



**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.3

 RUE

## VALSAT - VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE E TERRITORIALE

---

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

**Dipartimento di Architettura - Alma Mater Studiorum - Università di Bologna**

Ing. Simona Tondelli - Ing. Elisa Conticelli - Arch. Stefania Proli - Ing. Stefano Fatone

---

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 VALSENO

Nicola Iseppi



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

Premessa	1
1. Sintesi dei contenuti del RUE e dei suoi obiettivi	3
2. Definizione degli obiettivi di sostenibilità: analisi di coerenza	4
2.1. Obiettivi del PSC	4
2.2. Verifica di coerenza esterna tra gli obiettivi del PSC e le strategie del RUE	5
2.2.1. Verifica di coerenza con gli obiettivi generali del PSC	
2.2.2. Verifica di coerenza con gli obiettivi puntuali del PSC	
2.3. Verifica di coerenza esterna: i contenuti normativi del RUE indirizzati dal PSC	11
2.4. Verifica di coerenza interna tra le diverse strategie del RUE	16
2.4.1. Verifica di coerenza interna fra le strategie generali del RUE	
2.4.2. Verifica di coerenza interna fra azioni e strategie del RUE	
2.5. Valutazione di sostenibilità delle schede progetto	23
3. Valutazione delle strategie per la costruzione delle reti ecologiche in ambito urbano	25
3.1. Criteri per l'individuazione della rete ecologica in ambito urbano	26
3.1.1. Gli indirizzi del PSC	
Le interazioni tra la rete e gli ambiti urbanizzati	
I varchi esistenti e da preservare	
Possibilità di realizzare connessioni lineari	
Mappatura delle potenziali direttrici di collegamento	
3.1.2. Determinazione del "fabbisogno verde"	
Requisiti di qualità del verde in città	
3.1.3. Potenzialità di risposta al fabbisogno	
3.2. La densificazione del verde	52
3.2.1. Il progetto della rete ecologica in ambito urbano	
3.2.2. Indirizzi per il progetto della rete ecologica in ambito rurale	
3.3. Abaco delle soluzioni applicabili: connessioni, mitigazioni e compensazioni	57
3.3.1. Connessioni	
3.3.2. Mitigazioni e Compensazioni	
4. Valutazione della sostenibilità ambientale per i singoli Macroambiti	63
4.1. Metodo di calcolo	67
4.1.1. Scenari di riferimento calcolati	
4.2. Macroambito A: Centro Storico	73
4.3. Macroambito B: periferia storica	89
4.4. Macroambito C: borgo Durbecco	107
4.5. Macroambito D: periferia nord	125
4.6. Macroambito E: periferia sud	145
4.7. Macroambito F: periferia ponente	163
4.8. Macroambito Gsud: Naviglio	181
4.9. Macroambito Gnord: ingresso nord-autostrada	187
4.10. Frazioni	
4.10.1. Granarolo faentino	193
4.10.2. Reda	207
4.11. Territorio rurale	219
5. Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni (Tavole e scheda dei vincoli)	225
6. Sintesi delle valutazioni	263
6.1. Valutazione dei Macroambiti	263
6.2. Prestazioni per la sostenibilità	272
6.3. Mitigazioni e compensazioni per la sostenibilità	275
6.4. Dal PRG al RUE	278
6.5. Valutazione complessiva	279
6.6. Considerazioni in rapporto alle modifiche introdotte successivamente all'adozione	282
7. Studio di Incidenza	283
8. Indicatori per il monitoraggio degli effetti	285
Appendice	
Dal PRG al RUE: elementi conoscitivi e considerazioni preliminari	287



## Premessa

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come previsto dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, modificato dai D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e 29 giugno 2010 n. 128, riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale. Tali provvedimenti, che recepiscono formalmente la direttiva europea n. 42/2001, sono stati declinati a livello regionale dalla L.R. 9/2008 e dalla relativa circolare esplicativa del novembre 2008, in base alle quali la Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) prevista all'art. 5 della L.R. 20/2000 e successivamente modificata dalla L.R. 6/2009, integrata dagli adempimenti procedurali previsti nella circolare citata, coincide, di fatto, con la VAS. Come previsto dalla L.R. 20/2000 e confermato dalle L.R. 6/2009, "Il RUE può stabilire, per le parti del territorio specificatamente individuate dal PSC, e in conformità alle previsioni del medesimo piano, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili, dettandone i relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi"; il RUE costituisce quindi per queste parti di territorio, un vero e proprio "strumento di pianificazione", e pertanto è assoggettato a VAS-ValSAT.

Dato che il RUE opera all'interno di una cornice strategica di riferimento definita dal PSC, esso deve necessariamente assumere come riferimento gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, di qualificazione paesaggistica e di protezione ambientale stabiliti dal suo piano sovraordinato; pertanto, primo compito della VAS del RUE è la verifica della coerenza rispetto a questi degli obiettivi e alle scelte strategiche fondamentali che l'Amministrazione precedente intende perseguire con il RUE in oggetto (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera e). A ciò fa seguito la verifica di coerenza interna tra le strategie del RUE e le azioni da esso previste per ciascun macroambito, al fine di assicurare il coordinamento con la pianificazione, nonché individuare eventuali azioni mitigative-compensative agli effetti del RUE.

A questa valutazione qualitativa di coerenza esterna ed interna, fa poi seguito una valutazione quantitativa e puntuale relativa "alle condizioni per gli interventi edilizi diretti non espressamente previsti e disciplinati dal POC", ossia alle azioni previste dal RUE in quegli ambiti per i quali le valutazioni e la strategia assunta dal Piano Strutturale portano a privilegiare politiche di natura conservativa o comunque di limitata trasformazione, perseguibile con interventi diffusi e di moderata entità: i centri storici, gli ambiti urbani consolidati, il territorio rurale, dove cioè il RUE opera come un vero e proprio piano.

Le azioni valutate riguardano in particolare gli interventi di densificazione urbana consentiti e le strategie per la costituzione delle reti ecologiche in ambito urbano. Tale valutazione è stata condotta puntualmente per i macroambiti in cui è stato suddiviso il territorio del capoluogo e per due delle frazioni principali; per ciascuna area considerata è stato analizzato lo scenario futuro (di massima densificazione) derivante dall'applicazione del RUE e, per ciascuna componente ambientale e territoriale identificata come passibile di effetti derivanti dall'attuazione del RUE, sono stati svolti degli approfondimenti relativi a:

- Analisi dello stato di fatto, in relazione a aspetti pertinenti dello stato attuale e dell'ambiente e sua evoluzione probabile senza l'attuazione del RUE (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera b), caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree che possono essere significativamente interessate dal RUE (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera c), qualsiasi problema ambientale pertinente.
- Individuazione degli effetti significativi delle strategie dei RUE sull'ambiente (con particolare riferimento alla densificazione) attraverso valutazioni quantitative finalizzate all'individuazione di "soglie di trasformazione" massime, tenendo conto delle possibili alternative (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera f).
- Individuazione delle misure (prestazioni, condizionamenti, ecc.) atte ad impedire gli eventuali effetti negativi ovvero quelle idonee a mitigare, ridurre o compensare gli impatti delle scelte ritenute comunque preferibili (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera g).

