale, invece ne viene rafforzata la valorizzazione in armonia con le caratteristiche fisiche dei luoghi ed in equilibrio con le risorse disponibili per finalità produttive agricole improntate alla sostenibilità. Le novità più rilevanti riguardano il nuovo modo di guardare ad un futuro lontano puntando su due direttrici di lavoro: la consapevolezza della messa in sicurezza sismica del patrimonio esistente e di quella idrogeologica del territorio, unitamente alla riqualificazione energetica del costruito.

1.1 LA CONFERMA DELL'URBANISTICA SOSTENIBILE

Sono passati oltre 15 anni da quanto la città di Faenza ha introdotto i suoi 10 punti per immaginare un futuro urbanistico sostenibile sotto l'aspetto ambientale, economico e sociale unitamente intesi.

La sintesi riportata nella tabella sottostante è non solo attuale, ma costituisce un momento di verifica per le azioni intraprese e un punto di partenza per l'applicazione di questi punti alla città esistente; la città esistente è infatti l'unica risorsa che ora abbiamo (in questo tempo di crisi non solo economica) per offrire una visione positiva alla società di domani, che dovrà fare i conti con l'equilibrio delle risorse per non andare nella direzione di una lenta decadenza.

Se nel 1996 uno dei temi importanti era quello di incentivare la qualità dell'abitare (non solo estetica) espressa con il termine BIOEDILIZIA, ora lo sguardo è rivolto alla città nel suo complesso e alla sua IMPRONTA ECOLOGICA, che in modo più integrato ci dirigono verso un concetto di BIOURBANISTICA. In altri termini ogni verifica si trasferisce dal particolare al generale e quindi dall'edificio alla città esistente.

I 10 punti per un'urbanistica sostenibile (introdotti nel 1996)

1. Evidenziare i confini del centro urbano
2. Libertà nelle destinazioni d'uso
3. Le zone paesaggistiche (l'alternativa allo zoning)
4. Meno valore ai parametri edilizi tradizionali
5. Incentivi urbanistici: il mercato della qualità
6. Gli accordi coi privati: perequazione e incentivi
7. Regole non prescrittive ma presuntive
8. Progetti specifici per ogni area
9. La semplificazione normativa
10. Gli aggiornamenti continui del piano

Letti nella chiave del RUE, e quindi reinterpretati, per essere applicati alla città esistente, questi 10 punti rappresentano un percorso organico verso la BIOURBANISTICA da completare con strategie di progetto innovative. Vediamo nel dettaglio questa griglia di lavoro attualizzata nel linguaggio:

1. Individuare il confine fra il centro urbano e la campagna al fine di aderire al principio che all'interno si possono fare scelte volte alla saturazione, mentre all'esterno si recupera. L'obiettivo è volto al consumo zero di territorio agricolo da equilibrare con la densificazione urbana. Densificazione intesa come una visione più generale che riguarda anche l'aumento della densità arborea e del MIX funzionale.
2. Estendere la libertà delle destinazioni d'uso nei centri urbani con funzioni compatibili fra loro. Favorire e imporre in alcuni casi la MIXITE' urbana significa aumentare la vivacità dei tessuti periferici e attenuare i problemi della sicurezza presenti nelle zone monouso ubicate ai margini della città. Il problema della compatibilità funzionale è un aspetto che emerge nelle aree industriali più esterne e che va affrontato con idonei correttivi.

3. Definire zone paesaggistiche alternative allo zoning razionalista per una puntuale qualificazione estetica degli insediamenti. Un atlante dei paesaggi urbani ed extraurbani a cui rapportarsi con regole paesaggistiche, per evitare la omologazione, valorizzando le identità locali. In ambito cittadino sarà il disegno urbano a garantire la coerenza paesaggistica.
4. Attribuire poco valore ai parametri edilizi tradizionali di tipo quantitativo (es. indici, superfici, ecc.) sostituendoli con valutazioni di tipo prestazionale; prestazioni puntuali che dovranno cogliere ogni elemento di estetica, di tutela ambientale, di inserimento nel paesaggio; argomenti che spesso vengono rinviati alla scala del progetto edilizio vanificandone la efficacia.
5. Incentivare la qualità degli interventi e i progetti di urbanistica sostenibile con agevolazioni economiche (urbanistiche, economiche e fiscali).
Premiare chi promuove, in modo straordinario, la riduzione di CO₂, i miglioramenti sismici, standard qualitativi o azioni volte alla creatività è di stimolo ed esempio per altri.
6. Promuovere la sussidiarietà ad ogni livello, attraverso accordi e compensazioni trasparenti che coinvolgono i privati nella attuazione e gestione della città pubblica.
7. Tendere alla definizione di regole non prescrittive, ma presuntive, specialmente per quanto riguarda gli interventi sull'esistente. Con la procedura individuata dal piano, a seguito di valutazioni prestazionali e analisi storiche, verrà definita in sede di progetto l'esatta modalità d'intervento edilizio. E' un modo per fare avvicinare la norma al progetto.
8. Progettare attraverso schede-progetto il disegno urbano delle aree più significative, al fine di simulare fin dalla scala urbanistica la coerenza ideativa; tendere ad esplicitare gli indirizzi del piano con soluzioni spaziali significa abbandonare concettualmente il piano a due dimensioni e con norme valide indistintamente per ogni luogo urbano.
9. Perseguire la semplificazione normativa con regole espresse in forma sintetica, evitando la riproposizione di norme e leggi sovraordinate.
La sintesi normativa comporta di conseguenza, nella fase di gestione, la conoscenza dell'intero contenuto del piano per lo stretto rapporto di integrazione fra indirizzi, direttive e prescrizioni.
10. Assumere come metodo di lavoro ordinario quello relativo alla manutenzione e aggiornamento dello strumento urbanistico confermandone la filosofia iniziale. Questa propensione a considerare possibile ogni proposta valutandola nel rispetto dei principi, attualizzata in rapporto ai tempi e al luogo, consente di mantenere attuale il piano nel tempo garantendone l'efficacia.

Questa rilettura dei dieci punti dell'urbanistica sostenibile faentina, espressi e approvati nel 1998 quando l'urbanistica nazionale era vincolata su ben altre direzioni, consentono di affermare che il nuovo RUE si dovrà porre in continuità evolutiva con essi.

1.2 LE QUATTRO QUALITÀ DEL PIANO STRUTTURALE

Se i 10 punti dell'urbanistica sostenibile, citati in precedenza, rappresentano pur con tutte le problematiche dei 15 anni trascorsi, un metodo ancora valido per affrontare le insidie normalizzatrici di un piano, il progetto delle 4 qualità, assunto come INVARIANTE dalla pianificazione strutturale, costituisce l'abaco delle strategie da affrontare concretamente nel RUE.

In pratica se i 10 punti rappresentano il modo di procedere, le 4 qualità approvate con il PSC del 2010, altro non sono che i MACRO argomenti da ritrovare all'interno del RUE.

■ La qualità sociale

Il tema della qualità riguardo gli aspetti del sociale si deve concretizzare con strategie per favorire l'edilizia sociale, la residenza per lavoratori e, anche l'offerta di piccole aree e immobili da dedicare a soggetti innovativi.

Edilizia sociale

Obiettivo è quello di garantire la compresenza delle differenti fasce sociali di popolazione nel territorio. A livello di indirizzo si stabilisce che una percentuale dell'offerta abitativa delle principali aree da trasformare debba assolvere ai seguenti obiettivi:

- residenza 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 economica/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, dei servizi e della ricerca;
- residenza temporanea per studenti: l'obiettivo è attrarre studenti, anche stranieri e universitari, offrendo soluzioni altamente competitive e quindi più economiche rispetto alle città vicine.

Residenza per lavoratori

Negli ambiti produttivi misti, escludendo le aree industriali altamente specializzate, al fine di aumentare la dotazione di alloggi in affitto, le norme dovranno prevedere una quota di superficie da riservare ai lavoratori di imprese in zona.

Aree e immobili in uso a soggetti innovativi

Negli interventi strategici di rilevante importanza economica può essere prevista l'acquisizione pubblica di piccole aree e immobili da concedere a prezzi estremamente agevolati a soggetti innovativi per stimolare e per valorizzare la promozione della creatività e dei talenti.

■ La qualità insediativa

Si persegue la qualità insediativa con strategie volte ad esempio alla promozione della architettura contemporanea, alla sostenibilità, densificazione urbana e valorizzazione degli assi di accesso alla città.

Qualità delle trasformazioni insediative

Si dovrà garantire una elevata qualità urbana affrontando coerentemente i temi della sicurezza sismica, del consumo energetico, della densità, del mix funzionale e della identità, mantenendo come comune denominatore il valore della bellezza che la città di Faenza esprime anche in gran parte delle sue periferie.

Densificazione urbana

Per risolvere le esigenze dovute alla evoluzione, scomposizione e aspettative dei nuclei familiari, abolendo contestualmente il consumo di territorio agricolo, si dovrà favorire la densificazione urbana, ricalibrando il tema delle distanze fra le costruzioni ed elevando, al contempo il livello di sicurezza, sostenibilità, vivibilità ed efficienza energetica.

Valorizzazione degli assi commerciali

Lungo gli assi viari individuati dal PSC e corrispondenti in centro storico al cardo e decumano di origine romana, si dovrà favorire la valorizzazione e l'insediamento di attività commerciali e a forte attrattiva di pubblico.

■ **La qualità ecologica**

Il tema della qualità ecologica viene affrontato con indirizzi volti ad incentivare il risparmio energetico, le energie rinnovabili e la conservazione dell'acqua.

Risparmio energetico ed energie rinnovabili

Si assume nel 20% (il PSC indicava la data del 2024) l'obiettivo minimo di risparmio energetico - calcolato sul totale dei consumi energetici - unitamente al 20% di energia prodotta da fonti rinnovabili.

Conservazione dell'acqua

Va perseguita la strategia volta al trattenimento e all'accumulo dell'acqua di pioggia che poi va riutilizzata per usi non pregiati.

■ **La qualità paesaggistica**

Si affronta la disciplina relativa alla qualità paesaggistica in una pluralità di direzioni quali: riqualificazioni rurali, estetica del paesaggio, promozione del territorio, mitigazioni paesaggistiche e infrastrutturali.

Riqualificazioni rurali

Attraverso le tecniche degli incentivi e compensazioni - anche intercomunali - si ipotizza la riqualificazione di particolari porzioni del territorio rurale, interessate da strutture edilizie incompatibili, da demolire.

Estetica del paesaggio rurale

L'obiettivo è quello della salvaguardia dei coni ottici e della conservazione degli scenari collinari.

Promozione del territorio

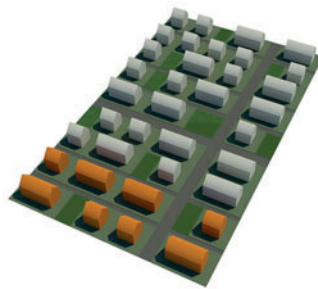
Attraverso le tecniche degli incentivi e compensazioni si dovranno favorire la costituzione e la connessione delle reti ecologiche.

Mitigazioni paesaggistiche e infrastrutturali

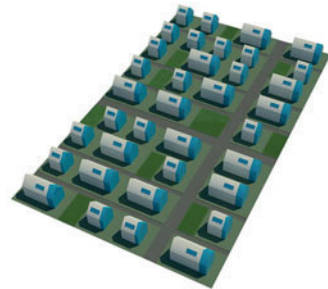
Attraverso le tecniche degli incentivi e compensazioni si dovranno favorire, con mitigazioni a verde e dotazioni ecologiche, che privilegino la biodiversità, l'ambientazione paesaggistico-ambientale di quei siti che confliggono con il paesaggio. Le nuove infrastrutture lineari dovranno essere inserite in fasce ambientate a verde.

Il progetto delle 4 qualità su cui si fonda il PSC e che rappresenta una invariante per il RUE è un punto di riferimento sia per la definizione delle strategie sia per la verifica dei risultati facilitando così quelle ovvie correzioni e aggiustamenti che si renderanno necessari durante la gestione del RUE.

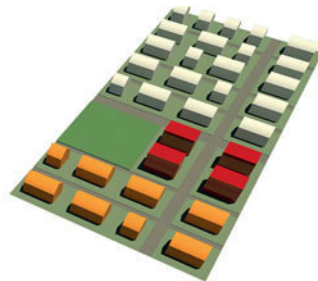
Qualità sociale
Edilizia sociale
Residenze per lavoratori
Aree ed immobili in uso a soggetti innovativi



Qualità ecologica
Risparmio energetico
Energie rinnovabili
Conservazione dell'acqua



Qualità insediativa
Qualità delle trasformazioni insediative
Densificazione urbana
Valorizzazione degli assi commerciali



Qualità paesaggistica
Riqualificazioni rurali
Estetica del paesaggio rurale
Promozione del territorio
Mitigazioni paesaggistiche e infrastrutturali



2 O R I Z Z O N T I

Il tentativo è quello di alzare lo sguardo e scrutare all'orizzonte la città futura che ci immaginiamo cercando di intravedere nella contingente situazione di grave crisi quegli elementi positivi su cui lavorare, per ripartire. L'obiettivo è sempre quello di individuare quali strategie intraprendere, affinché la città di Faenza sia un luogo sempre più piacevole e attrattivo. Questa idea di città e di territorio, solo abbozzata nei contorni principali, si dovrà consolidare introducendo due aspetti che sono parte integrante di qualunque strategia progettuale: il metodo valutativo dei progetti, alternativo a quello meramente quantitativo e il processo di partecipazione quale momento iniziale del percorso urbanistico.

Processi che si innescano all'interno di due aspetti progettuali: lo stimolo alla messa in sicurezza del territorio (sismica ed idrogeologica) e la riqualificazione energetica.

2.1 L'IDEA DELLA CITTA'

La città di Faenza da oltre 15 anni ha privilegiato una crescita volta alla compattazione e alla contiguità, mettendo al primo posto la valutazione puntuale per raggiungere la qualità delle trasformazioni.

Allargando lo sguardo alla dimensione sovracomunale ci si accorge che ora, i grandi investimenti nel mercato immobiliare sono quasi azzerati e che la crisi da temporanea si sta prefigurando in strutturale; questa crisi può essere un nuovo punto di partenza per confermare in modo molto più selettivo le strategie positive volte al recupero e alle ricuciture urbane, prefigurando così uno sviluppo incentrato sull'esistente (da incentivare), contrastando invece la crescita quantitativa ed estensiva.

L'idea della città (intesa come sistema integrato città-territorio) che viene tratteggiata si fonda su una serie di principi che tradotti nella realtà costituiscono la fotografia della città del futuro.

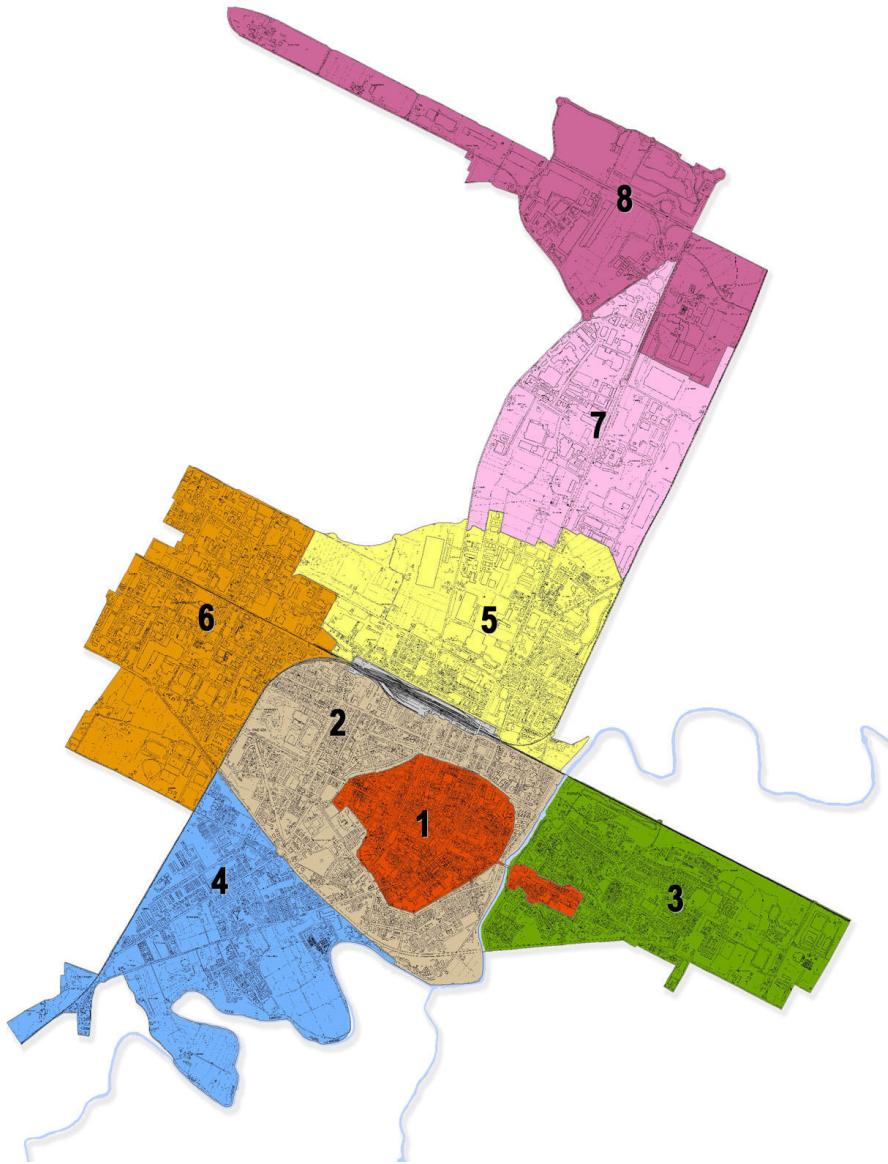
Questi principi sono rappresentati in 10 direzioni di "valorizzazione" da perseguire in modo unitario, in quanto solo nella loro attuazione complessiva (graduale e coerente) la fotografia della città potrà assumere quella nitidezza immaginata.

In pratica, le direzioni chiave in cui vuole evolvere la città di Faenza, gradualmente e in modo partecipato, tenendo conto di questa scala di progetto urbanistico, sono:

1.  **consumo di suolo agricolo**
2.  **densità urbana**
3.  **MIX di funzioni**
4.  **densità arborea e orti in città**
5.  **identità ed arte urbana**
6.  **sicurezza e prevenzione sismica**
7.  **spreco di energia**
8.  **opportunità per giovani ed imprese**
9.  **costi di gestione e + qualità dei servizi**
10.  **attrattività nei poli funzionali**

Faenza si distingue, rispetto ad altre realtà, per la propensione alle innovazioni, messe in pratica con strategie urbanistiche coerenti e rispettose delle questioni ambientali primarie.

Con una sintesi, certamente non esaustiva, ma sufficiente a tratteggiarne la direzione, la città di Faenza, per essere sempre più competitiva con altri territori, assicurando adeguati servizi, una alta qualità urbana e una attenta convivenza sociale, si conforma alle seguenti idee che rappresentano la base per il progetto.



Il paesaggio urbano di Faenza

Gli otto ambiti identificano il paesaggio urbano reale (diverso da quello che discende da vari livelli normativi) della città di Faenza e costituiscono unità territoriali a cui riferire i principali dati conoscitivi.

Per la loro dislocazione, ampiezza e per un sostanziale mix di funzioni rappresentano le macrounità a supporto del progetto.

	Superficie ha	%	Popolazione al 31.12.2013	Densità ab/ha
1. centro storico_Faenza	98	6,0%	9.262	94,0
2. periferia storica	219	13,3%	12.957	59,3
3. borgo durbecco	199	12,1%	7.568	38,0
4. periferia sud	218	13,3%	6.374	29,2
5. periferia nord	233	14,2%	4.899	21,0
6. periferia ponente	245	15,0%	1.239	5,0
7. naviglio	197	12,0%	129	0,7
8. ingresso nord	231	14,1%	135	0,6
totale	1.641	100%	42.563	25,9

1. CONFINI (il tema del consumo zero di suolo)

L'obiettivo è quello di creare le condizioni e attuare ogni strategia affinché la città non si allarghi all'esterno dell'attuale centro urbano.

In questo modo ci si prefigge di conservare all'esclusivo uso agricolo i terreni attorno alla città evitando di consumare così un bene non riproducibile; il risultato è anche quello di elevare la percezione delle diversità fra lo spazio rurale e l'area urbana, oltre a non aumentare i costi di gestione dovuti da un'area urbanizzata più ampia.

La crescita della popolazione associata al mantenimento dell'impronta urbana determina la riduzione dei costi procapite di gestione della città.

Il consumo zero di suolo agricolo quale scelta progettuale di pianificazione non è un ostacolo alla crescita, anzi al contrario rappresenta la più grande risorsa per convogliare in un'ottica di lungo periodo energie e progetti sulla città esistente e per determinare comportamenti virtuosi tanto a livello di sistema urbano (es. riduzione CO₂) che di convivenza sociale (es. km zero).

L'idea di Faenza è quindi quella di conservare integralmente il terreno attorno alla città per le finalità agricole contrastando la dispersione urbana (lo SPRAWL).

Questa strategia idonea a perseguire concretamente il consumo zero di terreno agricolo comporta due conseguenti indirizzi su aree edificabili di previsione vigenti, esterne al centro urbano, ed ora agricole:

- a livello di indirizzo non verranno attivati POC per aree del PSC esterne al centro urbano;
- le aree del PRG vigente potranno essere attuate nel rispetto delle norme vigenti (al fine di consentire il mantenimento di diritti acquisiti) con la precisazione che dovranno comunque raggiungere i requisiti minimi di sostenibilità identificati nel RUE alla luce del PRG dell'energia, mentre il livello di standard/servizi discende dalla scheda specifica e dal PRG vigente non essendo estensibili le agevolazioni del RUE.

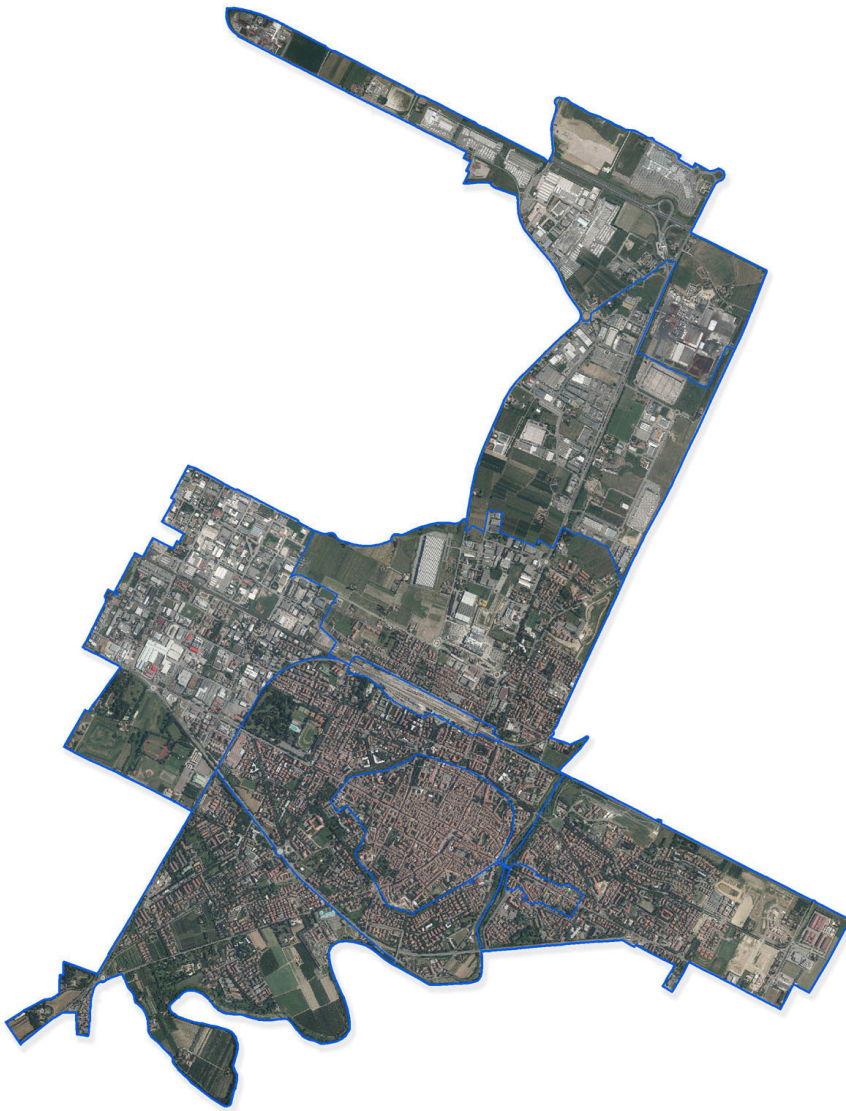
Il consumo zero di terreno all'esterno dei confini è una strategia che guarda al futuro per ragioni soprattutto economiche; più le costruzioni si allontanano dal centro e più aumentano i costi urbani; per questa ragione si persegue, con tutte le ponderazioni del caso, un indirizzo per cui i massimi benefici partono dal centro e diminuiscono fino ad arrivare al suo confine per diventare poi penalità economiche (e quindi disincentivi) per urbanizzazioni esterne al centro.

E' evidente che da questo ragionamento sono esclusi gli operatori agricoli, veri custodi del territorio rurale, ai quali va assicurata la maggiore attenzione ad ogni livello di esercizio di questa importante attività economica.

I confini della città individuano due ambiti urbanistici (un dentro e un fuori) che rispondono a strategie normative alternative fra loro.

Il mantenimento e rafforzamento dei "confini" rappresenta uno dei dieci principi cardine riguardo alla idea di città futura.

L'impronta della città in relazione al territorio comunale è un parametro utile alla descrizione del rapporto quantitativo fra il sistema insediativo urbano e quello rurale. Non esistono valori ideali cui riferirsi, ma tanto più è elevata la percentuale, tanto più "pesa" la città rispetto alla campagna; e quindi il modello insediativo è più virtuoso.



La superficie coperta da edifici è circa pari al 18% di quella del centro urbano

$$\text{IMPRONTA \%: } \frac{\text{area centri urbani (*)}}{\text{area dell'intero comune}} = \frac{19,16 \text{ km}^2}{215,88 \text{ km}^2} = 8,9 \%$$

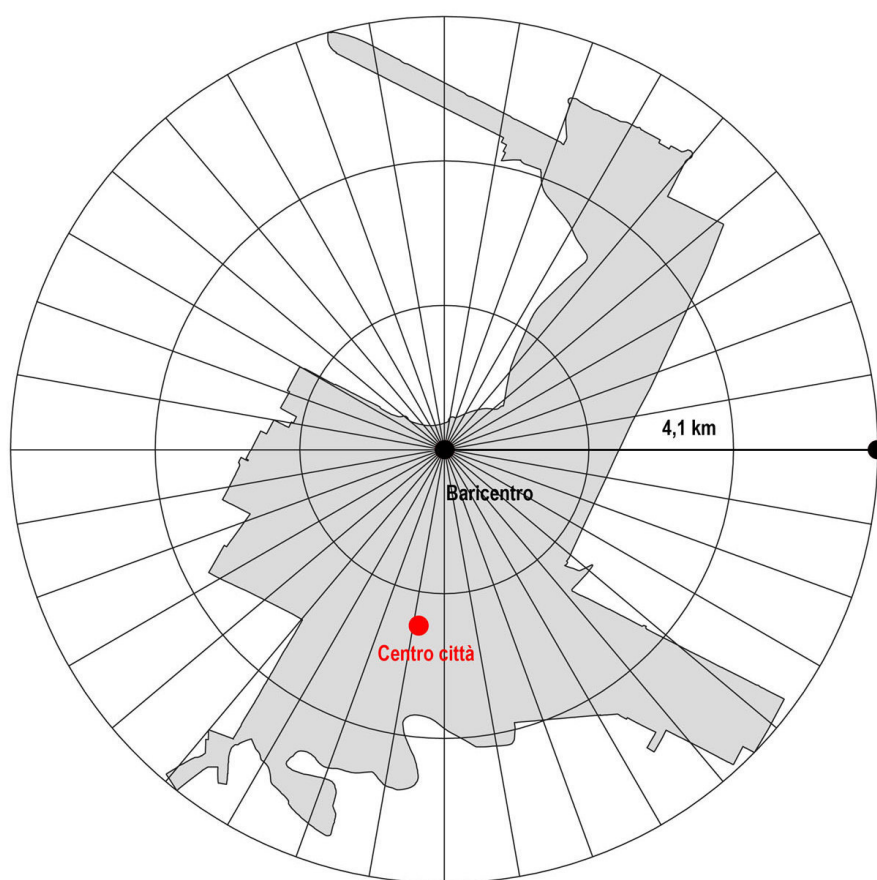
(*) comprende i centri storici di Faenza, Granarolo, Oriolo e i centri urbani di Faenza, Celle, Errano, Granarolo, Marzeno, Mezzeno, Oriolo-San Mamante, Pettinara (Borgo Tuliero), Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Reda, Santa Lucia

La individuazione del perimetro del centro urbano di Faenza consente valutazioni circa la compattezza della città e, di converso, della sua dispersione. La compattezza può essere espressa da un apposito fattore denominato “fattore di compattezza” (i).

Fattore di Compattezza (i)

E' il rapporto fra il numero dei nodi delle 2 circonferenze interne della griglia ricadenti all'esterno del centro urbano ed il numero totale dei nodi.

Ad oggi, la città di Faenza si presenta mediamente compatta, con (i) = 0,47
Il valore ottimale, quanto utopistico, di (i) è pari a 0.



Coefficiente di Forma (CF)

Alla luce dei vuoti presenti, visibili anche dalla rappresentazione schematica della città, il perimetro P_i del centro urbano è abbastanza ampio e lontano dalla linearità della circonferenza equivalente.

$$P_i \text{ (Perimetro del centro urbano di Faenza)} = 36,24 \text{ km}$$

$$A_{cu} \text{ (Area del centro urbano di Faenza)}^{(*)} = 16,41 \text{ km}^2$$

(*) nel calcolo non rientra l'area della Stazione di Faenza (0,14 Km²)

$$P_s \text{ (Perimetro della circonferenza equivalente con superficie uguale a quella dell'insediamento)} = 2 \pi \sqrt{\frac{A_{cu}}{\pi}} = 14,42$$

$$CF \text{ (Coefficiente di Forma)} = \frac{P_i}{P_s} = \frac{36,24}{14,42} = 2,52 \gg 1$$

Il valore ideale, pari a 1, corrisponde ad una circonferenza capace di accogliere completamente la superficie del centro urbano di Faenza.

Tanto più ci si allontana dai valori ideali relativi ai fattori di compattezza e di forma, tanto più bisogna porre attenzione al contenimento dei costi per la collettività dovuti agli insediamenti. Le considerazioni assumono ad oggetto, ovviamente, il capoluogo; tuttavia in linea generale sono estendibili agli altri centri urbani di apprezzabile consistenza (Reda e Granarolo). Si può affermare che Faenza ha un centro urbano mediamente compatto e concentrato in quanto non sono presenti urbanizzazioni tentacolari che si addentrano nel territorio rurale.

Il perimetro del centro urbano



Il progetto del limite identifica in futuro una **città compatta**:

- **consumo zero** di terreno agricolo
- **minori costi** di gestione dei servizi
- **concentrazione** interventi

2. DENSITA' (concentrazione contro dispersione)

Per una città che non si vuole ampliare all'esterno vengono individuate strategie per consentire una maggiore densificazione urbana al suo interno, sia come ampliamento dell'esistente sia come ricucitura di vuoti.

L'aumento di popolazione e le nuove esigenze delle famiglie vanno direzionate nel centro urbano che presenta notevoli possibilità ricettive, favorendo, specie in un momento di scarsità di risorse, la diffusione di microinterventi.

Il cambio di direzione è: passare da una periferia a basso indice, con case normativamente distanziate fra loro, ad una città che per decisione degli abitanti può essere anche più compatta, al fine di stimolare uno sviluppo con maggiore livello di integrazione. Ma soprattutto orientarsi verso la densificazione significa, di fatto, guardare al patrimonio esistente che dovrà essere maggiormente apprezzato ai fini della sicurezza sismica e della dispersione energetica.

Sono almeno tre i vantaggi concreti, misurabili, della concentrazione rispetto alla dispersione degli edifici nella campagna:

Vantaggio economico. L'investimento in nuove urbanizzazioni periferiche toglie risorse pubbliche e private per l'ammodernamento dell'esistente e genera spese fisse a cui la collettività annualmente deve fare fronte con il bilancio pubblico, sottraendo risorse per finalità più produttive.

Vantaggio estetico. La compattazione insediativa rispetto alla dispersione edilizia favorisce naturalmente una migliore caratterizzazione estetica e per questo va agevolata eliminando le norme artificiali che favoriscono la disseminazione edilizia. Molte volte è proprio lo spazio aperto, specialmente quello che si trova fra i volumi, non attrezzato a verde, sovente frutto del caso, ad essere la causa di una scena urbana da cui allontanarsi in fretta.

Al contrario, la libertà compositiva, l'affaccio su strada, il MIX libero di funzioni e volumi, incoraggia una densità sociale quanto mai essenziale anche ai fini della percezione di sicurezza spaziale.

Il clima urbano necessita di una densità abitativa e quindi edilizia medio-alta.

La densità che propone edifici medio/bassi, contigui, con funzioni diversificate e con una espressività architettonica più libera, può costituire l'alternativa "buona" ai quartierini a villette; ma può anche costituire l'opposto della cosiddetta densità "cattiva" rappresentata dalla esasperata iterazione di alti edifici in condominio (distanziati fra loro) esteticamente imm modificabili, magari con al centro il parco, senza attività e quindi monotoni e tutto sommato segregati.

La caratterizzazione estetica dei quartieri compatti e con maggior densità abitativa, aggiunta gradualmente nel tempo alla città esistente a seconda delle necessità, influisce radicalmente sulla vivacità urbana e sulla propensione alla innovazione della comunità.

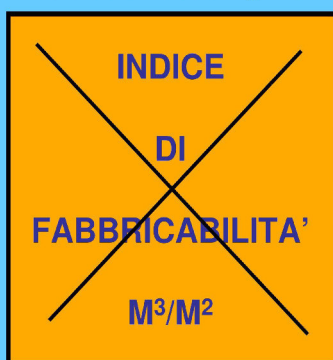
Vantaggio ambientale. Il costo in termini ambientali della rarefazione o dilatazione urbana, in alternativa alla densificazione, è di notevoli proporzioni. In una fase di popolazione in crescita il beneficio ambientale in termini di minor quantità di CO₂ emessa, minori emissioni dovute alla mobilità meccanica e di salvaguardia per usi agricoli dei terreni marginali all'edificato, sarà maggiore se le esigenze abitative e di altre funzioni vengono assolte negli interstizi della città.

L'idea della città di Faenza è quella di svilupparsi e di creare opportunità all'interno dei suoi confini, aumentando la popolazione in ambito urbano.

All'interno del centro urbano, nel rispetto dei principi di ordine generale (sicurezza - sostenibilità - identità), sarà il progetto del disegno urbano e dell'architettura ad orientare le norme di attuazione, nelle loro flessibilità, anche durante la gestione del RUE.

In sintesi con le tecniche di densificazione non ci pone il solo obiettivo di riduzione del consumo del territorio, ma rappresentano la occasione per arricchire l'habitat urbano con qualificanti interventi edilizi e relativi servizi.

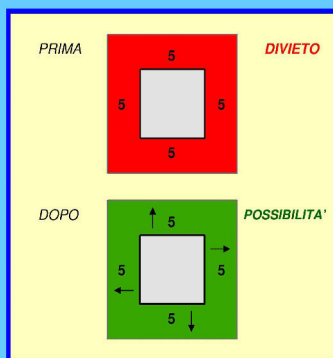
In centro urbano aboliti gli indici



Per favorire la **DENSIFICAZIONE** e per **evitare un burocratico controllo** edilizio, i tradizionali indici di fabbricabilità vengono sostituiti con due soli parametri

- altezza massima consentita
- superficie coperta massima

Rimosse le distanze dai confini



Solo distanze stabilite dallo Stato

Tolte quelle regole che hanno impedito una evoluzione del tessuto urbano simile a quello storico

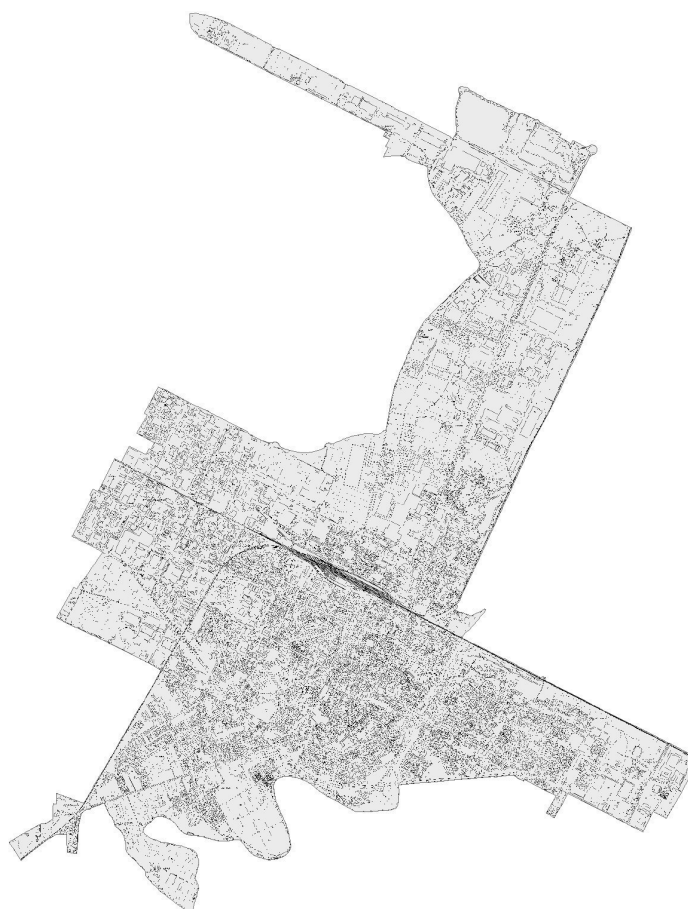
- gli ampliamenti sono **più facili**
- permesso del vicino **non richiesto**
- mutate esigenze del nucleo familiare **risolte in loco**

Centro urbano di Faenza

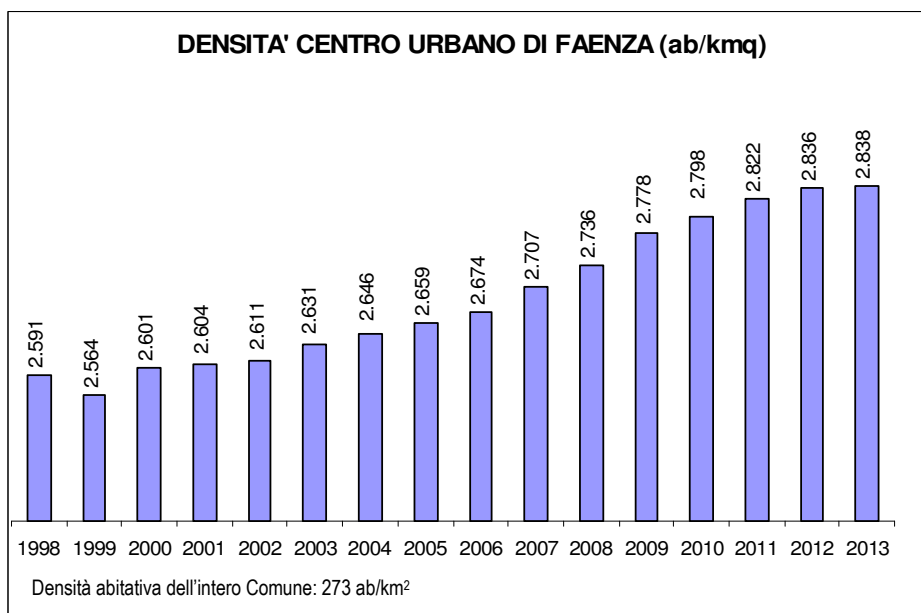
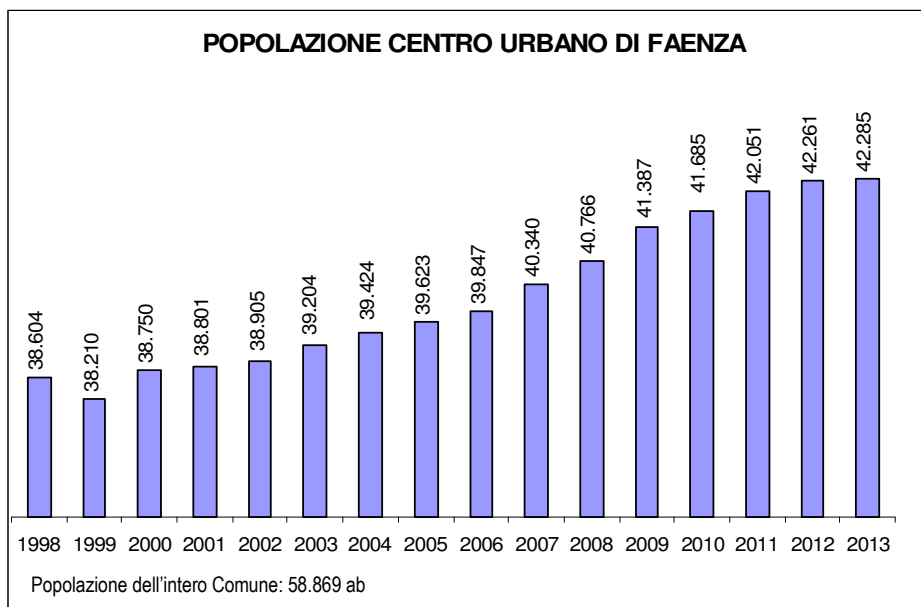
Superficie km ² (*)	16,41	7,6% rispetto al territorio comunale
Popolazione (31.12.2013)	42.563	2.594 densità ab/km ²
Famiglie	19.404	2,19 n. componenti famiglia
Stima Volume esistente	26.132.761 m ³	V/St - INDICE fabbricabilità territoriale m ³ /m ² 1,59
Stima Sul esistente	6.989.276 m ²	Sul/St - INDICE utilizzazione territoriale m ² /m ² 0,43
Stima Superficie coperta	2.641.881 m ²	Sq/St - RAPPORTO copertura territoriale m ² /m ² 0,16
Numero alloggi	21.273	Alloggi/ettaro 12,96
Numero attività	1.641	Attività/ettaro 1,0
Alloggi vuoti	3.060	% sul totale: 14,38%
Indice mix urbano - alloggi/attività: 12,96		
Attrezzature e spazi collettivi pubblici e privati di interesse generale, di rilievo comunale e sovracomunale.....		m ² /ab 62,64

(*) nel calcolo non rientra l'area della Stazione di Faenza (0,14 Km²)

Fonte dati aggiornati al 31.12.2013: SIT



STORICO della POPOLAZIONE nel Centro Urbano di Faenza (abitanti e densità)^(*)



Fonte dati: "Statistica dell'attività edilizia del Comune di Faenza 2013"

^(*) I dati si discostano leggermente rispetto ai dati precedenti in quanto nella "Statistica dell'attività edilizia del Comune di Faenza" si fa riferimento ad un perimetro del centro urbano leggermente diverso.

3. MIX URBANO (una città con funzioni miste compatibili fra loro)

Il modo migliore per mantenere la vitalità della città è di stimolare la diversità degli usi, della mescolanza sociale e funzionale, contrastando la ideologia della radicale zonizzazione urbanistica che è stata la causa (sostenuta da una legislazione tecnicistica) di alcuni dei più gravi squilibri che l'organismo urbano si trova oggi ad affrontare, in quanto:

- ha favorito in modo esponenziale l'uso dell'auto
- ha introdotto il principio del funzionamento della città a singhiozzo in rapporto agli usi specifici, con grande sperpero di risorse
- ha segregato fasce di popolazione deboli in quartieri monouso

Queste problematiche sono state affrontate in una visione europea di "sviluppo dello spazio" in un documento approvato dai Ministri responsabili dell'assetto del territorio a Postdam, nel maggio 1999, divulgato dalla Commissione Europea; si legge con grande preveggenza: "... 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".