Successivamente, in conformità con l'art. 19 c.3 L.R. 20/2000, modificato dall'art. 51 c.2 L.R. 15/2013, si è proceduto con la verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni che interessano il RUE, col fine di dare atto analiticamente che le previsioni del piano siano conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato.

È stata poi elaborata una sintesi delle valutazioni, in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale dei contenuti del RUE, con l'indicazione delle condizioni cui è subordinata l'attuazione di singole previsioni, delle misure e delle azioni

funzionali al raggiungimento delle condizioni di sostenibilità indicate, tra cui la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera h). Infine, viene fornito un elenco di indicatori per il monitoraggio degli effetti al fine di predisporre un sistema di verifica e controllo degli effetti del RUE, con riferimento agli obiettivi ivi definiti ed ai risultati prestazionali attesi (D.Lgs. 4/2008 all. VI, lettera i).

La presente valutazione, nell'ambito della quale acquisisce rilievo l'approfondimento circa gli effetti delle strategie di densificazione urbana delineati dal RUE, assume quali elementi conoscitivi preliminari i contenuti riportati nell'appendice al presente elaborato e denominata: *“Dal PRG al RUE: elementi conoscitivi e considerazioni preliminari”*.

## 1. SINTESI DEI CONTENUTI DEL RUE E DEI SUOI OBIETTIVI

Le strategie del Regolamento Urbanistico ed Edilizio del Comune di Faenza fanno riferimento a tre aree tematiche strategiche generali: sicurezza, sostenibilità e identità.

Per ciascuna di esse, è possibile esplicitare delle strategie di progetto che vengono riassunte nella tabella seguente:

AREE TEMATICHE STRATEGICHE GENERALI	STRATEGIE DI PROGETTO	AZIONI: I DIECI PUNTI
<b>Sicurezza</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vulnerabilità sismica centro storico</li><li>- Vulnerabilità sismica centro urbano</li><li>- Pertinenze stradali, percorsi protetti, incroci stradali</li><li>- Prevenzione dissesti, fossi liberi, siepi antidilavamento</li><li>- Conservazione reticolo idraulico di pianura</li><li>- Sicurezza personale mediante mix funzionale</li></ul>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. dal controllo normativo alla valutazione prestazionale</li><li>2. la riduzione del consumo di suolo agricolo</li><li>3. densificazione urbana</li><li>4. libertà funzionale</li><li>5. la prossimità</li></ol>
<b>Sostenibilità</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Riduzione consumi energetici e emissioni CO<sub>2</sub></li><li>- Produzione energia da fonti rinnovabili</li><li>- Riduzione del consumo di terreno agricolo e aumento della densità urbana</li><li>- Riduzione consumi di acqua potabile</li><li>- Mobilità sostenibile senza barriere architettoniche</li><li>- Potenziamento verde urbano e reti ecologiche territoriali</li></ul>	<ol style="list-style-type: none"><li>6. marketing territoriale: identità e libertà</li><li>7. paesaggio urbano: reti ecologiche, parchi e orti urbani</li><li>8. piano della sicurezza sismica</li><li>9. piano della sicurezza idrogeologica</li><li>10. piano della sostenibilità energetica</li></ol>
<b>Identità</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rafforzamento valore identitario centri storici</li><li>- Rafforzamento identitario dei quartieri</li><li>- Trasformazione periferie con tecniche della prossimità edilizia</li><li>- Qualificazione spazi pubblici</li><li>- Conservazione e valorizzazione del paesaggio</li><li>- Marketing territoriale basato sulle eccellenze</li></ul>	

## 2. DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ: ANALISI DI COERENZA

Gli obiettivi di riferimento per la valutazione di sostenibilità del RUE sono costituiti da quelli indicati nel PSC, che costituisce quadro di riferimento entro cui il RUE si trova ad operare.

### 2.1 OBIETTIVI DEL PSC

Tra gli obiettivi strategici generali - di portata strutturale (già sanciti quindi come invariati per questa fase della pianificazione comunale - si riportano (dalla ValSAT del PSC):

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale e di un miglioramento complessivo della qualità dell'ambiente;
- in particolare i nuovi ambiti devono rispondere in modo preciso a criteri di localizzazione accorpata e qualità urbanistica;
- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- elevare la qualità della vita e la qualità urbana mediante il miglioramento di quella ambientale, architettonica e sociale del territorio, in particolare attraverso interventi di riqualificazione urbanistica/architettonica/artistica del tessuto esistente;
- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- in particolare occorre prevedere il consumo di nuovo territorio solo quando non sussistono alternative, derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione urbanistica.

Tra gli obiettivi strategici puntuali, finalizzati alla razionalizzazione ed ottimizzazione delle dotazioni esistenti, si riportano (dalla ValSAT del PSC e dalla Relazione del PSC):

- individuare e riqualificare i confini dei centri urbani cercando di dare priorità alle scelte rivolte alla saturazione e riqualificazione degli spazi incompiuti e/o incongrui prima di aggiungere aree nuove;
- caratterizzare i centri urbani con funzioni compatibili fra loro;
- valorizzare con regole ambientali, l'ambiente urbano, quello extraurbano e le nuove zone di trasformazione;
- non considerare prioritari ed esaustivi i parametri edilizi tradizionali;
- incentivare i progetti di urbanistica sostenibile e di bioedilizia anche con agevolazioni economiche; in quanto l'obiettivo è la qualità delle trasformazioni;
- perseguire sotto forma di accordi specifici e trasparenti la partecipazione dei privati alle trasformazioni urbanistiche;
- lasciare ampio spazio a regole presuntive e non prescrittive;
- evidenziare le scelte urbanistiche a livello descrittivo e grafico alla stregua di progetti, con creatività e innovazione;
- la semplificazione normativa da perseguire ad ogni livello;
- la flessibilità delle scelte deve comunque essere garantita attraverso strumenti agili, di manutenzione continua, per garantire attualità al Piano.

## 2.2 VERIFICA COERENZA ESTERNA TRA GLI OBIETTIVI DEL PSC E LE STRATEGIE GLI RUE

Alla ValSAT compete di stabilire la coerenza generale del piano o programma ed il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Tale analisi può segnalare i conflitti esistenti tra i contenuti della proposta e quelli rinvenibili nei diversi o nei medesimi livelli di pianificazione. L'analisi di coerenza viene in questa sede effettuata con l'ausilio di matrici ed è articolata in coerenza esterna e coerenza interna, con l'esplicitazione dei passaggi valutativi più significativi.

L'analisi di coerenza esterna può svilupparsi ad un livello orizzontale o verticale, a seconda che si rapportino i contenuti del Piano da valutare alle disposizioni previste da strumenti pertinenti al medesimo livello di pianificazione oppure discendenti da strumenti sovraordinati (il RUE deve essere redatto in conformità al PSC).

Qualora si riscontrasse mancanza di coerenza, in misura insuperabile anche considerando un percorso di avvicinamento alla congrua compatibilità, è necessario rivedere sostanzialmente talune decisioni.

In riferimento alle proposte si assume il fatto che queste si confrontano con un quadro di riferimento (definizione del contesto e degli scenari) rappresentato dal PSC, che contiene l'aggiornamento della dimensione strutturale e strategica dell'organizzazione territoriale da perseguire e che è stato a sua volta redatto in conformità e coerenza alla normativa sovraordinata.

Di seguito si riportano le matrici di coerenza fra le strategie del RUE, organizzate nei sottotemi indicati nell'art. 26 delle Norme (Obiettivi di qualità - Prestazioni minime in centro urbano), e gli obiettivi strategici del PSC. La coerenza con gli strumenti sovraordinati (leggi e piani) viene infatti assunta come già acquisita e verificata, per l'appunto, nel quadro tracciato dal PSC approvato. Si ricorda che l'obiettivo del PSC di "prevedere il nuovo territorio" non viene interessato dalle strategie del RUE che, per le caratteristiche intrinseche dello strumento stesso, non si può occupare di aree per i nuovi insediamenti, oggetto del POC, ma opera esclusivamente sul territorio edificato e su quello agricolo.

La valutazione viene effettuata processualmente, articolando tale parte in più livelli di indagine che analizzano le disposizioni contenute nelle Norme del RUE in relazione agli obiettivi generali e puntuali del PSC.

Nella matrice, il colore verde significa piena coerenza, mentre il giallo significa necessità di approfondimenti puntuali (il raggiungimento della coerenza fra le strategie dipenderà infatti dalla modalità con cui si mettono in atto le strategie del RUE, o dalle caratteristiche specifiche degli ambiti su cui si va ad operare) per i quali si rimanda alle parti successive del presente documento. La cella vuota significa che i due temi sono ritenuti non avere significative interazioni fra loro. Per le celle gialle (potenziale coerenza) vengono formulate sintetiche considerazioni. Eventuali celle rosse, infine, segnalano situazioni di incoerenza.

Nella verifica di coerenza ciascun obiettivo è stato verificato anche analizzando gli scenari con incentivi. La politica di incentivi promossa dal RUE prospetta un allargamento delle possibilità ed incisività delle strategie generali promosse a livello normativo.

	Coerenza
	Potenziale coerenza
	Non ci sono relazioni
	Incoerenza

## 2.2.1 Verifica di coerenza con gli obiettivi generali del PSC

Obiettivi generali PSC Strategie RUE: SICUREZZA	promuovere un ordinato sviluppo urbano in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale	localizzazione accorpata e qualità urbanistica dei nuovi ambiti	assicurare processi di trasformazione compatibili con la sicurezza e la tutela e l'identità culturale del territorio	elevare la qualità della vita e la qualità urbana attraverso interventi di riqualificazione	ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali
a. trattenimento acqua					
b. sicurezza pertinenze stradali					
c. sicurezza sismica ed idrogeologica					
d. parcheggio di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)					

La matrice evidenzia una sostanziale coerenza tra le strategie generali del PSC e quelle del RUE; alcuni aspetti, evidenziati in giallo, renderanno necessari alcuni approfondimenti puntuali in relazione ai singoli Macroambiti e/o interventi. In particolare:

- la sicurezza sismica ed idrogeologica andrà verificata per ciascun macroambito individuato dal RUE, in quanto il raggiungimento di tale obiettivo dipende dalle caratteristiche puntuali del territorio interessato;
- il raggiungimento degli obiettivi di identità culturale del territorio e di qualità urbana dipendono da come gli spazi pubblici e/o di uso pubblico saranno effettivamente realizzati (localizzazione, tipi di pavimentazione, essenze, ecc.).

Obiettivi generali PSC Strategie RUE: SOSTENIBILITÀ	promuovere un ordinato sviluppo urbano in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale	localizzazione accorpata e qualità urbanistica dei nuovi ambiti	assicurare processi di trasformazione compatibili con la sicurezza e la tutela e l'identità culturale del territorio	elevare la qualità della vita e la qualità urbana attraverso interventi di riqualificazione	ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali
a. riduzione dell'impatto edilizio					
b. alberature					
c. riutilizzo acqua piovana					
d. efficienza energetica					

La sostenibilità è un obiettivo che sia il PSC che il RUE di Faenza hanno integrato, come testimoniato dalla matrice di coerenza sopra riportata, che evidenzia la piena corrispondenza fra gli obiettivi strategici dei due strumenti.

Nel caso delle piantumazioni di alberature previste dal RUE, la tutela dell'identità culturale del territorio potrà essere raggiunta pienamente attraverso l'attenta scelta delle specie e la loro collocazione tale da preservare e valorizzare gli elementi del paesaggio locale, oltre a svolgere la funzione ambientale di mitigazione degli impatti e di apporti benefici alle condizioni di microclima.

<b>Obiettivi generali PSC</b>  <b>Strategie RUE: IDENTITÀ</b>	promuovere un ordinato sviluppo urbano in un quadro di compatibilità e sostenibilità ambientale	localizzazione accorpata e qualità urbanistica dei nuovi ambiti	assicurare processi di trasformazione compatibili con la sicurezza e la tutela e l'identità culturale del territorio	elevare la qualità della vita e la qualità urbana attraverso interventi di riqualificazione	ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali
a. tipologie edilizie a elevata accessibilità e identità	■		■	■	
b. riordino degli spazi esterni di pertinenza	■	■		■	
c. riqualificazione immobili esistenti			■	■	
d. il progetto del paesaggio	■	■	■	■	■

La scelta di tipologie edilizie a elevata accessibilità andrà conciliata con i requisiti di sostenibilità e con gli elementi architettonici e paesaggistici dell'intorno, al fine di garantire la più completa compatibilità dei nuovi interventi e il loro corretto inserimento nel contesto, sia dal punto di vista materico sia da quello funzionale.

La riqualificazione degli immobili esistenti, tema centrale del presente RUE, dovrà essere consentita previa verifica della sicurezza del territorio e preservando gli eventuali caratteri storico testimoniali, laddove esistenti. Inoltre, il riordino degli spazi di pertinenza sarà subordinato alla verifica di funzionalità di tali spazi nei confronti del costruito.