La bassa densità urbana, associata alla monofunzionalità, è il fattore scatenante della insicurezza cittadina per il cui contrasto non sono certamente sufficienti telecamere o altri ritrovati della tecnologia.

La città per essere più sicura, attrattiva, sostenibile va interpretata come una sommatoria di quartieri (ambiti paesaggistici) al cui interno è presente un idoneo MIX funzionale e sociale: quindi va concepito il MIX di funzioni come prestazione obbligatoria in alcuni ambiti della città.

Di converso se la libertà funzionale, con le opportune graduazioni all'interno delle aree produttive per quanto concerne la residenzialità, è un obiettivo del centro urbano, è necessario però individuare quegli assi (turistici, commerciali, ecc.) dove è opportuno vietare cambi d'uso dei piani terra che riducono le possibilità attrattive di un percorso, unitamente alla tutela di negozi storici, attività tipiche o fortemente identitarie, al fine di preservarle dalla concorrenza economica di funzioni aggressive costituite dalle agglomerazioni commerciali periferiche.

Se pianificare i volumi, le altezze, lo skyline significa organizzare il controllo estetico/visivo della città, pianificare la mixité vuol dire incidere sulla vivibilità e attrattività degli spazi e della convivenza urbana.

L'idea della città di Faenza è quella di avere un centro urbano sempre più misto senza aree di marginalità, favorendo economicamente l'insediamento di piccole attività nelle aree centrali.

Distribuzione alloggi negli Ambiti del centro urbano di Faenza



	Ambito	Dimensioni ha	Edifici	Alloggi	Alloggi/ha
1	Centro Storico_Faenza	98	2.118	5.854	59,4
2	Periferia storica	219	2.053	6.437	29,4
3	Borgo Durbecco	199	1.141	3.484	17,5
4	Periferia sud	218	880	2.580	11,8
5	Periferia nord	233	1.406	2.238	9,6
6	Periferia ponente	245	499	572	2,3
7	Naviglio	197	130	65	0,3
8	Ingresso nord	231	114	43	0,2
	Totale	1.641	8.341	21.273	13,0

Distribuzione attività negli Ambiti del centro urbano di Faenza



	Ambito	Dimensioni ha	Attività	Attività/ha	INDICE mix urbano <i>Alloggi/Attività (*)</i>
1	Centro Storico_Faenza	98	1.573	16,0	3,7
2	Periferia storica	219	960	4,4	6,7
3	Borgo Durbecco	199	381	1,9	9,1
4	Periferia sud	218	279	1,3	9,2
5	Periferia nord	233	361	1,5	6,2
6	Periferia ponente	245	775	3,2	0,7
7	Naviglio	197	307	1,6	0,2
8	Ingresso nord	231	74	0,3	0,6
	Totale	1.641	4.710	2,9	4,5

(*) Si raggiunge il mix totale quando il valore tende a 1

4. VERDE, ECOLOGIA ed ORTI URBANI

(un nuovo concetto di agricoltura urbana a km zero)

Le strategie verdi, introdotte ad una scala generale, sono in grado di incidere sulla qualità e vivibilità degli spazi molto più del minuzioso apparato tecnico di controllo dell'urbanistica classica.

Per meglio chiarire questi concetti, si elencano alcune prestazioni da confermare quali *best practice* per l'urbanistica del futuro:

1. introdurre un indice di permeabilità a verde pari a circa 1/3 dell'area privata;
2. prevedere un indice di piantumazione pari a 1 albero di alto fusto, scelto da un elenco di piante autoctone, ogni 100 m² di area;
3. prescrivere la raccolta integrale delle acque di pioggia in laminazioni o vasche e loro utilizzo per usi non pregiati. In questo caso i bacini di raccolta acqua vanno progettati non solo come impianti tecnici, bensì con tecniche naturalistiche che favoriscono la biodiversità;
4. stimolare la realizzazione di tetti verdi, terrazze verdi e pareti verticali a verde per l'importante funzione ambientale, di contrasto con le isole di calore e per l'attrazione di biodiversità;
5. prevedere, la doppia alberatura stradale nella nuova viabilità urbana e l'alberatura diffusa nei parcheggi;
6. in ambito rurale, privilegiare le recinzioni con siepi tradizionali, diffondere l'introduzione del verde lineare per attenuare i microruscamenti che rappresentano la presenza del microdissesto idrogeologico e favorire la connessione di reti ecologiche con preferenza per quelle urbane e periurbane.

Anche attraverso il sistema degli incentivi, sono richieste ai privati compensazioni per densificare il verde pubblico esistente, creare reti ecologiche, mitigare le situazioni di degrado, ma anche per promuovere in ambito urbano il tema dell'orticoltura (frutteti antichi, vivai, ortaggi, piante ornamentali, ecc.), esteso ai tetti, ai giardini pensili, al verde verticale, agli spazi pubblici residuali o ai ridotti spazi aperti privati. Questa ultima strategia rappresenta una possibilità per ripensare, magari temporaneamente, in modo eco-compatibile i vuoti urbani o per coltivare in ambito urbano su aree con destinazione edificabile (in attesa) a fronte di incentivi urbanistici. Coltivare in modo intensivo gli spazi marginali e non caratterizzati a verde pubblico rappresenta il primo passo per avvicinare produzione e consumo, per promuovere piccoli mercati a gestione anche collettiva.

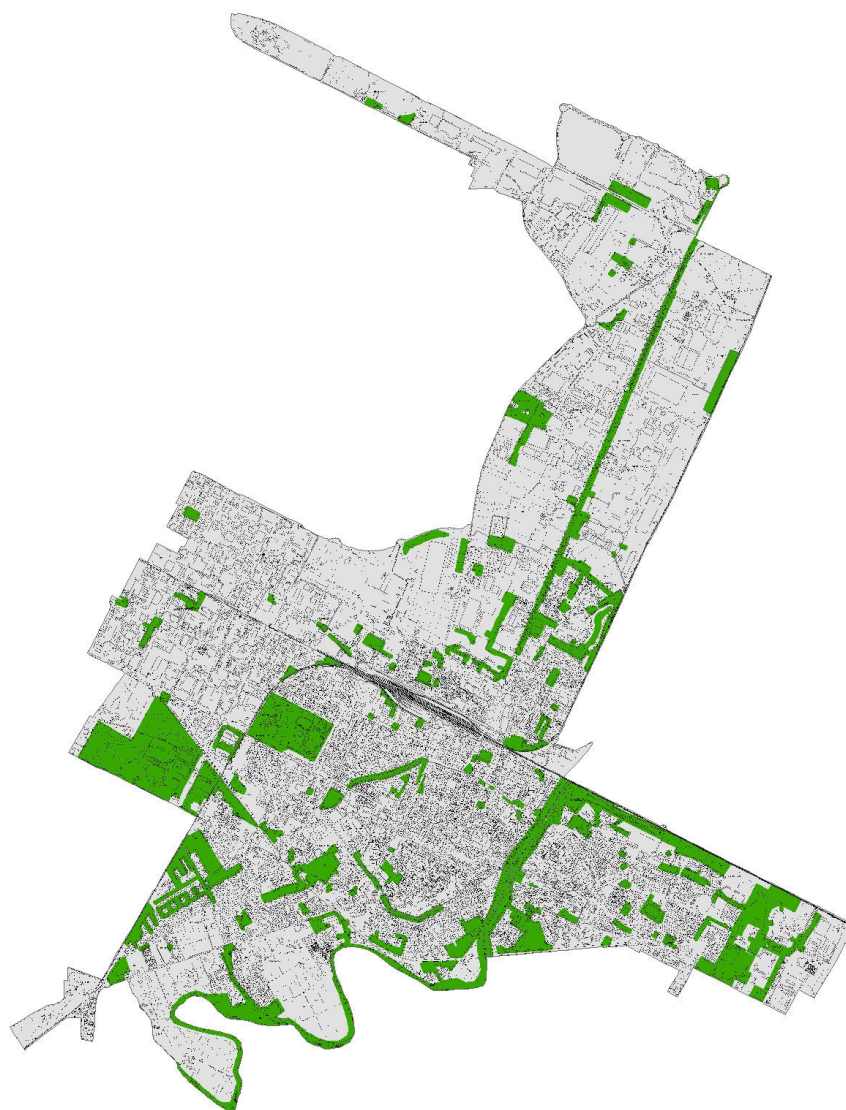
L'articolazione di queste strategie prefigura un modello di "città verde" che rappresenta l'esatto contrario della "città giardino", il cui distorto modello applicativo, presente a Faenza in modo alquanto marginale, ha portato a creare villette sparse, peraltro caratterizzate da un grande dispendio energetico.

La città verde si orienta alla bellezza e vivibilità urbana utilizzando la vegetazione in modo complesso e creativo e quindi utile alla causa globale della sostenibilità; ma soprattutto la città verde (o sostenibile) è tale se si concentrano gli sforzi economici unicamente sugli agglomerati esistenti migliorandone l'efficienza energetica,

riducendo le emissioni di CO₂ e i percorsi con le auto, risparmiando acqua e utilizzando i rifiuti; in questo caso il verde, le aree a parco e gli ecosistemi urbani diventano non solo cornice paesaggistica ma il vero polmone della città. La recente legge n. 10/2013 “Sviluppo degli spazi verdi urbani” disciplina in un’ottica di rinverdimento gli spazi esistenti nelle città.

La visione ecologica del sistema urbano è una visione economica virtuosa degli insediamenti.

L’idea di Faenza è quella di considerare la città esistente un luogo salubre con grandi valenze ambientali e paesaggistiche da scegliere per vivere in ragione anche dei grandi parchi urbani, alberate stradali continue e diffuse nelle periferie, grande quantità di verde pubblico e ricchezza del patrimonio arboreo pubblico e privato.



Il verde pubblico a Faenza

5. IDENTITA' e ARTE URBANA (la città come opera d'arte)

Se l'identità di un territorio è assicurata dalla rigorosa conservazione di ogni aspetto di valore, da tramandare, l'immagine della città può essere frutto non solo del lavoro tecnico, ma anche dell'apporto artistico.

Un lavoro generato da più cervelli per la ricerca di una nuova bellezza urbana. La qualità dello spazio non attiene solo alla bellezza, ma influisce sulla sicurezza, sulla sostenibilità e sulle opportunità economiche.

Le occasioni per condividere progetti che incidono sulla percezione e sulla estetica della città sono innumerevoli: le piazze, i parchi, la vasta serie di oggetti che punteggiano gli spazi pubblici quali le cabine Enel, le fontane, i giochi per i bambini, le panchine, i lampioni, le torri per la telefonia, le installazioni artistiche o altro.

Immaginiamo se molte di queste occasioni urbane potessero essere trattate, non come necessarie banalità, bensì come situazioni in cui sperimentare arte o design, si costituirebbe (o si amplierebbe, nel caso di Faenza) di fatto una sorta di museo all'aperto nella periferia della città, che testimonia l'evolvere del tempo.

La bellezza artistica della città resta la sola alternativa alla fruizione dell'arte nel tempo libero (musei) o in percorsi dedicati; quando l'esperienza della bellezza, da occasionale diventa quotidiana, non si sente più la necessità di rifugiarsi nei luoghi ad essa riservati. E' un po' la sensazione che si avverte quando si visita un centro storico particolarmente ricco sotto l'aspetto della architettura, scultura e pittura.

Proviamo ad immaginare, ad esempio, come può essere possibile migliorare le periferie o i grandi palazzi delle città.

E' certo che i risultati duraturi, come già detto, passano attraverso i piccoli servizi pubblici (e non solo i parchi), i negozi particolari, le agevolazioni economiche per le attività creative, la densificazione mirata a garantire il MIX di attività e la prossimità edilizia; ma in attesa di tempi più lunghi e anche di costi maggiori, attraverso la partecipazione e il coinvolgimento di gruppi di abitanti si può lavorare diffusamente (in grande economia) sulla immagine da cambiare e da dirigere verso una identificazione qualitativa.

I muri dei condomini che diventano tele, non solo per la "Street art", ma anche per raccogliere liberamente suggestioni locali (o condominiali), possono cambiare radicalmente la percezione di uno spazio e diventare, nei casi più significativi e competitivi, vere e proprie espressioni artistiche da museo all'aperto, e quindi da visitare e da scoprire; la "Stencil art" può essere una tecnica economica e veloce per incidere le grandi e anonime superfici che si impongono per tutto il loro grigiore (progettato).

La lettera del Papa Giovanni Paolo II agli artisti del 4 Aprile 1999 riporta:

"La società, in effetti, ha bisogno di artisti..."

...

Nel vasto panorama culturale di ogni nazione, gli artisti hanno il loro specifico posto. Proprio mentre obbediscono al loro estro, nella realizzazione di opere veramente valide e belle, essi non solo arricchiscono il patrimonio culturale di ciascuna nazione e dell'intera umanità, ma rendono anche un servizio sociale qualificato a vantaggio del bene comune.

...

C'è dunque un'etica, anzi una "spiritualità" del servizio artistico, a suo modo contribuisce alla vita e alla rinascita di un popolo. Proprio a questo sembra voler alludere Cyprian Norwid quando afferma: "La bellezza è per entusiasmare al lavoro, il lavoro è per risorgere".

Rivendicare oggi più che mai il ruolo della bellezza nella città elevandola a strumento di valutazione codificabile nell'etica, nella contemporaneità, nel rispetto della storia, nel linguaggio innovativo, nello stupore che genera, è una esigenza primaria insopprimibile.

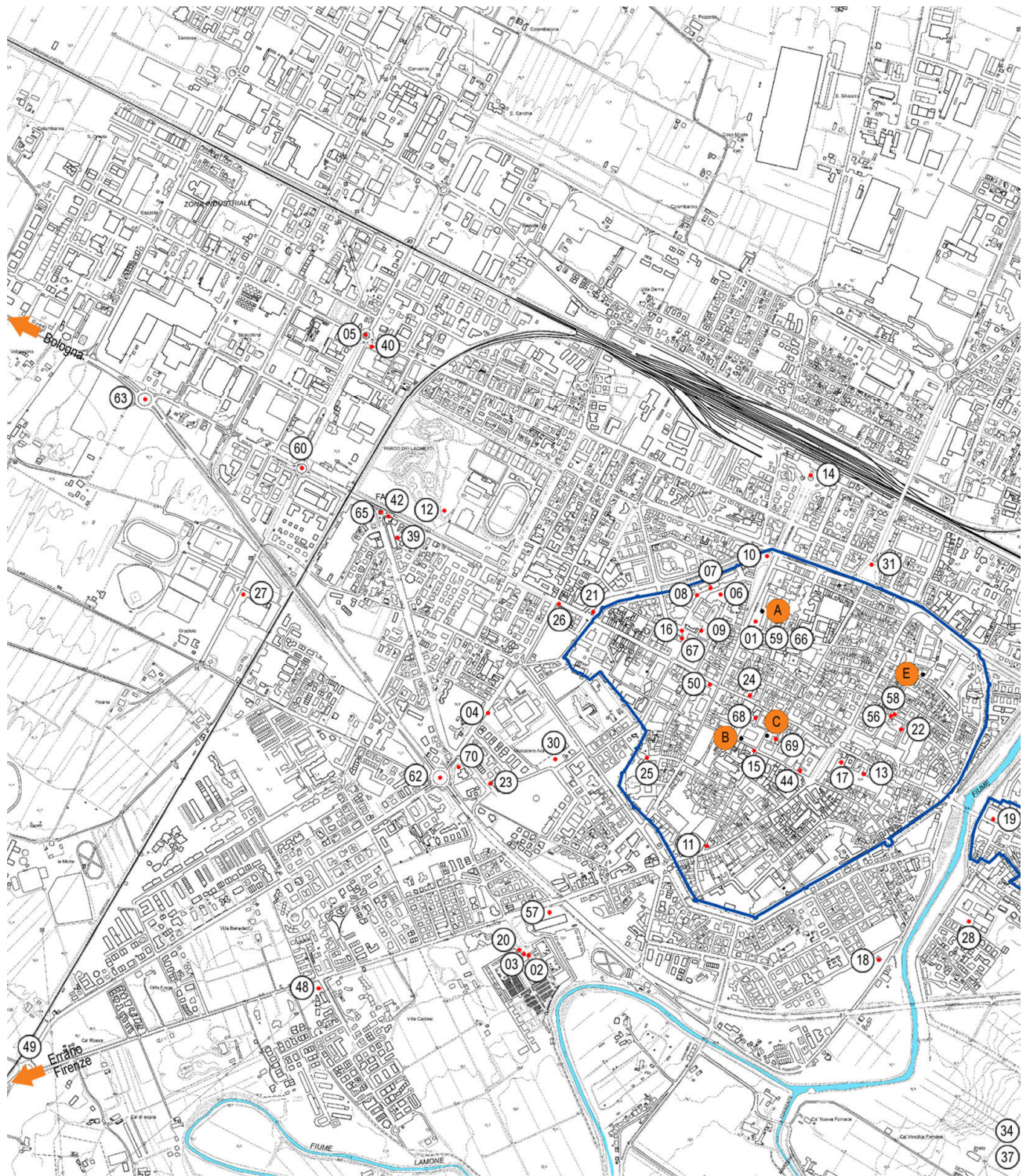
Come è altrettanto scontato (e perciò non ci si sofferma) il rigore conservativo da riservare ad ogni presenza storica sia essa un edificio o un elemento cosiddetto minore di valenza documentaria.

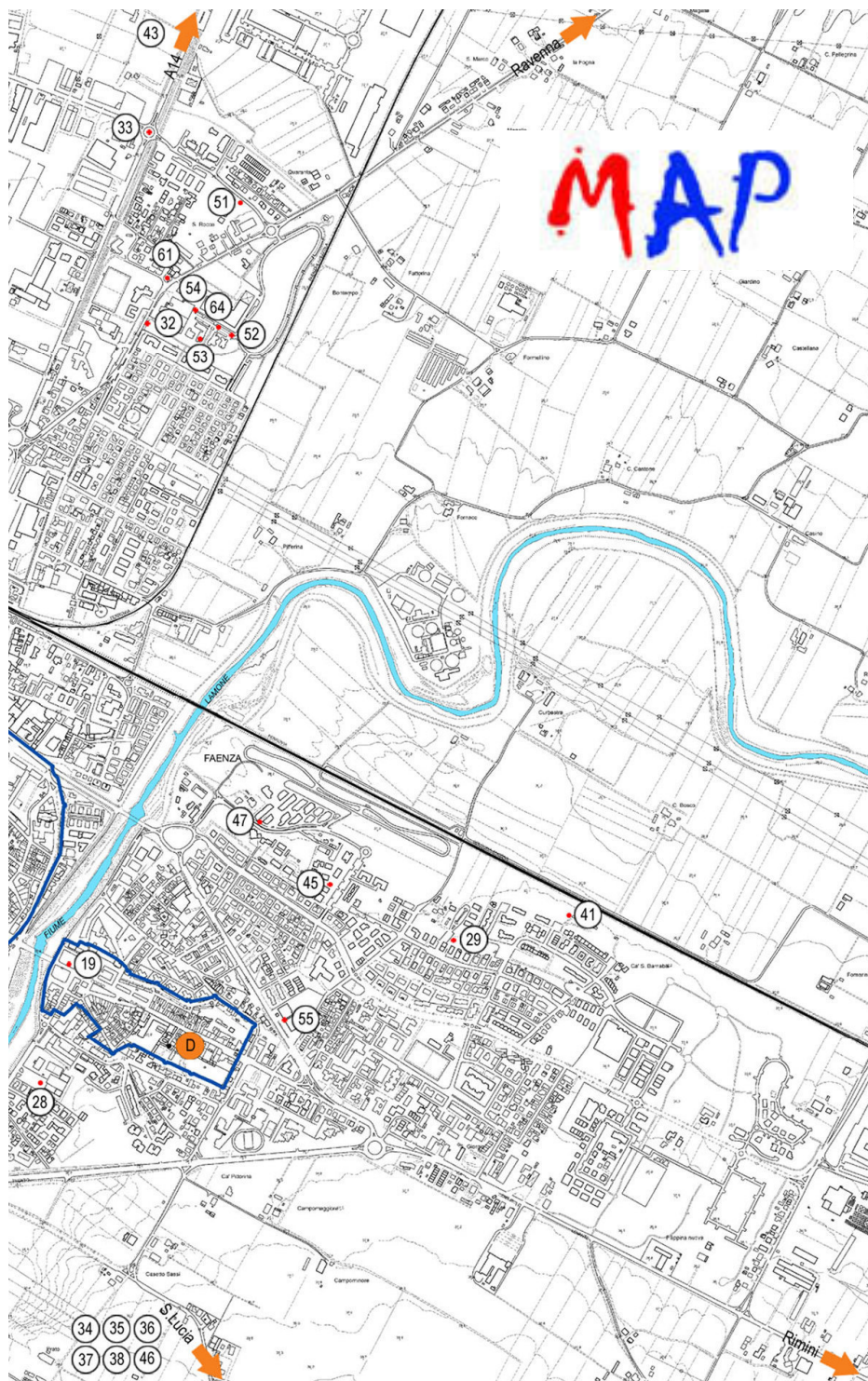
L'idea di Faenza è quella di creare un ambiente fertile per ogni espressione artistica favorendo occasioni concrete di visibilità e di lavoro ai creativi con piccole agevolazioni economiche, accordi per implementare il museo all'aperto o più semplicemente creando le condizioni di residenzialità favorita o di spazi per il lavoro attraverso mirate strategie urbanistiche.

Nel Centro Urbano

**Favorita
l'installazione
di opere
di arte urbana**

- **obbligo di prevedere opere per SUL maggiore di 2.300 mq**
- **con incentivi urbanistici**
- **con riduzione del contributo di concessione**
- **con riduzione dei diritti di segreteria**





MUSEI E RACCOLTE DI OPERE D'ARTE CONTEMPORANEA

- A** MUSEO INTERNAZIONALE DELLE CERAMICHE, Via Baccarini, 19
- B** PINACOTECA COMUNALE, Via S. Maria dell'Angelo, 9
- C** COMUNE DI FAENZA - SETTORE TERRITORIO, Via Zanelli, 4
- D** MUSEO BOTTEGA GATTI, Via Pompignoli, 4
- E** MUSEO CARLO ZAULI, Via della Croce, 6

MUSEO ALL'APERTO DI OPERE D'ARTE CONTEMPORANEA

- 1 1908, Domenico Rambelli, "MONUMWINTO AL GENERALE PASI"
- 2 1912, Domenico Rambelli ed Ercole Drei, "TOMBA DI ANTONIO BERTI"
- 3 1918, Domenico Rambelli, "TOMBA DI ROSA LAGHI"
- 4 1934, Giuseppe Casalini e Antonio Vassura, "VIA CRUCIS"
- 5 1958, Germano Belletti, "GUERRIERI ARMATI" (Installata nel 2004)
- 6 1959, Angelo Biancini, "ALFREDO ORIANI"
- 7 1968, Angelo Biancini, "VITTORIA ALATA"
- 8 1968, Carlo Zauli, "ALTORILEVO"
- 9 1975, Angelo Biancini, "S. TOMMASO D'AQUINO"
- 10 1976, Domenico Matteucci, "MONUMENTO ALLA RESISTENZA"
- 11 1983, Giovanni Cimatti, "PASSAGGIO"
- 12 1986, Carlo Zauli, "STELE" (Dedicata a Bebo Bucci)
- 13 1987, Domenico Matteucci, "MURO DEL VENTO"
- 14 1988, Carlo Zauli, "FRATERNITA' FRA I POPOLI"
- 15 1988, Goffredo Gaeta, "MADONNA DELL'ANGELO"
- 16 1990, Domenico Rambelli, "ALFREDO ORIANI" (Calco ritrovato nel 1984)
- 17 1991, Ivo Sassi, "IL GRANDE FUOCO"
- 18 1991, Quinto Ghermandi, "LA FONTANA DI RIDRACOLI"
- 19 1992, Emidio Galassi, "LA CITTA' EDONISTA"
- 20 1994, Ercole Drei, "CROCE"
- 21 1995, Aldo Rontini, "LA FARFALLA DI ANTONIA"
- 22 1996, Guido Mariani, "IN PRINCIPIO ERA IL CAOS"
- 23 1999, Carlo Bernardini, "DIVISIONE DELL'UNITA' PLASTICA"
- 24 2000, Franz Stahler, "ANFORA"
- 25 2000, Pietro Lenzi, "S. ROCCO"
- 26 2000, Aldo Rontini, "SAN SAVINO DECOLLATO"
- 27 2000, Giuseppe Spagnolo, "LA GIOSTRA INFINITA"
- 28 2000, Ivo Sassi, "LOTTATORI"
- 29 2001, Germano Sartelli, "MADONNA CON BAMBINO"
- 30 2001, Aldo Rontini, "MONUMENTO AI CADUTI DELL'ARIA"
- 31 2002, Cateriana Striccoli, "AETERNA MOBILE"
- 32 2003, Aldo Rontini, "MADONNA"
- 33 2003, Stefano Bombardieri, "GAIA E LA BALENA"
- 34 2003, Guido Mariani, "S. LUCIA"
- 35 2003, Aldo Rontini, "GLI OCCHI DI S. LUCIA"
- 36 2004, Giuseppe Spagnolo, "CABINA ENEL"
- 37 2004, Giuseppe Spagnolo, "CABINA ENEL"
- 38 2004, Hidetoshi Nagasawa, "FONTANA"
- 39 2004, Ettore Sottsass, "CABINA ENEL"
- 40 2004, Goffredo Gaeta, "STELE"
- 41 2005, Guido Mariani, "VERSO IL CIELO" (Dedicato a MARIO PARASINI)
- 42 2005, Monika Grycko, "SUPERVISORI INDIPENDENTI"
- 43 2005, Felice Samorè, "CONTINUITA' DEL COSMO"
- 44 2007, Guido Mariani, "PLIN PLIN"
- 45 2007, Giosetta Fioroni, "IL VILLAGGIO"
- 46 2008, Monika Grycko e Mirta Morigi, "SOLOMNIUS LUCENT TEMPUS EDAX RERUM"
- 47 2009, Aldo Rontini, "FACCIONE"
- 48 2009, Goffredo Gaeta, "LIBERAZIONE"
- 49 2009, Giovanni Ruggiero, "SENZA TITOLO"
- 50 2010, Monika Grycko e Guido Mariani, "LA LOGGIA DEGLI ANIMALI"
- 51 2010, Guido Mariani, "AQUILONE"
- 52 2010, Evira Keller, "ALBERO"
- 53 2010, Ana Cecilia Hilar, "EL NIDO IN LAS NUBES"
- 54 2010, Mirta Morigi, "LA PRIMAVERA TORNA SEMPRE"
- 55 2010, Monika Grycko, "SUPERVISORI INDIPENDENTI 2"
- 56 2011, Alessandro Battisti - Etnik, "MUSA"
- 57 2011, Felice Samorè, "ESPANSIONE"
- 58 2011, Michele Giovanazzi e Cristina Scardovi, con Danilo Melandri, "PAS DOSÈ"
- 59 2011, Mimmo Paladino, "SENZA TITOLO"
- 60 2011, Germano Sartelli, "LA SPIRALE"
- 61 2011, Giovanni Ruggiero, "SAN ROCCO"
- 62 2012, Ivo Sassi, "SENZA TITOLO"
- 63 2012, Franz Stahler, "ANFORE"
- 64 2012, Monika Grycko, "I CANI DI SAN ROCCO"
- 65 2012, Franz Stahler, "IL GESTO"
- 66 2013, Mimmo Paladino, "SENZA TITOLO"
- 67 2013, Oscar Dominguez, "LA LUNA"
- 68 2013, Monika Grycko, "TRE TOPI"
- 69 2013, Marco Samorè, "CAPRICCI"
- 70 2013, Alessandra Bonoli, "GOCCIA"

6. SICUREZZA e PREVENZIONE SISMICA (Il PRG della sismicità)

Troppo spesso, interpretando un errato modello di sviluppo, si attribuisce alla pianificazione la funzione prevalente di decidere solo le trasformazioni territoriali.

In realtà, la prima azione, a cui le altre sono subordinate, è quella di immaginare un progetto di sicurezza territoriale che, per essere credibile, deve partire dalla pianificazione urbanistica.

La consapevolezza circa i rischi a cui una società è esposta incide in maniera diffusa sui comportamenti collettivi e, quindi, sugli interventi finalizzati a ridurre tali rischi in maniera ben maggiore di progetti puntuali sulla sicurezza.

Se negli anni '80 l'approccio verso il tema della sicurezza era relegato al controllo delle densità e alla necessità di preventive indagini geologiche, negli anni '90 hanno iniziato a fare breccia le prime valutazioni ambientali di compatibilità.

Oggi sviluppare il progetto sicurezza all'interno dei Piani significa affrontare la vera sostanza della pianificazione.

I principali argomenti inerenti la sicurezza territoriale sono quindi una parte fondamentale dei piani: la microzonazione sismica, la vulnerabilità urbana, il rischio allagamenti e i sistemi di deflusso, le frane, i piani di emergenza, il rischio industriale di incidenti, la subsidenza e la impermeabilizzazione urbana, il rischio idraulico collinare, ecc.

Per quanto concerne la microzonazione sismica e il rischio idrogeologico collinare (le frane) il PSC approvato nel 2010 ha già completato il lavoro fornendo un ampio quadro conoscitivo.

Per la prevenzione sismica l'obiettivo è quello di fornire attraverso il nuovo strumento urbanistico un preliminare apporto conoscitivo circa i rischi a cui i cittadini e la città nel suo complesso è esposta; la finalità è quella di incidere conseguentemente sui comportamenti singoli e sulle direzioni di investimento pubblico e privato. Quindi l'obiettivo è quello di elevare la consapevolezza dei cittadini, mantenendo alta la guardia sul rischio sismico in relazione al tipo di edificio che si trovano ad abitare; e questo a prescindere da norme e carte sismiche nazionali che purtroppo non attivano concreti meccanismi di prevenzione.

A tal fine è stato redatto (allegato al RUE), quale strumento conoscitivo, il Piano Regolatore della Sismicità attraverso un accordo con Protezione Civile Nazionale, Regione Emilia-Romagna e Università degli Studi di Catania per orientare il RUE nella direzione della sicurezza attraverso una maggiore conoscenza dell'edificato.

Occorre rimarcare sempre che gran parte degli edifici esistenti a Faenza, essendo costruiti prima del 1983 (anno di inserimento de città di Faenza vigore della normativa sismica), non è in grado di resistere con sufficienza ai terremoti.

Il progetto di vulnerabilità sismica del centro urbano

Se con la microzonazione sismica si ottengono informazioni sulla propagazione e sull'amplificazione delle onde sismiche al suolo, con il progetto di vulnerabilità sismica entra in gioco il costruito.

Il progetto sperimentale di vulnerabilità sismica è stato condotto in coordinamento al Dipartimento di Protezione Civile Nazionale e alla Regione Emilia-Romagna al fine di conoscere e prevedere gli effetti di un sisma (una volta nota l'amplificazione delle onde al suolo) sulla globalità degli edifici costituenti il sistema urbano.

Il progetto di vulnerabilità sismica guarda con occhio diverso la città, individua in primo luogo una Condizione Limite di Emergenza (CLE) - che deve garantire il funzionamento della città e la connessione fra gli edifici strategici nei primi momenti

post-emergenza. Infine, attraverso stime speditive che incrociano valutazioni alla scala urbanistica ed analisi edilizie, l'insieme delle indagini e delle elaborazioni realizzate permette di elaborare un piano esemplificato dal seguente prospetto:

Elaborazioni	Contenuto e informazioni
1) Carta della pericolosità sismica locale	Microzonazione sismica
2) Carta della vulnerabilità edilizia	Datazione degli edifici (prima e dopo il 1983)
	Tipologia e morfologia edilizia (regolarità, altezza, distribuzione, ecc...)
	Tipologia costruttiva (Strutture in mattoni, in cemento armato, prefabbricate, ecc.)
3) Carta della esposizione urbana	Densità demografica (affollamento, caratteristiche della popolazione)

↓

1) + 2) + 3) = Carta del rischi sismico	Zoning di previsione della distribuzione dei danni (edifici crollati, inagibili, agibili) e determinazione delle zone omogenee e degli scenari previsionali di danno sismico
---	--

La vulnerabilità sismica del centro storico: l'approfondimento

L'analisi di vulnerabilità sismica degli aggregati edilizi del centro storico di Faenza è frutto di un progetto (più approfondito rispetto al progetto di vulnerabilità dell'intero centro urbano) realizzato con il Dipartimento di architettura della Università degli studi di Catania.

Il nucleo antico della città è stato analizzato, sia a livello storico che ricognitivo, con la finalità di elaborare una mappa che individua sinteticamente la tipologia e la localizzazione delle vulnerabilità sismiche più ricorrenti.

A livello esemplificativo e al fine di sviluppare un efficace metodo di lavoro, è stato poi selezionato un isolato su cui è stato effettuato un approfondito studio che descrive un preciso scenario di danno e contiene le indicazioni progettuali opportune a mitigarne la vulnerabilità sismica.

Estendendo i criteri di analisi all'intero centro storico è possibile ottenere un quadro generale degli effetti di un sisma, con l'obiettivo di sensibilizzare i cittadini e i tecnici sulla necessità di migliorare le costruzioni esistenti.

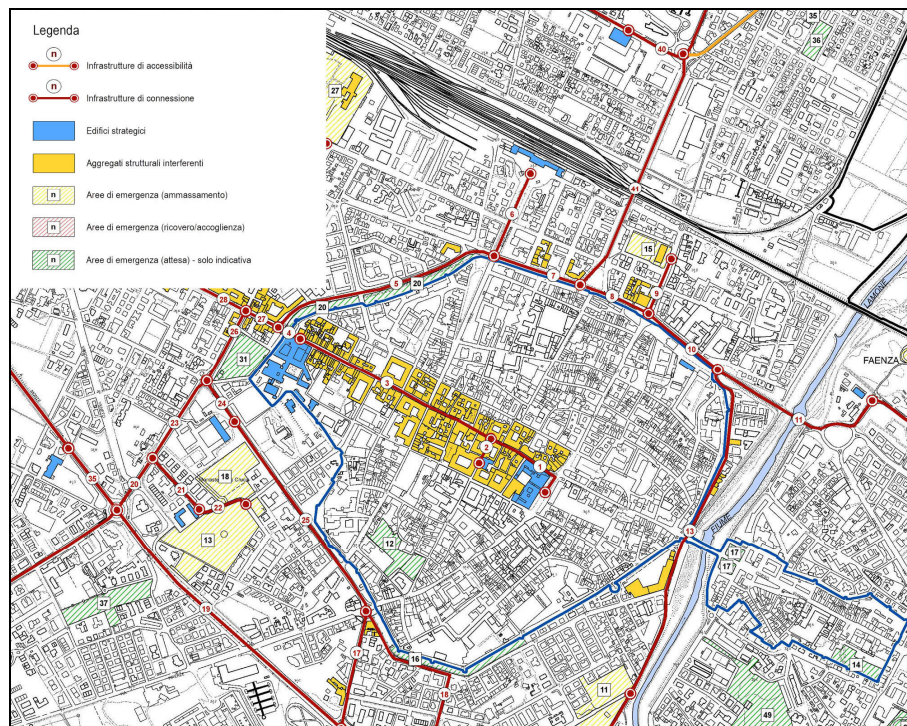
La città di Faenza, attraverso strumenti conoscitivi sempre più precisi (comunque condotti alla scala urbanistica) vuole stimolare comportamenti che elevino gradualmente la sicurezza, in particolare quella sismica, anche mediante sperimentazioni che generino nei cittadini un approccio positivo nei confronti della prevenzione e del miglioramento sismico, riservando a tale fine risorse economiche private e valutando anche defiscalità di iniziativa comunale.

L'obiettivo è molto semplice e di facile comunicazione: "preventivamente agli interventi edilizi è opportuno che i proprietari considerino gli aspetti della vulnerabilità sismica e delle problematiche idrogeologiche dimostrando di avere piena conoscenza degli studi messi a disposizione dal Comune in una visione proattiva atta a vedere le microcriticità."

Principali terremoti con magnitudo momento Mw > 5 nel Comune di Faenza
(nell'anno 2000: Mw = 4,70)

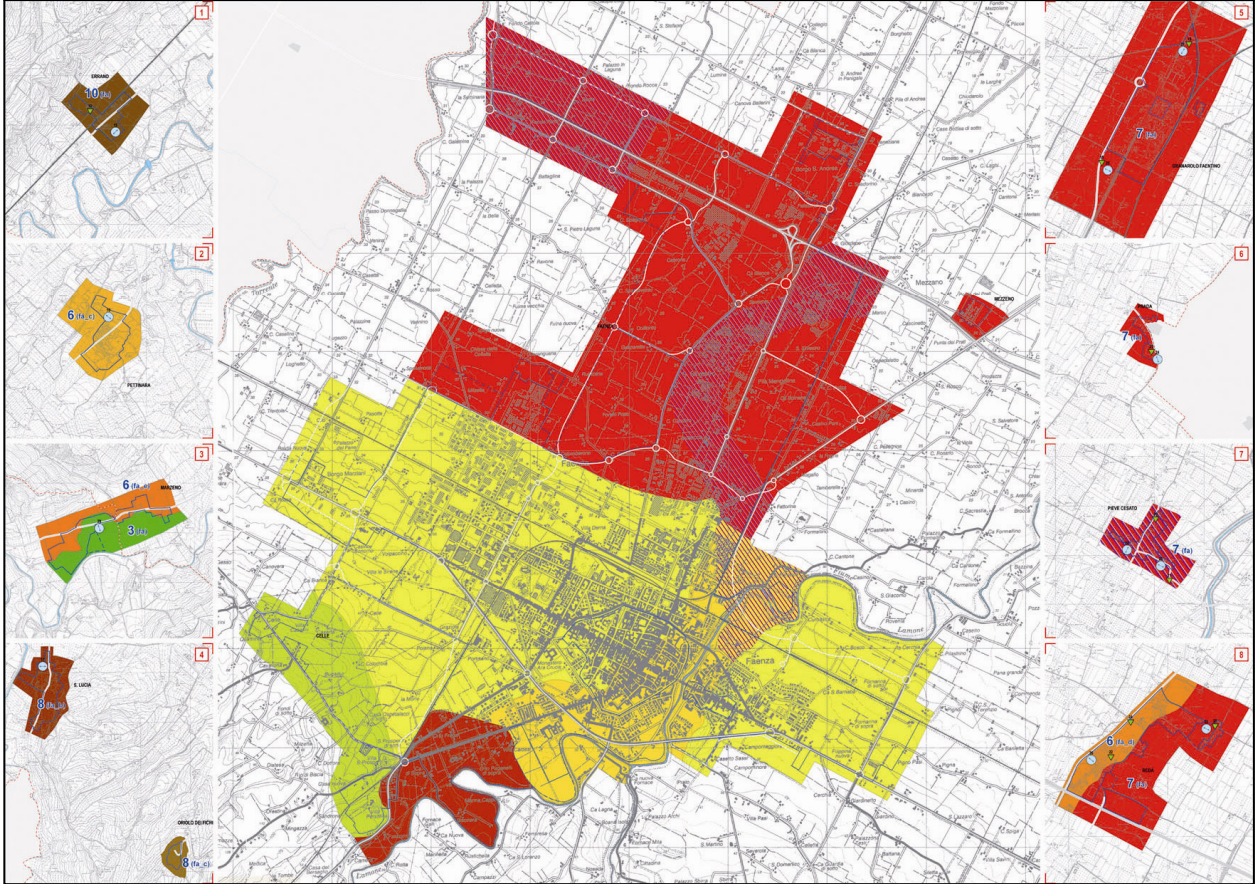
<u>Terremoti recenti</u>	
Anno	Mw
1935	5,34
1918	5,79
1911	5,38
1909	5,53
1887	4,83
1875	5,74
1861	5,13
1813	5,32

<u>Terremoti del passato</u>	
Data	Mw
1781	5,84
1732	4,83
1725	5,26
1688	5,88

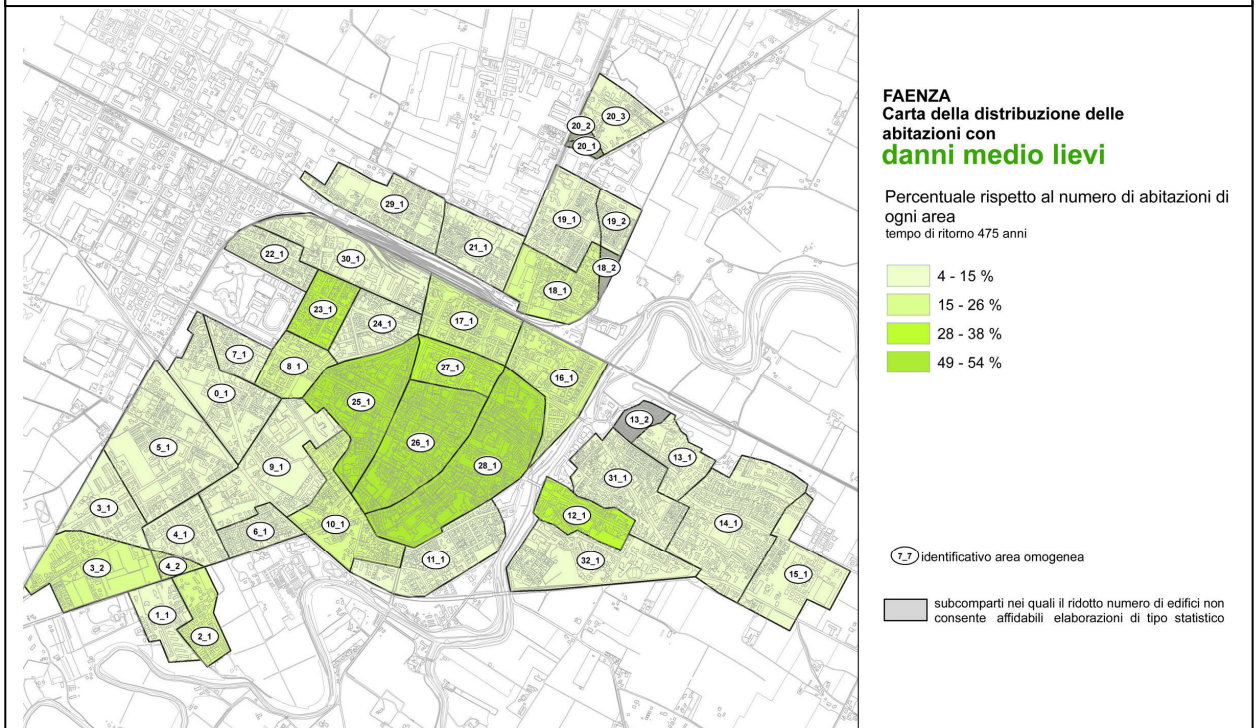


Planimetria della CLE (Condizione Limite di Emergenza)

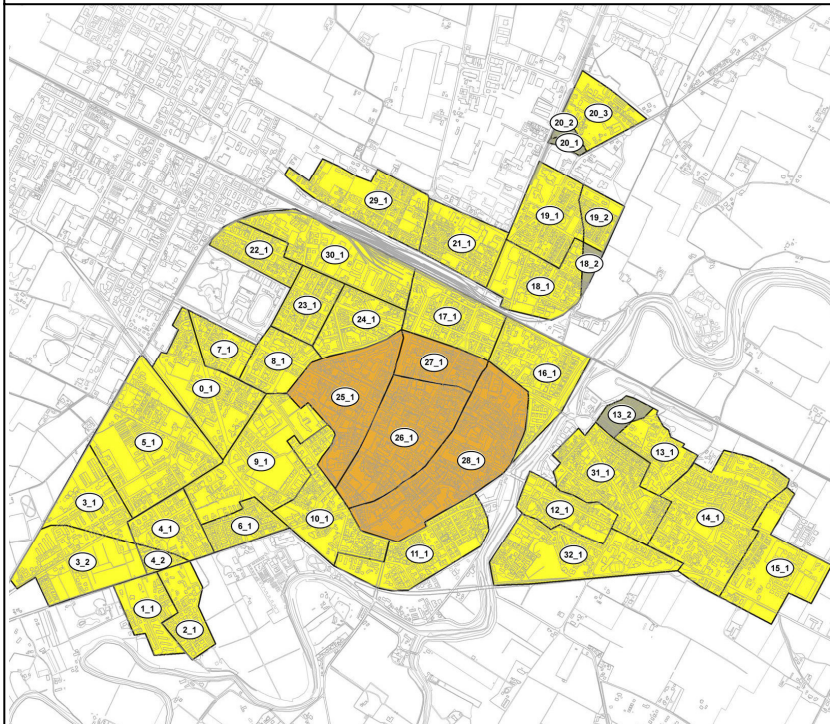
Tavola della microzonazione del centro urbano: dal verde al rosso aumenta la pericolosità per la tipologia dei terreni. Con tratteggio le aree potenzialmente liquefacibili.