La qualità urbanistica dei nuovi comparti sarà strettamente funzionale alle modalità attraverso cui saranno organizzati gli spazi aperti e le alberature, quindi al rapporto che potrebbe esserci tra spazio costruito e spazio non costruito dal punto di vista bioclimatico: il posizionamento relativo del costruito e degli elementi naturali, la possibilità di riutilizzo degli spazi non costruiti e gli orientamenti andranno verificati nell'ottica di sostenibilità e compatibilità fra le componenti del paesaggio urbano e di quello naturale.

In definitiva, si osserva una piena coerenza fra strategie del RUE e obiettivi strategici del PSC, trattandosi, nel caso di RUE, di un documento che agisce doverosamente nel quadro di quanto definito dal PSC. Le tematiche evidenziate come meritevoli di ulteriori approfondimenti saranno meglio declinate nei capitoli seguenti.

## 2.2.2 Verifica di coerenza con gli obiettivi puntuali del PSC

Di seguito si riportano le matrici di coerenza fra le strategie del RUE e gli obiettivi puntuali del PSC; si precisa che l'obiettivo di "perseguire la semplificazione normativa ad ogni livello" non viene riportato nelle matrici in quanto si tratta di un tema di carattere più generale e trasversale la cui valutazione dovrà riguardare e traguardare l'intero apparato del piano e non la singola azione o area strategica.

Strategie RUE: SICUREZZA	riqualificare i confini dei centri urbani con priorità alla saturazione riqualificazione degli spazi incompiuti e/o incongrui	caratterizzare i centri urbani con funzioni compatibili fra loro	valorizzare l'ambiente urbano e extraurbano con regole ambientali	non considerare prioritari ed esaustivi i parametri edilizi tradizionali	incentivare la qualità delle trasformazioni con agevolazioni economiche	perseguire con accordi trasparenti la partecipazione dei privati alle trasformazioni	lasciare ampio spazio a regole presuntive e non prescrittive	evidenziare il carattere progettuale delle scelte urbanistiche con creatività e innovazione	garantire la flessibilità delle scelte attraverso strumenti che garantiscono attualità al Piano
a. trattenimento acqua									
b. sicurezza pertinenze stradali									
c. sicurezza sismica ed idrogeologica									
d. parcheggio di uso pubblico (o altri spazi d'uso pubblico)									

Dalla matrice emerge come sia generalmente assicurata piena coerenza tra le strategie di Sicurezza del RUE e gli obiettivi puntuali del PSC.

Per quanto riguarda la volontà del PSC di saturare gli spazi incompiuti e incongrui, andrà naturalmente prestata massima attenzione ai sistemi edilizi e all'accorpamento dei volumi dal punto di vista sismico, nonché dovrà essere ritenuto prioritario evitare la saturazione di vuoti o margini a ridosso di corsi d'acqua o versanti, tale da non pregiudicare la sicurezza idrogeologica dell'insediamento.

La realizzazione o il potenziamento di spazi di uso pubblico dovrà necessariamente tener conto del tipo di funzione a servizio di tali aree, nonché evitare conflittualità o eccessiva invadenza nei confronti della funzione residenziale: l'attenzione al rapporto pubblico-privato assicura coerenza con la volontà del PSC di caratterizzare i centri urbani con funzioni compatibili fra loro.

Obiettivi puntuali PSC Strategie RUE: SOSTENIBILITÀ	riqualificare i confini dei centri urbani con priorità alla saturazione riqualificazione degli spazi incompiuti e/o incongrui	caratterizzare i centri urbani con funzioni compatibili fra loro	valorizzare l'ambiente urbano e extraurbano con regole ambientali	non considerare prioritari ed esaustivi i parametri edilizi tradizionali	incentivare la qualità delle trasformazioni con agevolazioni economiche	perseguire con accordi trasparenti la partecipazione dei privati alle trasformazioni	lasciare ampio spazio a regole presuntive e non prescrittive	evidenziare il carattere progettuale delle scelte urbanistiche con creatività e innovazione	garantire la flessibilità delle scelte attraverso strumenti che garantiscono attualità al Piano
a. riduzione dell'impatto edilizio									
b. alberature									
c. riutilizzo acqua piovana									
d. efficienza energetica									

La sostenibilità degli interventi derivanti dalle azioni del RUE, nell'ottica di riduzione dell'impatto edilizio, può essere limitata localmente paradossalmente dall'applicazione degli incentivi per la "Bioedilizia". Tuttavia, se il premio in superficie a seguito del soddisfacimento dei parametri di sostenibilità risulta coerente con la volontà di saturazione e densificazione, esso può portare anche ad un accrescimento dell'impatto edilizio sull'area. L'eccessivo incremento dell'impatto edilizio dovuto all'aumento di superficie coperta andrà valutato, e quindi eventualmente limitato e controbilanciato, agendo – quantomeno a livello di saldo complessivo – con riferimento all'intero sistema urbano nella sua estensione e ricercando un punto di equilibrio che contemperi anche profili di sostenibilità economica.

Obiettivi puntuali PSC Strategie RUE: IDENTITÀ	riqualificare i confini dei centri urbani con priorità alla saturazione riqualificazione degli spazi incompiuti e/o incongrui	caratterizzare i centri urbani con funzioni compatibili fra loro	valorizzare l'ambiente urbano e extraurbano con regole ambientali	non considerare prioritari ed esaustivi i parametri edilizi tradizionali	incentivare la qualità delle trasformazioni con agevolazioni economiche	perseguire con accordi trasparenti la partecipazione dei privati alle trasformazioni	lasciare ampio spazio a regole presuntive e non prescrittive	evidenziare il carattere progettuale delle scelte urbanistiche con creatività e innovazione	garantire la flessibilità delle scelte attraverso strumenti che garantiscono attualità al Piano
a. tipologie edilizie con elevata accessibilità e identità									
b. riordino degli spazi esterni di pertinenza									
c. riqualificazione immobili esistenti									
d. il progetto del paesaggio									

Dal punto di vista paesaggistico e culturale, l'identità dei luoghi potrà essere garantita prestando attenzione alle preesistenze: la trasformazione e quindi l'attuazione degli interventi non potrà prescindere dall'analisi del costruito esistente e dei caratteri dei luoghi, pur nella volontà di massimizzare l'accessibilità.

Lo stesso vale anche nel ripensamento degli spazi di pertinenza degli edifici: sarà necessario prestare attenzione alla caratterizzazione dell'ambito in cui sono inseriti, e quindi all'importanza che tali configurazioni possono avere dal punto di vista identitario. Tutto ciò non esclude la trasformazione, ma l'obiettivo di riconoscibilità dei caratteri dei luoghi rende coerente il riordino delle pertinenze nei confronti della riqualificazione edilizia e urbanistica dei vuoti e del costruito.

L'attenzione alle preesistenze, relativamente al mantenimento dei caratteri identitari dei luoghi, sarà l'obiettivo da perseguire anche nel momento di riqualificare/rinnovare il parco edilizio esistente. In tal senso il RUE contempla strategie di valorizzazione, anche economica, per incentivare le trasformazioni.