Distribuzione abitazioni con danni medio lievi (danno D2-D3 EMS 98). Terremoto con tempo di ritorno a 475 anni (VII-VIII MCS)

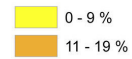


Distribuzione abitazioni inagibili (danno D3-D4 EMS 98). Terremoto con tempo di ritorno a 475 anni (VII-VIII MCS)



FAENZA
Carta della distribuzione delle
abitazioni inagibili

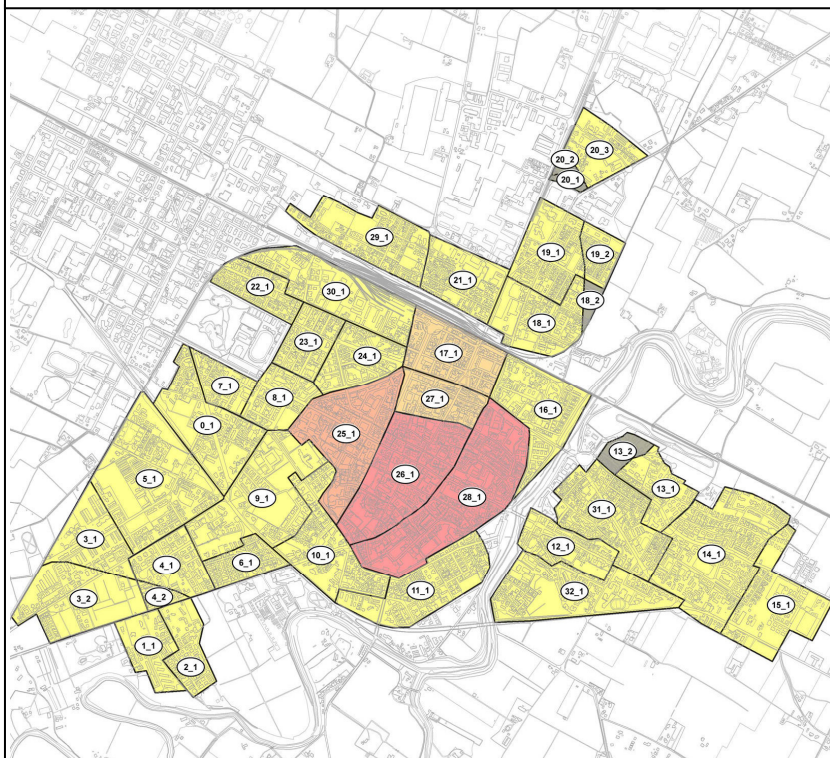
Percentuale rispetto al numero di abitazioni di ogni area
tempo di ritorno 475 anni



7.7 identificativo area omogenea

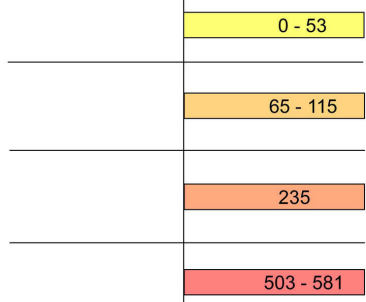
subcomparti nei quali il ridotto numero di edifici non consente affidabili elaborazioni di tipo statistico

Distribuzione senza tetto (danno D3-D4 EMS 98). Terremoto con tempo di ritorno a 475 anni (VII-VIII MCS)



FAENZA
Carta della distribuzione dei
senzateo

Numero dei senzateo
tempo di ritorno 475 anni



7.7 identificativo area omogenea

subcomparti nei quali il ridotto numero di edifici non consente affidabili elaborazioni di tipo statistico

7. ENERGIA (Il PRG della energia)

Assieme alla sicurezza territoriale, descritta in precedenza, l'energia rappresenta l'altro grande tema del RUE con un approfondimento urbanistico raccolto nel "Piano Regolatore dell'energia".

Con il cosiddetto "*pacchetto clima-energia 20-20-20*" l'Unione Europea ha fissato obiettivi ambiziosi all'orizzonte 2020 per quanto riguarda la riduzione delle emissioni di gas serra (-20%), l'aumento dell'utilizzo delle energie rinnovabili (+20%) e il livello di efficienza energetica, ovvero di riduzione dei consumi energetici (-20%).

In Italia il 36% del consumo globale di energia è imputabile agli edifici. Per capire appieno il potenziale di riduzione dei consumi di questo settore, anche in vista del raggiungimento degli obiettivi comunitari, giova ricordare che il 70% del patrimonio edilizio ad uso residenziale del nostro paese è stato realizzato prima che venisse introdotta qualsiasi norma sull'efficienza energetica in edilizia, ovvero prima del 1976, un quarto del quale non ha mai subito alcun intervento di manutenzione o riqualificazione.

Per quanto concerne l'ottimizzazione energetica l'obiettivo è fornire attraverso il nuovo strumento urbanistico un apporto conoscitivo circa le opportunità economiche e ambientali di cui i cittadini e la città nel suo complesso possono beneficiare nel medio periodo; lo scopo è incidere nei comportamenti singoli e nelle conseguenti direzioni di investimento pubblico e privato.

Il Piano Regolatore dell'energia (allegato al RUE) quale strumento conoscitivo, sulla base del progetto europeo ENSURE (concluso nel 2013), rappresenta anche il supporto di definizione delle strategie normative per rispettare gli indirizzi del PSC e della Comunità Europea.

I tematismi affrontati nel Piano Regolatore dell'energia riguardano:

Bilancio energetico generale del Comune di Faenza

- Inventario dei consumi e delle emissioni del territorio faentino
- Produzione locale di energia elettrica da fonti rinnovabili
- Obiettivo europeo di contenimento delle emissioni al 2020

La contabilità a fini energetici degli edifici

- Il censimento energetico degli edifici urbani
- Le caratteristiche del parco edilizio faentino
- Lo zoning dei consumi energetici urbani

Definizione degli scenari di miglioramento energetico

- Scenario 1: senza correttivi di iniziativa comunale
- Scenario 2: con correttivi urbanistici
- Scenario 3: con correttivi fiscali

Le emissioni di CO₂ per abitante relative agli edifici del centro urbano di Faenza è pari a 5,44 tCO₂eq/ab mentre il valore obiettivo al 2020 è di 3,50.

E' evidente che ridurre del 20% i consumi al 2020 rappresenta un obiettivo estremamente impegnativo a cui le nuove strategie del RUE possono dare un contributo importante, ma non risolutivo.

E' necessario, come descritto nel Piano Regolatore dell'energia mettere in campo in futuro misure integrative di defiscalità di iniziativa comunale.

La città di Faenza, attraverso strumenti conoscitivi e proiezioni strategiche vuole stimolare comportamenti di ottimizzazione energetica, al fine di rendere più competitiva e sostenibile la città nel medio periodo.

I sacrifici economici, graduali, nel breve periodo saranno compensati con maggiore qualità dell'aria per minore CO₂ e conseguentemente maggiore attrattività generale della città di Faenza dovuta ai minori consumi di energia. E' utile riconoscere che con lo "scenario 1", senza introdurre miglioramenti di iniziativa comunale, si raggiungerebbe l'obiettivo del -20% nel 2039 e quindi in disallineamento con gli indirizzi europei.

Occorre tenere conto che in questo tipo di valutazione si è considerato unicamente la componente energetica derivante dagli edifici e non già quella globale che va considerata in strumenti più settoriali come, ad esempio, il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES).

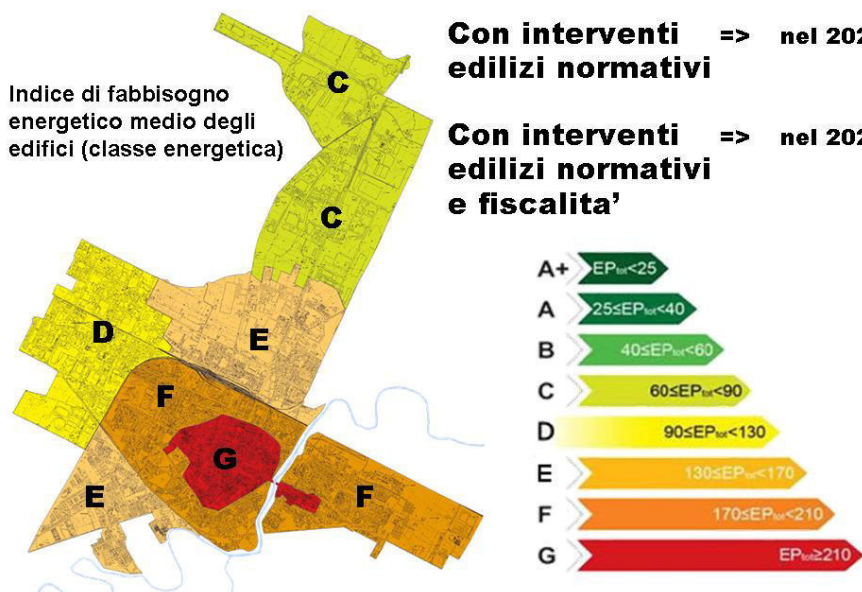
Con l'introduzione dei correttivi urbanistici ipotizzati nell'allegato conoscitivo del RUE il raggiungimento del -20% si verifica nel 2029; per raggiungere l'obiettivo del 2020 sono quindi necessari altri piccoli incentivi fiscali.

PSC: 20/20/20

Senza interventi => nel 2039


Con interventi edilizi normativi => nel 2029

Con interventi edilizi normativi e fiscalità' => nel 2020



CONSUMI ED EMISSIONI AL 2010 NEGLI OTTO AMBITI URBANI*

* I dati contenuti in questa tabella derivano esclusivamente da riscaldamento e acqua calda sanitaria, con esclusione dei consumi elettrici.

	n. Edifici	Superficie Utile	Fabbisogno energetico complessivo	Indice di fabbisogno energetico medio	Consumi energetici	Emissioni di CO ₂	Emissioni di CO ₂ /ab.
	n°	m ²	MWh/anno	kWh/m ² anno	TEP/anno	tCO ₂ eq	tCO ₂ eq/ab
Centro storico	2.118	1.459.772	369.174	365	25.913	69.524	7,49
Borgo Durbecco	1.141	603.905	110.417	26	8.525	22.873	3,07
Periferia storica	2.053	1.070.035	217.164	74	15.991	42.904	3,27
Periferia Sud	880	498.781	83.133	25	6.384	17.127	2,77
Periferia Nord	1.406	1.347.391	174.778	46	13.781	36.975	7,69
Periferia Ponente	499	741.828	86.925	113	6.739	18.082	14,77
Naviglio	130	664.689	47.024	67	4.044	10.850	98,64
Ingresso Nord	114	599.875	51.631	59	4.421	11.863	111,91
Totale	8.341	6.986.277	1.140.246		85.798	230.197	5,44

Nel centro storico si registrano le maggiori emissioni di CO₂ e il maggior consumo energetico. La periferia sud invece, è quella con minori emissioni di CO₂ per abitante.

I valori obiettivo al 2020 sono i seguenti: consumi energetici = 83.492 TEP/anno, emissioni di CO₂ = 214.256 tCO₂eq, emissioni CO₂/ab = 3,50 tCO₂eq/ab. L'indice di prestazione energetica residenziale deve passare dal valore attuale di 228 al valore obiettivo di 150 kWh/m²anno.

8. OPPORTUNITA' per giovani e imprese (valorizzare il merito, lo studio e la creatività)

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato nel 2010 affronta questo argomento (all'interno della qualità sociale) pur sapendo che l'urbanistica può, in questo caso, solo segnalare l'estrema importanza non avendo, da solo, strumenti efficaci di soluzione.

Il grado di attrazione di una città dipende da una molteplicità di fattori fra cui la qualità e quantità di servizi pubblici, la bellezza della città, il numero di bar, ristoranti, teatri, chiese, musei, di strutture ricettive sportive, di imprese innovative, ma anche da ampi strati di popolazione giovane e creativa.

Questo ultimo segmento, come dimostrato da studi dedicati, va incentivato (la qualità sociale) poiché dal suo radicamento dipende la crescita della città.

In occasione di trasformazioni urbanistiche di un certo livello quantitativo, stabilito dal Piano, vanno individuate modalità compensative per fare affluire al Comune superfici edificate, o terreni, da utilizzare poi per favorire giovani e imprese innovative.

Concretamente significa che le aree o le superfici utili acquisite gratuitamente (nell'ambito di accordi, perequazioni o nei grandi interventi di trasformazione del RUE) vengono riassegnate a prezzo o affitto estremamente conveniente a giovani coppie, giovani laureati, creativi, imprese innovative, ricercatori, docenti, ecc., da scegliere con bandi pubblici al fine di attirare persone anche dall'esterno.

L'obiettivo, è quello di consolidare e ampliare uno strato sociale altamente qualitativo tenendo conto che il futuro dell'economia dipende dalla creatività e della capacità di produrre idee.

E' provato che il benessere (sociale ed economico) e il successo di un territorio dipende sostanzialmente dalla qualità e quantità di questo segmento di popolazione che si può statisticamente monitorare attraverso l'indice di creatività (diverso da città a città).

Sono due facce della stessa medaglia; da una parte i creativi cercano alta qualità della vita, un ambiente misto, ad alta accessibilità, tollerante, con tante diversità, risorse naturali e paesaggistiche, città dinamiche, attrazioni, bar, scuole, biblioteche, centri di ricerca e altro; dall'altra una alta densità di creativi è il mezzo per generare e moltiplicare idee nuove, attività diverse da quelle in crisi, stimolando un tipo di ambiente urbano ricettivo per le innovazioni e le nuove imprese.

Conseguentemente la città nel suo complesso non solo diventa più attrattiva in quanto i vantaggi si diluiscono nel sociale, nel commercio, nella propensione alla istruzione; è appurato che ogni euro investito in cultura e innovazione genera una ricaduta sul territorio notevolmente superiore.

L'idea della città di Faenza, pur negli stretti binari dell'urbanistica, è quella di tenere nella massima considerazione i creativi e gli innovatori favorendo occasioni di lavoro e agevolandone la presenza nel territorio.

Da “L’Italia nell’era creativa” di Irene Tinagli e Richard Florida - Creativity Group Europ 2005:

Classe creativa: imprenditori, dirigenti, manager, ricercatori, professionisti, professioni tecniche e artistiche ad elevata specializzazione.

L’incidenza della classe creativa sulla forma lavoro in Italia è passata dal 9% del 1991 al 21% del 2001.

La Provincia di Ravenna è al 69° posto su 103 con una percentuale del 19,24% (era 7,53% nel 1991)

Indice di Creatività – ICI (3T): riassume in un’unica misura l’entità di **Talento**, **Tecnologia** e **Tolleranza**.

Questo indice, che rappresenta la fotografia di un territorio, vede la Provincia di Ravenna al 16° posto (0,407), Roma al 1° (0,786) e Oristano al 103° (0,092).

ISTRUZIONE ALTA	Faenza			Italia		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
<i>N. residenti laureati</i>	2.784	4.416	6.949	1.892.559	3.398.141	5.782.342
<i>% sulla popolazione esistente</i>	5,2%	8,2%	11,8%	3,3%	6,0%	9,7%

Fonte: Istat – Censimenti della popolazione

Nel Centro Storico

**Favorite
le locazioni
per studi d’artista**

- attraverso incentivi urbanistici per i locali sfitti da almeno 1 anno

9. SERVIZI e COSTI di GESTIONE della città

(una rinnovata compatibilità economica)

La dimensione dei servizi pubblici del Comune di Faenza è ampia e diffusa tanto da assolvere, già ora, alle esigenze di una popolazione che al 2024 è prevista in 62.193 abitanti suddivisi in 27.641 famiglie (statistica PSC approvato nel 2010).

Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale esistenti al 31.12.2013	calcolati in relazione ad una popolazione di 62.193 abitanti previsti al 2024	46 m ² /ab > 30 m ² /ab (minimo di legge)
---	---	--

Al 31.12.2013 la popolazione, in crescita, è arrivata a 58.869 abitanti (famiglie n. 25.750) ed è quindi ad oggi in linea con le previsioni.

La quantità di aree pubbliche per abitante, al 2024, è ampiamente verificata in eccesso, a livello dell'intero territorio comunale.

Questa fotografia evidenzia l'inopportunità di acquisire al patrimonio pubblico ulteriori dotazioni territoriali, salvo quelle obbligatorie di legge, o da casistiche puntuali, al fine di orientare le risorse verso la riqualificazione, il potenziamento e l'attrattività di quelle esistenti.

Trattandosi di costi che i cittadini devono sopportare per mantenere l'attuale livello di qualità dell'offerta di servizi è evidente che la visione si deve estendere sui generali costi di gestione della città da non incrementare; anzi, aumentando la popolazione è auspicabile una diminuzione dei costi per abitante ai fini del mantenimento dei servizi.

Perché ciò avvenga i nuovi abitanti da insediare dovranno perciò trovare collocazione nel centro urbano utilizzando le infrastrutture e servizi esistenti che già incidono sul bilancio economico della città.

Come detto in precedenza si persegue il consumo zero di suolo agricolo esterno alla città, ma anche nel caso di nuove urbanizzazioni all'interno del centro urbano gli eventuali accordi dovranno privilegiare la gestione economica di queste dotazioni a carico dei soggetti attuatori.

Infatti le spese che la collettività deve sostenere annualmente per la gestione e manutenzione delle nuove urbanizzazioni si riversa integralmente, e per sempre, su tutti i cittadini in termini di maggiori imposizioni fiscali.

Al contrario, se i nuovi abitanti trovano collocazione nel centro urbano, e ancor meglio utilizzando il patrimonio edilizio inutilizzato, diminuiscono i costi per i cittadini stante la mancata dilatazione dei servizi; è necessario chiarire che gli introiti degli oneri versati dai soggetti attuatori per costruire e le imposizioni fiscali annuali non coprono interamente le voci di spesa derivanti da nuove dotazioni quali strade, impianti, verde, trasporti, fognature, nettezza urbana, illuminazione pubblica, oneri straordinari e gestione amministrativa, controllo ecc.

L'idea messa in campo dal RUE, nel medio periodo, tenendo conto della grande performance che la città ha avuto dal 2000 al 2010, è quella di non ampliare i servizi pubblici (salvo eccezioni necessarie) per convogliare le risorse sull'esistente chiamando il privato a forme di cogestione nel caso di accordi.

E' sufficiente analizzare la tabella sottostante per apprezzare l'evoluzione della struttura pubblica (di rilievo comunale) di Faenza, con riferimento alla crescita rispetto ai precedenti PRG.

Popolazione 1995	Attrezzature e spazi collettivi pubblici esistenti di rilievo comunale (Aree - m ²)	Attrezzature e spazi collettivi pubblici esistenti di rilievo comunale (m ² /ab)
53.500	1.335.900	24,97

Popolazione 2013	Attrezzature e spazi collettivi pubblici esistenti di rilievo comunale (Aree - m ²)	Attrezzature e spazi collettivi pubblici esistenti di rilievo comunale (m ² /ab)
58.869	2.857.066	48,53

Questi numeri dimostrano che, in via puramente virtuale, con la quantità oggi esistente di attrezzature e spazi collettivi pubblici di rilievo comunale la popolazione di Faenza potrebbe aumentare, mantenendo soddisfatti i riferimenti minimi di legge (30 m²/ab), fino a 95.236 abitanti.

Riguardo ai servizi pubblici di rete (strade, fognature, verde, parcheggi, illuminazione, impianti, ecc.) a livello di indirizzo è necessario affermare, fin da questa fase, che per le nuove lottizzazioni private, tali servizi dovranno essere gestiti per un congruo numero di anni dal privato evidenziando in convenzione l'obbligo. Per gestione si intende l'affrancamento di ogni spesa da parte della collettività. Se tale indirizzo è rigoroso per le aree esterne al centro urbano di Faenza, Granarolo e Reda, negli altri casi sarà oggetto di puntuali considerazioni in specie se trattasi di completamenti o connessioni.

SERVIZI PUBBLICI FLESSIBILI



La tipologia dei servizi prevista nel Piano è indicativa e non prescrittiva

Gli usi evolvono al variare della società senza attendere varianti al RUE

Il passaggio da una ad un'altra tipologia di servizi è preceduta da una delibera di Giunta Comunale (SIO)

10. L'ATTRATTIVITA' dei poli funzionali

(6 luoghi con una valenza sovracomunale)

Se i caratteri identitari e attrattivi di Faenza sono riconoscibili in via generale per una molteplicità di aspetti, è evidente che alla scala territoriale le convergenze di interessi e funzioni si esprimono prevalentemente nei suoi poli funzionali rappresentati da:

(1) Mobilità e interscambio:

Stazione ferroviaria di Faenza.

Luogo di snodo di più linee ferroviarie (Bologna-Ancona e Ravenna-Firenze) localizzato in prossimità del centro della città. L'obiettivo è quello di creare un nuovo fronte di accesso sul lato nord con la realizzazione di un sottopasso pedonale e la realizzare un parcheggio nell'area dell'ex scalo merci per accogliere la stazione delle corriere.

(2) Alta innovazione-ricerca e distretto della logistica:

Parco scientifico e distretto della logistica.

Una grande area, al centro della zona produttiva e nelle vicinanze del casello autostradale, all'interno della quale sono presenti già *istituti di ricerca* e *l'incubatore d'impresa*, è riservata, per il lungo periodo, alle *attività innovative* e alle *start up*.

(3) Attrazione espositiva e sportiva:

Faenza fiere.

Due grandi edifici pubblici, nel centro storico, sono pensati per essere utilizzati anche per manifestazioni espositive/fieristiche che, tenuto conto della attuale situazione economica, potranno essere temporaneamente conservate nell'attuale centro fieristico (di cui si auspica una riduzione) che dovrà essere migliorato per quanto concerne la funzionalità.

Centro sportivo.

In continuità con il centro urbano, recentemente dotato anche di un campo golf, risponde alle esigenze di svariate discipline sportive.

(4) Specializzazione sanitaria:

Ospedale di Faenza.

All'interno del centro storico, si estende su un'ampia area che consente una fruibilità anche pedonale. L'obiettivo è conservare e potenziare il ruolo dell'Ospedale anche migliorando la accessibilità e i parcheggi.

(5) Cittadella del commercio:

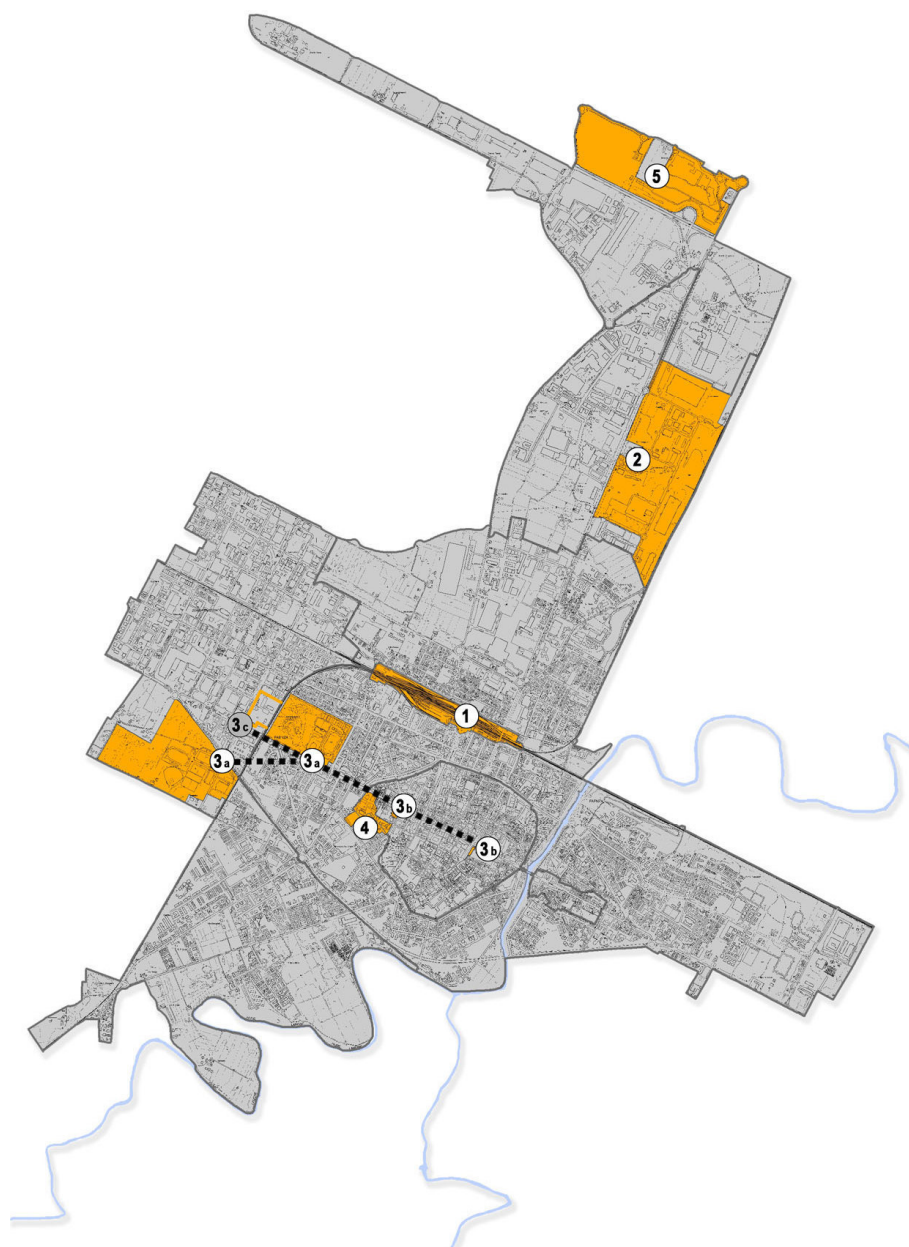
Vetrina commerciale.

In continuità con la parte nord del centro urbano, accessibile direttamente dal casello autostradale, si è consolidata con la realizzazione di un Ipermercato e di un outlet.

Questi poli rappresentano, in modo certamente diversificato e in evoluzione, un fattore attrattivo, per le più svariate esigenze, a favore di una popolazione che supera i confini della Romagna faentina per estendersi ad un bacino di utenza molto ampio.

Di fatto, i poli funzionali sono ulteriori elementi di distinzione della città di Faenza.

Con l'eccezione della consolidata vetrina commerciale, l'idea è quella di stimolare, all'interno dei poli, investimenti pubblici e privati che ne aumentino l'attrattività.



I Poli funzionali

- ① *Stazione ferroviaria di Faenza*
- ② *Parco scientifico e distretto della logistica*
- ③a *Centro sportivo* ③b *Luoghi espositivi* ③c *Temporaneo*
- ④ *Ospedale di Faenza*
- ⑤ *Vetrina commerciale*

11. SINTESI delle strategie

Per rendere coerente l'idea di città, il RUE mette in campo molteplici strategie, alcune delle quali agiscono sulla sensibilizzazione culturale e collettiva, mentre altre attengono a questioni più pratiche; fin da ora se ne evidenziano alcune, che più di altre affrontano concrete tecniche di intervento, quali ad esempio:

- l'abolizione, nel centro urbano, delle distanze dai confini e dalle strade di competenza comunale, fermo restando le valutazioni puntuali e le norme sovraordinate (l'obiettivo è favorire gli ampliamenti e gli allineamenti);
- l'abolizione dell'indice di fabbricabilità, al fine di convogliare le energie progettuali verso un sistema di prestazioni qualitative che rappresentano il limite di intervento;
- favorire l'insediamento e la diffusione di piccole attività nell'area adiacente al centro storico attraverso una limitatissima richiesta di servizi che diminuisce i costi di insediamento;
- istituire il principio generale della competitività delle aree centrali rispetto a quelle periferiche, con agevolazioni economiche (oneri ridotti, monetizzazioni di minore peso economico, minori quote di parcheggi extra-standard, ecc.); dal centro storico e a scalare verso l'esterno;
- istituire un sistema di compensazioni (a seguito di incentivi) che pur non risolutivo (o in alcuni momenti storici anche solo simbolico), faccia emergere comunque le tematiche che più di altre vengono poste all'attenzione collettiva in un percorso verso la sicurezza, sostenibilità e identità;
- proseguire con le qualitative tematiche presenti a Faenza dal 1996 inerenti il riutilizzo delle acque di pioggia, la permeabilità dei suoli, l'indice di piantumazione arborea, l'abolizione delle barriere architettoniche negli spazi privati esterni agli edifici e al piano terra dei fabbricati;
- limitare nel territorio rurale, per gli edifici sottratti all'agricoltura il frazionamento in molteplici appartamenti;
- vietare in centro storico le nuove sale giochi, videolottery, locali destinati a distributori automatici di prodotti, valorizzando altresì gli assi commerciali ai fini attrattivi;
- istituire il principio che il progetto edilizio è l'occasione per fare conoscere ai committenti il livello di rischio da terremoti o idrogeologico delle proprietà interessate, con l'obiettivo di stimolare una diversificazione degli investimenti privati nell'ottica della prevenzione e della consapevolezza del livello di rischio;
- tendere al rispetto degli obiettivi di risparmio energetico secondo le tempistiche delle norme sovraordinate.

La verifica e la congruenza dei valori economici messi in campo da questa idea di città non si può esaurire sul caso puntuale (che sarebbe una anomalia urbanistica per l'assenza di una visione dall'alto riguardo ad argomenti di rilevante interesse generale), bensì è necessario confrontare le strategie (più o meno onerose) attivate in relazione all'intero sistema città/territorio. In questo equilibrio complessivo si valuta la coerenza della visione circa il tipo di città auspicata.

IN ESTREMA SINTESI IL LIVELLO DI VALUTAZIONE ECONOMICA DEL PIANO
SI ESPLICITA FIN DA SUBITO NELLE SEGUENTI STRATEGIE:

- non vengono acquisite nuove grandi aree per servizi pubblici e di conseguenza non viene favorita l'urbanizzazione di aree all'esterno del centro urbano in quanto la gestione ordinaria di tali urbanizzazioni aggrava il bilancio pubblico;
- nel centro urbano le prestazioni di parcheggio di uso pubblico vengono rapportate agli standard minimi portandoli ad esempio per le funzioni commerciali, bar e ristoranti da 1,5 m²/m² a 1 m², con una riduzione economica di oltre il 30%;
- nella periferia storica, per favorire la densificazione funzionale, per l'insediamento di attività (uffici, commercio, artigianato, bar, ecc.) fino a 150 m² attraverso cambio d'uso, a differenza di quanto avviene ora, non vengono richieste prestazioni di parcheggi di uso pubblico, mentre le dotazioni sono dimezzate rispetto a quelle richieste per altre zone della città per attività con superfici superiori a 150 m²;
- l'allargamento delle possibilità insediative, che vede ricompresi nei parametri di base le premierità (volumetriche e/o di funzioni pregiate) che il PRG riservava in passato agli incentivi, corrisponde ad una diretta valorizzazione economica a vantaggio della proprietà;
- per dare ulteriore impulso all'insediamento di nuove attività si agevolano i cambi d'uso effettuati entro dieci anni. Per esempio, se un negozio viene venduto o affittato come laboratorio artigiano, entro dieci anni non perderà i diritti già acquisiti per l'attività commerciale ed entro tale periodo potrà tornare ad essere un negozio senza che siano chiesti nuovamente parcheggi di uso pubblico per il commercio con rilevante vantaggio economico;
- i valori di monetizzazione delle aree, nel caso in cui non vengano realizzati i servizi pubblici di parcheggio e/o verde, vengono ricalcolati sulla base dei valori attuali che, stante l'attuale trend economico, sono inferiori rispetto a quelli di qualche anno fa;
- vengono esentati dal contributo di costruzione i frazionamenti di unità immobiliari;
- il contributo di concessione viene drasticamente diminuito fino al 95% per gli interventi di ristrutturazione con gradualità dal centro alla periferia;
- il RUE mette in gioco prestazioni aggiuntive che riguardano la sicurezza e la sostenibilità. Sulla sicurezza tale prestazione si esplicita in elementi conoscitivi per stimolare la consapevolezza del proprietario circa i rischi della sua casa o del suo capannone in caso di terremoto; per l'energia, i lievi maggiori costi che sono conseguenti a lavori migliorativi da effettuare sull'immobile (finestre, cappotti, isolamenti), sono stimolati con incentivi urbanistici e abbattimento del contributo di concessione.

2.2 IL METODO VALUTATIVO

Il nuovo RUE prosegue nella direzione introdotta dal precedente PRG '96, progressivamente acquisita nella prassi ideativa e gestionale dell'urbanistica faentina.

Già ora, all'interno di precisi binari, il PRG vigente contiene ampi margini di flessibilità espressi da norme sintetiche, modalità di intervento valutate nella fase del permesso, valutazioni per soluzioni urbanistiche anche diverse dal piano originario all'interno di percorsi trasparenti e partecipati.

L'idea che sta alla base di questo ragionamento e che si trasferisce più propriamente in un diverso atteggiamento culturale verso i temi dell'edilizia e urbanistica, si pone l'obiettivo di vedere nel Comune (nei suoi organismi) non il rigido custode delle norme bensì il responsabile nell'argomentare una decisione o valutare una diversa soluzione in coerenza con gli indirizzi della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio (CQAP) espressi per i progetti di competenza.

L'obiettivo per Faenza è quello di attestarsi su un modello normativo che abbia ampi margini valutativi mantenendo una sostanziale certezza sui principali requisiti attinenti all'intervento.

Norme rigide non sono garanti della qualità che va messa in gioco (come spesso non avviene) in ogni fase progettuale, con approfondimenti dedicati, premiando gli operatori più capaci di promuovere innovazione e identità territoriale.

Esaminando quanto è avvenuto (in generale e salve le eccezioni) alla scala nazionale, riguardo alle trasformazioni territoriali, è evidente che le periferie della città sorte dal dopoguerra sulla base di norme urbanistiche precise con indici, altezze, distanze, standard, ad essere benevoli, non esprimono l'atmosfera di una parte di città vivibile, organizzata e bella; una sorta di corpo avulso, periferico appunto. E pensare che queste zone non sono sorte casualmente, ma sulla base di progetti approvati, sia a livello politico che tecnico, al cui interno era garantita la conformità di ogni parametro quantitativo; in pratica per tanto tempo, disconoscendo le modalità di addizione e trasformazione della città antica, si è erroneamente fatto proprio il concetto che "*l'organismo urbano*" diventa tale se rispetta una certa quantità di parametri volumetrici definiti chissà quanto tempo prima.

Il risultato è evidente e documentabile, dalla ideazione delle norme fino al loro concretizzarsi in ogni parte della città.

Queste sono le ragioni per un cambio di direzione (o di conferma nel caso di Faenza), abbandonando un facile modello quantitativo e pensando alle città in termini complessi e prestazionali.

In pratica l'ammissibilità degli interventi edilizi, fermo restando il controllo complessivo del carico urbanistico stabilito dal Piano e dalla valutazione di sostenibilità, si sposta (per quanto concerne gli aspetti di competenza comunale) da un controllo normativo ad una verifica prestazionale, non solo edilizia, ma anche urbanistica.

Come detto, una rigida contabilità di indici edilizi, destinazioni, distanze, altezze, ecc., non garantisce la qualità progettuale, estetica e ambientale del progetto urbanistico come di quello edilizio. L'applicazione sterile di numeri non implica quasi mai, infatti, la redazione di progetti e la conseguente realizzazione di interventi correttamente inseriti nel contesto urbano, storico, architettonico, ambientale.

Sebbene il RUE, con le sue regole, non possa garantire il risultato qualitativo del progetto urbano, come del prodotto edilizio, è pur vero che deve essere in grado di stimolare una maggiore libertà compositiva e una utile riflessione sia sul progetto che sull'iter approvativo.

La maggiore libertà progettuale è conseguita rimuovendo l'imposizione di regole matematiche relative alle destinazioni, ai volumi, alle distanze e sostituendole con una verifica degli aspetti prestazionali, quali ad esempio: la laminazione delle acque e il loro integrale riutilizzo, l'indice di piantumazione e di permeabilità, l'accessibilità senza barriere di tutti i piani terra, il rispetto degli standard qualitativi, la classe energetica alta, la bioedilizia, l'architettura delle recinzioni, le alberature dei parcheggi, gli allineamenti e i fili edilizi, le visuali e i materiali urbani, le prestazioni ambientali a distanza per la realizzazione delle reti ecologiche, la prevenzione sismica e idrogeologica.

Il passaggio culturale da un controllo normativo (meramente matematico) ad una verifica prestazionale (valutativa) è l'aspetto cruciale dell'atteggiamento da assumere nei processi territoriali che dovranno rientrare all'interno di insuperabili binari e procedure amministrative trasparenti, associati a norme leggere.

Ad esempio all'interno del centro urbano, perimetrato, fermo restando il rispetto delle prestazioni (sicurezza, sostenibilità, identità) da garantire per l'ammissibilità del progetto, è prevista una verosimile evoluzione dell'edificato attraverso le seguenti strategie:

1. *assecondare la libertà nelle destinazioni d'uso fra loro compatibili (per aumentare il mix e la vivibilità);*
2. *consentire una ampia realizzazione di volumi in altezze contenute (per elevare la densificazione e offrire soluzioni in loco agli abitanti. Il contenimento delle altezze è finalizzato a non originare servitù di tipo igienico/ambientale alle proprietà adiacenti);*
3. *abolire le distanze di iniziativa comunale (per consentire una contiguità maggiore degli edifici);*
4. *stimolare nei proprietari la necessità della prevenzione sismica e riqualificazione energetica (necessaria per intraprendere la strada della densificazione e libertà funzionale).*

Un altro aspetto riguarda la scelta della categoria di intervento per gli edifici di valore. Anche in questo caso il passaggio da una tradizionale norma prescrittiva (restauro piuttosto che ristrutturazione) ad una norma prestazionale (modalità e tecniche) consente di attribuire un valore presuntivo alle indicazioni di Piano, da approfondire con uno studio storico critico da redigere al momento del progetto, al fine di definire le precise modalità degli interventi ammessi.

Tramite una procedura trasparente che assicuri una valutazione qualitativa del progetto la categoria presuntiva si concretizza in un puntuale e corretto intervento di conservazione (qualità delle prestazioni).

Lo strumento urbanistico che introduce categorie di intervento rigide e inderogabili, può determinare in sede di valutazione dell'edificio e dei suoi elementi costitutivi (muri, solai, stratificazioni, dettagli, ecc.) una inefficacia delle previsioni del Piano. Inoltre quando il RUE effettua degli approfondimenti progettuali puntuali espressi da schede progetto queste potranno rimodellarsi nella fase esecutiva senza intaccare le cosiddette invarianti urbanistiche opportunamente individuate.

Alla fase della gestione e del progetto vanno rinviate le procedure per accertare con i requisiti stabiliti dal RUE la sussistenza, ad esempio, delle caratteristiche di edifici da

riqualificare in centro storico e di quelli da demolire in ambito rurale a cui poi corrispondono puntuali normative.

Infine, per non irrigidire la naturale evoluzione di alcuni ambiti del territorio (ad esempio aree di trasformazione interna all'urbano o dismissione) si introduce il concetto di norma progressiva che disciplina l'esistente, ma ne immagina anche una possibile evoluzione per tenere conto di mutamenti del quadro economico e sociale. Un esempio concreto riguarda le piccole attività artigianali negli ambiti di riqualificazione che il Comune vuole assolutamente mantenere, proteggere e consentirne la evoluzione; se per le più svariate ragioni dovesse avvenirne la dismissione, senza possibilità di ripartenza, non sarà più necessaria una variante allo strumento urbanistico per attualizzarne un diverso uso.

INCREMENTARE (+)	DIMINUIRE (-)
Maggiore ottimizzazione energetica	Dispersione termica dell'edificio
Impianti centralizzati riscaldamento	Riscaldamento a caldaie singole
Impianti ventilazione naturale e geotermici	Apparecchi condizionatori
Riuso acque grigie e piovane	Dispersione di acqua in fognatura
Aree con molta permeabilità	Pavimentazioni impermeabili
Alberi di alto fusto	Spazi spogli
Verde pubblico accorpato	Ritagli di aree verdi inutilizzabili
Tetti giardino e pareti verdi	Tetti cementati e pareti prefabbricate anonime
Strade alberate	Strade assolate
Integrazioni di attività compatibili	Quartieri monouso
Densità in città	Costruzioni in campagna
Edifici bassi e contigui	Condomini alti e isolati
Materiali naturali ed appartenenti al contesto	Materiali anonimi tipici dell'architettura globalizzata
Piazze e corti pedonali	Parcheggi nel cuore dei nuovi quartieri
Identità con elementi artistici distintivi	Anonimato
Mobilità sostenibile	Strade senza piste ciclabili e marciapiedi
Verifica condizioni sismiche dell'esistente	Visioni progettuali limitate a parti dell'edificio

La tabella evidenzia alcuni elementi valutativi per impostare i progetti alle varie scale.

2.3 LA PARTECIPAZIONE

Con una metodologia ormai consolidata la città di Faenza fa precedere l'impostazione del RUE da una articolata attività di partecipazione come avvenuto con il PSC approvato nel 2010. Pur essendo coscienti che alcune modalità partecipative non sono certamente esaustive riguardo alla complessità tecnica di uno strumento urbanistico, l'Amministrazione ha voluto coinvolgere, magari in modo anche estemporaneo, soggetti diversi che usualmente sono sempre stati tenuti ai margini della pianificazione intesa come idea di città e comunità. Da questi confronti è emerso che quando l'aspetto tecnico (inteso quale visione ravvicinata sui numeri e sulle norme) ha lasciato temporaneamente spazio ad una visione più generale, dall'alto, di prospettiva, senza condizionamenti concreti, è emersa da soggetti "non specializzati" una idea (o idee) di città per certi versi suggestive di cui si è tenuto conto.

Nel 2012 sono stati attivati due laboratori (con metodi europei) di supporto per il percorso di progettazione partecipata con l'obiettivo di definire le principali linee di azione del RUE.

Al di là degli adempimenti normativi la partecipazione del cittadino alle scelte politiche, soprattutto quelle che riguardano la qualità della vita della comunità e le trasformazioni del territorio, risulta essere un importante processo per quelle "Amministrazioni virtuose" che intendono promuovere azioni di governance locali.

Il doppio binario della partecipazione ha creato un confronto tecnico e culturale in forme istituzionalizzate con gli stakeholders della città (associazioni di categoria, ordini professionali, cittadini, associazioni di volontariato, ecc.) e per questo si è svolto mediante due percorsi, individuati dall'Amministrazione nella "partecipazione istituzionale" e nella "partecipazione cittadina", declinati con diverse modalità e diversi soggetti attuatori e conduttori.

Il primo tipo di partecipazione denominata "partecipazione istituzionale" è stata effettuata con il metodo europeo EASW (*european awareness scenario workshop*) e in parallelo è stata attivata, per soggetti diversi, un secondo tipo di partecipazione denominata "partecipazione cittadina" con il metodo europeo OST (*open space technology*).

I lavori riguardanti la partecipazione al progetto hanno messo in evidenza le questioni di profilo strategico tralasciando (o almeno non facendo emergere) quegli aspetti usualmente approfonditi dai cosiddetti "portatori di interesse" quali: quanto costruire, le nuove zone produttive, le nuove strade, le norme, gli indici, gli altri parametri, ecc. La discussione è avvenuta sulla visione della città del futuro a dimostrazione della grande attenzione della comunità e della sorpresa di essere coinvolti, verso le strategie di pianificazione.

Partecipazione istituzionale EASW (*European Awareness Scenario Workshop*)
(condotta dall'arch. Massimo Bastiani - studio ECOAZIONI Gubbio)

La metodologia scelta per lo svolgimento del servizio di partecipazione istituzionale EASW "Scenari di sviluppo locale sostenibile" è stata riconosciuta e certificata presso la Commissione Europea per la progettazione ed approvazione dei piani urbanistici.

Gli EASW, nati da quest'esperienza, sperimentata inizialmente dai danesi ed ora applicati in centinaia di città europee, hanno lo scopo di far comprendere e trarre vantaggio dai miglioramenti che possono essere realizzati in campo ecologico, utilizzando processi decisionali consultativi, e sviluppare nel frattempo nuove prospettive d'impiego e nuove opportunità imprenditoriali locali.

In un EASW i partecipanti in rappresentanza delle quattro principali categorie sociali di una stessa comunità: cittadini, esperti di tecnologia, amministratori/politici, rappresentanti del settore imprenditoriale, in qualità di esperti locali, possono contribuire allo sviluppo di nuove regole e nuovi scenari, per la gestione dei processi di pianificazione, che possono essere impiegati ed inseriti in una rete di scambio europea.

Al centro di un EASW vi sono due domande fondamentali: la prima riguarda gli attori del cambiamento e in altre parole "CHI" è il responsabile per la soluzione dei problemi; la seconda riguarda invece il ruolo della tecnologia nel cambiamento, cioè "COME" operare il cambiamento.

La metodologia è stata sviluppata come strumento di dialogo, pianificazione comune e collaborazione tra gruppi d'attori locali per realizzare città sostenibili, e più in particolare per:

- scambiare conoscenze, opinioni e idee tra residenti, esperti di tecnologia, amministratori pubblici e rappresentanti del settore privato;
- identificare e discutere l'identità e la diversità di percezione dei problemi e delle soluzioni da parte dei diversi gruppi di partecipanti;
- identificare e discutere i principali ostacoli che si oppongono ad una vita urbana sostenibile;
- generare nuove idee e direttive per azioni, politiche e iniziative future a livello locale, nazionale ed europeo;
- favorire un dibattito pubblico nella comunità locale sulle scelte da operare in un prossimo futuro.

Le attività svolte durante il laboratorio sono caratterizzate da due fasi principali: *vision making*: per far crescere nei partecipanti la consapevolezza riguardo ai problemi trattati e rispetto alle conseguenze che le scelte attuali produrranno sui futuri modelli della vita urbana; *idea generation* per identificare con i partecipanti risposte concrete e fattibili alle sfide della sostenibilità nella loro realtà locale e ad individuare il ruolo che ciascun attore può svolgere per promuovere il cambiamento.

Il percorso di partecipazione condotto dai 4 gruppi (cittadini - tecnici - politici - imprenditori) ha consentito di approfondire successivamente 4 tematismi omogenei (sicurezza - sostenibilità socio-economica - sostenibilità ambientale - identità) per ciascuno dei quali è stato definito un ordine di priorità (espresso da votazioni), senza la pretesa di esaurire gli argomenti, ma con lo scopo di offrire una fotografia sulle sensibilità che dovrebbero essere contenute nel RUE.

In ordine di priorità di consenso, la conclusione del laboratorio EASW, ha evidenziato i seguenti argomenti condivisi, che il RUE deve contenere:

1. *Norme semplificate e sintetiche passando da una modalità prescrittiva ad una prestazionale;*
2. *Incentivi per demolizioni di volumi incongrui e compensazioni a distanza per favorire la qualità urbana e rurale;*
3. *Strategie innovative per la riqualificazione architettonica del centro storico;*

4. *In centro storico norme per favorire il MIX di attività limitando la presenza delle banche nelle aree più centrali;*
5. *I grandi immobili pubblici vuoti, ubicati nel centro storico vanno riutilizzati con priorità di investimenti;*
6. *Monitoraggio continuo del RUE e valutazioni di varianti puntuali con accordi finalizzati all'interesse collettivo;*
7. *Priorità alla sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente e sicurezza idrogeologica del territorio;*
8. *Favorire il risparmio energetico degli edifici esistenti e la produzione di energia rinnovabile in forme cooperative;*
9. *Per elevare la sicurezza sociale favorire il MIX funzionale in tutto il centro urbano;*
10. *Strategie per favorire gli orti urbani e gli usi agricoli virtuosi.*

Partecipazione cittadina OST (Open Space Technology)

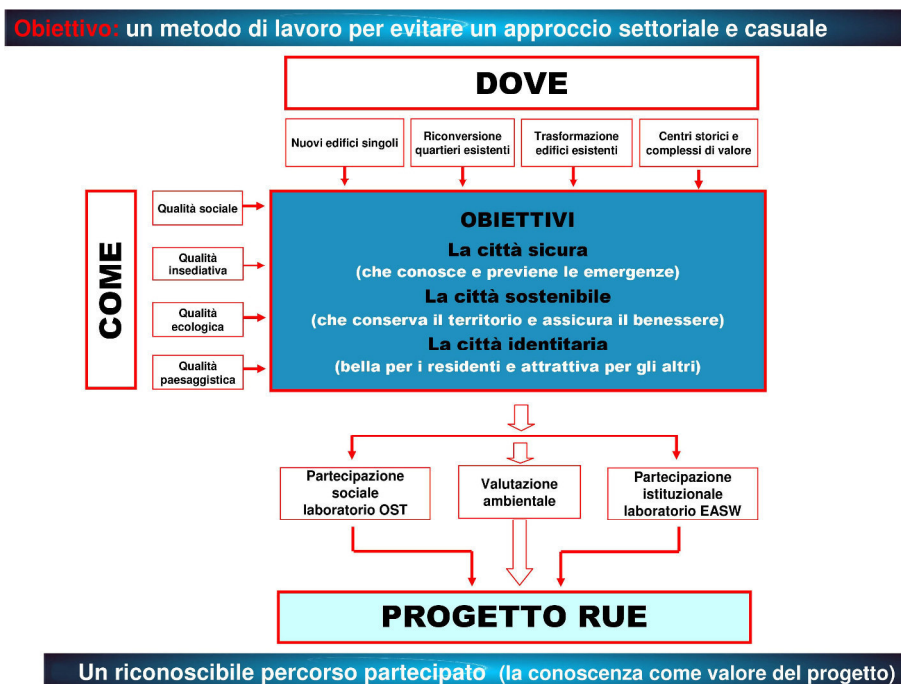
(condotta da dott.ssa ILARIA NERVO)

Per dare un rilievo più ampio alla partecipazione cittadina è stato attivato un laboratorio OST e cinque focus group, per l'inclusione delle fasce di popolazione che generalmente non hanno modo di esprimere il proprio punto di vista sugli strumenti urbanistici: le associazioni di anziani, famiglie, giovani, disabili e portatori di handicap, i cittadini stranieri ed extracomunitari. L'ampia platea di soggetti coinvolti ha consentito di dare voce a una notevole richiesta di interventi che attengono alla sfera di piccoli lavori pubblici, di manutenzione della città o sulla viabilità; aspetti comunque interessanti in quanto testimoniano la sensibilità dei cittadini verso questioni più immediate e visibili.

Gli argomenti strategici emersi nel laboratorio OST riguardano sinteticamente:

- Idee sull'abitare:
cohousing per giovani e anziani per creare momenti di convivialità e autocostruzione
- Energie rinnovabili:
risparmio energetico
- Idee sul verde pubblico
percorso fluviale e collegamento città - campagna
- Idee sulla città:
favorire il mix funzionale
non costruire altri centri commerciali
riqualificare gli edifici pubblici scarsamente utilizzati
cintura verde della città
creare spazi di aggregazione per adolescenti
arte diffusa nella città per una città più bella
- Idee sulla scuola:
le nuove costruzioni vanno effettuate in bioarchitettura
diffondere gli orti didattici e le energie sostenibili
prossimità della scuola con i livelli di residenza
- Idee su viabilità e mobilità:
aumentare la sicurezza per la circolazione delle biciclette
aumentare il trasporto pubblico
realizzare aree di scambio
eliminare le barriere architettoniche

Come si può apprezzare da questi indirizzi partecipativi, la funzione delle problematiche emerse dai due laboratori costituisce una ottima base di lavoro per il progetto, ma soprattutto rappresenterà, a RUE approvato, un momento di verifica a ritroso per apprezzare la sintonia fra la decisione finale e le aspettative della città.



In modo più articolato le attività inerenti la partecipazione per definire le scelte del nuovo strumento urbanistico (RUE) hanno riguardato nel complesso:

CONFRONTO POLITICO	
- <u>Attori coinvolti</u>	Sindaci e assessori dei Comuni della Romagna Faentina unitamente ai responsabili degli uffici tecnici dei singoli Comuni
- <u>Modalità di coinvolgimento</u>	Incontri diretti calendarizzati
CONFRONTO TECNICO	
- <u>Attori coinvolti</u>	Commissione per la qualità architettonica e il Paesaggio (CQAP) e Tavolo tecnico di confronto permanente (TCP)
- <u>Modalità di coinvolgimento</u>	Incontri diretti calendarizzati
PROCESSO DI PARTECIPAZIONE ISTITUZIONALE (Metodo EASW)	
- <u>Attori coinvolti</u>	Associazioni Economiche e Sociali Associazioni di Categoria (cittadini e associazioni, tecnici, politici, imprenditori)
- <u>Modalità di coinvolgimento</u>	Laboratorio di progettazione partecipata EASW (European Awareness Scenario Workshop)
PROCESSO DI PARTECIPAZIONE CITTADINA (Metodo OST)	
- <u>Attori coinvolti</u>	Cittadini e Associazioni costituite per la tutela di interessi diffusi (famiglie, giovani, disabili, anziani, stranieri, scuole, centri sociali, cooperative)
- <u>Modalità di coinvolgimento</u>	Laboratorio di progettazione partecipata OST (Open Space Technology)

3 S T R U T T U R A

Dopo aver circoscritto in una precisa cornice la visione della città futura, si individuano le principali questioni che attengono alla struttura del RUE sia per gli aspetti ideativi che gestionali.

Le modalità di attuazione, e quindi l'atterraggio concreto delle scelte, si fondano sulla irrinunciabile valutazione di 3 parametri fondanti: sicurezza, sostenibilità e identità.

Ma il RUE, proprio per affrontare in modo complesso e non solo per zone alcune tematiche rilevanti, istituisce il concetto di pianificazione strategica che, rimanendo all'interno dei binari normativi dell'urbanistica, permette di offrire una visione conoscitiva più approfondita per aumentare la concretezza delle azioni, affiancando così alle tradizionali tecniche dell'urbanistica l'aspetto della fiscalità locale, per raggiungere con più efficacia obiettivi condivisi.

3.1 SICUREZZA, SOSTENIBILITA', IDENTITA'

Qualunque progetto redatto alle varie scale dimensionali di intervento deve rispondere, sia nella fase di impostazione che di verifica, ai tre requisiti introdotti fin dal 2010 nella pianificazione faentina relativi a sicurezza, sostenibilità e identità. Questi tre requisiti rappresentano la struttura del processo valutativo, che non potrà procedere se non si accertano le conseguenti coerenze.

I significati qualitativi associati al termine "città" che sono stati assunti quale input progettuale e quale verifica del risultato sono:

- La città sicura (che conosce e previene le emergenze)
- La città sostenibile (che conserva il territorio e assicura un benessere diffuso)
- La città identitaria (bella per i residenti e attrattiva per gli altri)

Il processo partecipativo, che non si esaurisce con la stesura del piano, ma che prosegue per diffondere, avendone condiviso la necessità, i tre requisiti, si espande anche nella fase gestionale al fine di garantire un'alta coerenza qualitativa.

Se la sicurezza, intesa come stabilità del territorio che previene i problemi, garantisce il controllo idrogeologico e la consapevolezza della vulnerabilità sismica, la sostenibilità è fondata sul corretto uso del suolo ed ispirata a principi solidali e di sobrietà dei consumi territoriali, infine la identità è volta a valorizzare la matrice culturale e artistica del territorio per renderlo attraente nella sua unicità secondo il duplice profilo della conservazione e innovazione.

L'elencazione dei successivi punti consente di dare corpo ad un modello prestazionale semplice (sia per il progettista, per il committente e per lo stesso Comune che approverà) da implementare con parametri in relazione alle varie situazioni territoriali.

E' evidente che questi aspetti qualificanti del progetto (ma ne potremmo aggiungere altri) nella scala dei valori non sono tutti della stessa importanza; emergono infatti, senza alcun dubbio, i temi legati alla manutenzione minuta del territorio, della prevenzione riguardo alla sicurezza e della riduzione degli sprechi energetici.

Conseguentemente la conoscenza delle vulnerabilità di un edificio in caso di terremoto e il freno all'aumento dei consumi energetici diventano strategie per il buon costruire.



Il modello valutativo, da implementare in relazione a situazioni specifiche e alla scala del progetto riguarda in modo più articolato i seguenti argomenti da intendersi come tematiche a cui dare una risposta non solo alla scala urbanistica, ma anche a quella edilizia.

► **SICUREZZA**

- vulnerabilità sismica del centro storico
- vulnerabilità sismica del centro urbano e condizione limite emergenza (CLE)
- pertinenze stradali, percorsi protetti e incroci stradali
- prevenzione dissesti collinari e sicurezza idrogeologica
- trattamento acque piovane e prevenzione allagamenti
- conservazione reticolo idraulico minore
- sicurezza personale mediante il mix di funzioni in periferia
- spazi di parcheggio di uso pubblico diffusi

► **SOSTENIBILITA'**

- alta permeabilità urbana
- riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO₂
- produzione energia da fonti rinnovabili
- stop al consumo di terreno agricolo e aumento della densità urbana
- riduzione consumi acqua potabile e promozione case dell'acqua
- riutilizzo acqua piovana
- favorire la mobilità sostenibile (bici pubbliche, stazioni elettriche, ecc.)
- potenziamento del verde urbano, orti in città e continuità delle reti ecologiche

► **IDENTITA'**

- tipologie edilizie ad elevata accessibilità
- rafforzamento del valore identitario dei tessuti storici attraverso la loro conservazione quale memoria della comunità
- rafforzamento identitario dei "quartieri esterni" con arte urbana e tecniche di prossimità
- qualificazione e riordino degli spazi pubblici e privati
- conservazione dei caratteri identitari delle diverse tipologie di paesaggio
- agevolare l'attrazione di creativi e innovativi

3.2 COME ATTUARE LE AZIONI DEL RUE

Il nuovo strumento urbanistico ha fra i suoi obiettivi la promozione di una pluralità di strategie attuative coerenti e in alcuni settori sinergiche orientate all'interesse collettivo, al fine di stimolare gli interventi privati.

Il RUE si attua con interventi diretti che possono essere precisati, per quelli più consistenti, al fine di avere una visione d'insieme, mediante progetti unitari, schemi di inquadramento operativo (SIO) o schede progetto.

Negli ambiti residenziali misti consolidati non sottoposti a scheda progetto, gli interventi, pur diretti, ma superiori a 4.000 m² SUL, sono assoggettati al Piano Operativo Comunale (POC) qualora rientrino nella nuova costruzione o nella demolizione e ricostruzione. Per interventi compresi fra i 2.300 e i 4.000 m² l'intervento pur essendo diretto è sottoposto preventivamente alla procedura di SIO.

Senza entrare nel dettaglio delle specifiche norme si evidenzia che la VALSAT conferma l'impianto strategico generale, previo l'assolvimento di prestazioni base, individuando anche possibilità incentivanti di SUL con ulteriori compensazioni.

Oltre all'intervento diretto di tipo classico dove il privato presenta il progetto e il Comune autorizza nel rispetto delle norme base, sussistono una serie di altre possibilità innovative, messe in campo dal RUE.

Per orientarsi al meglio nella fase della gestione è necessario riassumere le 20 strategie che caratterizzano il Piano.

1. *Nel centro urbano otto città in una*
2. *L'idea di città in una fase di grandi cambiamenti*
3. *Un riconoscibile percorso partecipativo*
4. *I piani strategici per andare oltre l'urbanistica*
5. *Nel centro storico libertà funzionali e tutela attività storiche*
6. *Da un sistema normativo a un altro presuntivo*
7. *Per densificare è necessario rompere le regole*
8. *Un centro urbano senza indici edilizi*
9. *Nella riqualificazione housing sociale*
10. *Una motivata tutela di alcune aree urbane identitarie*
11. *In campagna un solo obiettivo: agricoltura e consumo zero di suolo*
12. *Le attrazioni di Faenza: la collina e il centro storico*
13. *Un metodo valutativo per modellare il progetto*
14. *Il progetto si confronta con la sicurezza, la sostenibilità e l'identità*
15. *Nel centro urbano eliminate le distanze dai confini*
16. *Nella periferia storica abbattuti i costi per l'utilizzo dell'esistente*
17. *Conoscere i rischi derivanti dal terremoto*
18. *Incentivare il risparmio energetico*
19. *Una città sempre più verde e accessibile a tutti*
20. *Incentivi per centro storico, sicurezza sismica, risparmio energetico, arte e orti in città*

<u>Strategia</u>	<u>Obiettivo</u>
<i>Incentivi</i> declinati in relazione alle varie zone urbanistiche per migliorare l'intervento sotto l'aspetto quantitativo o funzionale	L'obiettivo, da apprezzare alla scala comunale, è elevare la sicurezza, sostenibilità e identità secondo parametri stabiliti e misurabili
<i>Prestazioni alternative</i> a quelle stabilite ordinariamente per la validazione dei progetti	Le prestazioni base relative a sicurezza, sostenibilità e identità rappresentano la soglia di validazione dei progetti. Per rendere più flessibili e fattibili gli interventi si individua un equivalente sistema prestazionale per ampliare le possibilità di realizzazione del sistema prestazionale
<i>Carattere presuntivo</i> delle categorie di intervento sugli edifici all'interno dei tessuti storici	Per garantire una maggiore tutela, la categoria di intervento diviene definitiva solo successivamente all'analisi delle stratificazioni storiche
<i>Successivo accertamento di edifici di valore</i> al fine di sottoporli alla disciplina della conservazione	Gli edifici eventualmente non individuati di valore dal RUE possono essere ricompresi in questa categoria conservativa attraverso una analisi storico-conoscitiva
<i>Incentivo volumetrico negli ambiti residenziali misti consolidati</i>	L'obiettivo è elevare la prestazione energetica
<i>Norma progressiva</i> all'interno degli ambiti misti di riqualificazione per il rapido riutilizzo di aree interessate da dismissioni	L'obiettivo è incrementare il livello qualitativo della città destinando parte della Sul a soggetti innovativi, creativi, giovani, ecc. (Qualità sociale)
<i>Accordi urbanistici</i> in corso, rappresentano strategie puntuali raccolte in schede progetto. Durante la gestione del RUE potranno essere promossi ulteriori accordi	Elevare puntualmente le prestazioni di sicurezza, sostenibilità e identità che rappresentano azioni di rilevante interesse per la comunità
<i>Modifica del contenuto</i> delle schede normative mediante un SIO (schema di inquadramento operativo) da approvarsi dalla Giunta	L'obiettivo è ricercare, anche durante la gestione del RUE, la migliore soluzione progettuale nel rispetto degli indirizzi urbanistici
<i>Perequazione territoriale</i> fra i diversi Comuni dell'Unione della Romagna faentina, da attuarsi con accordo territoriale	L'obiettivo è consentire il trasferimento di potenzialità e prestazioni per raggiungere maggiori finalità di interesse collettivo
<i>Successivo accertamento delle caratteristiche</i> di edificio da riqualificare in centro storico	L'obiettivo è stimolare la riqualificazione di ulteriori edifici con anomalie, oltre a quelli già individuati nel RUE, per farli rientrare nel sistema incentivante
<i>Successivo accertamento</i> delle caratteristiche di costruzione da demolire in ambito rurale	L'obiettivo è stimolare la demolizione di costruzioni incompatibili ubicate in ambiti paesaggistici al fine di farli rientrare nel sistema incentivante
<i>Esenzione contributi di concessione</i> per interventi edilizi non connessi con l'attività agricola e realizzazione alternativa di opere	L'obiettivo è far realizzare opere di riqualificazione e tutela ambientale dell'area di intervento o di infrastrutture e servizi direttamente dal proprietario
<i>Realizzazione delle dotazioni territoriali</i> da parte dei privati con scomputo dei contributi relativi agli oneri di urbanizzazione	L'obiettivo è far eseguire i lavori ai soggetti attuatori, acquisendo le aree al patrimonio indisponibile del Comune
<i>Possibilità di monetizzazione</i> delle dotazioni territoriali in casi specifici:	L'obiettivo è di procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti
<i>Riduzione fino al 95%</i> del contributo di concessione nel centro urbano:	L'obiettivo è di agevolare la ristrutturazione degli edifici

3.3 OLTRE LA PIANIFICAZIONE: I PIANI STRATEGICI

Fin da questo livello di pianificazione urbanistica si vuole mettere in evidenza come sia necessario nella fase di gestione del RUE attivare semplici Piani Strategici (quali piani tematici a livello di documento per la promozione delle idee) in grado di finalizzare meglio in modo coordinato le azioni della Amministrazione.

Non si vuole certamente introdurre un ulteriore livello di pianificazione, fra l'altro non previsto da legge, bensì esplorare i problemi emergenti nell'ambito urbano o territoriale affrontandoli in modo circolare e non solo frontale. E' evidente che la cornice legislativa discende dalla Pianificazione Strutturale e dal Regolamento Urbanistico che per loro natura però non possono mettere operativamente in campo aspetti derivanti da altre discipline che vanno perseguite con altre procedure di approvazione e di compatibilità con il bilancio comunale, come nel caso di interventi sulla fiscalità locale.

Si vogliono segnalare già in questa fase di pianificazione alcuni concreti argomenti di lavoro, che attengono ad aspetti economici e che dovrebbero stimolare nel centro urbano gli interventi:

- una revisione del valore delle aree edificate nel centro urbano oggetto di monetizzazione alla luce dell'attuale decremento dei valori;
- una riconsiderazione del valore delle aree libere edificabili tenuto conto dell'attuale congelamento del mercato;
- una revisione degli oneri di urbanizzazione per riduzioni percentuali in ambito urbano nelle aree più prossime al centro o in quelle da riqualificare;
- una revisione degli oneri di urbanizzazione nel centro urbano per favorire frazionamenti di unità di più grandi dimensioni;
- una valutazione per agevolazioni fiscali locali per favorire sicurezza, sostenibilità ed identità.

Quindi il Piano Strategico, di natura informale, è la sintesi di una visione tecnica e politica di percorsi strategici, condivisi sommariamente nei piani urbanistici, ma di cui si avverte l'esigenza di una concreta efficacia.

La possibilità di attivare un Piano Strategico risente fortemente delle condizioni che caratterizzano un determinato periodo e se ne apprezza l'importanza per la trasversalità delle leve attivate che per la mono-tematicità dell'oggetto di approfondimento; ma soprattutto per i processi partecipativi, il coinvolgimento dei privati, il supporto di associazioni, la direzione di investimenti pubblici e opere strategiche. Fra l'altro non è da escludere che affrontare strategicamente una questione non porti a rettificare aspetti secondari del RUE.

Rappresentano la frontiera più evoluta di governo del territorio e di successo per i finanziamenti (anche europei), assumendo compiti, che con ben altra complessità redazionale, venivano svolti da diversi strumenti settoriali. Infatti con il piano strategico si attivano 3 passaggi fondamentali:

1. *la costruzione di una visione futura condivisa per le questioni più controverse*
2. *l'identificazione di progetti concreti in alternativa a desideri urbanistici*
3. *le innovazioni nel sistema di governance per aumentare le opportunità, introducendo elementi di discontinuità*

L'utilità del piano strategico risiede nel fatto che consente di fare dialogare e concertare su un unico argomento strategico una pluralità di organismi, al fine di tenere conto delle opzioni:

- *urbanistiche* (derivanti dai piani comunali e di area vasta)
- *ambientali* (derivanti dalle valutazioni ambientali e dal patto dei Sindaci)
- *economiche* (con incidenza diretta nel bilancio comunale)
- *fiscali* (con agevolazioni nell'ambito delle competenze comunali)
- *culturali e sociali* (coinvolgendo attori pubblici e privati)
- *finanziarie* (attivando processi di sussidiarietà)
- *innovazione* (coinvolgendo il mondo della ricerca e innovazione)
- *public utilities* (attivando strategie con aziende municipali)

Per quanto riguarda Faenza, un aspetto rilevante è quello della attrazione di investimenti e dell'aumento della competitività territoriale che per essere veramente proiettato nel futuro deve coinvolgere in modo organico una pluralità di tematismi.

I piani strategici possono essere redatti in modo tematico, all'interno della cornice principale del PSC e del RUE ad esempio per:

- la riduzione della vulnerabilità sismica
- la casa e l'housing sociale
- il risparmio energetico
- il potenziamento del verde e le reti ecologiche
- la diffusione dell'arte contemporanea
- l'attrazione di giovani, creativi e imprese innovative
- il rilancio dei centri storici
- la promozione della ricettività
- la riduzione della vulnerabilità idraulica e idrogeologica
- la mobilità sostenibile e l'accessibilità
- il risparmio dell'acqua
- la promozione degli orti urbani, dell'agricoltura in città e dei prodotti del territorio

Se l'approfondimento attraverso la redazione di specifiche strategie rappresenta una modalità più incisiva di raggiungere l'obiettivo, mettendo in campo strumenti di altre discipline si sottolinea che gli argomenti tematici sopra descritti sono in varia misura già inseriti come cornice di riferimento nel progetto del RUE.

Vale la pena di soffermarsi su alcune ipotesi strategiche nuove. La "*promozione degli orti urbani, dell'agricoltura in città e dei prodotti del territorio*" rappresenta un tema trasversale a molte discipline fra cui anche quella urbanistica.

E' l'occasione, pur nella costrizione dei confini comunali, per elevare la sensibilizzazione culturale nei confronti dell'agricoltura, intesa come armonico rapporto fra coltivazione, tradizione, natura, paesaggio e alimentazione valorizzando le tecniche, i prodotti, i mercati e le gastronomie locali, ultimo baluardo ad un sistema agroindustriale che spesso tratta il cibo alla stregua di qualsiasi altra merce annullando ogni diversità sull'altare del prezzo.

E' altrettanto evidente che la crisi antropica dello spazio aperto, i campi sottratti alle coltivazioni per essere usati ad impianti fotovoltaici, le monoculture intensive che cancellano ogni spazio naturale, rappresentano l'esatto contrario di questa strategia (anche urbanistica) che vuole difendere veramente l'agricoltura, l'allevamento sostenibile, salvando anche le piccole produzioni, i vecchi edifici nel loro ambito spaziale e quelle attività legate ad un territorio dal punto di vista storico, sociale e culturale. Questo tipo di agricoltura è compatibile con qualunque zona della città, dal centro ai territori periurbani.

L'urbanistica può incidere su questa strategia impedendo che nuovo suolo agricolo venga impermeabilizzato o urbanizzato per salvare in ogni caso il contenitore che una volta perso lo sarebbe per sempre.

Per la riuscita della strategia si possono mettere in campo forti agevolazioni fiscali comunali, favori urbanistici puntuali, mutui scontati con l'interessamento pubblico per favorire le giovani imprese agricole, le produzioni tipiche, la filiera corta, la commercializzazione nel territorio, nei mercati e nei ristoranti, perseguendo una biodiversità del cibo che è vincente nella competizione commerciale per l'eccellenza qualitativa di prodotto, di luogo di produzione, di modalità di vendita.

La "riduzione della vulnerabilità sismica" dovrà passare dalla conoscenza (oggi assente) dei rischi che il terremoto può causare al luogo in cui si vive, all'effettivo intervento di miglioramento per scongiurare le situazioni più problematiche. I capannoni prefabbricati esistenti crollati per mancanza di collegamenti o i sistemi di travi in legno disancorati fra loro e dalla struttura durante il sisma dell'Emilia del maggio 2012 sono solo un esempio della estrema necessità di passare dalla fase di conoscenza tecnica a quella di consapevolezza del proprietario di considerare il tema della prevenzione sismica prioritario rispetto ad altri investimenti. In questo caso il Piano Strategico potrà mettere a punto un programma aggiuntivo alla luce anche del Piano Regolatore della sismicità, che preveda agevolazioni sulla fiscalità locale pluriennali per chi si attivi con lavori specifici nel campo della riduzione del rischio.

Stesse metodologie andranno attivate per il "risparmio energetico" eccedente le disposizioni del RUE avendo ben chiaro però che il miglioramento energetico in molti casi dovrà essere successivo a quello sismico.

Anche l'attrazione di imprese giovani e creative, in particolare nei locali attualmente non utilizzati nel centro storico, può essere oggetto di agevolazioni economiche incentivanti.

Obiettivo: andare oltre l'urbanistica con i piani strategici (per mantenere attuale il RUE)

Temi strategici puntuali da promuovere:

- Housing sociale e casa
- Orti urbani
- Attrazione giovani / imprese
- Verde urbano
- Energia e acqua
- Sicurezza sismica
- Mobilità sostenibile
-

**CHE
COSA**

COME

Oltre le norme urbanistiche

si stimolano iniziative con:

- Differenti fiscalità degli immobili a fini IMU
- Agevolazioni oneri di urbanizzazione
- Revisione monetizzazioni parcheggi
- Revisione valori aree a fini IMU
-

Grandi agevolazioni economiche con piani strategici (per favorire riqualificazioni e utilizzo dell'esistente)

4 P R O G E T T O

Il progetto del RUE si fonda su alcuni capisaldi che attingono da quanto in precedenza descritto nei capitoli “orizzonti” e “struttura”.

Il territorio viene esemplificato in quattro aree di lavoro che corrispondono ad ambiti chiaramente identificabili dai cittadini.

Non si tratta di tradizionali zone urbanistiche, ma di situazioni territoriali di cui è già stata ben delineata la evoluzione.

In pratica il RUE identifica spazialmente la città (comprensiva del centro storico e della periferia), la campagna e, in modo diffuso, la città dei servizi; questi ambiti spaziali vengono analizzati per macroisolati (o unità territoriali) al fine di fare emergere anomalie o eccellenze su cui convergere con strategie.

Il progetto (grafico e normativo) è la sintesi ragionata delle potenzialità edilizie ancora presenti nell'ambito analizzato, sul livello di servizi presenti e sulle tutele esistenti o previste.

La struttura di base delle norme di attuazione discende da questa visione progettuale giunta alla fase conclusiva attraverso un processo di partecipazione.

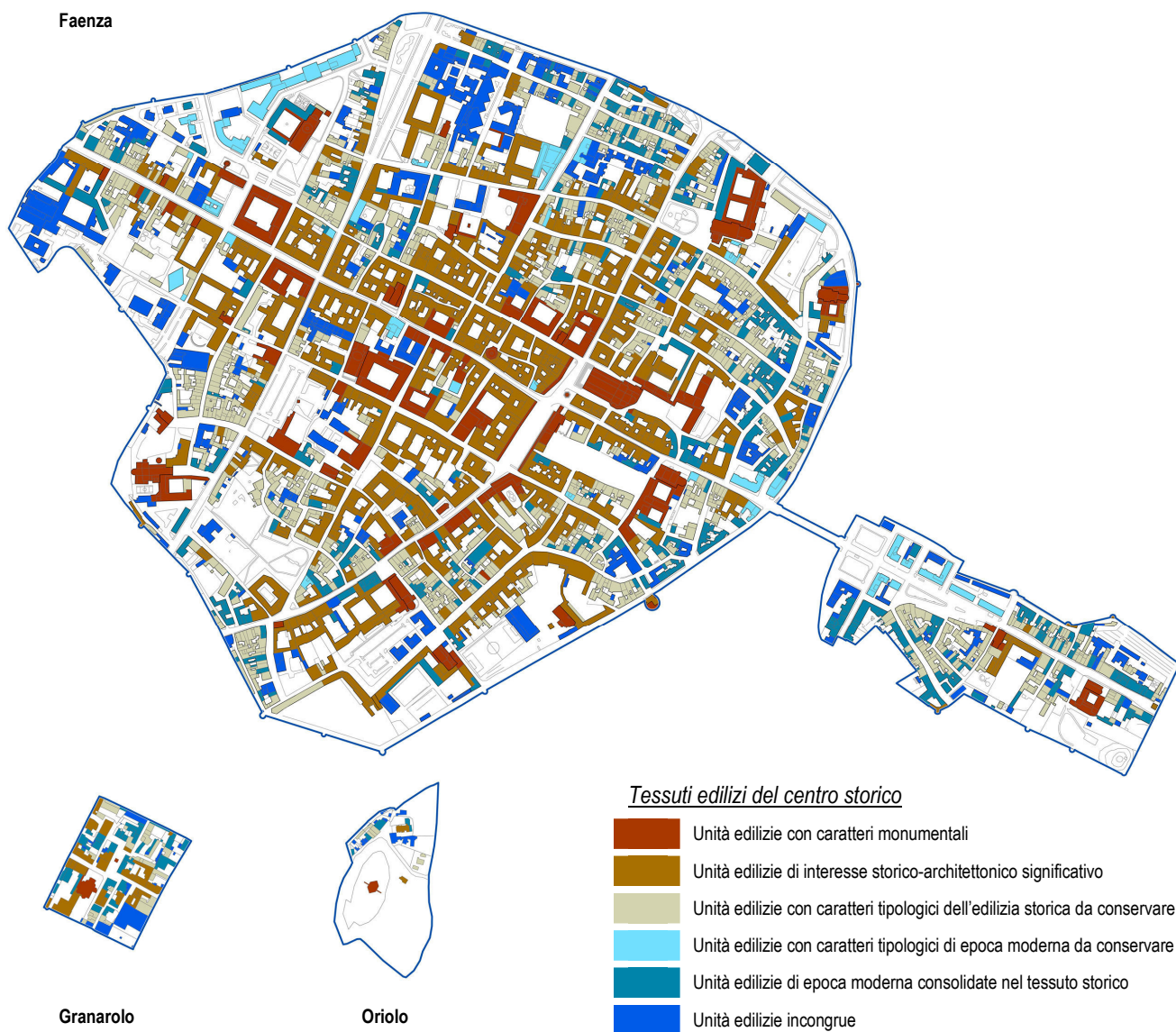
4.1 I TESSUTI STORICI

Per descrivere le azioni di tutela e valorizzazione, è opportuno evidenziare quali sono i tessuti storici presenti nel Comune di Faenza.

- centro storico della città di Faenza
- centro storico della frazione di Granarolo faentino
- centro storico dell'agglomerato rurale di Oriolo
- edifici e manufatti di valore (puntuali) al di fuori dei centri storici

Il progetto sui tessuti storici, già molto dettagliato nel PSC che per certi e rilevanti aspetti ha anticipato soluzioni normalmente rinviate al RUE, ha richiesto un adeguamento delle conoscenze sul tessuto edilizio del centro storico di Faenza al fine di qualificare il reale valore delle unità edilizie.

Questo lavoro di analisi, preordinato al progetto, rappresenta i "Tessuti edilizi del centro storico" di Faenza, Granarolo e Oriolo e raccoglie le conoscenze utili anche nella fase di gestione del RUE.



L'approfondimento è stato necessario, oltre che per rileggere gli edifici ai fini del loro valore (il primo piano del centro storico è del 1978), per analizzare (è la prima volta per Faenza) gli spazi aperti adottando criteri di valutazione trasposti nelle categorie di intervento analoghi a quelli degli edifici.

L'analisi dell'intero organismo urbano si è esteso così dai pieni (edifici) ai vuoti (vie, piazze, cortili, giardini) dando vita ad un progetto urbanistico che pone sullo stesso livello qualitativo il complesso spaziale.

In pratica con questo lavoro di analisi ci si dirige nella tutela (anche attiva e dinamica) del paesaggio del centro storico della città e non solo della conservazione della edilizia esistente.

Nel centro storico, al fine di assicurare una completezza valutativa, è stata effettuata anche la ricognizione delle emergenze architettoniche fragili con valore storico per le quali sussiste il serio rischio della rimozione e sostituzione. In questo caso lo scopo del lavoro identificativo è duplice: in primo luogo ci si prefigge di elevare a livello collettivo il valore identitario di questi elementi mentre dall'altro ne viene imposto il restauro e non la facile sostituzione. E' emblematico il caso di meravigliosi portoni che se da una parte possono essere automatizzati (innovazione) dall'altra ne va imposto il restauro (conservazione).

Il lavoro di analisi si è concentrato proprio sulle porte e portoni del centro storico al fine di fare emergere la consapevolezza che una loro alterazione, oltre a costituire una sottrazione di bellezza alla città è un contrasto con il RUE.

Gli elementi analizzati visibili dal suolo pubblico riguardano:

- *le porte e i portoni di valore*
- *i pertugi in legno per la mescita vino*
- *elementi di arredo minori, targhe e insegne storiche*
- *sigle identificative dei rifugi bellici*

L'elenco degli elementi individuati in maniera specifica dal RUE è integrato da una disposizione normativa generale che pone sotto tutela qualunque elemento posto in essere precedentemente al 1937, sul quale si prefigura normalmente una azione conservativa.

Il progetto vero e proprio del centro storico di Faenza (qualificata come città simbolo e raro esempio del neoclassicismo italiano) è riassunto in tre elaborazioni, che vanno lette congiuntamente al fine di progettare o valutare gli interventi possibili:

- *tavola delle categorie di intervento*
- *tavola delle funzioni*
- *tavola delle politiche di intervento*

L'articolazione delle categorie di intervento degli edifici discende dalla legge regionale con alcune precisazioni integrative che consentono di apprezzare maggiormente lo spirito conservativo del piano; in sintesi sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro scientifico;

- restauro e risanamento conservativo: gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, per quanto attiene agli interventi sui prospetti, sono distinti in:
 1. restauro conservativo, in cui si prevede la conservazione dei fronti esterni ed interni consentendo solo su questi ultimi parziali modifiche;
 2. risanamento conservativo, in cui si prevede la parziale modifica dei fronti esterni;
- interventi disciplinati da Schede progetto puntuali;
- ristrutturazione edilizia. Non deve prevedere aumento di volume, ma comprende il recupero di volumi preesistenti.

Analogamente gli spazi aperti sono stati suddivisi in tre tipologie di intervento:

- conservazione
(spazi di rilevante importanza per il verde e le pavimentazioni)
- restauro
(con la finalità di ripulire dagli elementi incongrui per consentire la originaria leggibilità)
- risanamento conservativo
(con la finalità di valorizzare con verde e pavimentazioni)

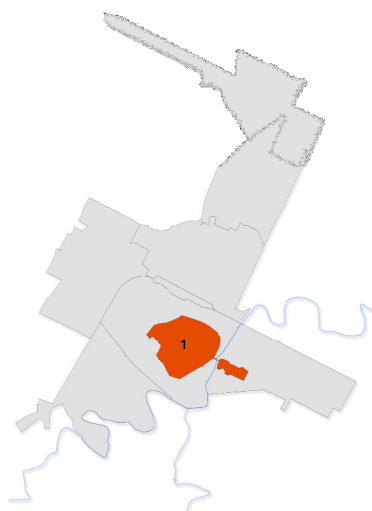
Il nuovo impianto urbanistico prevede che ad ogni edificio o spazio aperto sia attribuito un valore a cui corrisponde una categoria di intervento presuntiva. E' onere dei soggetti interessati verificare l'effettiva coerenza con la categoria assegnata con l'obiettivo di fare emergere i valori storici.

L'attribuzione delle categorie di intervento agli edifici e ai vuoti urbani ai fini della progettazione degli interventi in centro storico, riveste carattere presuntivo e non prescrittivo e pertanto è da considerarsi come primo punto di riferimento per l'impostazione del progetto. Tutti gli interventi in centro storico eccedenti la manutenzione ordinaria devono essere supportati da una analisi, pur semplificata, delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi (tipologici, architettonici, materici, cromatici, di dettaglio costruttivo) che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui.

In alcuni casi l'analisi suddetta può portare (anche per quanto concerne gli spazi aperti) ad interventi eccedenti la categoria presuntiva attribuita dal RUE, e pur nel rispetto della caratterizzazione storica dell'edificio possono essere consentiti in quanto coerenti con la natura dell'edificio.



I centri storici di Faenza, Granarolo faentino e Oriolo in rapporto al territorio



Centro storico di Faenza: 98 ha

6 % rispetto al centro urbano di Faenza

DEMOGRAFIA	popolazione (31.12.2013)	n 9.262	rispetto al 1998 (prec. PRG)	+ 12%
	famiglie (31.12.2013)	n 4.625	rispetto al 1998 (prec. PRG)	+ 12%
	densità abitativa (31.12.2013)	ab/ha 94	rispetto al 1998 (prec. PRG)	+ 16%
	componenti nucleo (31.12.2013)	n 2	rispetto al 1998 (prec. PRG)	- 5%
POTENZIALITA'	stima Sul esistente	m ² 1.459.772	indice Sul/St	m ² / m ² 1,48
	stima Sq esistente	m ² 461.162	rapporto Sq/St	m ² / m ² 0,47
FUNZIONI	alloggi	n 5.854	alloggi/ha	59,4
	attività	n 1.573	indice mix urbano (alloggi/attività)	3,7
	alloggi vuoti	n 1.677	% sul totale alloggi	28,6
SICUREZZA (*)	% alloggi con danni medio/lievi	28 - 54	(*) Stima dopo sisma, valutata con tempo di ritorno T.R. = 475 anni. Percentuali riferite all'ambito 1 (centro storico) e stimate a partire dagli scenari di danno delle sottoaree	
	% alloggi inagibili	< 19		
	% persone "senzatetto"	< 19		
ENERGIA	stima emissioni CO ₂	t 69.524	tCO ₂ /abitante	7,50
	stima consumi energia	TEP 25.913	TEP/abitante	2,80
DOTAZIONI	attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilevo comunale e sovracomunale) m ² /ab 28,2			

In conformità alla disciplina del PSC con le predette modalità, stante la finalità di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione, sono ammessi per le preesistenze:

- la demolizione delle superfetazioni, la riplasmazione e ricomposizione planovolumetrica di corpi minori esistenti all'interno del cortile, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche, tipologiche e documentarie di rilievo. Tale intervento deve essere finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area cortilizia o ad un disegno dei prospetti coerente coi caratteri storico-architettonici del complesso;
- la riplasmazione e ricomposizione di volumi esistenti o tettoie poste sulla copertura, qualora non facciano parte integrante dell'edificio principale originario e qualora non presentino caratteristiche architettoniche tipologiche e documentarie di rilievo. L'intervento è finalizzato alla messa in opera di strutture di copertura a falda e manto in laterizio e, più in generale ad un riordino formale dei coperti e dei prospetti;
- la chiusura vetrata di loggiati e logge rientranti qualora tale soluzione abbia come finalità la coerenza con i valori tradizionali e storici;
- la realizzazione su terrazzi esistenti di grandi dimensioni di pergolati arretrati per rampicanti con materiali, tecniche coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici;
- ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari, la copertura di cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate, con infissi in materiali pregiati e con la finalità esclusiva di aumentare l'offerta ricettiva e/o la fruibilità di:
 - attività pubbliche o di interesse generale;
 - bar, ristoranti, alberghi;
 - attività commerciali al dettaglio, limitatamente a cavedi o piccoli cortili di proprietà esclusiva.

Gli spazi derivanti dalle suddette operazioni di riqualificazione, ai fini della presente disciplina del centro storico, si intendono di pubblico interesse nel senso che contribuiscono a rendere più leggibile la caratterizzazione storica complessiva.