In relazione al progetto del paesaggio, le disposizioni del RUE avranno forza e organicità se riferite ad ampie porzioni di territorio, tali da avere strutturazione e non investire solo situazioni di puntuale emergenza.

In conclusione, tutte le analisi matriciali svolte non rilevano l'insorgenza di incoerenze e, anche nel caso degli obiettivi puntuali del PSC, le strategie del RUE mostrano piena corrispondenza. Con queste riflessioni finali si vogliono tuttavia richiamare alcuni temi su cui l'applicazione del RUE dovrà porre una generale attenzione, salvo la necessità di alcuni ulteriori approfondimenti a livello puntuale che saranno meglio declinate nei capitoli seguenti.

Per ciò che riguarda la sicurezza sismica ed idrogeologica, come anche già evidenziato precedentemente, la coerenza con gli obiettivi del PSC andrà verificata per ciascun macroambito, in quanto il suo raggiungimento dipende dalle caratteristiche puntuali del territorio; in particolare gli interventi di densificazione, che presuppongono la realizzazione di interventi di ampliamento su edifici esistenti, andranno attentamente verificati dal punto di vista del rispetto della normativa sismica.

La previsione e collocazione dei parcheggi o di altri spazi di uso pubblico potrà contribuire a caratterizzare le parti del centro urbano con funzioni compatibili fra loro: tanto più si riuscirà a coniugare le istanze del privato proponente con quelle del sistema città, tanto più si consentirà il pieno soddisfacimento degli obiettivi.

Gli incrementi in termini di superficie utile lorda edificabile consentiti nel caso di adozione di tecnologie e modalità costruttive sostenibili rispondono all'obiettivo di incentivare la qualità delle trasformazioni con agevolazioni economiche.

Infine, con riferimento all'identità, al fine di garantire il soddisfacimento dell'obiettivo di individuare e riqualificare i confini dei centri urbani con priorità alla maggior saturazione e riqualificazione degli spazi incompiuti e/o incongrui, l'attuazione degli interventi dovrà porre attenzione alle preesistenze e alla caratterizzazione dell'ambito in cui si interviene.

## 2.3 VERIFICA DI COERENZA ESTERNA: I CONTENUTI NORMATIVI DEL RUE INDIRIZZATI DAL PSC

Il PSC delinea, nella relazione illustrativa, i principi e gli obiettivi su cui si deve innestare la normativa del RUE. Di seguito si riportano gli indirizzi fondamentali indicati dal PSC per il RUE (cap. 4 relazione illustrativa del PSC: indirizzi per POC e RUE), con riferimento alle seguenti tematiche:

### 1. le 4 qualità

### 2. sistema insediativo storico

### 3. territorio urbano

### 4. territorio rurale

### 5. dotazioni territoriali

Si è quindi verificato, all'interno del RUE, l'effettiva trattazione degli aspetti demandati dal PSC; cinque tabelle riportano, ove possibile, gli articoli delle norme in cui il RUE affronta le diverse tematiche (che il PSC articola nelle 4 qualità, sistema insediativo storico, territorio urbano, territorio rurale, dotazioni territoriali).

## 1- LE 4 QUALITÀ (SOCIALE, INSEDIATIVA, ECOLOGICA, PAESAGGISTICA)

PSC	RUE	Art. RUE
<p>✓ <b>Qualità sociale</b>  <u>Acquisizione pubblica di aree ed immobili</u> per la valorizzazione e promozione agevolata delle innovazioni economiche.</p>	<p>Si tratta ovviamente di un tema di prevalente competenza del POC, che tratta dei nuovi ambiti. Nel RUE è prevista (art. 10.4) la possibilità di estendere il commercio al dettaglio al 30% e la funzione residenziale al 40% della Sul esistente o di progetto a condizione che almeno il 10% della Sul sia messa a disposizione -per un periodo di almeno 8 anni- per l'affitto a prezzi convenzionati con l'Amministrazione Comunale o che almeno il 4% della Sul agibile, da individuarsi al piano terra, venga ceduta gratuitamente al Comune per attività extra-residenziali o che il 15% della Sul venga realizzato attraverso l'applicazione delle "compensazioni" (art. 30 NdA) con riferimento alle azioni puntuali previste sugli immobili di proprietà comunale per la sicurezza e l'efficienza energetica in centro storico.</p>	<p>Titolo III: 10.4</p>
<p>✓ <b>Qualità insediativa</b>  <u>Aumento della popolazione in ambito urbano</u> da perseguire favorendo la densificazione.  <u>Valorizzazione assi commerciali.</u></p>	<p>Il RUE, per risolvere in sito le esigenze dovute alla evoluzione, scomposizione e aspettative dei nuclei familiari, favorisce la densificazione, associata ad una rivisitazione del tema delle distanze. Ai fini di valorizzare gli assi commerciali della città, per gli spazi prospicienti e per l'intera lunghezza dei quattro corsi faentini il RUE vieta di modificare l'uso del piano terra a garage o a locali destinati a distributori automatici.</p>	<p>Titolo II: 5.2</p>
<p>✓ <b>Qualità ecologica</b>  <u>Risparmio energetico ed energie rinnovabili</u> da raggiungere con sistemi incentivanti (per le aree residenziali e produttive acquisite dal Comune sono fissati obiettivi di livello superiore).  <u>Conservazione dell'acqua</u> (per usi non pregiati).</p>	<p>Il RUE incentiva l'efficienza energetica in tutto il territorio comunale (centro storico, centro urbano e territorio rurale) attraverso la richiesta del raggiungimento di determinate prestazioni energetiche declinate in relazione alla tipologia dell'intervento e alla situazione energetica ex-ante l'intervento. In tutti i casi di interventi che prevedono l'incremento di superficie impermeabile in misura superiore al 3% di quella esistente deve essere previsto il riutilizzo per usi non pregiati delle acque meteoriche.</p>	<p>Titolo II: 5.7</p> <p>Titolo VII: 26.3.c 26.3.d</p>
<p>✓ <b>Qualità Paesaggistica</b>  <u>Riqualificazioni rurali</u> attraverso le tecniche della perequazione e incentivi.  <u>Estetica del paesaggio rurale</u> evitando le interferenze visive  <u>Promozione del territorio</u> (attraverso le tecniche della perequazione e incentivi) per favorire la costituzione delle reti ecologiche e di un sistema di percorsi in grado di elevarne l'attrattività.  <u>Mitigazioni paesaggistiche</u> di siti produttivi e ambientazione di nuove infrastrutture lineari in fasce ambientate a verde.(attraverso le tecniche della perequazione e incentivi).</p>	<p>Nel RUE la tutela delle risorse naturali e del paesaggio si pone come una condizione per le attività di trasformazione. In particolare, il RUE contribuisce alla tutela della biodiversità, del paesaggio e delle funzioni ecologiche dell'ambiente, attraverso la costituzione delle reti ecologiche. Il progetto del paesaggio, inoltre, rientra fra le prestazioni di identità da garantire. L'attenzione per la diversa articolazione del paesaggio urbano (che individua aree a verde privato di pregio da conservare, ambiti a diversa caratterizzazione storica, etc.) struttura le norme di zona. Il RUE individua specifiche strategie e azioni mirate per le zone di riequilibrio e mitigazione ambientale.</p> <p>Il RUE implementa la qualità paesaggistica attraverso incentivi e compensazioni che integrano il sistema delle prestazioni obbligatorie.</p>	<p>Titolo V: 20.2</p> <p>Titolo VI: 22</p> <p>Titolo VII: 26.4</p> <p>Titolo VIII: 30</p>

Il perseguimento degli obiettivi generali di qualità individuati dal PSC è pienamente recepito nelle norme del RUE, indirizzando le operazioni di tutela e di trasformazione del territorio urbanizzato e rurale a favore delle quattro qualità (sociale, insediativa, ecologica, paesaggistica).

## 2- SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

PSC	RUE	Art. RUE
<p>✓ <b>Centri storici</b>  <u>Conferma delle parti del tessuto storico urbano</u> prive di caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali e incentivi per l'eliminazione degli elementi incongrui e il miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia.  <u>Mantenimento e/o introduzione nel centro storico di attività di interesse generale</u> favorendo l'incremento della popolazione nei centri storici.</p>	<p>In generale, ai fini della progettazione degli interventi in centro storico il RUE attribuisce delle categorie di intervento di carattere presuntivo e non prescrittivo.            Tutti gli interventi in centro storico eccedenti la manutenzione ordinaria devono perciò essere supportati da un'analisi delle stratificazioni storiche degli interventi che si sono succeduti nel tempo, al fine di individuare quali siano gli elementi che appartengono alla corretta caratterizzazione storica dell'edificio e quali, invece, siano gli elementi incongrui.            Per favorire la riqualificazione delle facciate degli edifici in centro storico il RUE prevede apposite compensazioni.            Per l'attrattività del centro storico il RUE contempla ampia libertà degli usi, vincolando talune destinazioni d'uso con prescrizioni specifiche, prevedendo anche forme di compensazione mirate ad incrementare le attività (es. coperture delle corti per pubblici esercizi, locali vuoti da affittare, etc.).</p>	<p>Titolo II: 5  Titolo VIII: 30</p>
<p>✓ <b>Infrastrutture storiche</b>  <u>Inclusione di questi elementi nelle reti territoriali e valorizzazione di siti puntuali</u> o specifici tematismi con tecniche compensative.  <u>Criteri conservativi a tutela di tutti gli ambiti storici aumentando l'efficienza energetica degli edifici</u> tramite categorie e regole generali di intervento.</p>	<p>Il RUE favorisce la salvaguardia e la conservazione tutti gli arredi o manufatti di interesse storico, così come gli impianti urbanistici e rurali storici.            Le trasformazioni in centro storico devono indagare tutti i possibili interventi compatibili con il valore storico dell'edificio e atti a raggiungere le migliori prestazioni di contenimento energetico. Sono previste compensazioni per favorire con interventi puntuali la riduzione dei consumi energetici ed estendere la conoscenza della "Vulnerabilità sismica"</p>	<p>Titolo II: 5  Titolo VI: 23  Titolo VIII: 30</p>
<p>✓ <b>Edifici di valore storico-architettonico e culturale-testimoniale</b>  <u>Tutela degli edifici costruiti prima del secondo conflitto mondiale</u> (ante 1945): incentivando il massimo recupero dell'esistente e indicando (per ciascuna tipologia) gli interventi di recupero, le tecniche, i materiali e le destinazioni d'uso compatibili.</p>	<p>Il RUE individua nel centro storico le seguenti tipologie di edifici:            - edifici di valore storico-architettonico;            - edifici di valore culturale-testimoniale.            Gli edifici e i manufatti di valore, unitamente alle aree pertinenziali, sono sottoposti alla disciplina della conservazione.            Nel centro urbano sono classificati anche gli edifici significativi dell'architettura moderna.            Nel territorio rurale il RUE opera una prima individuazione dei complessi di valore culturale-testimoniale ed i criteri in base ai quali accertare la loro classificazione in fase di progetto.</p>	<p>Titolo II: 5; 6</p>

Il sistema normativo delineato dal RUE per il sistema insediativo storico recepisce gli indirizzi contenuti nel PSC. È da rilevare, inoltre, che il RUE integra il PSC in materia di vulnerabilità sismica. Il RUE definisce normative specifiche per la tutela delle risorse storiche del territorio. In particolare, il RUE indirizza gli interventi nel centro storico incentivando la conoscenza della vulnerabilità sismica ed interventi migliorativi a questo scopo.