Per quanto riguarda la disciplina degli usi ammessi si afferma il principio della massima integrazione (mix totale) di funzioni, nel senso che tutte le attività sono ammesse (ad esclusione di quelle riconducibili alla sfera produttiva propria delle zone industriali) con alcune limitazioni dettate da una valutazione degli affacci, delle tutele di quelle esistenti o altre condizioni specifiche.

All'interno della tavola tematica delle funzioni sono evidenziate oltre alle aree private i cosiddetti servizi pubblici, che potranno evolvere nel rispetto delle condizioni espresse in seguito. I principali servizi pubblici individuati riguardano:

- *aree per l'istruzione;*
- *aree per il verde e per lo sport;*
- *aree per parcheggi pubblici;*
- *tutte le altre aree per attrezzature di interesse comune quali:*
 - *culto e attrezzature religiose;*
 - *assistenza, servizi sociali e igienico sanitari;*
 - *pubblica amministrazione, pubblica sicurezza, protezione civile;*
 - *attività culturali, sociali e politiche;*
 - *altre attrezzature di interesse comune.*

Negli immobili destinati a servizi pubblici, ma di proprietà privata viene consentita una limitata flessibilità di usi al fine di preservare una percentuale di funzioni pertinenti all'interesse generale pari ad almeno il 30%.

Le limitazioni principali volte ad assicurare la permanenza dei valori storici riguardano:

- nell'area monumentale, appositamente perimetrata, nei locali al piano terra prospicienti direttamente sulla strada con vetrina sono vietati i cambi d'uso a favore di residenza e uffici;
- negli assi commerciali della città (ivi compresa l'area monumentale), per i locali prospicienti i quattro corsi faentini è vietato modificare l'uso del piano terra a garage nonché sono vietati i locali destinati a distributori automatici di prodotti qualora non connessi ad attività di somministrazione;
- sono vietati in tutto il centro storico i locali destinati a sale gioco, videolottery e simili, qualora non connessi ad altre attività di pubblico esercizio;
- in considerazione dell'interesse generale, è vietato modificare la funzione e l'utilizzo di una serie di attività riconducibili ai circoli, trattorie, sale cinematografiche, hotel storici e botteghe storiche al fine di sottrarli a logiche di mercato che potrebbero facilitarne la dismissione;
- negli immobili di proprietà pubblica: obbligo di mantenere le funzioni pubbliche, con facoltà di variazione d'uso per altre funzioni pubbliche. Questa norma è funzionale all'obiettivo di evitare il trasferimento di attività all'esterno del centro storico o di vendita dell'immobile;
- negli immobili di proprietà privata, ivi compresi quelli di enti religiosi, utilizzati per funzioni pubbliche, dovrà essere assicurato –a seguito di cambio d'uso o funzione- il mantenimento della funzione collettiva per almeno un 30% delle superfici. Questa norma è volta ad evitare che servizi pubblici gestiti da privati possano essere stimolati alla dismissione.

Se le tavole di progetto, riguardanti le categorie di intervento e le funzioni, rispondono alla classica disciplina (con la novità del progetto dei vuoti urbani) della conservazione, con la introduzione delle politiche di intervento si vuole restituire normativamente una visione evolutiva su alcune questioni importanti per l'attrattività del centro.

Innanzitutto è stata effettuata una ricognizione sul valore degli edifici al fine di apprezzarli alla luce di norme settoriali, quali ad esempio la eliminazione delle barriere architettoniche, definizione delle varianti essenziali, abusivismo edilizio, normative tecniche, ecc.

In questa elaborazione, di importanza massima per l'identità di Faenza ci sono i complessi edilizi di valore storico architettonico per i quali il valore non è tanto estetico/formale bensì intrinseco della memoria della città da tramandare; fra questi costituiscono capisaldi quei complessi monumentali che valorizzano e condizionano, quanto a visuali, l'intero tessuto circostante.

Gli edifici di valore culturale e testimoniale costituiscono invece la struttura portante e più diffusa del centro storico e, pertanto, rappresentano zone da conservare in quanto nel loro insieme restituiscono l'unicità visiva di Faenza; oltre a questi, che rientrano nella tradizione ottocentesca, sono stati evidenziati gli edifici costruiti nel '900 (anche recente) e che con valutazioni oggettive sono da considerarsi quale riferimento progettuale corretto ed esemplificativo di un determinato periodo tanto da farli rientrare fra gli interventi significativi dell'architettura moderna.

La ricognizione delle politiche di intervento, ha riguardato anche puntuali situazioni derivanti da lacerazioni storiche del tessuto che non hanno ancora trovato soluzione. Trattasi di pochissimi casi, disciplinati da schede progetto in quanto gran parte delle demolizioni belliche sono state ricomposte. In questa ricognizione sono evidenziati i casi di recupero di volumi esistenti. Nelle politiche di intervento sono inoltre compresi:

Progetti puntuali strategici

Trattasi di tre progetti di grande rilevanza pubblica, caratterizzati da futuribili soluzioni interamente vetrate già delineate nel PSC:

- Palazzo delle Esposizioni in corso Mazzini: copertura vetrata della corte centrale per assolvere alla finalità di “polo funzionale espositivo”;
- Museo delle Ceramiche in corso Baccarini: realizzazione di una struttura vetrata nell’area verde antistante l’ingresso al fine di comprendere quei servizi ricreativi, informativi, commerciali, oggi mancanti;
- Palazzo dei musei in via Santa Maria dell’Angelo: la corte interna, con realizzazione prevalentemente vetrata, assolve alle finalità espositive e distributive del museo archeologico e delle altre collezioni.

Unità edilizie interferenti con visuali di pregio negli assi commerciali

Sono rappresentate da edifici con facciata prospiciente il suolo pubblico che interferiscono in modo più significativo di altri, per interventi anomali del dopoguerra, con le visuali di pregio degli assi commerciali individuati nel PSC. Con incentivi urbanistici sono stimulate le trasformazioni della facciata per finalità di coerenza nel contesto e di sicurezza urbana eliminando le anomalie, balconi e sbalzi incongrui sul suolo pubblico.

Durante la gestione del RUE può essere effettuato l’accertamento di nuovi edifici da riquilibrare in centro storico similmente a quelli già censiti.

Unità edilizie interferenti con il tessuto edilizio circostante

Sono le unità con le medesime caratteristiche di quelle precedenti, ma ubicate in altri ambiti del centro storico, sulle quali si applicano simili strategie di eliminazione delle interferenze più eclatanti, con applicazione di incentivi urbanistici più contenuti.

Anche in questo caso possono essere individuate ulteriori situazioni durante la gestione del RUE.

In coerenza con i principi che delineano la struttura del RUE, la valutazione di merito per ogni intervento da effettuare in centro storico deve essere effettuata nelle tre direzioni congiunte della sicurezza, sostenibilità e identità.

Sicurezza

In questo caso intesa come consapevolezza del rischio e della *Vulnerabilità degli edifici* (fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica) nel centro storico è necessario accrescere la consapevolezza circa il rischio sismico.

A tal fine il RUE, attraverso gli studi sviluppati nell’elaborato conoscitivo “Piano regolatore della sismicità”, si propone di stimolare i privati e gli operatori del settore ad approfondire, anche oltre gli obblighi di legge, la questione della sicurezza in un’ottica di prevenzione, con particolare riguardo alle zone interferenti con la CLE (Condizione Limite per l’Emergenza) e cioè alle zone in cui deve essere garantito il funzionamento delle attività vitali per la città nei primi momenti post-sisma.

Per evidenziare l’importanza che il RUE assegna al tema della prevenzione sismica riguardo alla maggiore consapevolezza dei cittadini, sono previsti incentivi urbanistici per estendere le valutazioni tecniche per la sicurezza e la vulnerabilità e per realizzare interventi puntuali di miglioramento, con maggiori benefici nel caso di situazioni interferenti con la CLE.

Sostenibilità

In questo caso intesa come maggiore efficienza energetica dell'ambito più denso della città che però esprime la massima dispersione energetica.

Anche in questo caso sono ipotizzati incentivi urbanistici per ridurre i consumi energetici e le conseguenti emissioni di CO₂ con interventi puntuali e parziali.

Identità

In questo caso intesa come rispondenza agli obiettivi di qualità disciplinati normativamente dal RUE e che riguardano nel dettaglio:

- sistema coperture;
- apparato strutturale;
- sistema facciate;
- elementi di finitura e interni ed impianti tecnologici;
- spazi aperti;

Riguardo alle identità del centro storico si può affermare che la città di Faenza ha un atteggiamento consolidato che parte addirittura dal 28 ottobre 1978 con l'approvazione del primo piano del centro storico. Gli interventi nel centro storico sono di tipo conservativo (e non estetico/formale) nel senso che ogni elemento visibile o non visibile che sia, va considerato per il suo valore e la sua storia; per questa ragione le innovazioni contemporanee, pur consentite, vanno sempre messe in relazione con la prioritaria tutela complessiva dell'ambito storico. Anche in questo caso sono previsti incentivi urbanistici (facoltativi) per eliminare le anomalie più eclatanti, con priorità per gli edifici ubicati negli assi commerciali.

Un aspetto della identità del centro storico attiene anche alla tutela archeologica del sottosuolo inteso come memoria delle civiltà del passato.

Per questa ragione ogni intervento che vada ad intaccare il sottosuolo oltre 80 cm è subordinato ad una comunicazione alla Soprintendenza per i beni archeologici che entro 30 giorni eserciterà le funzioni di controllo.

Al di fuori del centro storico sono comunque presenti altri tessuti storici e a tal fine sono state individuate, con apposita simbologia, tre categorie di edifici di valore:

- *storico-architettonico (con indicazione dei monumentali);*
- *culturale-testimoniale;*
- *significativi dell'architettura moderna.*

Gli edifici (e anche i manufatti) di valore, unitamente alle aree pertinenziali, sono sottoposti alla disciplina della conservazione attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, non solo per quelli derivanti dalla catalogazione nel RUE, ma anche per gli edifici o i complessi e il loro contesto, già risultanti nelle mappe catastali storiche del 1937 e che non siano stati ricostruiti in epoca successiva, trattandosi comunque di presenze di potenziale valore culturale testimoniale.

Il progetto edilizio nell'ambito dei nuclei di valore culturale e testimoniale dovrà dettagliarne l'appartenenza attraverso la lettura delle vicende storiche dell'insediamento e delle trasformazioni edilizie delle singole costruzioni.

All'esterno del centro storico sono salvaguardati (pur senza individuazione puntuale e quindi per norma generale) e conservati tutti gli arredi o manufatti di interesse storico o testimoniale quali cippi, monumenti, lapidi storiche, cimiteri di campagna per la parte originaria, argini, canali, scoli, alvei abbandonati, relitti di terreno a bosco, giardini storici o di valore documentario e altre infrastrutture storiche visualizzate nel quadro conoscitivo del PSC.

Tutelati gli assi commerciali
Norme edilizie presuntive



In **centro storico ammesse tutte le funzioni** ad eccezione di sale gioco

Negli **assi commerciali NO** a nuovi garage al piano terra

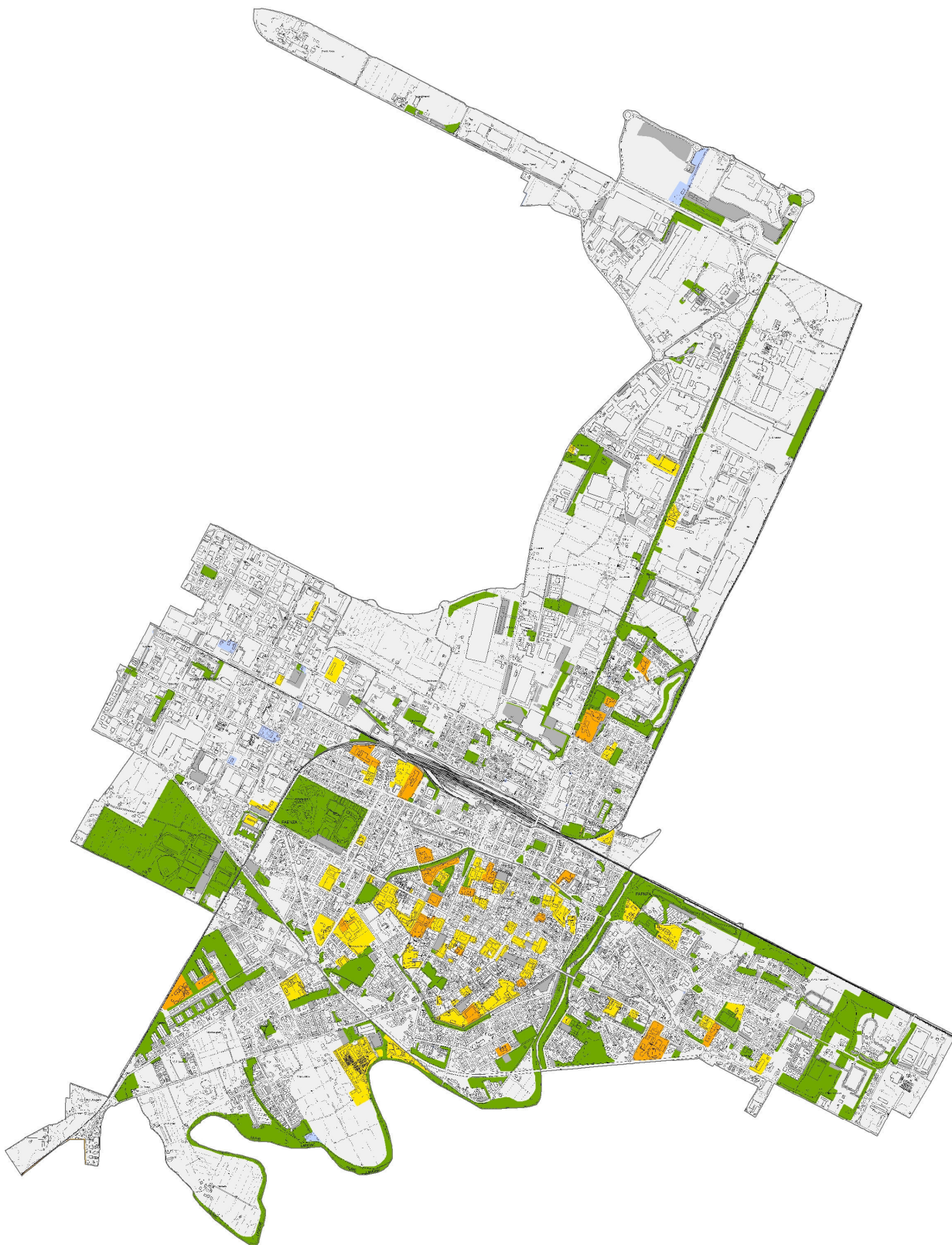
Nell'**area monumentale** al piano terra: **NO** a nuove residenze/uffici

In centro storico tutelate
le attività storiche



Per contrastare immotivate dismissioni nel centro storico è **vietato modificare le funzioni delle botteghe storiche**, sedi rionali e altri centri aggregativi opportunamente individuati di derivazione storica.

- **Conservare l'identità e favorire l'attrazione**



Attrezzature e spazi collettivi del centro urbano di Faenza: 61,9 mq/ab

4.2 I TESSUTI URBANI

Con il RUE il perimetro del centro urbano diventa un preciso confine esterno della città che segna un limite normativo per strategie opposte: un “dentro” da densificare (quando necessario) e un “fuori” da conservare.

E' evidente che questo limite, o meglio bordo esterno, rappresenta una modalità per evidenziare la insostenibilità economica e ambientale di procedere a consumare suolo agricolo; è utopistico però pensare che questo limite cristallizzi la forma della città che, ovviamente sarà per sua definizione sempre in divenire, in via di completamento e quindi incerta, per gli ampi spazi vuoti (con i loro confini) che contiene all'interno e che non è detto che vengano saturati o lasciati all'uso agricolo. In pratica gli approfondimenti analitici, i progetti, le norme, traggono ispirazione dalla storia insediativa del territorio mettendo in campo le tecniche per “fare città” all'interno e “fare paesaggio” all'esterno.

Normativamente il *centro urbano* è quella parte del territorio delimitata da un perimetro continuo di progetto, la cui evoluzione segue i principi della densificazione, del mix funzionale e della qualità dei servizi, anche attraverso strategie incentivanti, mentre al contrario il *territorio rurale* è quella parte del territorio al di fuori del centro urbano da riservare prioritariamente all'agricoltura e alla valorizzazione compatibile.

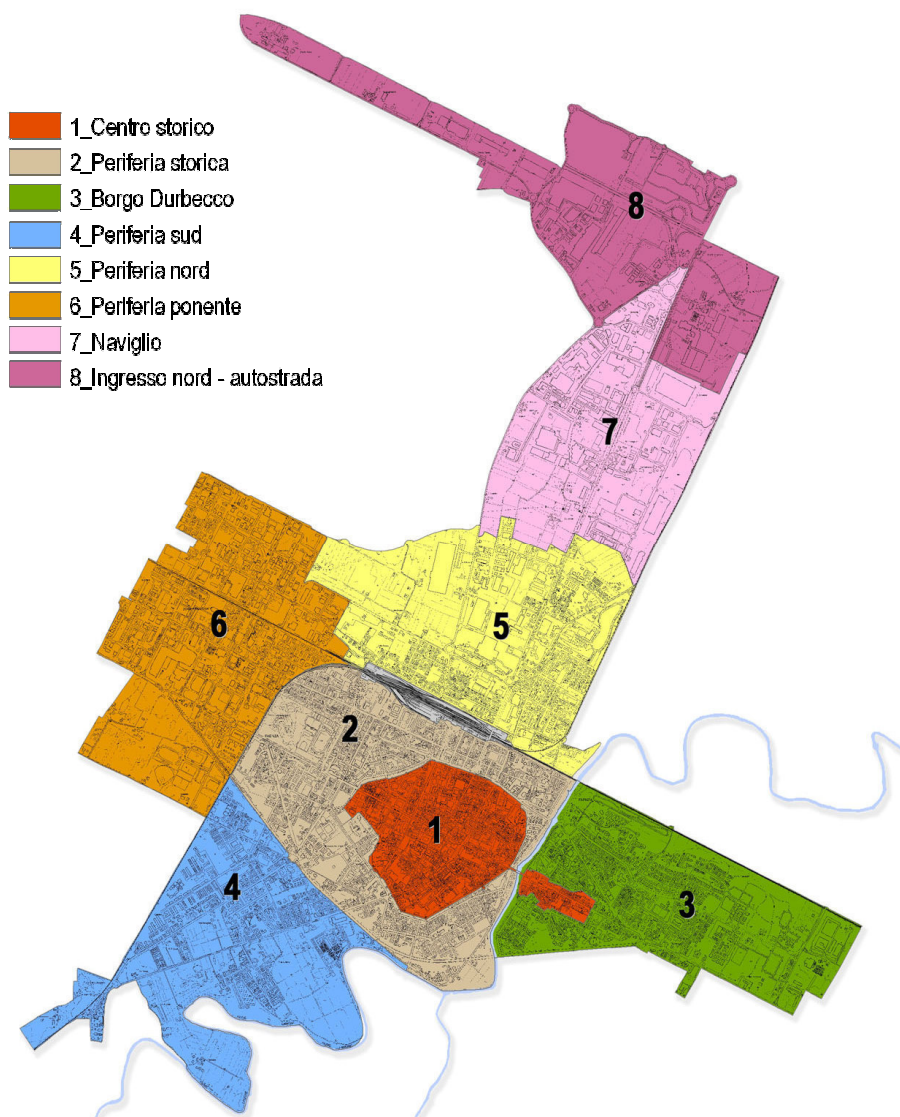
Il progetto più importante messo in campo dal RUE, è quello che riguarda i tessuti urbani; grandi potenzialità può riservare la città costruita, soprattutto per quanto riguarda le tipologie di DENSITA' messe in gioco, la cui integrazione eleva il livello di accoglienza/vivibilità di un territorio:

- DENSITA' di VOLUME da prevedere negli spazi interstiziali o vuoti, spesse volte risultato di progettualità sommarie
- DENSITA' di ABITANTI favorendo l'abitazione in zona urbana con agevolazioni di iniziativa comunale (ad esempio con oneri, fiscalità, finanziamenti)
- DENSITA' di INCONTRO favorendo la contiguità delle costruzioni sui fronti strada e rendendo più identitaria la periferia
- DENSITA' di USI la varietà delle funzioni deve invadere ogni angolo della periferia, consolidando in quei luoghi i servizi pubblici e i ritrovi esistenti
- DENSITA' di VERDE il tessuto urbano dovrà essere un luogo sempre più vivibile, attrattivo e sostenibile, mantenendo e potenziando il verde arboreo

La lettura del tessuto urbano articolata per sette ambiti (oltre al centro storico) è stata effettuata per orientare gli obiettivi più minuti delle trasformazioni, soprattutto in relazione agli aspetti funzionali.

E' evidente che la dimensione, tutto sommato a misura d'uomo, dell'intero centro urbano, se rapportato a città di più grandi dimensioni, poteva anche realisticamente escludere lo studio di piccoli ambiti (della dimensione orientativa di circa 200 ha), che hanno però ragione di esistere, più che per la verifica di dotazioni (o altro), per i diversi tipi di paesaggio urbano che rappresentano, di cui si vuole accompagnare la lenta evoluzione. Analizzati e resi comprensibili con alcuni parametri significativi i 7 ambiti fisici di cui si compone il centro urbano (senza considerare il centro storico) si sono poi distinti, per caratteristiche di omogeneità le seguenti aree a cui corrisponde una precisa strategia normativa:

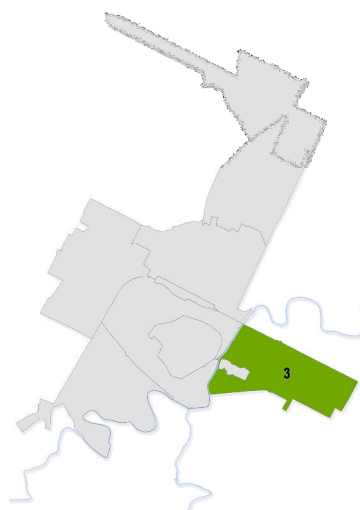
- *ambito residenziale misto consolidato*
- *ambito produttivo specializzato*
- *ambito produttivo misto*
- *ambito misto di riqualificazione*
- *aree urbane a disciplina specifica*



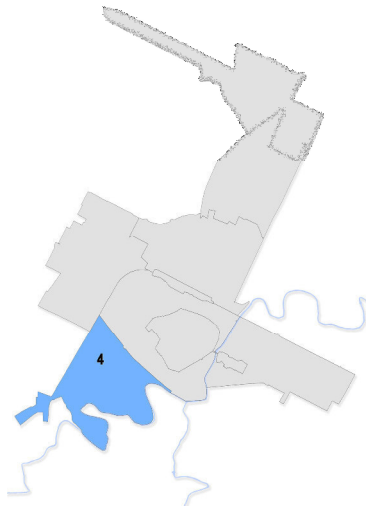
Ambiti di analisi del centro urbano di Faenza



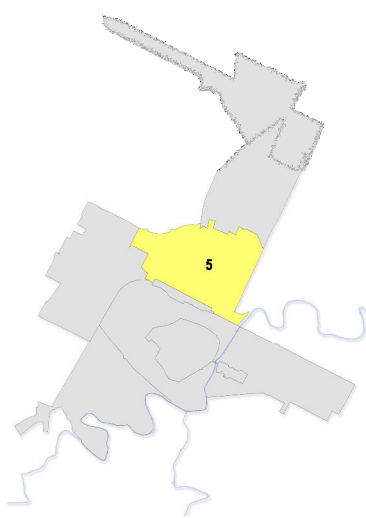
Periferia storica: 219 ha		13,3 % rispetto al centro urbano di Faenza	
DEMOGRAFIA	popolazione	n 12.957	densità abitativa ab/ha 59,3
	famiglie	n 5.956	componenti nucleo n 2,18
POTENZIALITA'	stima Sul esistente	m ² 1.070.035	indice Sul/St m ² / m ² 0,49
	stima Sq esistente	m ² 398.711	rapporto Sq/St m ² / m ² 0,18
FUNZIONI	alloggi	n 6.437	alloggi/ha 29,4
	attività	n 960	indice mix urbano (alloggi/attività) 6,7
	alloggi vuoti	n 699	% sul totale alloggi 10,9
SICUREZZA (*)	% alloggi con danni medio/lievi	< 38	(*) Stima dopo sisma, valutata con tempo di ritorno T.R. = 475 anni. Percentuali riferite all'ambito 2 e stimate a partire dagli scenari di danno delle sottoaree
	% alloggi inagibili	< 9	
	% persone "senzatecto"	< 6	
ENERGIA	stima emissioni CO ₂	t 42.904	tCO ₂ /abitante 3,27
	stima consumi energia	TEP 15.991	TEP/abitante 1,21
DOTAZIONI	attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilievo comunale e sovracomunale) m ² /ab 36,7		



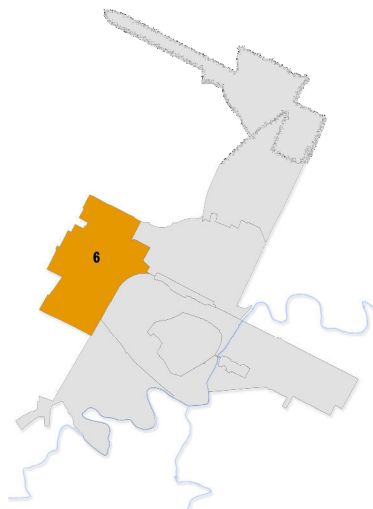
Borgo Durbecco: 199 ha		12,1 % rispetto al centro urbano di Faenza	
DEMOGRAFIA	popolazione	n 7.568	densità abitativa ab/ha 38,0
	famiglie	n 3.366	componenti nucleo n 2,25
POTENZIALITA'	stima Sul esistente	m ² 603.905	indice Sul/St m ² / m ² 0,30
	stima Sq esistente	m ² 262.029	rapporto Sq/St m ² / m ² 0,13
FUNZIONI	alloggi	n 3.484	alloggi/ha 17,5
	attività	n 381	indice mix urbano (alloggi/attività) 9,1
	alloggi vuoti	n 336	% sul totale alloggi 9,6
SICUREZZA (*)	% alloggi con danni medio/lievi	< 15	(*) Stima dopo sisma, valutata con tempo di ritorno T.R. = 475 anni. Percentuali riferite all'ambito 3 e stimate a partire dagli scenari di danno delle sottoaree
	% alloggi inagibili	< 9	
	% persone "senzatecto"	< 5	
ENERGIA	stima emissioni CO ₂	t 22.873	tCO ₂ /abitante 3,07
	stima consumi energia	TEP 8.525	TEP/abitante 1,14
DOTAZIONI	attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilievo comunale e sovracomunale) m ² /ab 57,2		



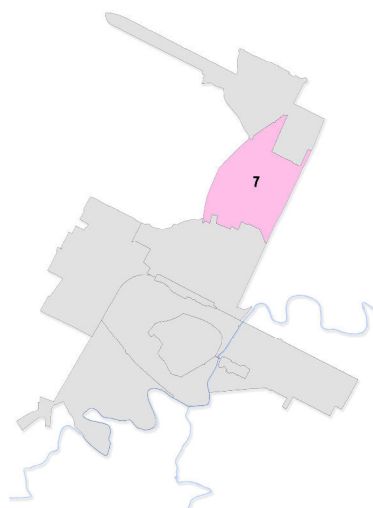
Periferia sud: 218ha		13,3 % rispetto al centro urbano di Faenza	
DEMOGRAFIA	popolazione	n 6.374	densità abitativa ab/ha 29,2
	famiglie	n 2.660	componenti nucleo n 2,40
POTENZIALITA'	stima Sul esistente	m ² 498.781	indice Sul/St m ² / m ² 0,23
	stima Sq esistente	m ² 180.476	rapporto Sq/St m ² / m ² 0,08
FUNZIONI	alloggi	n 2.580	alloggi/ha 11,8
	attività	n 279	indice mix urbano (alloggi/attività) 9,2
	alloggi vuoti	n 82	% sul totale alloggi 3,2
SICUREZZA (*)	% alloggi con danni medio/lievi	< 26	(*) Stima dopo sisma, valutata con tempo di ritorno T.R. = 475 anni. Percentuali riferite all'ambito 4 e stimate a partire dagli scenari di danno delle sottoaree
	% alloggi inagibili	< 9	
	% persone "senzatetto"	< 8	
ENERGIA	stima emissioni CO ₂	t 17.127	tCO ₂ /abitante 2,77
	stima consumi energia	TEP 6.384	TEP/abitante 1,03
DOTAZIONI	attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilievo comunale e sovracomunale) m ² /ab 55,5		



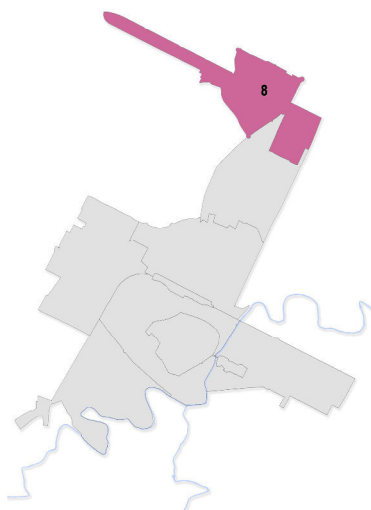
Periferia nord: 233 ha		14,2 % rispetto al centro urbano di Faenza	
DEMOGRAFIA	popolazione	n 4.899	densità abitativa ab/ha 21,0
	famiglie	n 2.146	componenti nucleo n 2,28
POTENZIALITA'	stima Sul esistente	m ² 1.347.391	indice Sul/St m ² / m ² 0,58
	stima Sq esistente	m ² 335.196	rapporto Sq/St m ² / m ² 0,14
FUNZIONI	alloggi	n 2.238	alloggi/ha 9,6
	attività	n 361	indice mix urbano (alloggi/attività) 6,2
	alloggi vuoti	n 176	% sul totale alloggi 7,9
SICUREZZA (*)	% alloggi con danni medio/lievi	< 26	(*) Stima dopo sisma, valutata con tempo di ritorno T.R. = 475 anni. Percentuali riferite all'ambito 5 e stimate a partire dagli scenari di danno delle sottoaree
	% alloggi inagibili	< 9	
	% persone "senzatetto"	< 9	
ENERGIA	stima emissioni CO ₂	t 36.975	tCO ₂ /abitante 7,69
	stima consumi energia	TEP 13.781	TEP/abitante 2,87
DOTAZIONI	attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilievo comunale e sovracomunale) m ² /ab 52,6		



Periferia ponente: 245 ha		<i>15,0 % rispetto al centro urbano di Faenza</i>	
DEMOGRAFIA	popolazione	n 1.239	densità abitativa ab/ha 5,0
	famiglie	n 538	componenti nucleo n 2,30
POTENZIALITA'	stima Sul esistente	m ² 741.828	indice Sul/St m ² / m ² 0,30
	stima Sq esistente	m ² 481.022	rapporto Sq/St m ² / m ² 0,20
FUNZIONI	alloggi	n 572	alloggi/ha 2,3
	attività	n 775	indice mix urbano (alloggi/attività) 0,7
	alloggi vuoti	n 60	% sul totale alloggi 10,5
ENERGIA	stima emissioni CO ₂	t 18.082	tCO ₂ /abitante 14,77
	stima consumi energia	TEP 6.739	TEP/abitante 5,50
DOTAZIONI	attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilievo comunale e sovracomunale) m ² /ab 250,4		

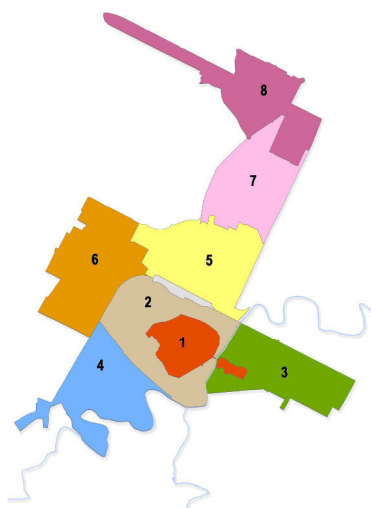


Naviglio: 197 ha		<i>12,0 % rispetto al centro urbano di Faenza</i>	
DEMOGRAFIA	popolazione	n 129	densità abitativa ab/ha 0,7
	famiglie	n 61	componenti nucleo n 2,11
POTENZIALITA'	stima Sul esistente	m ² 664.689	indice Sul/St m ² / m ² 0,34
	stima Sq esistente	m ² 269.690	rapporto Sq/St m ² / m ² 0,14
FUNZIONI	alloggi	n 65	alloggi/ha 0,3
	attività	n 307	indice mix urbano (alloggi/attività) 0,2
	alloggi vuoti	n 21	% sul totale alloggi 32,3
ENERGIA	stima emissioni CO ₂	t 10.850	tCO ₂ /abitante 98,64
	stima consumi energia	TEP 4.044	TEP/abitante 36,76
DOTAZIONI	attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilievo com.le e sovracomunale) m ² /ab 1.121,4		



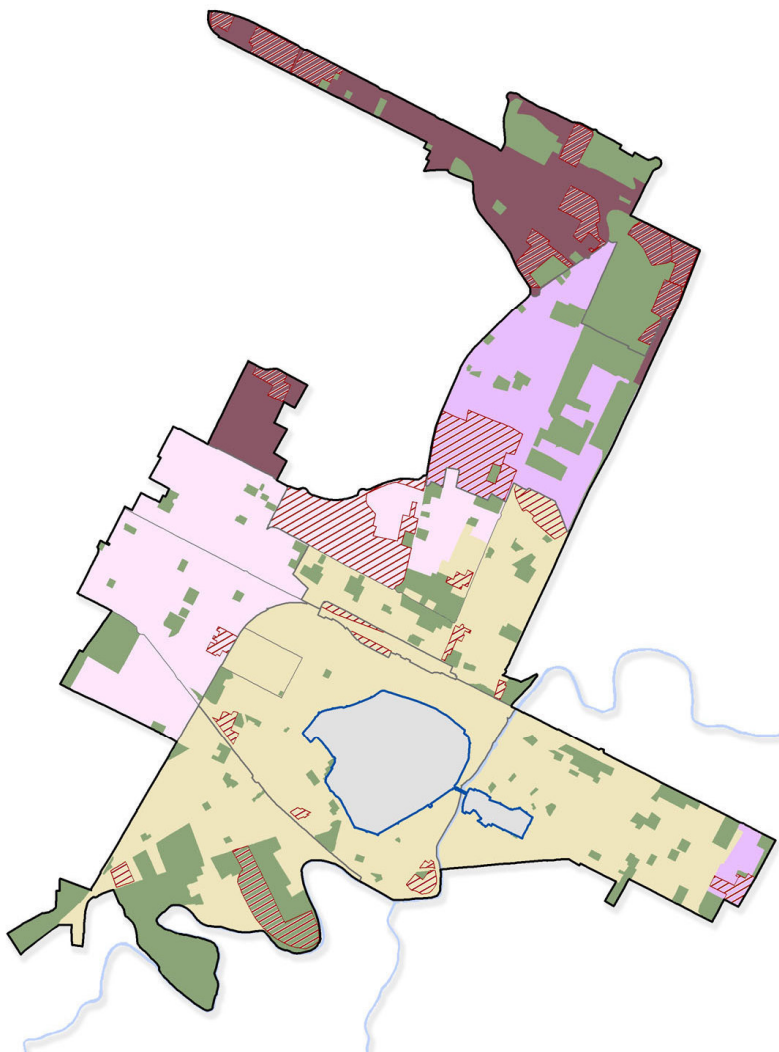
Ingresso nord: 231ha 14,1 % rispetto al centro urbano di Faenza

DEMOGRAFIA	popolazione	n 135	densità abitativa	ab/ha 0,6
	famiglie	n 52	componenti nucleo	n 2,60
POTENZIALITA'	stima Sul esistente	m ² 599.875	indice Sul/St	m ² / m ² 0,26
	stima Sq esistente	m ² 253.565	rapporto Sq/St	m ² / m ² 0,11
FUNZIONI	alloggi	n 43	alloggi/ha	0,2
	attività	n 74	indice mix urbano (alloggi/attività)	0,6
	alloggi vuoti	n 9	% sul totale alloggi	20,9
ENERGIA	stima emissioni CO ₂	t 11.863	tCO ₂ /abitante	111,91
	stima consumi energia	TEP 4.421	TEP/abitante	41,70
DOTAZIONI	attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilievo comunale e sovracomunale) m ² /ab 758,7			



Centro urbano di Faenza: 1.641 ha

DEMOGRAFIA	popolazione	n 42.563	densità abitativa	ab/ha 25,9
	famiglie	n 19.404	componenti nucleo	n 2,19
POTENZIALITA'	stima Volume esistente	m ³ 26.132.761	indice V/St	m ² / m ² 1,75
	stima Sul esistente	m ² 6.986.278	indice Sul/St	m ² / m ² 0,43
	stima Sq esistente	m ² 2.641.851	rapporto Sq/St	m ² / m ² 0,16
FUNZIONI	alloggi	n 21.273	alloggi/ha	13,0
	attività	n 4.710	indice mix urbano (alloggi/attività)	4,5
	alloggi vuoti	n 3.060	% sul totale alloggi	14,4
SICUREZZA (*)	% alloggi con danni medio/lievi	< 54	(*) Stima dopo sisma, valutata con tempo di ritorno T.R. = 475 anni. Percentuali riferite agli ambiti 2, 3, 4, 5 e stimate a partire dagli scenari di danno delle sottoaree	
	% alloggi inagibili	< 19		
	% persone "senzatetto"	< 9		
ENERGIA	stima emissioni CO ₂	t 230.197	tCO ₂ /abitante	5,45
	stima consumi energia	TEP 85.798	TEP/abitante	2,03
DOTAZIONI	attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilievo comunale e sovracomunale) m ² /ab 54,9			



Schema di progetto RUE: suddivisione degli ambiti urbanistici omogenei nei centri urbani (*)

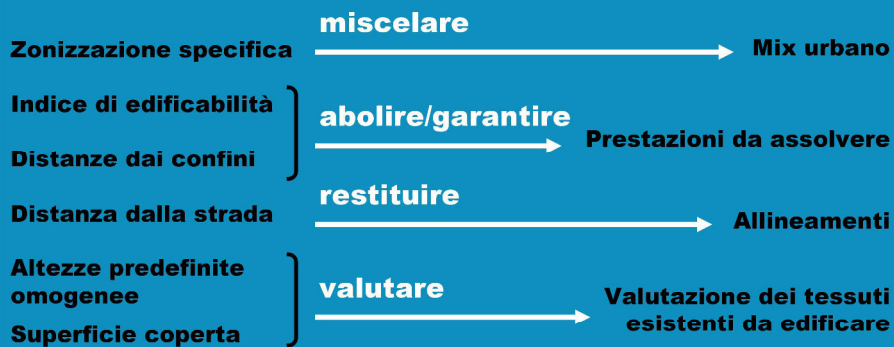
	Ambito residenziale misto consolidato	ha 371	30,4 %
	Ambito produttivo specializzato	ha 97	8,0 %
	Ambito produttivo misto	ha 82	6,7 %
	Ambito misto di riqualificazione	ha 173	14,1 %
	Area urbana a disciplina specifica <i>(verde privato, schede progetto, aree commerciali)</i>	ha 333	27,3 %
	Ambiti sottoposti a POC <i>(che ricadono all'interno dei centri urbani)</i>	ha 164	13,4 %

(*) i dati riportati in tabella comprendono i centri urbani di Faenza, Celle, Errano, Granarolo, Marzeno, Mezzeno, Oriolo-San Mamante, Pettinara (Borgo Tuliero), Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Reda, Santa Lucia

Obiettivo: più libertà progettuale per migliorare la periferia

IL PASSATO (obblighi)

IL FUTURO (obiettivi)

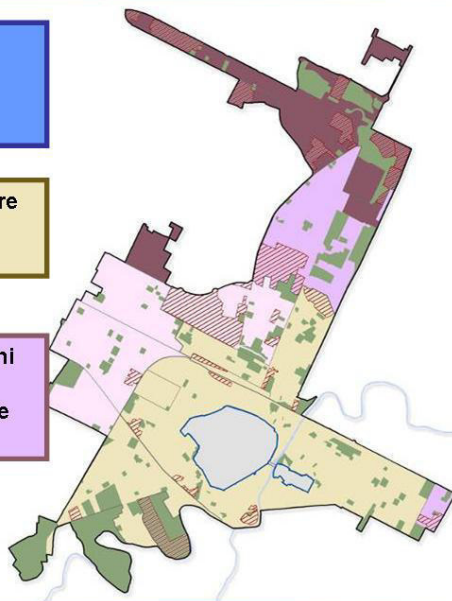


Obiettivo: ...semplificare la contabilità urbanistica per concentrarsi sul progetto

Solo due parametri:
- superficie coperta
- altezza massima

Qualunque volume esistente può essere ampliato del 20% previo rilevante miglioramento energetico

Destinazioni libere con parziali limitazioni per la residenza nelle aree industriali intensive, ma con possibilità di realizzare sempre alloggi per l'affitto a lavoratori



Un centro urbano senza indici edilizi

Distanze dalle strade in città

ALLINEAMENTI
ad edifici esistenti

NUOVI FILI EDILIZI
per attestare i futuri edifici

Nel centro urbano, **per favorire la migliore utilizzazione delle aree**, la distanza degli edifici dalle strade **non è fissata tassativamente**

- maggiori opzioni progettuali
- si favorisce la densificazione

Favorire il MIX funzionale

**LOCALI AL
PIANO TERRA**

H = 3,00 m

Si incentivano altezze di 3 m
(in alternativa a 2,70) attraverso agevolazioni urbanistiche

- favorire in futuro l'insediamento di attività nel tessuto costruito
- consentire l'apertura di nuove attività familiari

Ambito residenziale misto consolidato

Rientrano in tale ambito le aree prevalentemente residenziali del centro urbano, in cui il disegno degli spazi pubblici è già strutturato sulla base della pianificazione del passato e in cui si ravvisa l'esigenza e la possibilità di consentire nuove occasioni di insediamento migliorando la qualità e l'estetica urbana, la vulnerabilità sismica e le prestazioni energetiche. All'interno si evidenziano due sottoambiti che rispondono a processi formativi differenti:

- *tessuti spontanei*: interessano parti di città sorte senza un preciso piano e rappresentano nuclei identitari in cui favorire un naturale processo di addensamento;
- *tessuti ordinari*: rappresentano la gran parte della periferia, sorta sulla base di piani con tipologie eterogenee, in cui graduare nello specifico le nuove possibilità di intervento.

In questi tessuti, oltre a consentire tutte le funzioni, ad eccezione di quelle produttive incompatibili, vengono eliminate per gli ampliamenti e per le nuove costruzioni di altezza contenuta (come in tutto il centro urbano) le distanze dai confini di competenza comunale (rinviando perciò solo a norme sovraordinate) al fine di agevolare la ricomposizione spontanea della città.

Inoltre, per rendere più agevole l'insediamento di attività e più competitiva questa zona rispetto ad altre viene ridotta allo stretto necessario (minimo) la dotazione di spazio di sosta, evitando così la loro onerosa monetizzazione.

In questi ambiti, che coincidono con la periferia storica, vengono agevolati gli ampliamenti ordinari, effettuabili con intervento diretto e disciplinati gli interventi più estesi disponendo che quelli con Sul compresa fra 2.300 e 4.000 m² vengano rinviati ad un SIO e che quelli con Sul di oltre 4.000 m² vengano rinviati al POC al fine di valutarne adeguatamente gli impatti ed i profili di interesse per la collettività. Il SIO è subordinato all'assolvimento di prestazioni alternative fra: alloggi per affitto, cessione al Comune di spazi per attività, applicazione di compensazioni.

Nell'ambito residenziale misto consolidato la norma urbanistica si limita a definire i pochi aspetti essenziali per il progetto rinviando le valutazioni vere e proprie all'assolvimento delle prestazioni minime (sicurezza, sostenibilità, identità), necessarie a garantire la fattibilità dell'intervento:

- *tessuti spontanei*:
 - Sq max 50% della Sf
 - H max 7,50 m
- *tessuti ordinari*:
 - Sq max 40% della Sf
 - H max 9,50 m

I suddetti limiti di altezza possono essere superati, fino ad una H max di 12,50 m, raggiungendo il numero di piani fuori riscontrabile nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti nell'isolato; inoltre, fermo restando i limiti di altezza degli edifici di cui al DI 1444/68, l'altezza massima può essere aumentata per consentire la realizzazione del piano terra con una altezza utile pari ad almeno 3 m e nel caso di particolari soluzioni tecniche utilizzate per i solai.

Al fine di stimolare il rinnovo edilizio, in ottemperanza ai principi di densificazione, sono concessi incentivi anche nel caso di edifici esistenti che superino il limite massimo di superficie coperta (Sq max) o l'altezza massima (H max) o che siano destinati ad usi non conformi al RUE: il volume esistente può quindi essere incrementato, anche previa demolizione, del 10% o del 20% a condizione che l'Indice di prestazione energetica totale sia rispettivamente inferiore del 40% o del

60% rispetto a quanto previsto dalla legislazione vigente in materia; in questi casi la distanza minima dai confini deve essere pari a 5 m e l'edificio ampliato non potrà superare i parametri eccedenti già raggiunti sul lotto.

Per gli edifici esistenti conformi al RUE quanto a superficie coperta, altezza massima e destinazioni d'uso, nel caso di interventi di demolizione e nuova costruzione è possibile ampliare la S_q max del 20%.

Nell'ambito residenziale misto consolidato deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.

Ambito produttivo specializzato

L'ambito produttivo specializzato è ubicato al margine nord del centro urbano di Faenza, nelle vicinanze del sistema autostradale, ed è costituito dall'insieme delle aree produttive esistenti, già strutturate sulla base di pianificazioni del passato, che risultano caratterizzate dalla prevalenza di attività economiche.

In questo caso la libertà di funzioni trova due limiti importanti: il primo riguarda il commercio al dettaglio che non deve essere superiore al 10% della S_{ul} esistente o di progetto (con un minimo sempre ammesso di 50 m^2), mentre il secondo prevede il divieto di insediamenti residenziali ad eccezione di quelli pertinenti alle attività nella misura massima di 250 m^2 di S_{ul} per ogni attività avente una S_{ul} minima di 150 m^2 .

In questo ambito, in cui deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde, la superficie coperta può essere estesa per il 70% della S_f con edifici di altezza pari a 12,50 m, elevabile a 13,00 m per altezze al piano terra pari almeno a 3 m.

Nel rispetto di alcune condizioni per gli edifici non conformi ai parametri del RUE, in questo ambito sono sempre fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.

Ambito produttivo misto

L'ambito produttivo misto è una grande area cuscinetto a nord del centro urbano, compresa fra l'ambito residenziale e quello produttivo specializzato, rappresentativa di un tessuto strutturato che esprime, sulla base di pianificazioni del passato, un'organizzazione degli spazi pubblici e una equilibrata compresenza di funzioni tali da evolvere gradualmente verso un ambito misto consolidato.

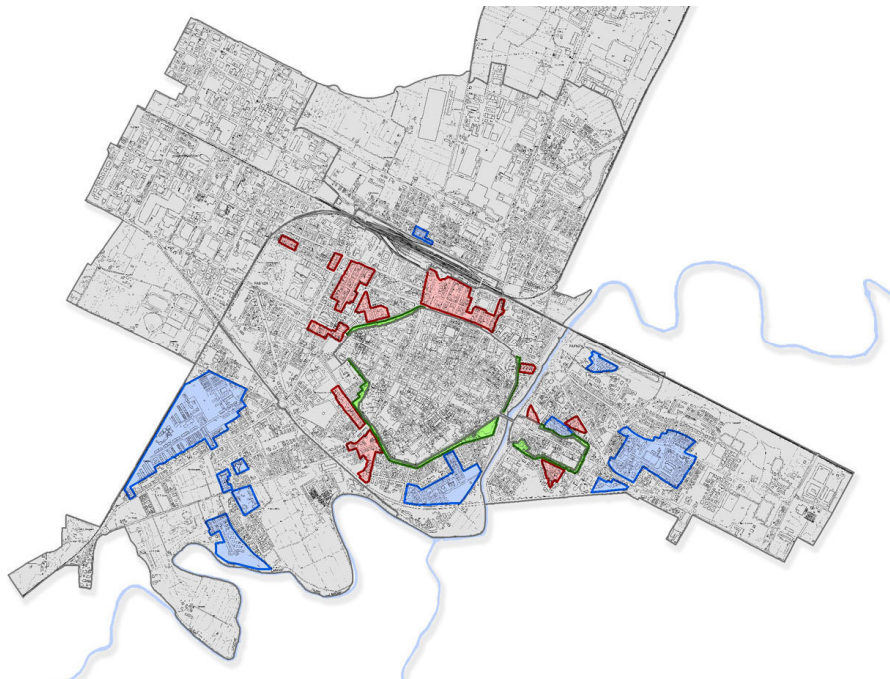
A differenza delle norme del PRG vigente, nel RUE si ritiene, pur senza negare la naturale e lenta evoluzione (già in atto) verso un ambito misto, di limitare al 20% della S_{ul} esistente o di progetto il commercio al dettaglio e la funzione residenziale al servizio delle attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità nella misura massima di 250 m^2 di S_{ul} per ogni attività avente una S_{ul} minima di 100 m^2 . Poiché l'ambito produttivo misto è caratterizzato da un ampio livello di servizi pubblici e da caratteristiche urbane in tali zone viene poi introdotta la possibilità (nei limiti però del 10% della S_{ul} realizzata) di prevedere abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese del luogo.

Anche in questo ambito produttivo la superficie coperta può essere estesa al 70% della S_f con edifici di altezza massima pari a 12,50 m, elevabile a 13,00 m per altezze al piano terra pari almeno a 3 m.

Come per la precedente zona produttiva specializzata anche in questo ambito, nel rispetto di alcune condizioni per gli edifici non conformi ai parametri del RUE, sono sempre fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti (anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione) e deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.



	Tessuti spontanei	ha 43,5	% rispetto ai centri urbani	3,6 %
	Tessuti ordinari	ha 327,5	% rispetto ai centri urbani	26,8 %



	Marcata conservazione	ha 28,6	% rispetto ai centri urbani	2,3 %
	Parziale conservazione	ha 65,9	% rispetto ai centri urbani	5,4 %
	Rispetto mura storiche	ha 8,4	% rispetto ai centri urbani	0,7 %

Ambito misto di riqualificazione

E' una zona strategica per la città di Faenza, posta a ponente del tessuto consolidato e già da molti anni, grazie a discipline urbanistiche che incentivano il MIX di funzioni, in lenta evoluzione verso una qualità insediativa e una mescolanza di funzioni originariamente assente.

E' in sostanza l'insieme di aree ancora a prevalente attività economica all'interno del centro urbano che, pur assicurando la possibilità di sviluppo e riammodernamento del tessuto produttivo, possono evolvere verso una pluralità di funzioni, al fine di favorire l'incremento di servizi pubblici e la qualità degli edifici e degli spazi aperti.

Il RUE asseconda questo trend con l'obiettivo di fare diventare questo grande ambito un vero e proprio tessuto urbano misto consolidato con maggiore qualità dell'impianto.

In questa zona le limitazioni funzionali riguardano il commercio al dettaglio, ammesso fino al 20% della Sul esistente o di progetto, e la funzione residenziale, per la quale si individuano più casistiche, anche di non pertinenzialità con le attività, così disciplinate:

- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività per almeno 10 anni, è ammessa nel limite di 250 m² di Sul per ogni attività.

La funzione residenziale svincolata dall'attività può essere realizzata fino al limite del 20% qualora vi siano condizioni di qualità ambientale, attraverso i seguenti interventi:

- in prossimità della viabilità di accesso, per tutto il fronte del lotto di proprietà, dovrà essere realizzata una fascia continua a verde -fatti salvi i necessari percorsi di accesso all'edificio- ove piantare alberi di alto fusto con funzione di filtro e ombreggiamento;
- la recinzione dovrà essere riqualificata -se necessario- ed adeguata per assolvere funzioni di verde, mediante l'affiancamento di siepe autoctona;
- il fronte dell'edificato dovrà essere valorizzato da una installazione contemporanea di ceramica appositamente realizzata e visibile dallo spazio pubblico;
- con riferimento al lotto di proprietà dovranno essere eliminati/riqualificati i manufatti con caratteristiche di evidente incongruità e di tipo precario;
- devono essere adottati idonei accorgimenti atti a minimizzare eventuali impatti negativi derivanti da attività su aree esterne in aree limitrofe, compreso i depositi a cielo aperto;
- le nuove residenze dovranno essere realizzate in bioedilizia.
- le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese del luogo sono consentite nel limite del 10% della Sul realizzata.

In questo ambito misto di riqualificazione la superficie coperta può essere estesa fino al 70% della Sf, per assicurare la riqualificazione delle pertinenze esterne e il mix auspicato, con edifici di altezza massima pari a 12,50 m, elevabile a 13,00 m per altezze al piano terra pari almeno a 3 m.

Deve essere mantenuta, in adiacenza al perimetro del centro urbano, una fascia inedificabile di almeno 5 m ove perseguire prioritariamente la realizzazione del verde.

Nell'ambito misto di riqualificazione si istituisce anche una norma di tipo progressivo al fine di tenere conto di situazioni che possano evolvere nel tempo, nel caso di dismissione di attività.

Qualora un'area o parte di essa sia dismessa, previa redazione di un SIO (Schema di Inquadramento Operativo) è ammessa l'estensione del commercio al dettaglio fino al 30% e della funzione residenziale fino al 40% della Sul esistente o di progetto.

In questo caso il privato, per le finalità esclusive di cui all'art. 9.2 delle Norme di Attuazione del PSC [*Le quattro qualità - La qualità sociale*], deve assolvere ad una delle seguenti ulteriori prestazioni:

- il 10% della Sul può essere messo a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale;
- il 4% della Sul agibile, da individuare al piano terra, può essere ceduto gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali; in alternativa possono essere ceduti al Comune per le medesime attività, immobili di pari valore all'esterno dell'area, ritenuti congrui dall'organo competente;
- il 15% della Sul deve essere realizzato attraverso l'applicazione del sistema delle "compensazioni", con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.

Con questa strategia si persegue l'obiettivo concreto di immettere sul mercato alloggi per l'affitto concordato o di aumentare il MIX funzionale cedendo al Comune locali ai piani terra. Fra l'altro, l'agevolazione residenziale per determinate categorie sociali previste dal PSC contribuisce ad attrarre soggetti che per la loro qualifica generano un beneficio trasversale all'intera società.

L'introduzione di prestazioni aggiuntive a favore della collettività per usufruire di residenza libera o maggiori superfici commerciali è dettata dall'obiettivo del Comune di non favorire in alcun modo la artificiosa dismissione di attività produttive, che vanno preservate dalla concorrenza di usi economicamente più appetibili.

Aree urbane a disciplina specifica

Nel centro urbano sono presenti anche una molteplicità di situazioni che, per la specificità territoriale o per la attuazione con piani urbanistici non ancora conclusi, necessitano di una strategia puntuale d'intervento; in sostanza sono "aree urbane a disciplina specifica" che sono trasversali ai vari ambiti urbani e che per ragioni conservative o di indirizzo verso la qualità della trasformazione vengono estrapolate dalla norma generale per essere trattate in modo progettuale più definito.

Aree urbane sottoposte a Schede progetto

Sono le aree la cui attuazione si basa su una scheda progetto che disciplina in modo puntuale la trasformazione, individuando fin da ora gli elementi immodificabili e quelli che possono essere oggetto di una rivalutazione progettuale.

Aree oggetto di strumenti attuativi

Sono individuate con apposita perimetrazione nelle tavole del RUE che le disciplina nei seguenti termini: gli strumenti attuativi per i quali sono decorsi i termini di validità stabiliti dalla convenzione o atto d'obbligo, sono decaduti, mentre per le aree oggetto di strumenti attuativi con atti stipulati prima dell'adozione del RUE sono definiti i seguenti casi:

- aree per le quali non siano ancora state cedute le aree pubbliche e non siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: i titoli abilitativi richiesti o presentati entro il termine di tali adempimenti continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi stessi, con l'obbligo -nel caso di strumento attuativo decaduto- di assolvere al sistema delle prestazioni previsto dal RUE;

Tutelate le attività produttive esistenti

ATTIVITA' DISMESSE:

TRASFORMAZIONI SENZA VARIANTI AL RUE

Non favorire la chiusura di attività e non lasciare abbandonate aree dismesse attraverso una duplice normativa contenuta nel RUE

Velocità della disciplina attraverso una **norma di tipo progressivo**

Negli interventi di dismissione e rifunzionalizzazione

10% Sul per AFFITTO

4% Sul al COMUNE

15% Sul da ottenersi con incentivi per il COMUNE

- realizzare 10% di Sul residenziale per affitto agevolato di Housing Sociale
- cedere 4% di Sul al piano terra al Comune per funzioni extraresidenziali
- migliorare con le azioni degli incentivi la sicurezza e l'energia degli immobili pubblici in centro storico per ottenere il 15% di Sul aggiuntiva

Non vengono congelati

**EDIFICI
DEL
PASSATO
CON LIEVI
DIFFORMITA'**

Gli edifici con lievi difformità rispetto al RUE possono, oltre alla manutenzione, effettuare ristrutturazioni o diverse localizzazioni **migliorative**

- riqualificazione dell'edificio
- ridurre l'incompatibilità ambientale

Incentivate le demolizioni e ricostruzioni dei vecchi edifici

**VOLUME
ESISTENTE
+ 20%**

Per favorire il rinnovo edilizio urbano ai fini antisismici ed energetici si offre un **BONUS volumetrico del 20%**

Con un indice di **prestazione energetica inferiore del 60%** rispetto a quello di legge

- aree per le quali siano state cedute le aree pubbliche e siano stati assolti tutti gli obblighi dell'atto trascritto: i titoli abilitativi continuano ad essere disciplinati dagli strumenti attuativi, con possibilità di cambio di destinazione d'uso degli edifici conformemente alle norme di zona del RUE: resta fermo che nelle aree con strumenti attuativi non decaduti, le variazioni degli usi conformi al RUE ma non agli strumenti attuativi, comportano variante a questi ultimi.

I Piani attuativi adottati prima della data di adozione del RUE o già sottoposti -alla stessa data- a determina di pubblicazione, sono approvati sulla base delle norme previgenti: successivamente all'approvazione seguono quanto disposto dal RUE. Per gli strumenti attuativi in corso di validità ma non individuati con perimetro, fino alla scadenza della convenzione vale lo strumento attuativo.

Accordi urbanistici in corso

Sono le aree oggetto di accordi urbanistici (art. 18 della LR n.20/2000 e s.m.i.) già stipulati; sono disciplinate da una Scheda progetto puntuale con riferimento a quanto stabilito nell'accordo.

Aree urbane di conservazione del verde privato

Sono le aree situate all'interno del centro urbano aventi caratteristiche di parco o giardino privato da tutelare. Sono ricomprese anche le aree che il RUE indirizza verso una maggiore densificazione arborea con finalità di qualificazione estetica, paesaggistica e di migliore vivibilità degli insediamenti.

Gli interventi sono mirati alla conservazione dell'area con gli edifici eventualmente presenti e delle alberature esistenti. Sugli edifici esistenti sono consentiti oltre alla realizzazione di Sul interna, gli ampliamenti esterni nella misura massima del 3% della Sul esistente con un minimo sempre ammesso di 30 m², elevabile a 50 m² nel caso di serre solari. I parametri di ampliamento possono poi essere incrementati della Sul necessaria a realizzare porticati o tetterie fino al 30% della Superficie coperta esistente.

L'altezza massima ammessa è pari ad 8 m.

Nelle aree a verde privato dovrà essere verificata una permeabilità minima pari al 70% della Superficie fondiaria.

Aree prevalentemente commerciali

Sono aree in cui risultano prevalenti le destinazioni commerciali e che svolgono, per l'ubicazione nel centro urbano, un riferimento attrattivo di quartiere; in tale aree sono sempre fatti salvi i volumi, le superfici coperte, le altezze, le destinazioni esistenti.

Sono ammessi ampliamenti di Sul fino al 10% di quella esistente, con una altezza massima pari a 10 m.

Sono ammesse tutte le funzioni ad esclusione delle funzioni produttive manifatturiere e della residenza, che è consentita solo come cambio di utilizzo di Sul già esistente ai piani superiori, a condizione che le Sul commerciali, al momento della richiesta, abbiano una consistenza di almeno il 50% della Sul del piano terra dell'edificio; è comunque ammessa una superficie residenziale fino a 350 m² di Sul, anche al piano terra, purché al servizio dell'attività.

L'obiettivo di questa strategia è quello di togliere l'esclusivo monouso commerciale a queste aree per renderle più integrate con gli insediamenti limitrofi; questa possibilità normativa può avere incidenza anche sulla sicurezza urbana.

Nel centro urbano (come d'altronde verrà descritto anche per il territorio rurale) il RUE sovrappone alle norme di ambito, molto semplificate, alcune tutele che derivano dalla pianificazione sovraordinata quali aspetti condizionanti di un qualsiasi progetto.

Un qualunque intervento da effettuare nel centro urbano ai fini valutativi segue l'ordine logico-cronologico della tabella che segue.



Se le norme generali consentono una amplissima forbice progettuale, l'approccio creativo della trasformazione, piccola o grande che sia, non può che derivare dalla lettura morfologica (condizioni) dell'insediamento; per queste ragioni sono stati selezionati, con finalità di tutela, svariati ambiti di approfondimento, di cui si propongono quelli più attinenti a progetti nel centro urbano.

Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale

Negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale, formatisi sulla base piani urbanistici del passato, è evidente un intervento unitario di progetto urbano e di coerenti regole insediative delle quali occorre mantenere la riconoscibilità.

Questi ambiti, morfologicamente non omogenei, sono distinti in due grandi categorie:

- Sub-ambiti urbanistici di marcata conservazione

Sono costituiti dai principali tessuti di valore documentario, risalenti alla prima metà del '900, posti nelle vicinanze del centro storico. In questi casi è consentito solo un modestissimo ampliamento del 5% (con un minimo sempre ammesso di 30 m²) della superficie coperta, per minime ragioni funzionali, confermando però i principali parametri identificativi del sub-ambito. Negli edifici di valore deve essere conservata anche l'architettura sui fronti stradali e gli interventi sono ammissibili solo sul retro dei lotti a meno che non si dimostri con accurate indagini progettuali e valutative che altre soluzioni di ampliamento confermano la morfologia e la originalità del manufatto di valore sotto ogni aspetto. Sostanzialmente questi quartieri vengono tutelati oltre che per il disegno urbano anche per la configurazione plano-altimetrica, accentuando la tutela architettonica dei fronti stradali per gli edifici di valore.

- Sub-ambiti urbanistici di parziale conservazione
Sono costituiti da insediamenti più recenti del secondo novecento nei quali deve essere conservata l'articolazione delle aree pubbliche e della maglia viaria principale. Anche in questo caso è consentito un ampliamento del 10% della Sq (minimo 50 m²) e gli edifici di valore storico/architettonico non sono ampliabili. Gli edifici possono essere totalmente trasformati nel rispetto della viabilità che ha generato il quartiere. Qualora in questi ambiti esistano lotti ineditati sarà possibile una nuova costruzione nel rispetto dei caratteri morfologici storici del contesto.

Come si può apprezzare dalle strategie, negli ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale le possibilità consentite dalle norme generali del RUE in alcuni casi sono solo virtuali, non essendo possibile per ragioni storiche procedere a densificazioni spinte che annullerebbero un ambiente urbano consolidato.

Il piano urbanistico, pur senza individuazioni grafiche preventive, fornisce gli indirizzi valutativi per riconoscere all'interno degli ambiti di conservazione sopracitati tre principali tipologie insediative, con l'obiettivo di elevare la riconoscibilità dei modelli di aggregazione degli edifici, attraverso alcune basilari direttive progettuali:

- insediamenti compatti
Sono identificati da un'edificazione prevalentemente contigua in allineamento, tale da formare una quinta risultante dalla sequenza di più edifici. Sul fronte strada la costruzione può arrivare fino all'altezza dell'edificio più alto adiacente, fino ad un massimo di tre piani abitabili.
- insediamenti aperti ad alta densità
Sono identificati dagli edifici in linea o a blocco in schemi insediativi aperti. Gli interventi edilizi mantengono gli allineamenti sullo spazio pubblico in rapporto alle edificazioni preesistenti.
- insediamenti aperti a bassa densità
Sono identificati da tipologie residenziali a bassa densità con spazi a giardino pertinenziali. Gli interventi devono mantenere le tipologie edilizie caratteristiche dell'ambito e gli allineamenti sul fronte strada in rapporto alle edificazioni preesistenti.

Aree di rispetto delle mura storiche

Attorno al sistema delle mura faentine è presente un limite alle attività di trasformazione dei suoli al fine di conservare la visibilità dei sistemi murari; trattasi di una disposizione che, per ragioni oggettive di localizzazione, comprime notevolmente le possibilità edilizie, condizionando qualunque intervento pubblico o privato alla visibilità del sistema delle mura attraverso la massima conservazione o l'incremento del verde, orti e giardini.

Per gli edifici esistenti è consentito un incremento fino al 5% della Sul, con interventi di ampliamento, alle seguenti condizioni:

- deve essere mantenuta una distanza minima dalle mura storiche pari ad almeno 5 m;
- non deve essere superata l'altezza massima dell'edificio oggetto di ampliamento;

- deve essere progettato e realizzato il restauro del tratto di mura afferente la proprietà, eliminando ogni elemento incongruo che ne limiti la visibilità;
- sui lati degli edifici esistenti non sono ammessi ampliamenti e manufatti edilizi di alcun genere, compresi elementi a sbalzi, pergolati, annessi da giardino, al fine di non diminuire la visibilità delle mura.

Nel caso di interventi eccedenti il restauro e risanamento conservativo o che interessino l'area esterna, deve essere assicurata una quantità di verde privato pari almeno il 40% dell'area scoperta.

Gli interventi devono rispondere alle stesse regole progettuali in vigore sul centro storico.

Per tendere alla qualità effettiva

DALLA NORMA ALLA PRESTAZIONE

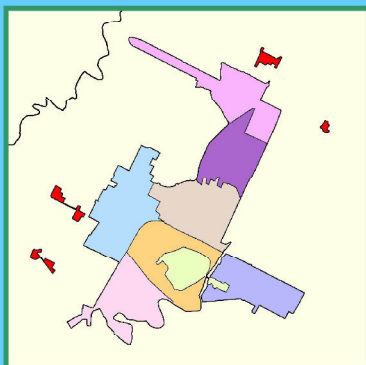
UN DIVERSO APPROCCIO
AL PROGETTO

Prestazione sicurezza:
acqua, sismica, frane

Prestazione sostenibilità:
permeabilità, alberature, energia

Prestazione identità:
barriere, qualità, paesaggio

Diminuiti i valori di
monetizzazione delle aree



I costi di monetizzazione che il cittadino deve versare al Comune in caso di mancata realizzazione di aree per l'interesse collettivo, **vengono ridotti mediamente di una percentuale di oltre il 20-25%**

- **Si favoriscono** i cambi d'uso nel tessuto esistente oggi frenati dagli alti costi di monetizzazione

4.3 LA CAMPAGNA

All'esterno del perimetro del centro urbano la disciplina a cui fare riferimento è quella del territorio rurale, variamente articolato a seconda di usi sedimentati. In sintesi il territorio rurale è costituito dagli ambiti che vanno salvaguardati da usi impropri al fine di preservarne -anche per il futuro- identità e risorse, nei molteplici aspetti connessi all'attività agricola, agli elementi naturali, ambientali e paesaggistici.

Ogni intervento nel territorio rurale deve perseguire i seguenti principali obiettivi:

- conservare l'identità dei poderi e la loro finalità di produzione di prodotti agricoli, promuovendo lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, attraverso le tecniche di minore impatto ambientale;
- conservare gli aspetti naturalistici e paesaggistici del territorio favorendo, in un quadro di compatibilità ambientale, la multifunzionalità e lo sviluppo della biodiversità;
- prevedere il recupero del patrimonio edilizio esistente prima di procedere a nuove costruzioni.

A livello di massima esemplificazione possiamo affermare che mentre in città è possibile densificare, in campagna l'obiettivo è la salvaguardia e lo sviluppo delle attività agricole e dei loro territori nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio.

Per questa ragione, tenuto conto dello straordinario valore paesaggistico, ambientale e produttivo del suolo, si stabilisce -a livello di principio- il divieto di utilizzare nuove aree per costruire edifici se prima non vengono recuperati quelli idonei esistenti; la tutela del suolo, intesa non solo come valore ecologico, ma come promozione della agricoltura, da vedere nel lungo periodo, è una prioritaria azione di interesse pubblico.

Intervenire nel territorio rurale significa adottare un approccio progettuale diverso, rispetto a quello seguito per i centri urbani; per questa ragione è essenziale che gli aspetti relativi alla disciplina specifica dei vari ambiti siano preceduti da alcune regole generali (per il Comune di Faenza ormai storiche) che per sommi capi e in modo non esaustivo rappresentano l'approccio al progetto in campagna.

La strada maestra di ogni strategia normativa è quella di preservare il terreno agricolo, il paesaggio, il patrimonio costruito per le esigenze produttive degli agricoltori. A questo fine si evidenziano di seguito 3 ambiti di lavoro che rappresentano un preciso indirizzo per la evoluzione della campagna al fine di distoglierla da usi urbanizzativi impropri.





La campagna

Abitanti in territorio rurale	n 12.085	% rispetto al territorio comunale	20,5%
Famiglie rurali	n 4.593	componenti famiglia	n 2,63

Numero alloggi	n 5.161	Alloggi/ettaro	n 0,26
Alloggi vuoti	n 487	% sul totale rurale	9,4%
Attrezzature e spazi collettivi pubblici (rilievo comunale e sovracomunale)			m ² /ab 82,3



Il territorio rurale del Comune di Faenza

	Centri storici (*)	km ²	1,0	0,5%
	Centri urbani (**)	km ²	18,1	8,4%
	Territorio rurale	km ²	196,7	91,1%
<hr/>				
	Territorio comunale	km ²	215,9	100,0%

(*) comprende i centri storici di Faenza, Granarolo, Oriolo

(**) comprende i centri urbani di Faenza, Celle, Errano, Granarolo, Marzeno, Mezzeno, Oriolo-San Mamante, Pettinara (Borgo Tuliero), Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Reda, Santa Lucia

Rendere compatibili gli interventi con il paesaggio

Tutti gli interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) sono volti a conservare e/o recuperare e/o realizzare le consolidate caratteristiche (morfologiche, tipologiche, costruttive, materiche e cromatiche) proprie dell'edilizia rurale locale che potranno essere approfondite e diversamente disciplinate nel documento di indirizzi della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio. Devono essere rispettate le seguenti regole:

- Gli interventi sugli edifici esistenti devono conservare/recuperare/integrare le caratteristiche dell'edilizia rurale faentina con riferimento a materiali e finiture. Gli spazi significativi dei fabbricati (stalle, androni, portici, ecc.) devono essere oggetto di interventi conservativi. I proservizi (edifici di servizio di piccola dimensione quali forni, porcili, ecc.) devono essere conservati e mantenuti con funzione di servizio, senza possibilità di uso abitativo. Gli altri fabbricati di servizio (quali i fienili e i casoni) -se di valore- devono essere mantenuti ad uso di servizio: per incentivarne la conservazione fedele sono consentite attraverso verifiche preventive circa il reale mantenimento, anche altre funzioni. Le strutture in legno e i solai a volta in mattoni possono essere sostituiti con altri materiali solo se interessano edifici privi di valore; in ogni caso, qualora si renda indispensabile intervenire sui solai in legno deve essere preferita la realizzazione di nuove strutture orizzontali in legno. Non sono ammessi terrazzi nelle coperture e balconi a sbalzo; sono invece valutabili le logge all'interno della sagoma degli edifici. Gli elementi di finitura devono essere di tipo tradizionale (ad esempio infissi e loro elementi oscuranti in legno, lattoneria in rame, banchine in pietra naturale o laterizio, marciapiedi e percorsi pedonali in materiali naturali, comignoli di tipologia faentina costruiti in opera).

Nell'elaborato "attività edilizia e procedimenti" è individuato l'ambito di variabilità nell'applicazione delle suddette caratteristiche di intervento.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione, finalizzati o meno a nuove costruzioni o accorpamenti, sono ammessi limitatamente agli edifici o loro parti che risultino estranei al contesto o alla tradizione costruttiva agricola e nel caso in cui ricostituiscano migliori condizioni di congruità con il territorio rurale.

Nelle nuove costruzioni e nei casi in cui le norme di zona consentono la realizzazione di ampliamenti esterni alla sagoma degli edifici, è possibile aggiungere le seguenti quantità di Sul:

- Sul necessaria per la realizzazione di porticati nella misura del 30% della Sq esistente nel nucleo edilizio: nella quota del 30% si considerano anche i porticati esistenti;
- Sul necessaria per la realizzazione di serre solari in ampliamento degli edifici abitativi, qualora il loro volume lordo non superi il 20% di quello dell'edificio esistente e con un limite massimo di 50 m².

Si definiscono solari le serre costituite da pareti vetrate per almeno il 70% delle superfici di tutti i lati -compresi gli eventuali lati in appoggio- e la copertura, orientate a sud, sud-est, sud-ovest, qualora finalizzate al migliore sfruttamento della radiazione solare: a tale fine non devono essere munite di impianto di riscaldamento e devono essere opportunamente ombreggiate d'estate.

La Sul può inoltre essere aumentata delle seguenti quantità:

- i seminterrati, limitatamente alle costruzioni esistenti al 31.12.1995;
- i sottotetti, indipendentemente dall'altezza utile, alle seguenti condizioni:
 - il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;

- i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati come locali per servizi o vani tecnici.

Nel conteggio degli ampliamenti devono essere sempre compresi quelli realizzati in applicazione del PRG 96.

- Le nuove costruzioni -salvo i casi di evidente impossibilità- devono essere spazialmente accorpate con quelle preesistenti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche, formali e costruttive dei nuclei rurali del territorio faentino.

Le modalità costruttive devono conformarsi, per quanto applicabili, alle norme di cui sopra per gli interventi sugli edifici esistenti.

H max 7,50 m, quando non diversamente stabilito.

Nelle costruzioni non esistenti al 31.12.1995 la Sul può essere aumentata delle seguenti quantità:

- i sottotetti, indipendentemente dall'Altezza utile, alle seguenti condizioni:
 - il sottotetto deve essere inaccessibile ovvero accessibile attraverso botola e comunque scala non fissa;
 - i locali del sottotetto devono essere inutilizzati ovvero classificati come locali per servizi o vani tecnici;
- le falde di copertura dovranno essere di tipo tradizionale, prive di salti di quota, con pendenza compresa tra il 30% e il 35% ovvero conformata alle pendenze delle coperture di tipo tradizionale già esistenti; inoltre il piano di posa delle coperture dovrà partire -lungo i lati a gronda costante- ad una altezza massima di 30 cm rispetto all'estradosso dell'ultimo solaio.

- Gli interventi negli spazi aperti devono perseguire la massima permeabilità del suolo. Eventuali interrati degli edifici abitativi e dei relativi fabbricati di servizio, non devono estendersi oltre la proiezione dei muri esterni dei medesimi fabbricati, con l'eccezione dei vani tecnici e di quelli che assecondino la conformazione naturale del terreno. L'accessibilità agli interrati dall'esterno mediante rampe è di norma vietata: possono essere valutate rampe integrate nel paesaggio qualora possano assecondare la naturale conformazione del terreno in declivio. Le corti devono essere conservate nella loro spazialità originaria, mantenendo gli elementi originali esistenti quali pozzi, alberature di alto fusto, siepi, fossi, ecc.

Condizione di fattibilità degli interventi è la verifica delle dotazioni minime di servizi e infrastrutture correlate alle specifiche funzioni d'uso (quali viabilità, sistema di approvvigionamento idrico ed elettrico, allacciamento alla rete fognaria o adeguato sistema di dispersione, raccolta e smaltimento dei rifiuti nel caso di processi lavorativi): tale verifica deve essere dimostrata nell'ambito della documentazione progettuale e comporta -se necessario- la realizzazione o l'integrazione delle dotazioni a cura della proprietà.

L'area di pertinenza degli edifici non può essere utilizzata per attività a cielo aperto quali depositi, esposizioni di merci e similari, in tutti i casi di utilizzo dei fabbricati o parte di essi per funzioni diverse da quella abitativa o di pubblico esercizio.

Evitare la realizzazione di condomini rurali

Al fine di preservare i caratteri originari degli insediamenti e le tipologie tradizionali della zona agricola e tenuto conto della impossibilità di garantire servizi pubblici nella zona agricola è necessario limitare al minimo il numero di unità abitative, per questo, quando l'intervento non è funzionale alle esigenze degli agricoltori (con riferimento

all'intero nucleo), nel caso di aumento di unità immobiliari occorre attenersi alle seguenti condizioni:

- nelle case, comprese quelle trasformate in servizi agricoli, possono essere ricavate complessivamente 2 unità immobiliari: le unità abitative di nuova formazione devono avere una Sul media minima di 130 m². E' possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 m² con un limite massimo di 3 unità immobiliari abitative negli edifici di valore storico-architettonico;
- nell'ambito del nucleo abitativo, possibilità di trasformare in abitazione un unico fabbricato di servizio, purchè sia utilizzato per una sola unità immobiliare abitativa;
- nel caso di formazione di più di 3 unità immobiliari, la corte dovrà essere condominiale: eventuali recinzioni ed elementi divisorii dovranno essere realizzati unicamente con vegetazione ed eventuale recinzione metallica priva di muretti a vista, inserita in modo da mantenere la percezione unitaria della corte.

Nelle nuove unità abitative sono da prevedersi locali destinati a servizi (garage, cantine, ripostigli, depositi, ecc.) in relazione ad un rapporto minimo, pari ad almeno il 25% della Sul dell'edificio; come nel passato, quindi, i servizi per garantire la funzionalità dell'abitare in campagna devono essere assolti all'interno del fabbricato o anche ubicati in altri edifici della corte.

L'aumento di Sul (interna o esterna), per gli interventi non connessi con l'agricoltura, determina l'obbligo di realizzare nell'edificio esistente un'unica unità immobiliare; questa norma è funzionale all'obiettivo di conservare gli edifici nella dimensione attuale o di attenuarne l'effettivo carico abitativo.

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le abitazioni di nuova costruzione (solo per imprenditori agricoli) aventi Sul maggiore di 150 m² dovranno rispettare la tipologia consolidata della casa rurale a due piani (terra e primo) per evitare soluzioni tipologiche di tipo esteso a villette.

L'utilizzo residenziale degli edifici con tipologia riconducibile ai fabbricati di servizio privi di valore (per i non operatori agricoli), in alternativa all'ampliamento delle case con tipologia riconducibile alla casa colonica/civile, è possibile utilizzare per funzioni abitative un massimo di 130 m² di Sul esistente e derivante da ampliamenti interni. L'utilizzo abitativo dei servizi non di valore comporta in ogni caso la rinuncia ad ampliamenti di Sul negli edifici abitativi.

Evitare la urbanizzazione della campagna e tutelare l'attività agricola

Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola le nuove costruzioni sono consentite qualora sia soddisfatto il requisito del possesso di una unità minima poderale (SAU minima 5 ettari) e in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola: tale programma può essere previsto dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria.

Per consentire una nuova edificazione (solo per imprenditori agricoli) e fermo restando l'accorpamento urbanistico per evitare di costruire case isolate, è necessario quindi avere in proprietà una unità poderale di almeno 5 ettari che viene elevata a 7 nelle aree di valore naturale e ambientale, negli ambiti di tutela paesaggistica collinare, nelle aree di tutela delle aste fluviali e nelle reti ecologiche territoriali di connessione.

Per rispondere alle esigenze abitative dei lavoratori stagionali è consentito il riuso del patrimonio edilizio esistente a condizione che sia stipulata una convenzione che preveda il divieto di identificare -anche catastalmente- unità abitative autonome, la vendita per un uso non connesso alla conduzione aziendale nonché il divieto di frazionamento in condominio.

Di seguito si evidenziano le zone urbanistiche del territorio rurale, mutate dal PSC, con una sintesi delle principali strategie idonee a tratteggiarne le politiche, per quanto concerne gli interventi edilizi:

- *ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (di pianura e di collina)*
- *aree di valore naturale e ambientale*
- *ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*
- *ambiti agricoli periurbani*

Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola

Sono quelle parti del territorio rurale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agroalimentari. In pratica sono le tradizionali zone agricole normali che rappresentano, in una realtà come quella faentina un sistema produttivo da conservare, vietando in una visione di lungo termine qualsiasi uso improprio non utile all'agricoltura.

Sono suddivise in due sottocategorie in relazione alla loro localizzazione:

- *Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura:* sono prevalentemente gli ambiti pianeggianti;
- *Ambito agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina:* sono prevalentemente gli ambiti della bassa collina romagnola.

Fermo restando il rispetto delle regole generali si prevedono nei due sottoambiti alcuni essenziali parametri urbanistici, di derivazione storica da confermare:

- Abitazioni

L'uso comprende, oltre agli spazi abitativi, anche gli spazi accessori (rimesse, cantine, ecc.) che vengono tutti conteggiati nella Sul che risulta pari a 60 m²/ha, per i primi 5 ha, per complessivi 300 m², incrementabili di 15 m²/ha per i rimanenti, per un totale massimo di 500 m².

Le nuove funzioni abitative sono consentite a condizione che gli immobili esistenti destinati alla stessa funzione risultino recuperati ed effettivamente utilizzati come abitazioni. Le case coloniche esistenti al 31.12.1995, comprese quelle trasformate in passato a servizi agricoli, possono essere interamente utilizzate per funzioni abitative funzionali all'esercizio dell'attività agricola, con possibilità di ampliamento di Sul fino a 100 m² in continuità con gli edifici abitativi esistenti, fermo restando il limite massimo di 500 m² per ogni nucleo abitativo; in alternativa a tale ampliamento della casa, ferma restando ogni altra condizione, è possibile ricavare 100 m² abitativi all'interno di un unico fabbricato ad uso servizi qualora si dimostri che sul fondo restino spazi a servizio -distinti dalle abitazioni- sufficienti a coprire le necessità aziendali: in questo caso rimane escluso qualsiasi ampliamento del fabbricato abitativo.

- Servizi

La Sul in questo caso è pari a 150 m²/ha per i primi 5 ha, per complessivi 750 m², incrementabili di 20 m² per ogni successivo ettaro fino ad un massimo di 2.000 m². Per realizzare servizi di dimensioni maggiori rispetto alle norme generali è consentito con un sistema perequativo di demolire di edifici rurali incongrui, ubicati in zone agricole di valore naturale/paesaggistico, con recupero del volume per questa finalità.

- Allevamenti aziendali

Per quanto riguarda gli allevamenti, la potenzialità massima è pari a quella dei servizi agricoli, con un massimo di 750 m² di Sul, con edifici che non devono superare i 5 m di altezza. Pur tenendo conto delle questioni igienico/ambientali gli allevamenti aziendali esistenti di supporto alla attività agricola sono attività da mantenere e di cui non viene incentivata la dismissione.

- *Serre con strutture fisse*
La Sul è pari a 1.500 m² per i primi 5 ha, incrementabili di 150 m² per ogni ulteriore ettaro di pertinenza, fino ad un massimo di 10.000 m²; con strutture che non devono superare i 5 m di altezza.
- *Piccole attività*
Nelle abitazioni e nei servizi esistenti all'interno dell'azienda agricola è consentito l'utilizzo della Sul, fino ad un massimo di 100 m², per le piccole attività compatibili con il contesto ambientale, esclusivamente se esercitate da un componente il nucleo familiare residente nel fondo agricolo. Con questa disposizione si vuole consolidare la presenza della famiglia rurale in campagna anche attraverso l'esercizio di piccoli lavori di supporto alla principale attività di coltivazione del fondo.
- *Agriturismi*
Le case coloniche, comprese quelle utilizzate come servizi agricoli, nonché gli altri fabbricati ad uso servizi localizzati nel contesto dei nuclei abitativi esistenti, comprese le superfici derivanti da ampliamenti interni, possono essere destinati ad attività di agriturismo. Fanno eccezione i fabbricati che per tipologia e/o dimensione si prestavano originariamente ad una utilizzazione autonoma (allevamenti, grandi capannoni specialistici, ecc).
In presenza di attività agrituristiche esistenti, a prescindere dalle limitazioni delle norme di zona e anche in assenza della superficie minima podereale, è consentito estendere la Sul per funzioni connesse all'attività agricola fino a 200 m², mantenendo il limite massimo di 500 m² per le abitazioni: nell'ambito dei suddetti 200 m² è possibile realizzare nuove costruzioni da destinare esclusivamente a servizi accessori per l'attività agriturbistica comprese le cosiddette "case sull'albero".

Negli *ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina* l'intervento, oltre a rispettare i parametri sopra descritti, va valutato anche in relazione alle viste paesaggistiche, dettando condizioni localizzative, cromatiche e materiche per non alterare la percezione panoramica.

Mentre nelle zone agricole di pianura con la regola dell'accorpamento urbanistico dovrebbe essere assicurata la compatibilità paesaggistica alla grande scala, nel territorio collinare, proprio per la conformazione del territorio le regole generali possono essere adeguate a specifiche situazioni.

Aree di valore naturale e ambientale

Sono i territori ai quali è riconosciuto un prevalente ruolo di garanzia della continuità ecologico-ambientale.

In questo delicato sistema ambientale è consentito normalmente solo il recupero degli edifici esistenti con una modesta estensione delle possibilità per gli imprenditori agricoli attraverso aumento di Sul all'interno della sagoma delle costruzioni esistenti.

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico

Sono gli ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico caratterizzati dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo. L'obiettivo è quindi quello di conciliare le ragioni paesaggistico e vedutistiche con le attività produttive agricole da tutelare anche nei confronti di previsioni antropiche generate da chi non lavora in agricoltura.

In questi ambiti sono escluse le nuove attività di serre con attrezzature fisse e gli indici per gli allevamenti aziendali sono dimezzati rispetto a quelli degli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola. Per ogni aspetto questo ambito è da considerarsi simile a quello produttivo agricolo.

Ambiti agricoli periurbani

Sono gli ambiti prossimi agli insediamenti e in cui occorre mantenere la conduzione agricola delle unità poderali, non sono ammessi nuovi edifici abitativi nelle unità fondiarie agricole che ne siano sprovviste.

In questi ambiti è inoltre vietata la realizzazione di nuovi allevamenti aziendali e le funzioni residenziali, nel caso di edifici sottratti all'agricoltura, sono ammesse solo negli edifici con originaria funzione abitativa.

L'obiettivo di questa strategia è quello di affermare in modo chiaro che le aree più adiacenti al centro urbano vanno riservate all'agricoltura senza alcuna possibilità di aspettative residenziali.

Aree rurali a disciplina specifica

Oltre ai quattro macro ambiti territoriali descritti in precedenza, sono presenti nel territorio rurale alcune aree che, per la specificità o per discipline urbanistiche precedenti, non sono ancora pervenute a conclusione e pertanto necessitano di una strategia puntuale di intervento. Il RUE, in coerenza col PSC, ne prevede, a seconda delle situazioni, il consolidamento, l'ampliamento o ne incentiva una trasformazione più consona all'ambito e al paesaggio.

Queste aree "rurali a disciplina specifica", al cui interno sono presenti insediamenti esistenti non riconducibili alla ordinaria normativa agricola, si suddividono nelle tipologie di seguito descritte.