### 3- TERRITORIO URBANO

PSC	RUE	Art. RUE
<p><b>✓ Riconversione di quartieri esistenti</b>  <u>Riduzione dei consumi e aumento dell'efficienza energetica</u> promuovendo il riutilizzo di acque grigie e piovane e l'uso di fonti rinnovabili.  <u>Potenziamento e continuità del verde pubblico di quartiere</u> con funzioni ecologiche.  <u>Identità e integrazione funzionale</u> dei quartieri esistenti con attività compatibili.  <u>Continuità dei percorsi</u> ciclabili e pedonali (definendo le modalità per acquisire ed ampliare le pertinenze stradali).  <u>Compattazione edilizia</u> anche con inserzioni puntuali di volumi.</p>	<p>La riconversione dei quartieri esistenti è perseguita garantendo alcuni basilari obiettivi di qualità relativi a sicurezza, sostenibilità e identità (Tit. VII), con possibilità di ampliare le possibilità edilizie, ottenendo incentivi (Tit. VIII).</p>	<p>Titolo VII: 26</p> <p>Titolo VIII: 29; 30</p>
<p><b>✓ Trasformazione di edifici esistenti</b>  <u>Riduzione dei consumi e aumento dell'efficienza energetica</u> promuovendo il riutilizzo di acque grigie e piovane e l'uso di fonti rinnovabili.  <u>Incremento qualitativo del verde privato e della permeabilità.</u>  <u>Identità degli spazi</u> condominiali interni ed esterni all'edificio.  <u>Utilizzo di materiali naturali e/o appartenenti al contesto.</u>  <u>Promozione del mix funzionale</u> per aumentare la fruibilità dei quartieri.</p>	<p>Con il Titolo III si disciplinano le aree all'interno del centro urbano, ovvero quelle aree "la cui evoluzione deve seguire i principi della densificazione, del mix funzionale e della qualità dei servizi, anche attraverso strategie incentivanti".  È prevista l'ampia libertà degli usi ed in talune situazioni è richiesto il mix funzionale integrato.  Le possibilità edilizie sono ampliate se rispondenti agli obiettivi di sicurezza, sostenibilità e identità (Tit.VIII).</p>	<p>Titolo III</p> <p>Titolo VIII</p>
<p><b>✓ Centro storico</b>  <u>Individuazione della qualità ambientale originaria</u> del centro storico.  <u>Riduzione dei consumi e aumento dell'efficienza energetica</u> promuovendo il riutilizzo di acque grigie e piovane e l'uso di fonti rinnovabili.  <u>Incremento del verde privato</u> e qualificazione dei cortili.  <u>Utilizzo di materiali naturali e/o appartenenti al contesto.</u>  <u>Aumento della densità abitativa</u> senza decentrare i servizi e favorendo le funzioni extraresidenziali ai piani terra.  <u>Promozione della mobilità sostenibile.</u></p>	<p>La disciplina del centro storico è normata dal Titolo II; incentivi a favore dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica, del mix funzionale e della qualità architettonica sono normati dal Tit. VIII (art. 30).</p>	<p>Titolo II</p> <p>Titolo VIII</p>
<p><b>✓ Assi commerciali</b>  <u>Valorizzazione degli assi di valore strategico</u> tramite opportuni incentivi.</p>	<p>Il RUE prevede la valorizzazione degli assi commerciali nel centro storico con tutele e progetti puntuali strategici.  In aree prevalentemente commerciali, individuate puntualmente, la Sul in ampliamento può estendersi oltre il 10%.</p>	<p>Titolo II</p> <p>Titolo VIII</p>
<p><b>✓ Ambiti da densificare</b>  <u>Individuazione, all'interno degli ambiti urbani consolidati, delle aree di maggiore dimensione (anche parzialmente edificate) che è necessario densificare.</u>  <u>Densificazione e razionalizzazione, previo opportuna valutazione, dell'edificabilità di piccoli intervalli ineditati</u> negli "agglomerati residenziali in ambito extraurbano".</p>	<p>Il RUE modula le possibilità e modalità di densificazione su tutto il territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale (eccetto il centro storico), alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tessuti spontanei: Sq max 50% della Sf; H max 7.50 m (entrambi elevabili in particolari situazioni o con incentivi)</li> <li>- tessuti ordinari: Sq max 40% della Sf; H max 9.50 m (entrambi elevabili in particolari situazioni o con incentivi)</li> </ul> <p>Sono previsti incentivi e compensazioni a condizione che siano soddisfatti i requisiti di sostenibilità, identità e sicurezza.</p>	<p>Titolo III: 7.3</p> <p>Titolo VIII: 29; 30</p>

Gli indirizzi del PSC per il territorio urbano sono largamente e pienamente recepiti dall'apparato normativo del RUE.

In particolare, il RUE accoglie ed approfondisce le prescrizioni del PSC relative alla densificazione, trattando tale strategia come un'azione ordinaria e dunque come un'azione diffusa da attuare previo soddisfacimento dei criteri di sostenibilità e graduata in base ai diversi contesti.

#### 4- TERRITORIO RURALE

PSC	RUE	Art. RUE
<p>✓ <b>Patrimonio rurale non connesso con l'agricoltura</b>  <u>Salvaguardia degli spazi significativi dell'immobile con interventi di restauro e risanamento.</u>  <u>Evitare la trasformazione ad uso abitativo dei proservizi (edifici di servizio di piccole dimensioni).</u>  <u>Prospettare una superficie minima per appartamento in relazione alla tipologia della casa rurale faentina</u> (edificio abitativo, fienile, proservizi).  <u>Prevedere una quota di servizi</u> (garage, cantina, ripostigli) indicativamente pari ad almeno il 20-25% dell'appartamento.  <u>Garantire che gli interventi di recupero con presenza di più unità immobiliari siano subordinati all'esistenza di dotazioni minime di infrastrutture e servizi</u> da realizzare a cura della proprietà e da dettagliare con idonei atti.  <u>Garantire la conservazione spaziale degli edifici e delle corti</u> evitando l'installazione di strutture precarie.  <u>Promuovere</u> (anche con tecniche perequative) <u>la demolizione di manufatti edilizi isolati, incompatibili con lo spazio rurale.</u></p>	<p>Il RUE disciplina il territorio rurale salvaguardandolo da usi impropri al fine di preservarne identità e risorse. Nel caso del patrimonio rurale non connesso con l'agricoltura gli interventi previsti incentivano il recupero del patrimonio edilizio esistente prima di procedere a nuove costruzioni, operando una principale distinzione fra le costruzioni esistenti al 31.12.1995 e quelle costruite o da costruirsi successivamente.  Viene precluso l'uso abitativo dei proservizi di modesta consistenza.  Il RUE individua una taglia media dell'unità abitativa in contesto rurale, pari a 130 mq per le prime due unità immobiliari a cui si possono aggiungere altre unità abitative a condizione che abbiano una Sul media minima pari a 200 mq, viene resa operativa l'indicazione del PSC di riservare il 25% della Sul abitativa a servizi. La multifunzionalità nel rurale contempla usi che non richiedano nuove ed ulteriori significative infrastrutturazioni del territorio, così da essere ritenuti compatibili solo quelli - e nella misura in cui - sono già sostenibili dalle dotazioni esistenti.  L'unitarietà spaziale delle corti rientra nei criteri generali per gli interventi.  La promozione della rimozione degli incongrui rientra prevalentemente nel campo degli incentivi.  Il RUE prevede anche delle prescrizioni minime che il territorio rurale deve soddisfare al fine di garantire qualità prestazionali e paesaggistiche più elevate.</p>	<p>Titolo IV  Titolo VII: 27  Titolo VIII: 29; 30</p>
<p>✓ <b>Principali interventi per le aziende agricole</b>  <u>Evitare</u> (con apposite tecniche e strumenti puntuali e di controllo) <u>il frazionamento di aziende agricole</u> esclusivamente finalizzato alla realizzazione di un edificio abitativo.  <u>Valutare l'ipotesi di una perequazione per fenomeni di accorpamento delle unità poderali</u>, incentivando le moderne esigenze delle aziende agricole senza favorire la dismissione di edifici rurali.</p>	<p>Il RUE persegue la conservazione della identità dei poderi e la loro coltivazione, promuovendo lo sviluppo di un modello di agricoltura sostenibile.  Sono previste modifiche alle unità poderali previo soddisfacimento di alcune condizioni.</p>	<p>Titolo IV</p>
<p>✓ <b>Altri interventi ammissibili negli ambiti rurali</b>  <u>Consolidare e ampliare gli ambiti rurali o incentivare una trasformazione più consona all'ambiente e al paesaggio.</u></p>	<p>Il RUE dedica norme specifiche per gli ambiti rurali individuati dal PSC:  - ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura;  - ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina;  - aree di valore naturale e ambientale;  - ambiti agricoli di particolare interesse paesaggistico;  - ambiti agricoli periurbani;  - aree rurali a disciplina specifica.  Per salvaguardare maggiormente le risorse del territorio il RUE introduce ulteriori norme a disciplina di interventi in ambiti di particolare rilievo ambientale e paesaggistico, relativamente alla tutela paesaggistica collinare, alla tutela delle aste fluviali, ai crinali, alle visuali di pregio, ai calanchi, etc.  Le aree soggette a disciplina specifica, disciplinate da schede, guideranno gli interventi verso l'adeguata compatibilità degli insediamenti.</p>	<p>Titolo IV:  13; 14; 15; 16; 17  Titolo VI:  22</p>