Agglomerati residenziali in territorio rurale

Sono rappresentati da gruppi di edifici abitativi, sorti sulla base di pianificazioni del passato, o anche spontaneamente in modo aggregato nel corso di decenni, che il PSC ha provveduto a perimetrare.

Al fine di migliorare la funzionalità dell'edificio senza aumentare il carico abitativo, in questi agglomerati sono consentiti ampliamenti nel limite del 20% della Sul esistente, con un minimo sempre ammesso di 50 m².

La funzione abitativa è sempre ammessa -senza limiti di Sul- all'interno degli edifici abitativi e dei fabbricati di servizio; gli interventi di nuova costruzione, sono consentiti all'interno del sistema degli incentivi contribuendo con compensazioni di interesse collettivo qualora assolvano alle esclusive esigenze dei proprietari o dei loro familiari attraverso una convenzione.

Aree produttive agricole consolidate

Sono le aree compatibili con il territorio rurale già destinate ad attività produttive agricole e vivai. Nelle attività produttive di servizio all'attività agricola l'indice di edificabilità fondiaria è pari a 0,20 m²/m² mentre nei vivai l'indice per le serre, di altezza max 5 m, è pari a 0,50 m²/m² e quello per i fabbricati di servizio è pari a 0,10 m²/m². Le funzioni abitative, al servizio delle attività, sono consentite entro un limite massimo di 300 m² di Sul. Trattasi di aree che derivano dalla pianificazione del passato e quindi ormai ampiamente consolidate, nelle quali le aspettative di miglioramento sono legate all'assolvimento graduale delle prestazioni introdotte nel RUE (sicurezza, sostenibilità, identità).

Aree rurali sottoposte a Scheda progetto

Sono le aree atipiche consolidate la cui attuazione si basa su una “Scheda progetto” che disciplina in modo puntuale la trasformazione al fine di renderle maggiormente congruenti con il territorio rurale. Sono prevalentemente costituite dalle aree già edificate o trasformate con precedenti piani, nelle quali si individua l’esigenza di migliorare la qualità ambientale attraverso normative specifiche.

Aree rurali di conservazione del verde privato

Sono le aree, da tutelare e preservare da fenomeni di antropizzazione, variamente dislocate nel territorio, che per la loro conformazione, posizione e qualità, concorrono a migliorare le caratteristiche ambientali degli insediamenti. Le modalità di intervento sono analoghe alle aree urbane di conservazione del verde privato che consentono un limitato ampliamento esterno della Sul; all’interno degli edifici abitativi e dei fabbricati di servizio la funzione abitativa è sempre ammessa senza limiti di Sul.

Attività estrattive

Sono le aree per attività estrattive in corso e quelle di prossima attivazione. Il PAE comunale può integrarne le previsioni.

La disciplina urbanistica è interamente contenuta nel PAE Comunale.

IL PERCORSO DI IMPOSTAZIONE DEL PROGETTO



In modo esemplificato l'intera struttura del RUE può essere sintetizzata, ai fini valutativi delle azioni proposte, in tre momenti:

1.	Condizioni (sono zone)	→	Natura e paesaggio - Storia e archeologia Sicurezza del territorio - Impianti e infrastrutture
2.	Prestazioni (sono regole)	→	Sicurezza - Sostenibilità - Identità
3.	Incentivi (sono strategie)	→	Sicurezza - Sostenibilità - Identità

Nel territorio rurale (certamente in misura predominante rispetto alle aree urbane) il RUE, in coerenza con gli aspetti condizionanti del PSC, sovrappone alle norme di ambito alcune tutele imprimendo una direzione di massima attenzione localizzativa.

Le principali attenzioni paesaggistiche messe in campo dal RUE nel territorio rurale sono il frutto dell'approfondimento, alla scala propria del RUE, della "CARTA DEL PAESAGGIO" e derivano da esclusive strategie comunali.

Tutela paesaggistica collinare

Sono ambiti del territorio in cui, generalmente, le pianificazioni comunali del passato hanno tutelato la morfologia del paesaggio nelle sue componenti vedutistiche e scenografiche; gli interventi ammessi sono limitati in considerazione dell'obiettivo di conservazione del paesaggio collinare:

- per le aziende di costituzione posteriore alla data di entrata in vigore della tutela (risalente ad oltre 30 anni fa) e per quelle preesistenti, ma prive di fabbricati rurali abitativi, non sono ammessi interventi di nuova costruzione;
- le nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni, sono ammesse solo se strettamente indispensabili alla conduzione dell'azienda agricola, con l'obbligo dell'accorpamento ai nuclei esistenti e con la esclusione di "Allevamenti aziendali" e "Serre con strutture fisse".

La finalità di questa strategia, che fa parte della storia delle buone pratiche urbanistiche introdotte a partire dalla fine degli anni '70, è quella di mantenere integra, preservandola da artificiosi frazionamenti, funzionali a costruire edifici con scarsa propensione agricola, la collina più panoramica posta a sud del centro abitato. Pur con questa rigorosissima tutela, che ha salvato le più riconoscibili vedute collinari, viene mantenuta intatta la possibilità per l'agricoltore in possesso del suo centro aziendale di attuare i propri programmi edilizi di sviluppo.

Aree di tutela delle aste fluviali

Sono gli ambiti individuati lateralmente ai corsi d'acqua, dove ogni intervento deve essere prioritariamente indirizzato al mantenimento e al miglioramento degli assetti idrogeologici e alla salvaguardia e ricostituzione dei corridoi ecologici. In tali ambiti, spesso interessati dalla tutela paesaggistica di cui al DLgs n. 42/2004, deve essere sempre perseguito l'obiettivo della minore interferenza con il paesaggio.

Le aree di tutela delle aste fluviali rappresentano ambiti fragili del territorio dove non solo deve essere massimamente considerata la sicurezza nei confronti del corso d'acqua, bensì ogni progetto dovrà armonizzarsi con il paesaggio fluviale con specifiche valutazioni e simulazioni.

Singolarità geologiche

Sono da intendersi singolarità geologiche, quali testimoni del patrimonio geologico, quei siti ove sono conservate significative testimonianze della storia e dell'evoluzione geologica, geomorfologica e pedologica del territorio.

Ogni singolarità è descritta in una apposita Scheda, all'interno della relazione geologica illustrativa del Quadro Conoscitivo del PSC; al contenuto di tale relazione e scheda si fa riferimento per le valutazioni degli interventi.

Le singolarità geologiche, introdotte fin dal 1996 e ampiamente studiate con il PSC nel 2010, rappresentano delle invarianti territoriali che (anche se nascoste alla vista), devono essere necessariamente conservate costituendo materiale storico/geologico del nostro territorio da tramandare anche per fini di studio. In caso di conflitto fra possibilità generali concesse dal RUE e presenza documentata della singolarità geologica, è evidente che questa ha il sopravvento, trattandosi di bene non riproducibile.

Quando non altrimenti specificato, in ambito rurale, gli interventi che comportano modifiche al terreno devono essere finalizzati alla stabilizzazione dei terreni stessi e/o al servizio delle attività agricole: in questi casi il progetto deve essere accompagnato da una relazione geologica che dimostri la coerenza con quanto descritto nel PSC. Gli interventi ammessi derivano dalle specifiche norme di zona.

Profili, crinali e punti panoramici

I crinali e i punti panoramici costituiscono elementi di connotazione del paesaggio che determinano la salvaguardia del profilo, dei con visuali e dei punti di vista.

In generale le più grandi anomalie del paesaggio italiano sono quelle rappresentate da volumi che interferiscono malamente con i profili e le vedute territoriali.

L'ambito interessato dalla presente strategia riguarda gli interventi edilizi suscettibili di alterare le visuali paesaggistiche "da" e "verso" i crinali e i punti panoramici, che vanno preservati nello skyline generale.

Gli interventi ammessi discendono dalle specifiche norme di zona e devono prioritariamente essere valutati con l'obiettivo di non compromettere il paesaggio, realizzando ogni necessaria opera di mitigazione visiva: la documentazione di progetto deve comprendere tale valutazione.

Visuali da conservare

Sono gli ambiti del territorio individuati dal PSC, generalmente ubicati in adiacenza a vie di comunicazione, dove si percepisce ancora una marcata differenza fra l'ambito rurale e quello urbano, che è necessario tutelare da incontrollate edificazioni tali da ridurre le visuali verso lo spazio aperto.

L'obiettivo di questa strategia è quello di evitare nei tratti di viabilità (di avvicinamento alla città ancora libere da diffusioni insediative) esterne al centro urbano di proseguire in quel modello insediativo che in tante realtà italiane non consente più di cogliere il passaggio fra città e campagna. Quindi la finalità è quella di contrastare il formarsi di una periferia rurale a basso indice che annulla la campagna e non forma la città.

Gli interventi ammessi, per una profondità di 100 m, comportano le seguenti limitazioni: le nuove costruzioni e gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente in accorpamento con l'edilizia esistente perseguendo il mantenimento visivo del fronte dell'edificazione esistente proiettata sull'infrastruttura che genera la tutela; l'altezza massima non deve superare quella degli edifici esistenti nel nucleo originario.

Calanchi

Il RUE individua i calanchi di valore paesaggistico in cui sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi, che in ogni caso non ne devono alterare gli aspetti naturalistici e paesaggistici:

- opere ed attività volte al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- interventi fino al restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. I cambi di destinazione d'uso sono consentiti solamente per decrementare il carico urbanistico e il peso insediativo.

Aree di tutela dell'impianto storico rurale

In queste aree rientrano due importanti organizzazioni territoriali rappresentate dall'impianto storico della centuriazione romana e dal paesaggio della bonifica medioevale. L'obiettivo della strategia è quello di conservare nelle sue linee fisiche e nella sostanziale percezione spaziale questi importanti ambiti storici di derivazione romana e medioevale. Ogni valutazione è conseguente a tale finalità.

Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi alla condizione siano realizzati nelle immediate vicinanze ed in accorpamento urbanistico e paesaggistico con l'edificazione preesistente, in coerenza con l'organizzazione territoriale.

Nell'area dell'impianto storico della centuriazione è fatto ovviamente divieto di alterare le caratteristiche degli elementi essenziali quali le strade, le strade poderali e interpoderali, i canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi della centuriazione, i tabernacoli, nonché gli altri elementi riconducibili, attraverso l'esame dei fatti topografici, alla divisione agraria romana.

Nelle aree costituenti il paesaggio della bonifica medioevale, studiata da pochi anni e perciò di recente istituzione, deve essere conservata la struttura a lotti regolari iso orientati con forma allungata, attraverso il mantenimento delle pendenze dei terreni coltivati e il reticolo di scolo delle acque principali e secondarie.

Mentre sulla centuriazione c'è una pluridecennale attenzione ed è ormai alta la consapevolezza, sia da parte delle proprietà che degli enti, di tale valore, ben diverso è il tema dei paesaggi della bonifica medioevale. In questo caso il RUE inizia un percorso di attenzione, per disporre il mantenimento del microsistema di pendenze, lotti iso-orientati e fossi di raccolta.

Attestazioni archeologiche e zone a diversa potenzialità archeologica

Nel PSC sono rappresentate le attestazioni archeologiche che non hanno dato luogo all'individuazione di zone assoggettate alla tutela archeologica, ma che rappresentano punti di attenzione.

L'obiettivo è istituire un metodo preventivo di informazione della Soprintendenza per valorizzare il patrimonio archeologico qualora interessato da iniziative di possibile interferenza.

Se le attestazioni archeologiche rappresentano situazioni puntuali (in genere di ritrovamenti) che il PSC ha identificato e descritto in modo preciso, è innegabile affermare che il territorio nel suo complesso è potenzialmente interessato dalla storia concreta delle generazioni che ci hanno preceduto.

L'obiettivo della strategia è di non dimenticare di questo passato senza però fare gravare di costi ulteriori i privati cittadini.

In tutto il territorio comunale sono state individuate tre zone omogenee derivanti da studi puntuali effettuati dalla Soprintendenza: alta, media e bassa potenzialità archeologica.

Obiettivo: considerare il territorio agricolo come un bene strategico non riproducibile

Non agricoltori

Divieto di realizzare condomini rurali specie se avulsi dall'attività agricola

Divieto di ampliamento se si aumentano le unità immobiliari del complesso ex rurale

Divieto di residenza negli edifici minori a servizio o nei fienili di valore storico nel presupposto della demolizione

Obbligo di costruire in accorpamento all'esistente, sempre dopo aver recuperato edifici inutilizzati

Nelle aziende esistenti (prima del 1980) in ambiti paesaggistici privi di fabbricati abitativi permane il divieto di costruzione

Si confermano le dimensioni dei poderi nelle superfici di 5 ha o 7 ha nelle aree paesaggistiche

Agricoltori

In campagna un solo obiettivo: agricoltura e consumo zero di suolo

Vietati i frazionamenti eccessivi
dei complessi rurali ex agricoli

STOP AI CONDOMINI RURALI

- nelle case ex rurali **appartamenti** di almeno 130 mq e, dal terzo in poi, di almeno 200 mq
- nei servizi **MAX 1 appartamento** di almeno 130 mq
- I garage e gli altri servizi sono da ricavare all'interno della casa (**minimo 25% della Sul**)
- l'ampliamento degli edifici è consentito solo se è presente **una sola unità immobiliare**
- campagna riservata agli **agricoltori**

OBIETTIVO: consolidare il nucleo
familiare e aziendale

NELLE AZIENDE
AGRICOLE

CONSENTITE
PICCOLE ATTIVITA'
INTEGRATIVE

EXTRAGRICOLE

Se esercitate da un familiare, sono consentiti **senza cambio d'uso**

studi professionali, attività di servizio e ricreative, artigianato, estetisti e acconciatori, mercatini, ecc.

Le **attività di agriturismo** vengono incentivate con la realizzazione di nuovi servizi accessori in **aggiunta alle norme di zona**

Favoriti gli usi temporanei

NUOVI SPAZI ABITATIVI
PER LAVORATORI
AGRICOLI

FAVORIRE LA
SPERIMENTAZIONE
DI NUOVI PRODOTTI
E ATTIVITA'

Le esigenze abitative temporanee per lavoratori agricoli in campagna possono essere assolte in tutto il patrimonio esistente

Gli usi temporanei, finalizzati o meno alla vendita nelle zone urbane sono liberi

Per conciliare questa duplice esigenza si stabilisce di istituire un livello preventivo di informazione alla Soprintendenza prima di eseguire i lavori di impatto significativo ai fini archeologici (30 giorni prima).

Pertanto quando si interviene all'esterno degli edifici, intaccando il terreno per oltre 1,00 m (nelle zone ad alta e media potenzialità) ed oltre 1,50 m (nelle zone a bassa potenzialità) l'inizio dei lavori è subordinato ad un tempo di attesa di 30 giorni in cui la Soprintendenza può effettuare proprie valutazioni; all'interno del centro storico la profondità di attenzione è di 80 cm.

Sicurezza del territorio

E' uno degli aspetti più importanti del RUE (sia per l'ambito rurale che urbano) in quanto si stabilisce, come affermazione normativa, il principio che, compito della pianificazione è, sopra ogni altra cosa, quello della messa in sicurezza del territorio che può avvenire solo con il contributo diffuso di tutti i cittadini, attraverso una precisa scalarità:

- la conoscenza della situazione reale;
- la consapevolezza dei rischi a cui siamo esposti;
- il miglioramento attraverso la decisione di spendere o meno risorse private.

Con questa strategia il RUE vuole incidere sul primo aspetto (la conoscenza) senza il quale non ci sarà mai quella presa di coscienza che deve collocare la sicurezza al primo posto delle opzioni migliorative della propria casa o fabbrica che sia.

E' evidente che quando parliamo di casa/fabbrica intendiamo riferirci alla città, alle sue grandi zone abitative e industriali; solo in questo modo il tema della sicurezza da puntuale (la casa antisismica) diventa collettivo (la città maggiormente sicura). Due aspetti che devono convivere, ma che alla lunga, come dimostrato in altre realtà, solo il secondo risulta vincente.

Pur non essendo necessario ribadirlo è ovvio che le possibilità edificatorie non rappresentano un diritto indiscutibile, in quanto sono subordinate al requisito della sicurezza territoriale, intesa nel senso vasto del RUE.

La sicurezza del territorio (per quanto concerne le frane, gli allagamenti, i dissesti e la vulnerabilità sismica), oltre agli obblighi derivanti dalle norme di settore, rappresentano un fattore rilevante per il RUE.

Le principali questioni da conoscere, inerenti la sicurezza del territorio, sono contenute nel Quadro Conoscitivo del PSC e sono rappresentate da rischi naturali, microzonazione sismica degli ambiti urbani, interferenza tra dissesto ed elementi a rischio, nelle tavole degli aspetti condizionanti del PSC (Tutele - sicurezza del territorio) e nell'elaborato "Piano regolatore della sismicità" allegato al RUE.

Un obiettivo del RUE è diffondere la consapevolezza sui vari tipi di rischio, con particolare attenzione per quelli da terremoto; solo con la conoscenza si possono innescare dal basso piccoli investimenti e destinare risorse private con priorità rispetto ad altre esigenze.

Il RUE stimola i privati e gli operatori del settore ad approfondire, quale buona regola del costruire, oltre gli obblighi di legge, la questione della sicurezza in un'ottica di prevenzione, con particolare riguardo a:

- criticità, di natura idrogeomorfologica, che possono avere ripercussioni sugli elementi sensibili del territorio quali infrastrutture, viabilità, edifici, ecc.;

- l'analisi della Microzonazione sismica degli ambiti urbani del PSC e l'Allegato A al RUE (Il Piano regolatore della sismicità) al fine di acquisire il necessario livello di approfondimento sulle pericolosità;
- vulnerabilità sismica dei manufatti anche se non interessati da interventi edilizi.

Per aumentare la sicurezza urbana si introduce un obbligo di valutazione aggiuntiva a quella ordinaria nel caso di realizzazione di interrati a rischio di allagamento.

Impianti e infrastrutture

Il territorio rurale è variamente interessato da fasce di rispetto che, oltre a determinare limiti alla edificazione disciplinano gli interventi che possono essere effettuati all'interno. Infatti costituiscono ambiti fragili di grande visibilità che, con estrema facilità possono incidere positivamente o negativamente sulla percezione dell'accesso a una città.

Le tutele riguardano le fasce di rispetto stradali, le fasce di rispetto ferroviario e quelle di rispetto cimiteriale.

Per quanto riguarda le fasce di rispetto stradali poste all'esterno dei centri urbani le limitazioni riguardano il mantenimento fisico e visivo di tali ambiti fragili; gli edifici esistenti all'interno delle fasce possono essere ampliati esclusivamente sul retro degli stessi, mentre la demolizione e ricostruzione può avvenire solo al di fuori delle fasce stesse.

Gli edifici e i manufatti di valore storico-architettonico e quelli di valori culturale-testimoniale non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione essendo soggetti alla disciplina della conservazione.

Obiettivo: conciliare, con valutazioni di merito, agricoltura, insediamenti e paesaggio

Considerazioni puntuali per ambiti paesaggistici unici:

- Il paesaggio collinare → (- appartamenti extra-agricoli)
- Le aste fluviali → (poderi + grandi)
- Singolarità geologiche → (no scavi)
- Profili e crinali → (no interferenze)
- Visuali da conservare → (no interruzioni visive)
- Calanchi → (no case)
- Centuriazione romana → (accorpamento edilizio)
- Potenzialità archeologiche → (+ attenzione)

L'attrazione di Faenza: i diversi paesaggi

4.4 LA CITTA' DEI SERVIZI

Il Comune di Faenza ha una storica tradizione di massima attenzione alle dotazioni di servizi pubblici tanto da redigere e approvare già nel 1978, fra i primi in Italia, il "Piano dei Servizi"; attraverso tale Piano è stata programmata l'ampia dotazione di spazi pubblici (soprattutto a parco) che oggi caratterizzano la città.

La prospettazione storica delle **attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale** esistenti (realizzati e fruibili) evidenzia:

1978 (PdS)	55.692 abitanti	8,80 m ² /ab
1995 (PRG)	53.500 abitanti	25,00 m ² /ab
2014 (RUE)	58.869 abitanti	48,50 m ² /ab

La legislazione nazionale attualmente vigente (**DI 1444/68**) prevede, per gli insediamenti residenziali, una dotazione minima complessiva per spazi pubblici di rilievo comunale pari ad almeno 18 m²/ab; la legislazione regionale attualmente in vigore (**LR 20/2000**) prevede invece una quota di attrezzature e spazi collettivi, negli insediamenti residenziali, pari complessivamente a 30 m²/ab, la cui suddivisione può assumere come valori indicativi di riferimento le quote previste dalla LR 47/78 non più in vigore e di seguito riportate.

Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (pubblici e di enti religiosi per il culto)	DI 1444/68 (Legge Nazionale in vigore)	ex LR 47/78 (Legge Regionale presa come riferimento)
	m ² /ab	m ² /ab
Aree per l'istruzione dell'obbligo	4,50	6,00
Aree per il verde e lo sport	9,00	16,00
Aree per parcheggi	2,50	4,00
Aree per attrezzature di interesse comune	2,00	4,00
Totale	18	30

Oltre ai servizi pubblici di livello comunale, nel Comune di Faenza sono ubicati **attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale** che, in riferimento al PSC associato dei Comuni dell'Ambito faentino sono verificati alla scala territoriale, ma che prevalentemente sono ubicati nel Comune capoluogo.

La prospettazione storica delle **attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale** esistenti (realizzati e fruibili) nel territorio del Comune di Faenza evidenzia:

1995 (PRG)	53.500 abitanti	14,80 m ² /ab
2014 (RUE)	58.869 abitanti	18,70 m ² /ab

La legislazione nazionale attualmente vigente (**DI 1444/68**) prevede, per gli insediamenti residenziali, una dotazione minima complessiva per spazi pubblici di rilievo sovracomunale pari ad almeno 17,50 m²/ab così suddivisa:

Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale (pubblici e di enti religiosi per il culto)	DI 1444/68 (Legge Nazionale in vigore)
	m ² /ab
Aree per l'istruzione superiore all'obbligo	1,50
Aree per parchi pubblici urbani e territoriali	15,00
Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere	1,00
Totale	17,50

Il progetto del RUE evidenzia una situazione di estrema sicurezza quantitativa in quanto la quota di servizi esistenti e attualmente fruibili, eccedente le quantità previste dalla normativa sia nazionale che regionale, consente di agire con estrema flessibilità riguardo a:

- possibilità di aumentare la densità insediativa, garantendo una dotazione minima di 30 m²/ab e accogliendo, teoricamente, una popolazione complessiva di 95.236 abitanti;
- possibilità di garantire alla popolazione prevista dal PSC per l'anno 2024 (62.193 abitanti) una quota di attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale pari a 45,90 m²/ab;
- possibilità di risolvere, grazie all'ampia dotazione esistente di spazi a verde (23,70 m²/ab rispetto ai 16 m²/ab previsti dalla LR 47/78) e alle strategie previste dal RUE, eventuali necessità di nuove aree per l'istruzione.

Il progetto del RUE, vista la situazione di eccellenza esistente, non prevede nuove grandi aree da destinare a servizi pubblici, che vengono articolati nelle seguenti tipologie:

Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

Oltre alle zone per la viabilità e per le ferrovie il RUE ricomprende all'interno delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti le "aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi" e cioè quelle aree, quali ad esempio depuratori, isole ecologiche, aree per la raccolta dei rifiuti, centrali della rete gas, impianti per la rete acquedottistica, delle telecomunicazioni e dell'energia che sono destinate a fornire quei servizi di interesse generale che garantiscono il funzionamento primario della città.

Il RUE è l'occasione per ribadire gli indirizzi progettuali per la viabilità e i parcheggi, ribadendo la storica prescrizione che caratterizza già ora il paesaggio urbano della città costruita degli ultimi decenni grazie alla doppia alberatura lungo le strade e alle alberature presenti ogni tipologia di parcheggio realizzato.

Attrezzature e spazi collettivi di livello comunale

Le attrezzature e spazi collettivi di livello comunale sono costituite dai basilari servizi di proprietà pubblica, con la sola eccezione delle aree religiose (private), necessari ad assicurare la qualità delle relazioni ai cittadini e la vivibilità della città. Sono aree per attrezzature e spazi collettivi di livello comunale le aree per l'istruzione

dell'obbligo, le aree per il verde e lo sport, le aree parcheggi e le aree per attrezzature di interesse comune.

La tipologia delle attrezzature e spazi collettivi riportata dal RUE è indicativa e lo specifico uso verrà determinato in funzione dei reali fabbisogni di verde, parcheggi, istruzione o attrezzature di interesse comune.

Attrezzature e spazi collettivi di livello sovracomunale

Le attrezzature e spazi collettivi di livello sovracomunale sono costituite da quei servizi che per la tipologia di attività che ospitano vengono concentrati in centri maggiori (quale appunto Faenza) con elevato grado di attrazione; sono quelle aree che documentano il rango della città e il suo grado di influenza sui territori limitrofi.

Sono attrezzature e spazi collettivi di livello comunale le aree per l'istruzione superiore all'obbligo, le aree per parchi pubblici urbani e territoriali, le aree per attrezzature sanitarie ed ospedaliere e le aree per attività culturali e per lo spettacolo.

Dotazioni ecologiche e ambientali

Le dotazioni ecologiche e ambientali, collocate non solo in aree pubbliche, concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente urbano e periurbano mitigandone gli impatti, preservando e favorendo, nella loro diversificazione, habitat naturali e reti ecologiche di connessione. Il RUE suddivide le dotazioni ecologiche in quattro ambiti per meglio articolare le strategie:

Zone di mitigazione e riequilibrio ambientale

Sono le zone che, per particolari situazioni esistenti di conflittualità insediative e/o infrastrutturali con il paesaggio, assolvono alla duplice funzione di mitigazione visiva e di potenziamento delle valenze naturali e ambientali.

In queste zone sono consentiti esclusivamente nuovi fabbricati di servizio qualora sia possibile realizzarli nel contesto di edifici esistenti, nonchè gli interventi, anche di ampliamento, sul patrimonio edilizio esistente ed è favorita la densificazione del verde.

L'obiettivo di questa strategia è quello di armonizzare maggiormente alcune situazioni, specialmente legate agli insediamenti produttivi, che confliggono con gli ambiti adiacenti.

Reti ecologiche territoriali di connessione

Costituiscono spazi naturali di forma lineare, perlopiù esistenti, in grado di garantire la continuità dei corridoi di attraversamento dei centri urbani per favorire la biodiversità e l'influenza sul clima.

In tali aree sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, escludendo aumenti di carico urbanistico.

Bacini di laminazione e casse di espansione

Il RUE individua i principali bacini di laminazione e le casse di espansione in quanto dispositivi finalizzati alla sicurezza idraulica la cui funzionalità deve essere mantenuta in efficienza.

Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità

Il RUE evidenzia le principali dotazioni ecologiche ivi comprese quelle lungo il Canale Naviglio Zanelli a servizio e ad arredo delle infrastrutture per la mobilità in quanto utili a migliorare le condizioni di fruibilità delle infrastrutture stesse mitigandone gli impatti.

Poli funzionali e attrattivi

I poli funzionali, la cui disciplina deve conformarsi all'accordo territoriale già stipulato il 16 marzo 2010, rappresentano ambiti ad elevata specializzazione, progettualmente caratterizzati da una crescente capacità attrattiva urbana e da un radicamento identitario con il territorio.

I poli funzionali dell'“*Unione della Romagna Faentina*” sono tutti ubicati nel Comune di Faenza e attengono alle funzioni strategiche su cinque tematiche principali:

- mobilità interscambio (Stazione ferroviaria Faenza);
- alta innovazione-ricerca e logistica (Parco scientifico e distretto della logistica);
- attrazione espositiva e sportiva (Faenza fiere e il centro sportivo);
- specializzazione sanitaria (Ospedale di Faenza);
- cittadella del commercio (Vetrina commerciale).

Al fine di precisare dal punto di vista urbanistico, edilizio, infrastrutturale e prestazionale, gli interventi di trasformazione, sviluppo o riqualificazione stabiliti nel PSC e nell'accordo territoriale del 16.03.2010, le aree ricomprese nei poli funzionali sono disciplinate da apposite Schede progetto che ricalcano sostanzialmente le strategie in atto.

Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (pubblici e privati di interesse generale)		Totale servizi pubblici		Totale servizi privati di interesse generale		Totale	
		m ²	m ² /ab	m ²	m ² /ab	m ²	m ² /ab
58.869 abitanti (al 31.12.2013)							
Aree per l'istruzione dell'obbligo		148.053	2,50	12.672	0,20	160.725	2,70
Aree per il verde e lo sport		1.393.184	23,70	283	0,00	1.393.467	23,70
Aree per parcheggi		496.043	8,40	50.527	0,90	546.570	9,30
Aree per attrezzature di interesse comune	Aree per il culto	439.356	7,50			439.356	7,50
	Assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari (+ cimiteri)	236.906	4,00	5.939	0,10	242.845	4,10
	Pubblica amministrazione e sicurezza pubblica	70.881	1,20				
	Attività culturali, associative, politiche	72.643	1,20				
	Totale aree per attrezzature di interesse comune	819.786	13,90	5.939	0,10	825.725	14,00
Totale		2.857.066	48,50	69.421	1,20	2.926.487	49,70

Fra le attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale emerge la grande quantità di aree per il verde e lo sport pari a 23,70 m²/ab (soprattutto se valutata in relazione al minimo previsto dalla LR 47/78 presa come riferimento anche se non più in vigore); tale dotazione di verde compensa ampiamente la carenza di aree per l'istruzione che dovrebbero ammontare a 6 m²/ab. Lo standard di 48,60 m²/ab supera ampiamente i 30 m²/ab complessivi previsti per gli ambiti residenziali dalla LR 20/2000.

Attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovracomunale (pubblici e privati di interesse generale)	Totale servizi pubblici		Totale servizi privati di interesse generale		Totale	
	m ²	m ² /ab	m ²	m ² /ab	m ²	m ² /ab
58.869 abitanti (al 31.12.2013)						
Aree per l'istruzione superiore all'obbligo	203.173	3,50	7.232	0,10	210.405	3,60
Aree per parchi pubblici urbani e territoriali	592.283	10,10	156.521	2,70	748.804	12,70
Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere	38.693	0,70	54.664	0,90	93.357	1,60
Aree per attività culturali e per lo spettacolo (da PTCP e PSC)	33.379	0,60	12.311	0,20	45.690	0,80
Totale	867.528	14,70	230.728	3,90	1.098.256	18,70

A livello puramente conoscitivo si quantificano i servizi di rilievo sovracomunale ubicati nel territorio del Comune di Faenza. Si evidenzia la grande quantità di aree pubbliche per l'istruzione pari 3,50 m²/ab rispetto ai 1,50 m²/ab previsti dalla Legge nazionale di riferimento (DI 1444/68).

Attrezzature e spazi collettivi pubblici di rilievo comunale	Centri storici		Centri urbani		Territorio rurale		Totale		
	m ²	m ² /ab	m ²	m ² /ab	m ²	m ² /ab	m ²	m ² /ab	
Popolazione al 31.12.2013	9.527		37.257		12.085		58.869		
Aree per l'istruzione dell'obbligo	8.073	0,80	137.597	3,70	2.383	0,20	148.053	2,50	
Aree per il verde e lo sport	50.576	5,30	1.115.352	29,90	227.256	18,80	1.393.184	23,70	
Aree per parcheggi	27.021	2,80	464.990	12,50	4.032	0,30	502.455	8,50	
Aree per attrezzature di interesse comune	Aree per il culto	61.247	6,40	195.786	5,30	182.323	15,10	439.356	7,50
	Assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari (+ cimiteri)	4.040	0,40	95.572	2,60	137.294	11,40	236.906	4,00
	Pubblica amministrazione e sicurezza pubblica	14.346	1,50	56.535	1,50	0	0,00	70.881	1,20
	Attività culturali, associative, politiche	42.265	4,40	19.354	0,50	11.024	0,90	72.643	1,20
	Totale attrezzature interesse comune	121.898	12,80	367.247	9,90	330.641	27,40	819.786	13,90
Totale	207.568	21,80	2.085.186	56,00	564.312	46,70	2.857.066	48,50	

La verifica delle attrezzature e gli spazi collettivi pubblici (e di enti religiosi per il culto) di rilievo comunale, suddivise nei tre macroambiti che caratterizzano il territorio del Comune di Faenza -centri storici, centri urbani e territorio rurale- evidenzia che la zona con più dotazioni è il centro urbano (vale a dire la periferia), con una quantità complessiva pari a 56 m²/ab e aree per il verde e lo sport che ammontano a 29,90 m²/ab. La verifica quantitativa complessiva delle attrezzature e spazi collettivi si conforma alla LR 20/2000 mentre la suddivisione degli standard prende come riferimento la LR 47/78.

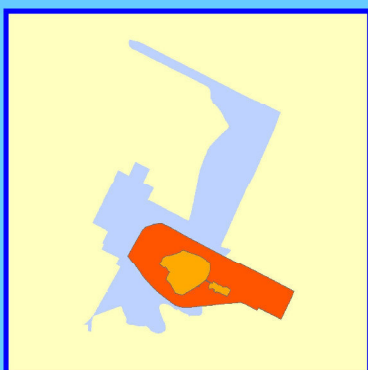
Dotazioni territoriali Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti Attrezzature e spazi collettivi Dotazioni ecologiche e ambientali (pubbliche e private di interesse generale)	Totale		
	m ²	m ² /ab	
58.869 abitanti (al 31.12.2013)			
Aree per attrezzature tecniche, tecnologiche e altri servizi	124.636	2,10	Infrastrutture
Aree per l'istruzione dell'obbligo	160.725	2,70	Attrezzature e spazi collettivi
Aree per il verde e lo sport	1.393.467	23,70	
Aree per parcheggi	546.570	9,30	
Aree per attrezzature di interesse comune	825.725	14,00	
Aree per l'istruzione superiore all'obbligo	210.405	3,60	
Aree per parchi pubblici urbani e territoriali	748.804	12,70	
Aree per attrezzature sanitarie e ospedaliere	93.357	1,60	
Aree per attività culturali e per lo spettacolo (PTCP e PSC)	45.690	0,80	
Rete ecologica territoriale	493.751	8,40	Dotazioni ecologiche e ambientali
Aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità	494.585	8,40	
Aree a verde pubblico in zona residenziale (su bacini di laminazione)	33.243	0,60	
Totale	5.170.958	87,80	

In questa tabella è rappresentata la **quantità complessiva di aree destinate a dotazioni territoriali** di cui è dotato il territorio del Comune di Faenza.

Come si nota, oltre alle attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale e sovracomunale sono ricomprese in questa verifica anche altre aree pubbliche (quali aree verdi connesse alle infrastrutture per la mobilità e aree per la grande impiantistica territoriale) e aree private di interesse generale (quali attrezzature ospedaliere e aree per l'istruzione non pubbliche) al fine di rappresentare il reale livello di dotazioni territoriali offerto alla cittadinanza, a prescindere dalle diverse modalità di conteggio imposte dalla legislazione nazionale e/o regionale.

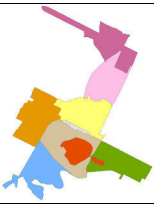
Si può notare come il dato complessivo di 87,80 m²/ab rappresenti un elevato livello quali-quantitativo per Faenza.

Eliminata la cessione di aree per favorire piccole attività



Per i cambi d'uso fino a 150 mq nella prima periferia non è richiesta la cessione o la monetizzazione di aree per servizi pubblici

- Rilevanti minori costi per l'imprenditore
- Facilità e velocità nel procedere ai cambi d'uso
- Densificazione e Mix funzionale

	Densità abitativa	Aree per il verde e lo sport e parchi pubblici urbani e territoriali	Aree per l'istruzione	Aree per parcheggi	Aree per attrezzature di interesse comune e sanitarie	Totale attrezzature e spazi collettivi
	ab/km ²	m ² /ab	m ² /ab	m ² /ab	m ² /ab	m ² /ab
Centro Storico	9.404	3,5	5,3	2,9	18,6	30,3
Periferia storica	5.925	21,0	3,7	4,9	9,4	39,0
Borgo Durbecco	3.801	40,2	4,6	6,9	7,1	58,8
Periferia sud	2.920	31,8	3,8	5,8	17,1	58,5
Periferia nord	2.101	28,8	6,5	16,6	2,1	54
Periferia ponente	505	296,2	0	63,1	21,1	380,4
Naviglio	66	588,5	0	457,3	171,0	1.216,8
Ingresso nord	58	322,6	0	706,8	0	1.029,4
Totale centro urbano città di Faenza	2.594	33,8	4,4	11,6	12,1	61,9
Altri centri urbani (*)	1.615	47,4	6,2	11,3	30,8	95,6
Totale centri urbani del Comune di Faenza	2.441	35,0	4,6	11,6	13,8	65,0
Territorio rurale	61	41,7	13,0	0,4	26,4	81,5
Totale territorio del Comune di Faenza	273	36,4	6,3	9,3	16,4	68,4

(*) Comprende i centri storici di Granarolo, Oriolo e, oltre all'area Convertite in cui è localizzata l'azienda Caviro, anche i centri urbani di Celle, Errano, Granarolo, Marzeno, Mezzeno, Oriolo-San Mamante, Pettinara (Borgo Tulliero), Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Reda, Santa Lucia

In questa tabella sono rappresentate le aree per attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale e sovracomunale, pubbliche e private di interesse generale, suddivise in relazione agli ambiti in cui sono localizzate.

Nel centro urbano della città di Faenza (compreso il centro storico) è presente una dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi pari a 2.635.980 m² (61,9 m²/ab), negli altri centri urbani pari a 403.725 m² (95,6 m²/ab), nel territorio rurale pari a 985.038 m² (81,5 m²/ab).

Il 75,5% dei servizi è ubicato nei centri urbani, a dimostrazione delle ampie possibilità insediative ancora da esprimere.

Se le aree per servizi pubblici attestano l'indubbia qualità insediativa e variamente poliedrica della città, è evidente che scendendo nel merito puntuale dei contenitori fisici, o delle aree strategiche, viene alla luce una enorme potenzialità inespressa che, se da una parte può elevare notevolmente il rango della città, dall'altra necessita di risorse ingenti che solo in una dimensione di lungo periodo (pluri-decennale) può trovare coerenza.

Il PSC approvato nel 2010 tutela i principali luoghi dell'identità faentina sui quali non si sono ancora consolidate delle precise azioni, al fine di preservarli dalla fuoriuscita dal sistema dei servizi. La finalità è proteggere la funzione principale, da mantenere in condizioni di sicurezza e funzionalità, senza negare, se utili all'obiettivo, dismissioni parziali o gestioni anche private di tali spazi.

Nell'elenco che segue vengono elencati i palazzi (o i luoghi) in cui sono presenti ampi spazi da riutilizzare che, essendo coerenti col PSC, possono essere interessati da interventi diretti nel solo rispetto delle norme di attuazione del RUE.

Questi interventi rappresentano occasioni per aumentare in modo considerevole l'attrattività del centro storico.

<i>Salone del Podestà</i> <i>Palazzo Esposizioni</i> <i>Complesso ex Salesiani</i> <i>Chiesa dei Servi</i> <i>Pinacoteca e Museo Archeologico</i> <i>Museo Internazionale delle Ceramiche</i>	<i>SERVIZI di rilievo sovracomunale</i>
<i>Arena Borghesi</i> <i>Fornace del Bersaglio</i> <i>Cinema Sarti</i> <i>Sferisterio</i> <i>Parco Fluviale</i> <i>Area degli orti alle Bocche dei Canali</i> <i>Parco delle Cicogne</i> <i>Chiesa di San Maglorio</i> <i>Palazzo Mazzolani</i> <i>Complesso Palazzo Manfredi</i>	<i>SERVIZI di rilievo comunale</i>

I progetti puntuali qui indicati, oltre ai cinque poli funzionali di rango superiore, sono stati già disciplinati nella pianificazione strutturale proprio per preservarne la valenza pubblica (anche solo parziale) e aumentare l'attrattività della città del futuro.

È evidente che l'orizzonte temporale non può che essere lungo, e per creare le ovvie compatibilità economiche è auspicabile il coinvolgimento di privati (nella proprietà e gestione) conciliando le finalità di interesse generale con quelle private funzionali alla attuazione del progetto.

Gli immobili destinati ad ospitare questi progetti strategici attuabili senza attendere l'elaborazione del POC sono di proprietà pubblica (ad eccezione della chiesa di San Maglorio) e sono ubicati nel centro storico con le eccezioni della Fornace del Bersaglio, dell'area degli orti alle Bocche dei Canali, del Parco delle Cicogne e, ovviamente, del parco fluviale.

Un altro aspetto che accomuna la quasi totalità di queste situazioni è la grande possibilità di crescita in rapporto allo scarso utilizzo attuale.

In questo quadro fanno eccezione essendo già ora in parte utilizzati, ma con grandi margini di miglioramento i seguenti contesti:

- *Museo Internazionale delle Ceramiche*: dove però attualmente sono assenti servizi fondamentali di accoglienza, ricreazione, commerciali;
- *Arena Borghesi*: necessita però di un importante intervento di recupero strutturale;
- *Cinema Sarti*: che attualmente esplica comunque la sua funzione di cinema;
- *Sferisterio*: che svolge, pur in misura ridotta, la sua funzione sportiva;
- *Parco delle Cicogne*: in corso di completamento nella sua configurazione definitiva.

Se i progetti di rilievo sovracomunale, ubicati tutti in centro storico, sono senza eccezioni di straordinario potenziale attrattivo (nella loro diversità), ma anche di grande impegno economico, il parco fluviale e il recupero dell'area Bocche dei Canali rappresentano una importante opportunità da attivare durante la gestione del RUE.

In particolare la riqualificazione dell'argine fluviale con un percorso ad anello, possibile con un nuovo ponte a sud della città, nella zona dell'orto Bertoni concretizza non solo un parco lineare, ma una vera e propria passeggiata che non ha uguali in tutta la città; gli esempi realizzati in tante città europee ne testimoniano il valore.

In città diminuiscono gli oneri economici a carico del privato

**PARCHEGGI
PASSANO DA
1,5 mq/mq
A
1 mq/mq**

I parcheggi necessari per il commercio, bar, ristoranti, passano da 1,5 a 1 con una **riduzione degli oneri del 33%**

Si **liberano possibilità** edificatorie ulteriori nelle aree urbanizzate

5 STRATEGIE

Le strategie concrete che il nuovo piano urbanistico mette in campo modificano il tradizionale approccio al disegno urbano: da una attuale articolazione di parametri numerici puntuali si passa ad un modello prestazionale, da applicare alla scala urbanistica ed edilizia, che consente di valutare la qualità dell'intervento in coerenza con i requisiti della sicurezza, sostenibilità ed identità.

Si apre in questo modo, anche nella fase di gestione del RUE, un nuovo modo valutativo per apprezzare proposte diverse.

Il sistema delle prestazioni è quello che sostituisce gli indici edilizi.

Inoltre, con l'obiettivo di elevare i requisiti prestazionali, si introduce in modo facoltativo e non obbligatorio un sistema di incentivi che, per essere attivati, comportano compensazioni aggiuntive articolate per i tre requisiti strutturali del RUE (sicurezza - sostenibilità - identità).

La valutazione di sostenibilità ambientale, con simulazioni, ha consentito di validare l'intera strategia del RUE rappresentata da prestazioni-compensazioni.

5.1 OBIETTIVI MINIMI DI QUALITA'

Gli obiettivi minimi di qualità necessari per effettuare le trasformazioni costituiscono l'elemento più innovativo del piano, non tanto perché il sistema prestazionale non sia già in varia misura stato introdotto da altri livelli di pianificazione evoluti, ma perché il RUE di Faenza, così come è concepito, induce a confrontarsi in ogni momento (progettuale e valutativo) con elementi prestabiliti e condivisi attraverso la partecipazione.

In pratica le prestazioni minime da assolvere, suddivise fra centro urbano e territorio rurale, non sono questioni riservate al solo momento di verifica dei permessi di costruire, ma rappresentano un nuovo modo di affrontare i problemi per cambiare radicalmente direzione verso valutazioni qualitative e di opportunità in alternativa ai soli controlli numerici.

Nel RUE il sistema prestazionale attraversa, con le dovute graduazioni di scala, tutti i livelli di pianificazione -fino al più piccolo intervento edilizio- e si sposta dalle attenzioni normalmente riservate al solo involucro edilizio a quelle ben più importanti del contesto territoriale.

Assolvere alle prestazioni minime (o meglio verificare la possibilità preventiva di assolverle) significa poter accedere al progetto e alle possibilità consentite dal piano che in caso contrario rimarrebbero una previsione virtuale e non concretizzabile per carenza dei requisiti di sicurezza, sostenibilità e identità.

Quanto sopra rappresenta un passaggio cruciale in quanto le possibilità edificatorie del RUE rimangono sospese, non efficaci, qualora a livello di specifico intervento puntuale non ne venga garantita quella compatibilità che trova i suoi capisaldi nelle tre azioni strutturali di riferimento. La verifica di compatibilità che il RUE mette in campo si effettua anche alla scala comunale, immaginando azioni che complessivamente elevino la capacità di tenuta territoriale.

In pratica si tratta di compensazioni che devono certificare l'equilibrio dell'intervento rispetto ad una serie di questioni preminenti rispetto ad altre.

La diffusione di micro interventi prestazionali, in ultima analisi, deve garantire la qualità minima, intesa non in senso visivo bensì nel senso complessivo delle tre prestazioni fondanti: sicurezza, sostenibilità, identità.

Se ciò, per svariate ragioni non potesse avvenire, è opportuno non intervenire e non trasformare il territorio in quanto, in una visione generale si genererebbe un problema da affrontare in futuro con ben altri costi e altri soggetti.

Il sistema della qualità, suddiviso fra centro urbano e territorio rurale, è quindi ripartito nelle 3 prestazioni strategiche di sicurezza, sostenibilità ed identità, riguardo alle quali, per ognuna, vanno verificate 4 specifiche azioni normative.

La sintesi del sistema prestazionale riguarda:

Prestazione sicurezza	Prestazione sostenibilità	prestazione identità
a <i>trattenimento acqua</i>	a <i>riduzione impatto edilizio</i>	a <i>tipologie edilizie ed elevata accessibilità e identità</i>
b <i>sicurezza pertinenze stradali</i>	b <i>densità arborea</i>	b <i>riordino degli spazi esterni di pertinenza</i>
c <i>sicurezza sismica e idrogeologica</i>	c <i>riutilizzo acqua piovana</i>	c <i>riqualificazione immobili esistenti</i>
d <i>dotazioni parcheggio di uso pubblico</i>	d <i>efficienza energetica</i>	d <i>progetto del paesaggio</i>

In tutti i casi di interventi edilizi eccedenti una soglia minima, l'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla dimostrazione circa la esecuzione o la sussistenza delle prestazioni minime.

Le prestazioni sono idonee a garantire alcuni basilari parametri di sicurezza, sostenibilità ed identità e costituiscono azioni prescrittive in quanto consentono l'accesso alle possibilità costruttive inerenti la specifica area di intervento.

Le disposizioni prestazionali (ad esclusione del centro storico) si applicano in tutto il territorio comunale.

Di seguito si evidenziano le principali strategie e motivazioni relative ad ogni azione prestazionale.

Prestazione sicurezza

a. Trattenimento acqua

Si introduce il requisito della invarianza idraulica; per interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile superiore a 25 m² l'acqua meteorica non può essere riversata immediatamente nel sistema ricettore, ma va trattenuta all'interno dell'area di intervento in bacini di laminazione aperti o in sistemi interrati al fine di essere rilasciata in un secondo momento, con minime sezioni di deflusso che garantiscono la tenuta idraulica dei ricettori.

E' una strategia fondamentale per garantire la sicurezza da possibili allagamenti anche per le aree a valle del Comune.

b. Sicurezza pertinenze stradali

Con questa strategia, in caso di aumento di superficie esterna agli edifici, e, qualora comportino aumento di carico urbanistico, i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di interi edifici, devono essere effettuate due verifiche preliminari al progetto: la prima riguarda gli aspetti connessi alla sicurezza della circolazione, che possono richiedere l'arretramento delle recinzioni per la realizzazione di marciapiedi, piste ciclabili e alberature stradali, mentre la seconda riguarda l'obbligo di mettere in atto sistemi per impedire che l'acqua di pioggia si riversi senza adeguati dispositivi di trattenimento nel suolo stradale generando ruscellamenti incontrollati o micro dissesti.

E' di norma vietato, se non prescritto da Enti competenti e per esclusive ragioni di interesse pubblico, il tombinamento della rete scolante e gli eventuali attraversamenti non devono limitarne la sezione idraulica di deflusso. Va mantenuta in piena efficienza, da parte dei frontisti, la rete di regimazione delle acque. Trattasi di una azione di grande rilevanza in quanto i microallagamenti sono spesso generati da tombinamenti, piccoli o grandi, che alterano la funzione della rete scolante anche a causa di tubazioni che restringono la sezione scolante e si ostruiscono con i materiali trasportati alla prima pioggia importante.

c. Sicurezza sismica ed idrogeologica

L'obiettivo di questa strategia è l'aumento della consapevolezza dei rischi attraverso una responsabilizzazione del proprietario e dei tecnici che, in relazione all'intervento da effettuare, devono valutare le principali questioni inerenti la sicurezza del territorio riportate nel Quadro Conoscitivo del PSC (Tavv. B 3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani", Allegato 2 "Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio") e nel RUE (Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità", C.2 "Tavola dei vincoli" e P.6 "RIR").

d. Parcheggio (o altri spazi) di uso pubblico

Fermo restando l'applicazione di specifiche norme sovraordinate o di settore la dotazione base di parcheggi o di altri spazi se ritenuti più idonei, vengono limitati rispetto al piano vigente al fine di favorire in città la saturazione edilizia:

- Residenze, servizi ricreativi/cura/sport in edifici esistenti, ecc.0,20 m²/m² Sul
- Funzioni di servizio0,50 m²/m² Sul
- Uffici, commercio al dettaglio, alberghi, ecc.1,00 m²/m² Sul
- Artigianato, produttivo, commercio all'ingrosso, ecc.0,15 m²/m² Sul
- Funzioni agricole0,00 m²/m² Sul

Per accentuare maggiormente la vitalità urbana, tenuto conto che nel centro storico, per ovvie ragioni morfologiche, non è richiesta la realizzazione di parcheggi oltre a quelli già esistenti, si è introdotto all'interno della periferia storica una particolare agevolazione insediativa quale azione di contrasto alla delocalizzazione delle attività nella periferia più lontana.

Per questa ragione nella periferia storica, limitatamente ad attività fino a 150 m² di Sul, in caso di cambio d'uso, le dotazioni non sono richieste e qualora le attività abbiano Sul superiore a 150 m² e le dotazioni base sono dimezzate.

Una volta appurata l'esistenza nel territorio comunale delle dotazioni pubbliche di parcheggi (ivi compresi quelli al diretto servizio dell'insediamento) agire in riduzione su queste dotazioni aggiuntive, rispetto al PRG vigente e in ambiti già ampiamente acquisiti nella dimensione morfologica della città, significa di fatto agevolare economicamente l'insediamento di attività, determinando realmente il mix e la densificazione. Grazie a questa strategia sarà più conveniente aprire attività in prossimità del centro storico, con grande vantaggio per la vivacità del tessuto urbano.

Nel territorio rurale le dotazioni di parcheggi sono da intendersi private al fine di garantire un controllo maggiore ai fini della sicurezza.

Prestazione sostenibilità

a. Riduzione dell'impatto edilizio

L'obiettivo di questa strategia è conservare all'interno della città un livello alto di permeabilità dei suoli, in grado di assorbire l'acqua di pioggia, contribuendo a ridurre le isole di calore ed aumentando di conseguenza il benessere dell'ambiente urbano; ridurre la cementificazione minuta nei terreni pertinenziali è un obiettivo del RUE.

Si vuole inoltre stimolare la biodiversità premiando quelle soluzioni a verde che assicurano la compresenza di acqua e vegetazione.

Per interventi di nuova costruzione che determina incremento di superficie impermeabile in misura una tantum superiore a 25 m², ristrutturazione edilizia, demolizione viene richiesta una permeabilità convenzionale dei suoli pari al 30% della Sf.

Particolari agevolazioni vengono concesse per:

- aree con piccoli bacini di acqua;
- tetti verdi;
- pareti verdi;
- aree con siepi autoctone compatte.

L'aumento della permeabilità dei suoli riduce notevolmente il problema della insufficienza fognaria che rappresenta un cronico male di tutte le città.

b. Alberature

L'obiettivo è aumentare la massa arborea, specie in ambito urbano, per favorire l'assorbimento di CO₂.

Si tratta di una azione importante segnalata anche dal Piano dell'energia.

Il RUE prevede un indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di 1 albero e 3 arbusti ogni 100 m² di Sf.

c. Riutilizzo acqua piovana

Il risparmio dell'acqua piovana è una priorità del RUE da perseguire limitandone la dispersione. In tutti gli interventi che prevedono un incremento di superficie impermeabile maggiore del 3% (con una quantità sempre ammessa di 12,5 m²) deve essere previsto un sistema di accumulo delle acque meteoriche ed un loro riutilizzo per usi non pregiati quali irrigazione, lavaggio auto, ecc.

d. Efficienza energetica

Fermo restando il rispetto delle normative di settore riguardanti l'energia, le prestazioni riguardanti l'efficienza energetica previste dal RUE si applicano nel caso di ricorso agli incentivi.

Il rispetto degli obiettivi del PSC (-20% risparmio energetico entro 2020) determina la necessità di adottare coerenti comportamenti quando si procede alla densificazione della città. Sarebbe infatti un procedere in senso opposto agli obiettivi qualora l'ampliamento, pur interno della città, comportasse un maggiore dispendio energetico e maggiori emissioni di CO₂.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici dovranno ottenere un "Indice di prestazione energetica totale" inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia mentre gli interventi di ampliamento esterno di edifici esistenti dovranno conformarsi ad uno dei seguenti casi:

- la "Prestazione energetica totale" (ovvero il fabbisogno energetico totale dell'edificio espresso in kWh/anno) dell'edificio ex-post (parte esistente + ampliamento) dovrà essere inferiore a quello dell'edificio ex-ante, con le seguenti gradualità in rapporto alla classe energetica dell'edificio esistente:
-20% se in classe G, -15% se in classe F, -10% se in classe E, -5% se in classe D, 0% se in classe C.
- l' "Indice di prestazione energetica totale" dell'edificio ex-post dovrà essere inferiore del 25% rispetto a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

Essendo il settore energetico un ambito in continua evoluzione legislativa, tanto da prefigurare nell'arco di 8 anni che a livello europeo il consumo degli edifici debba tendere allo zero, è necessario monitorare la situazione al fine di mantenere inalterate nel tempo le performance iniziali.

Prestazione identità

a. Tipologie edilizie ad elevata accessibilità

Le strategie urbanistiche comunali, da oltre 15 anni, perseguono l'obiettivo di agevolare la percorribilità di qualsiasi spazio esterno grazie all'abbattimento delle barriere architettoniche (o evitandone la realizzazione) ben oltre le disposizioni delle vigenti legislazioni.

Nel RUE viene confermata una normativa che influisce sulla progettazione tipologica degli edifici e dei loro spazi pertinenziali imponendo l'accesso senza barriere al piano terra degli edifici.

Conseguentemente, oltre al rispetto della vigente legislazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche, in tutti i casi di nuova costruzione (o di ampliamento che abbia una autonomia funzionale) l'accesso al piano terreno deve essere privo di ostacoli architettonici.

L'eventuale presenza di ostacoli va superata con pendenza del terreno.

Per accentuare l'identità di Faenza gli interventi di grandi dimensioni (> 2.300 m² di Sul) devono essere realizzati con le regole della bioedilizia e devono prevedere un intervento artistico in materiale ceramico direttamente visibile dagli spazi pubblici (questo materiale rappresenta un fattore fortemente identitario per la città di Faenza).

b. Riordino degli spazi esterni di pertinenza

In caso di aumento di superficie utile esterna agli edifici, di demolizione con ricostruzione o ristrutturazione edilizia, è necessario progettare la valorizzazione dello spazio aperto con l'obiettivo di rimuovere o rendere compatibili le strutture incongrue, verificandone la regolarità catastale, utilizzando il verde come mitigazione paesaggistica, ecc.

c. Riqualificazione immobili esistenti

Tutti gli interventi soggetti a titolo abilitativo devono valorizzare le presenze edilizie nell'area di intervento, con l'obiettivo di rimuovere le situazioni di pericolosità ambientale quali ad esempio le coperture in eternit. E' evidente che la rimozione delle coperture in eternit, o almeno una programmazione temporale nei casi più imponenti, per ovvie ragioni di salute pubblica, è un fattore da incentivare e tenere in alta considerazione.

d. Il progetto del paesaggio

Ogni progetto che preveda aumento di superficie utile, cambi di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico e ristrutturazione di interi edifici deve contenere, anche approfondendo la carta del paesaggio del PSC, la sistemazione degli spazi aperti in rapporto al contesto e, quindi, anche delle zone alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo, la definizione dei materiali impiegati, delle zone pavimentate, ecc. In genere le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.

Nelle zone industriali e per le attività produttive il verde dovrà essere realizzato a fasce alberate di isolamento e a filtro di adeguata profondità; in prospicenza di zone per la viabilità il verde dovrà assolvere anche alla riduzione dell'impatto acustico.

Negli ambiti produttivi, qualora vi siano edifici -anche nei lotti limitrofi- con funzioni residenziali, devono essere progettate adeguate fasce verdi di protezione ecologica per ridurre il più possibile gli effetti indotti dalle attività produttive sulla residenza. In tali zone, per i tetti piani, devono essere privilegiate le soluzioni a tetto verde.

Nel territorio rurale, il progetto del verde privato, trattandosi di spazi aperti, deve privilegiare i seguenti aspetti:

- le recinzioni devono essere realizzate in rete metallica o cancellata, senza zoccoli o muretti in vista ad eccezione delle strutture di ingresso e devono di norma essere integrate con siepi vive;
- la costituzione di viali alberati di accesso;
- la costituzione di corridoi ecologici lineari con siepi;
- la formazione di piccole aree boscate autoctone.

Alternative al sistema prestazionale

Tenuto conto che la verifica prestazionale va assicurata alla scala comunale, il RUE, al fine di creare ulteriori elementi di flessibilità, introduce alternative (equivalenti) rispetto a soluzioni da assolvere totalmente all'interno della proprietà.

In pratica si introduce il concetto di prestazione a distanza, al fine di agevolare comunque la soluzione di esigenze singole con compensazioni di interesse collettivo passando "dallo specifico" (la proprietà) "al generale" (la città).

Le equivalenze introdotte, seguendo principi di sostenibilità generale riguardano:

- il mancato assolvimento dell'obbligo di trattenere integralmente l'acqua di pioggia comporta un aumento di area permeabile o di alberature di alto fusto;
- la mancata realizzazione di parcheggi di uso pubblico può essere assolta a distanza con un moltiplicatore o con la cessione di piccole aree di connessione viaria per migliorare la sicurezza di quartieri esistenti. In casi particolari è ammessa la monetizzazione previa revisione degli attuali valori;
- il mancato raggiungimento delle quote di permeabilità può trovare compensazione a distanza con realizzazione di reti ecologiche o con densificazione arborea in aree pubbliche incentivando progetti di biodiversità;
- quando manca lo spazio per mettere a dimora alberi di alto fusto si può procedere a piantumazione in area pubblica a distanza con un moltiplicatore o con realizzazione di reti ecologiche.

Le 12 prestazioni, unitamente alle alternative, rappresentano la struttura organica valutativa che consente di accedere alla norma di ambito.

5.2 INCENTIVI AL PRIVATO E COMPENSAZIONI PUBBLICHE

La storia di Faenza sulla materia degli incentivi urbanistici, introdotti nel 1996 (come primo comune italiano), è stata fortemente positiva in quanto ha consentito di realizzare interventi di qualità che non si sarebbero attuati con le norme base di riferimento. Il giudizio va ben oltre l'aspetto tecnico della bioedilizia in quanto nel corso degli anni l'attenzione si è spostata sul progetto urbano, sull'architettura, sulla qualità dei materiali, sul verde e su tanti altri aspetti che sono stati ricompresi in una logica valutativa anche grazie al sistema degli incentivi.

Non può essere certamente un caso, se rispetto ad altre realtà a Faenza c'è una densità maggiore di architetture contemporanee, una qualità delle periferie che discende in primis da un progetto dello spazio pubblico, una dotazione di aree verdi accorpate e non frammentate e altro ancora.

Ora si tratta di aggiornare il sistema degli incentivi in ragione di strategie puntuali volte al miglioramento dei requisiti di sicurezza, sostenibilità e identità; il RUE riconosce ad alcune situazioni l'occasione di ampliare le possibilità edilizie (incentivi) a condizione siano realizzate ulteriori prestazioni (compensazioni) che garantiscano l'invarianza complessiva del sistema di valutazione ambientale, verificata sia nella condizione base (compressa) che in quella amplificata (incentivata).

L'accesso al sistema degli incentivi presuppone in genere la contestualità dell'intervento, da garantire sia da parte di chi ottiene l'incentivo sia da parte di coloro che ottengono la prestazione incentivante.

La garanzia di effettiva realizzazione della prestazione e del suo mantenimento nel tempo costituisce condizione per l'ottenimento dell'incentivo.

Incentivi

A livello convenzionale gli incentivi vengono espressi in m² aggiuntivi, rispetto alle possibilità urbanistiche di base;

Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ampliamento, l'accesso agli incentivi presuppone il rispetto di una prestazione aggiuntiva di efficienza energetica; nel caso di nuova costruzione o di ampliamento che costituisca autonoma unità immobiliare, in alternativa alla prestazione energetica possono essere applicate le regole di bioedilizia con particolare attenzione all'uso di materiali eco-compatibili e a quelli derivanti dal riciclo/riutilizzo.

Tutte le zone urbanistiche, validate dalla Valsat per quanto concerne gli aspetti ambientali, possono essere interessate da lievi opzioni incrementative su diversi aspetti insediativi quali ad esempio:

- *maggiori superfici coperte;*
- *maggior percentuale di commercio al dettaglio;*
- *maggiori quantità di superfici residenziali in ambiti di riqualificazione;*
- *maggiori quote di nuova Sul in aree fortemente compresse (es. verde privato, agglomerati residenziali).*

Il sistema degli incentivi, validato dalla valutazione di sostenibilità ambientale, consente di elevare, attraverso compensazioni, non solo le strategiche finalità della sicurezza, sostenibilità e identità, ma anche di diffondere ad una vasta platea di soggetti quelle azioni ritenute di così importante interesse collettivo da essere motivo di adeguata agevolazione, seppur piccola.

Quindi, fermo restando il rispetto degli “Obiettivi di qualità” (prestazioni base), finalizzati a mantenere la sostenibilità della struttura normativa di base del RUE, nel caso in cui il privato acceda agli “Incentivi” è necessario assicurare “Compensazioni” aggiuntive per stimolare gli obiettivi di sicurezza, sostenibilità e identità, garantendone la coerenza alla scala territoriale.

Con la sola finalità di istituire un’unità di misura, le compensazioni, con metodi ragguagliati, vengono espresse in m² di Sul. Il privato potrà attuare una o più azioni fino al raggiungimento dell’incentivo di progetto.

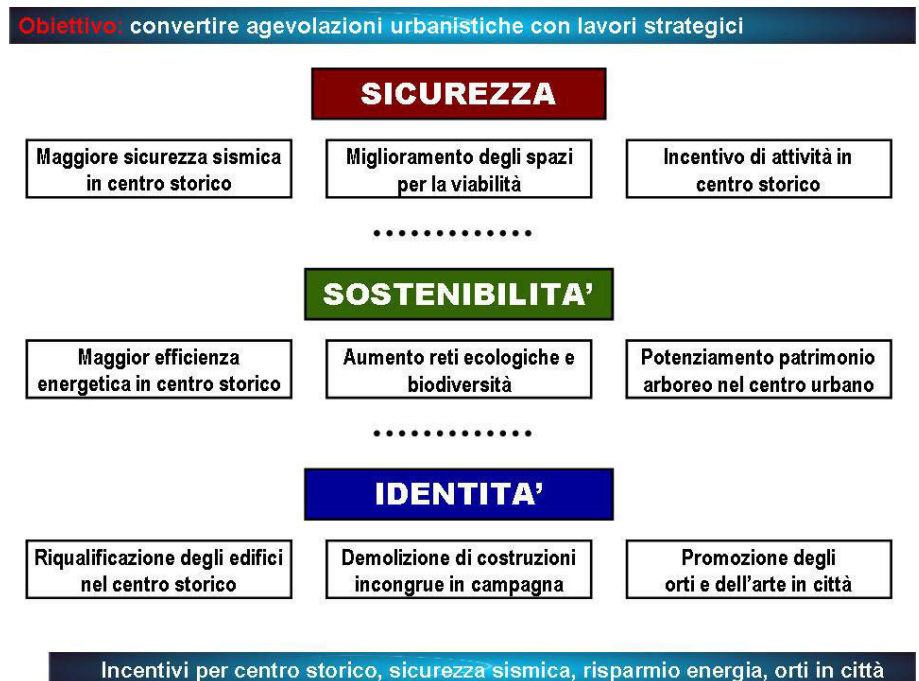
Il progetto di compensazione, dovrà essere accettato dall’Amministrazione Comunale, per la verifica di coerenza e fattibilità.

E’ evidente che in una fase di crisi dell’edilizia, il parametro quantitativo incentivante può non essere pienamente appetibile; è evidente però che il RUE guarda al lungo periodo e alle ulteriori possibilità che possono essere messe in campo con piani strategici dedicati alle agevolazioni fiscali.

Compensazioni

Il quadro delle compensazioni è articolato (come per le prestazioni base) nei tre obiettivi del RUE (sicurezza, sostenibilità, identità) per ognuno dei quali vengono indicate 3 azioni strategiche a cui il privato può liberamente attingere a seconda delle opportunità e propensioni di intervento.

Per vedere concretizzato l’incentivo è necessario contribuire al raggiungimento degli obiettivi, componendo liberamente le opzioni all’interno di un prestabilito sistema di compensazioni che fa riferimento a un preciso quadro di azioni strategiche emerse anche dalla partecipazione.



OBIETTIVO SICUREZZA (SINTESI)	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Sicurezza in centro storico	<p>1 Redazione della "Valutazione della sicurezza" con riferimento agli Stati Limite Ultimi: - 100 m² di Sul analizzata = 3 m² di Sul Per edifici appartenenti ad aggregati strutturali interferenti con la CLE (Condizione Limite per l'Emergenza) la Sul è elevata a 3,50 m².</p> <p>2 Interventi puntuali di miglioramento nelle costruzioni di proprietà comunale: - 1 m² di Sul = intervento del valore pari ad almeno il 60% del valore di monetizzazione delle aree in centro storico</p> <p>3 Sostituzione dei tetti in cemento amianto: - 100 m² di copertura riqualificata = 15 m² di Sul</p>
Miglioramento degli spazi per la viabilità	<p>1 Miglioramento paesaggistico degli scenari stradali con l'acquisizione e qualificazione di pertinenze: - 100 m² di area acquisita (idoneamente sistemata) = 20 m² di Sul - 100 m² di area pertinenziale privata risistemata = 3 m² di Sul</p>
Incremento di attività in centro storico	<p>1 Favorire l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per commercio, funzioni artigianali e laboratoriali. I locali, che dovranno mantenere le funzioni suddette per 12 anni, devono risultare non utilizzati da almeno 3 anni: - 100 m² di superficie riconvertita = 25 m² di Sul</p> <p>2 Favorire l'utilizzo di locali al piano terra degli edifici per studi d'artista. La possibilità di insediare un nuovo studio d'artista sarà valutata dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)". I locali, che dovranno mantenere le funzioni suddette per 6 anni, devono risultare non utilizzati da almeno 1 anno: - 100 m² di superficie riconvertita = 25 m² di Sul</p>

OBIETTIVO SOSTENIBILITÀ (SINTESI)	
Azioni strategiche	Azioni puntuali
Efficienza energetica in centro storico	<p>1 Interventi puntuali (infissi, isolamenti, coperture, impianti, ecc.) per ridurre le emissioni di CO₂. La differenza dei consumi energetici <i>ex-ante</i> ed <i>ex-post</i> intervento viene tradotta in kg/anno di CO₂ non emessa. - Per gli edifici privati: 100 kg/anno di CO₂ non emessa = 1,5 m² di Sul fino ad un max di 30 m² di Sul - Per gli edifici di proprietà comunale: 100 kg/anno di CO₂ non emessa = 2 m² di Sul</p>
Elevare la biodiversità	<p>1 Densificare a verde le dotazioni ecologiche e ambientali tanto in area pubblica che privata. - 100 m² di area boscata/arbustiva = 5 m² di Sul</p> <p>2 Realizzazione di interventi mirati alla biodiversità determinano concessioni fino ad un max di 30 m² di Sul</p>
Potenziamento del patrimonio arboreo nel centro urbano	<p>1 Potenziare le alberature di alto fusto, sia in area pubblica che privata, per mantenere la struttura dei viali e rendere più vivibile la città: - in area pubblica: 1 albero = 0,5 m² di Sul - in area privata: 1 albero = 0,2 m² di Sul</p>

OBIETTIVO IDENTITÀ	
Azioni strategiche	Azioni puntuali (SINTESI)
Riqualificazione degli edifici in centro storico	<p>1 Favorire la riqualificazione di specifiche facciate del centro storico al fine di elevare la qualità prospettica delle quinte stradali. Edifici individuati dal RUE: - 100 m² di superficie di facciata riqualificata = 60 m² di Sul - 100 m² di superficie di facciata riqualificata = 30 m² di Sul (per gli edifici individuati successivamente alla data di approvazione del RUE)</p>
Demolizione di costruzioni incongrue in territorio rurale	<p>1 Favorire la demolizione senza ricostruzione di intere costruzioni incompatibili con il paesaggio rurale per ragioni di evidente incongruenza sia architettonica che localizzativa. - 100 m² di Sul demolita = 15 m² di Sul fino ad un max di 60 m² Sul</p>
Promozione degli orti e dell'arte in città	<p>1 Favorire l'agricoltura in centro urbano con la predisposizione di orti o similari, in aree pubbliche non utilizzate o marginali, o in aree private, con impegno di mantenimento per almeno 8 anni. - 100 m² attrezzati in aree pubbliche = 8 m² di Sul - 100 m² attrezzati in aree private = 1,5 m² di Sul</p> <p>2 Realizzazione di installazioni d'arte contemporanea valutate dal Comitato scientifico del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)", in aree pubbliche o aperte di uso pubblico. Tali interventi determinano fino ad un massimo di 30 m²: - 1 m² di Sul per ogni quota di intervento pari al valore di monetizzazione/m² delle aree interessate dall'intervento artistico</p>

Contrastare il rischio sismico

INCENTIVI

**SICUREZZA
IN
CENTRO STORICO**

Tesoretto di Sul da cedere all'esterno della città antica con la finalità di:

- Redazione **studi di vulnerabilità sismica** con maggiore vantaggio se all'interno della CLE
- **Interventi puntuali di miglioramento** nelle costruzioni di proprietà comunale
- **Sostituzione dei tetti in cemento amianto**

Migliorare i percorsi ciclopedonali

INCENTIVI

**ACQUISIZIONE
PERTINENZE
STRADALI**

Le pertinenze da cedere costituiscono un **tesoretto di Sul** da cui attingere ulteriori possibilità

- Si recuperano aree per realizzare **alberate stradali e percorsi pedonali/ciclabili**
- E' una occasione di **riqualificazione dei fronti stradali**

Un aiuto ad aprire nuove attività

INCENTIVI

**INCREMENTARE
ATTIVITA' IN
CENTRO STORICO**

Favorire attività commerciali, artigianali, esercizi pubblici negli spazi inutilizzati dei piani terra al di fuori degli assi commerciali

Questi locali inutilizzati **costituiscono un tesoretto di Sul** da cedere all'esterno del centro storico

- Si favorisce l'**utilizzo di locali sfitti**

Migliorare l'immagine del centro

INCENTIVI

RIQUALIFICARE FACCIAE IN CENTRO STORICO

Riqualificazione di facciate del centro storico al fine di **elevare la qualità prospettica** dei fronti stradali

La superficie delle facciate da riqualificare genera un **tesoretto di Sul** da cedere all'esterno del centro

- Si attivano **piccoli cantieri di restauro**
- **Aumenta il valore attrattivo del centro**

Eliminare le evidenti anomalie

INCENTIVI

DEMOLIRE EDIFICI INCONGRUI IN CAMPAGNA

La superficie demolita può essere in **parte trasferita** in altre zone più pregiate del territorio comunale e **perciò commercializzata**

- Si favoriscono operazioni di **miglioramento paesaggistico** in campagna compensando le demolizioni
- Si **ottimizza e riusa a distanza il volume già esistente**, prima di prevederne del nuovo

Innovazioni

INCENTIVI

AMPLIARE GLI ORTI IN CITTA'

REALIZZARE INSTALLAZIONI ARTISTICHE

Favorita l'**agricoltura e l'arte in centro urbano** in aree pubbliche o private

Le aree interessate da una riconversione ad orti **generano un tesoretto di Sul** da cedere

- Si favorisce la **produzione di prodotti a Km 0**
- Si **stimola il lavoro condiviso**

CO₂

Si premia la mancata emissione

INCENTIVI

**AUMENTARE
EFFICIENZA
ENERGETICA IN
CENTRO STORICO**

Gli edifici del centro storico che **riducono la CO₂** generano un **tesoretto di Sul** da cedere all'esterno

- Si favoriscono lavori puntuali di riduzione dei consumi
- Aumenta il benessere con le minori emissioni di CO₂
- Aumenta la qualità del centro storico

Si favorisce la biodiversità

INCENTIVI

**REALIZZARE
RETI ECOLOGICHE**

Costituisce un obiettivo **la densificazione a verde**, di aree pubbliche e private

Le aree interessate dalla rete ecologica **generano un tesoretto di Sul** da utilizzare

- Si attuano interventi di mitigazione ambientale
- Si favoriscono spazi naturali lineari

Rinnovo programmato del verde

INCENTIVI

**ALBERI IN
CENTRO URBANO**

Potenziamento delle alberature di alto fusto per mantenere la struttura dei viali urbani (**alberate stradali**)

Il numero di alberi messi a dimora genera un **tesoretto di Sul** da utilizzare

- Sostituzioni del verde stradale **senza costi per il Comune**
- **Mantenimento scenografico delle alberate stradali**

RIDOTTO il contributo di costruzione per ristrutturazione funzionale a favorire interventi di densificazione

Riduzione MINIMA BASE	
Nel centro storico	- 40%
Nella periferia storica	- 30%
Nella rimanente parte del centro urbano	- 25%

RIDUZIONE STRAORDINARIA a fronte di prestazione di sicurezza, sostenibilità, identità.

Obiettivo	Prestazione	Riduzione contributo (da aggiungersi alla riduzione minima base)
Migliorare le prestazioni energetiche in centro storico riducendo l'Indice di prestazione energetica totale".	Riduzioni di almeno il 10%	- 20%
Migliorare le prestazioni energetiche riducendo l'Indice di prestazione energetica totale".	Riduzioni di almeno il 20%	- 30%
Migliorare le prestazioni energetiche riducendo considerevolmente l'Indice di prestazione energetica totale".	Riduzioni di almeno il 30%	- 50%
Non peggiorare la "Prestazione energetica", rispetto al consumo iniziale degli edifici, negli interventi di ristrutturazione con ampliamento.	- Variazione della prestazione energetica = 0 - Variazione della prestazione energetica = - 20% - Variazione della prestazione energetica = - 30 %	- 10% - 20% - 30%
Favorire la riqualificazione delle facciate in centro storico nel caso di unità edilizie interferenti, al fine di elevare la qualità prospettica dei fronti stradali.	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, può fruire dell'agevolazione se viene riqualificata una superficie di facciata, anche a distanza, pari ad almeno il 30% della Sul ristrutturata	- 60%
Favorire la sostituzione di manti di copertura in cemento amianto	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, può fruire dell'agevolazione se viene sostituita in centro urbano -anche a distanza- una superficie di cemento amianto pari ad almeno il 50% della Sul ristrutturata	- 30%
Favorire la redazione in centro storico di "Valutazioni della sicurezza" con riferimento agli Stati Limite Ultimi	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, può fruire dell'agevolazione se viene redatta una "Valutazione della sicurezza" con riferimento agli Stati Limite Ultimi in centro storico per almeno una superficie pari a quella agevolata	- 30%
Favorire l'installazione di opere d'arte contemporanea in centro urbano in coerenza con le finalità del "Museo all'aperto della città di Faenza (MAP)	Qualunque intervento di ristrutturazione nel centro urbano, compreso il centro storico, può fruire dell'agevolazione previa valutazione del Comitato Scientifico del MAP	- 30%

Le riduzioni non possono superare complessivamente il 95% del contributo di costruzione.

6 MISURA

Un aspetto è la tradizionale valutazione di sostenibilità del RUE in ordine a ogni problematica tecnica che può incidere sulle risorse e sull'ambiente altra cosa è il tentativo di mettere in campo altri parametri per rispondere ad alcuni inusuali (per l'urbanistica) importanti domande:

- perché una città è più riconoscibile, più identitaria rispetto ad altre, tanto da identificarla immediatamente nelle sue eccellenze?
- perché una città è più attrattiva, sia come luogo per abitarci, per lavorare, per essere visitata, rispetto ad altre, magari adiacenti?

Se al primo tipo di valutazione (VALSAT), prevista dalla legge, seguirà il suo percorso programmato di monitoraggio, da effettuare nel tempo sulla base delle indicazioni del PSC, per la seconda vengono indicati alcuni parametri che possono tornare utili per il confronto con altre realtà o per controllarne l'evoluzione a distanza di anni.

6.1 COME MISURARE LA VIVIBILITA': l'identità e l'attrazione

La valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale -Valsat- (elaborato costitutivo del RUE) è stata predisposta in continuità e coerenza con la Valsat del PSC.

Il metodo di lavoro specialistico della Valsat, a partire dalla scala generale di indirizzo del PSC, si concentra su alcuni aspetti quali:

- *il livello di densificazione ammissibile*
- *la densificazione del verde urbano e reti ecologiche*
- *il miglioramento della sicurezza territoriale*

Le norme del RUE e la presente relazione contengono, in coerenza con la Valsat, gli obiettivi e le strategie più importanti.

La Valsat analizza il piano nel suo complesso, attraverso una metodologia consolidata di 4 scenari:

- *lo scenario attuale*
- *lo scenario delle previsioni*
- *lo scenario di compatibilità*
- *lo scenario di misurazione*

Lo scenario di misurazione del RUE è pertinente ad alcuni basilari parametri che il PSC ha già individuato (monitorati al 2008) quali misure evolutive della sostenibilità di un piano e sono:

- *consumi energetici termici*
- *energie rinnovabili*
- *consumo acqua*
- *verde pubblico urbano*
- *parchi extraurbani*
- *densità urbana*
- *densità rurale*
- *servizi pubblici*
- *attrazioni territoriali*

Oltre ai parametri relativi alle componenti ambientali trattati dalla Valsat, si ritiene opportuno monitorare le strategie del RUE misurandone l'attuazione delle azioni attraverso l'attività della "Statistica dell'attività edilizia di Faenza", con cadenza annuale ed inserendo nuovi indicatori specifici, più marcatamente edilizi, quali:

Ambito urbano

- numero di ampliamenti esterni e relative superfici
- numero di sostituzioni edilizie (demolizioni integrali e ricostruzioni) e relative superfici
- numeri di cambi d'uso e relative superfici
- numero di interventi con distanze "liberalizzate" (< 5 m dai confini di proprietà)

Territorio rurale

- numero di ricontestualizzazioni di servizi agricoli (demolizioni con ricostruzioni a distanza) e relative superfici
- numero di interventi che richiedono la corte condominiale
- numero di unità abitative derivanti da recuperi con frazionamenti

Incentivi

- numero di pratiche con ricorso ad incentivi in materia sismica e relativa Sul incentivata
- numero di pratiche con ricorso ad incentivi in materia di potenziamento del verde e relativa Sul incentivata
- numero di pratiche con ricorso ad incentivi in materia di riqualificazione immobili pubblici e relativa Sul incentivata
- numero di pratiche con ricorso ad incentivi in materia di efficienza energetica e relativa Sul incentivata
- numero totale di pratiche con ricorso ad incentivi e relativa Sul incentivata

Se con le indicazioni della Valsat si garantisce la non insorgenza di criticità derivanti dalle previsioni dello strumento urbanistico (RUE) riguardo alle varie componenti (ARIA – ACQUA – SUOLO) e con la “Statistica dell’attività edilizia di Faenza” si verifica l’attivazione delle azioni proposte, in questo capitolo conclusivo si cerca di prefigurare una strada più complessa e multidirezionale verso un modello di vivibilità ottimale; operazione questa certamente più empirica rispetto al monitoraggio dei parametri introdotti nella Valsat che garantiscono tecnicamente la sostenibilità (sopravvivenza del sistema), ma che non sono esaustivi a rappresentare la identità e l’attrazione di una città.

E’ certo che ampliando le valutazioni di sostenibilità, in un’ottica anche di confronto fra diverse realtà, occorre tenere presente che il vero obiettivo di ogni comunità è quello di ridurre la specifica impronta ecologica, parametro che visualizza la quantità di territorio virtualmente necessaria per la esistenza della città stessa (i parametri principali sono le produzioni alimentari, l’energia necessaria per ogni più piccola azione, l’acqua per usi civili e industriali, la vivibilità in termini di assorbimento di CO₂ e produzione ossigeno, ecc.)

Le azioni messe in atto nel RUE, per rimanere al nostro tema urbanistico, pur essendo in alcuni casi solo simboliche o dimostrative, non sono indifferenti nella quantificazione della impronta ecologica locale; un conto è un insediamento compatto, altra cosa è quello diffuso in modo più o meno tentacolare sul territorio. Anche senza addentrarsi in quantificazioni numeriche è intuibile il vantaggio della forma urbana compatta in termini di minore estensione delle reti tecnologiche, minore pressione sull’ambiente naturale, minori spostamenti, maggiore efficacia nel governo del territorio.

E’ altrettanto evidente però che la sola impronta ecologica, pur essenziale per la sostenibilità, non è espressione della vivibilità di un luogo; una città potrebbe essere totalmente autosufficiente, ma allo stesso tempo non avere alcun elemento identitario e non essere minimamente attrattiva; e quindi non rappresentare un luogo ideale per viverci.

Le differenti impronte (ecologica, attrattiva, identitaria), pur scontando il difetto della scarsa scientificità per la difficoltà ad indicare compiutamente parametri che spesso non sono misurabili, rappresentano l’unica direzione di lavoro per posizionare il livello della città in termini di “vivibilità”. E’ a questo livello di misurazione (non obbligatoria per legge) a cui tende il nuovo strumento urbanistico.

Estrapolando una serie di indicatori più attinenti ai temi dell'urbanistica (magari non esaustivi) si riescono comunque a fare emergere alcuni livelli valutativi quali:

1. evidenziare quali strutture/funzioni incidano maggiormente a definire il clima urbano, con l'obiettivo di non diminuirne il numero;
2. monitorare la evoluzione di alcuni indicatori di qualità/vivibilità per capire come progredisce la città, cercando di non diminuire il livello;
3. confrontare territori diversi per conoscere le ragioni sulle differenti attrattività mettendo in atto eventuali strategie correttive.

In sostanza si cerca, in occasione del nuovo strumento urbanistico, di condividere, una somma di aspetti che, magari a livello solo percettivo, definiscono (integrando la sostenibilità) meglio di altri, il tono della città di Faenza.

10 Regole concrete per aumentare la vivibilità urbana

1. alta permeabilità dei suoli

2. un ricco patrimonio arboreo pubblico e privato

3. laminazioni diffuse nelle aree scoperte

4. tetti giardino e pareti verdi

5. obbligo di alberare strade e parcheggi

6. favorire mix fra verde pubblico e orti

7. favorire la biodiversità urbana

8. favorire le reti ecologiche e siepi

9. divieto di tombinare i fossi rurali

10. incentivata l'agricoltura urbana

Gli indicatori, aggiornati al 31.12.2013 quando non diversamente specificato, sono attinenti ai livelli di attrazione, vivibilità e bellezza (o identità).

ATTRAZIONE		
Densità abitativa dei centri urbani ^(*)	ab 46.784	ab/km ² 2.441
Servizi pubblici e privati di interesse generale	m ² 4.024.743	m ² /ab 68,4
Scuole dell'infanzia (Scuole materne)	Capienza n 1.770	ab/n posti 33,3
Scuole (elementari, medie, superiori e università)	m ² 322.868	m ² /ab 5,5
Laureati (dato aggiornato al 2011)	n 6.949	11,8% della popolazione
Biblioteca comunale	m ² 3.850	m ² Sul/ab 0,1
Musei e collezioni (pubblici)	n 10	ab/n musei 5.887
Sale conferenze (pubbliche e private)	n 13	ab/n sale 4.528
Teatri e cinema	n 14	ab/n teatri-cinema 4.205
Offerta ricettiva (in posti letto)	n 1.114	ab/n posti letto 53
Agriturismi	n 18	ab/n agriturismi 3.271
Bar e ristoranti	n 206	ab/n bar-ristoranti 286
Palazzetti dello sport e palestre (pubblici)	n 27	ab/n palazz.-palestre 2.180
Strutture sportive scoperte (pubbliche e private)	m ² 805.664	m ² /ab 13,7
Posti letto ospedalari (pubblici e privati)	Capienza n 430	ab/n posti letto 136

^(*) comprende i centri storici di Faenza, Granarolo, Oriolo e i centri urbani di Faenza, Celle, Errano, Granarolo, Marzeno, Mezzeno, Oriolo-San Mamante, Pettinara (Borgo Tullero), Pieve Cesato, Pieve Ponte, Prada, Reda, Santa Lucia

VIVIBILITA'		
Verde pubblico e di interesse generale	m ² 2.746.709	m ² /ab 46,7
Grandi parchi pubblici > 1 ha	n 27	ab/n parchi 2.180
Alberi alto fusto in aree pubbliche ^(*)	n 18.078	n alberi/ab 0,4
Grandi alberature stradali urbane ^(*)	m 63.301	m/ab 1,5
Aree di valore naturale e ambientale	Km ² 8,7	4,0% del territorio comunale
Boschi	Km ² 5,4	2,5% del territorio comunale
MIX di funzioni urbane ^(*)	n attività 4.710	attività/ha 2,9
Emissioni di CO ₂ ^(*)	tonnCO ₂ eq 230.197	tonnCO ₂ eq/ab 5,4

^(*) nel centro urbano di Faenza

BELLEZZA		
Densità abitativa centro storico di Faenza	ab 9.262	ab/km ² 9.404
Territorio agricolo	km ² 197	91% del territorio comunale
Edifici di valore storico-architettonico ^(*)	n 363	ab/n edifici 162
Edifici di valore culturale-testimoniale ^(*)	n 2.196	ab/n edifici 27
Edifici significativi dell'architettura moderna ^(*)	n 132	ab/n edifici 446
Piazze storiche	n 14	ab/n piazze 4.205
Chiese	n 48	ab/n chiese 1.226
Opere d'arte pubblica	n 70	ab/n opere 841

^(*) ad esclusione dei centri storici

A conclusione della presente relazione illustrativa, si possono estrapolare alcuni aspetti concreti del RUE funzionali a modificare consuetudini urbanistiche sedimentate.

ABOLITO		INTRODOTTO
Indice di fabbricabilità	→	Prestazioni
Distanza dai confini	→	Densificazioni
Distanza dalle strade	→	Allineamenti
Zonizzazione specifica	→	Libertà funzionale
Altezza omogenea	→	Valutazione tessuti
Lottizzazioni	→	Agglomerati