Le norme che regolano gli interventi nel territorio rurale recepiscono integralmente gli indirizzi forniti dal PSC per questo ambito territoriale. Le norme, inoltre, sono state organizzate distinguendo in maniera chiara gli interventi nel territorio rurale rispettivamente non connesso e connesso con l'agricoltura, e riponendo una forte attenzione al tema della tutela del paesaggio e dei caratteri identitari dei luoghi.

## 5- DOTAZIONI TERRITORIALI

PSC	RUE	Art. RUE
<p>✓ <b>Riconversione delle dotazioni territoriali</b>  <u>Disciplinare l'eventuale utilizzo delle dotazioni territoriali in aree di proprietà privata per nuovi usi, sulla base di nuove esigenze.</u></p>	<p>Il RUE consente la parziale riconversione verso una molteplicità di usi delle aree destinate a servizi pubblici ma di proprietà privata, graduando tali possibilità in funzione della collocazione (centro storico, centro urbano o territorio rurale) e della tipologia di servizi.</p>	<p>Titolo II: 5  Titolo V: 19</p>
<p>✓ <b>Definizione delle dotazioni ecologiche e ambientali</b>  <u>Definizione degli spazi delle opere e degli interventi per migliorare la qualità dell'ambiente urbano, da perseguire anche con il ricorso ad incentivi.</u></p>	<p>Il RUE sancisce che le dotazioni ecologiche e ambientali 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".            Le dotazioni ecologiche e ambientali, inoltre, sono sottoposte a ulteriori norme che individuano determinati livelli prestazionali, in parte fra quelle di base ed in parte all'interno del sistema incentivi/compensazioni.</p>	<p>Titolo V: 20  Titolo VII: 26  Titolo VIII: 29; 30</p>

In sintesi, si è riscontrato che, nell'ambito degli indirizzi generali, le indicazioni che il PSC individua per la redazione RUE sono state pienamente incluse negli articoli che compongono le norme.

## 2.4 VERIFICA DI COERENZA INTERNA TRA LE DIVERSE STRATEGIE DEL RUE

### 2.4.1 Verifica di coerenza interna fra le strategie generali del RUE

In questa sezione seguono una serie di matrici finalizzate a verificare la coerenza interna tra le diverse strategie promosse dal RUE. L'obiettivo è mettere in luce potenziali elementi di sinergia o criticità che si possono venire a determinare nel perseguimento degli obiettivi assunti per promuovere le strategie di riqualificazione architettonica/paesaggistica/ambientale del territorio comunale e di tutela delle sue risorse.

La verifica, declinata nei tre obiettivi di qualità (sicurezza, sostenibilità, identità) e nelle relative prescrizioni di base cui gli interventi previsti nel territorio faentino sono subordinati, è stata effettuata, come nel caso delle matrici precedenti, stimando le seguenti possibilità: coerenza, potenziale coerenza, assenza di relazioni, incoerenza.

#### SICUREZZA

Strategie RUE / Strategie RUE	a. trattamento acqua	b. sicurezza pertinenze stradali	c. sicurezza sismica ed idrogeologica	d. parcheggio di uso pubblico (o altri spazi uso pubblico)
a. trattamento acqua				
b. sicurezza pertinenze stradali				
c. sicurezza sismica ed idrogeologica				
d. parcheggio di uso pubblico (o altri spazi uso pubblico)				

Vista la necessità di integrazione dei sistemi di mobilità e della messa in sicurezza delle pertinenze stradali, il parcheggio di uso pubblico può assicurare coerenza in tale senso attraverso l'attenta progettazione dei nodi e quindi degli interscambi fra sistemi di trasporto o agevolare la connessione di percorsi protetti.

#### SOSTENIBILITÀ

Strategie RUE / Strategie RUE	a. riduzione dell'impatto edilizio	b. alberature	c. riutilizzo acqua piovana	d. efficienza energetica
a. riduzione dell'impatto edilizio				
b. alberature				
c. riutilizzo acqua piovana				
d. efficienza energetica				

La strategia generale di Sostenibilità del RUE raggruppa all'interno tutte strategie puntuali decisamente coerenti fra loro, e quindi piena coerenza è assicurata dall'applicazione delle stesse.

## IDENTITÀ

Strategie RUE / Strategie RUE	a. tipologie edilizie a elevata accessibilità e identità	b. riordino degli spazi esterni di	c. riqualificazione immobili esistenti	d. il progetto del paesaggio
a. tipologie edilizie a elevata accessibilità e identità				
b. riordino degli spazi esterni di pertinenza				
c. riqualificazione immobili esistenti				
d. il progetto del paesaggio				

La valorizzazione dell'identità dei luoghi è subordinata al rispetto e allo studio delle tipologie edilizie, della struttura urbanistica e delle caratteristiche paesaggistiche: in tale senso anche la presenza di spazi esterni di pertinenza può avere in taluni casi un significato e un valore di grande rilievo. Al fine di garantire massima coerenza, andrà prestata attenzione alla configurazione di tali spazi nel rapporto col costruito, nonché dovrà essere verificata l'effettiva funzionalità e tipicità di tali spazi al momento del riordino.

### 2.4.1 Verifica di coerenza interna fra azioni e strategie del RUE

Dopo aver valutato la coerenza esterna (strategie RUE vs obiettivi PSC) e quella interna (strategie RUE vs strategie RUE), viene ora effettuata la verifica di coerenza considerando le singole azioni del RUE, esplicitate in precedenza, e le strategie del RUE (Sicurezza, Sostenibilità, Identità), non più declinate per sottotemi, ma considerate nella loro accezione più generale.

In particolare, sarà valutata tale coerenza all'interno degli ambiti per i quali il RUE prevede le maggiori trasformazioni, ossia:

- ambito residenziale misto consolidato (art. 7)
- ambito produttivo specializzato (art. 8)
- ambito produttivo misto (art. 9)
- ambito misto di riqualificazione (art. 10)
- aree urbane a disciplina specifica (art. 11)

## AMBITO RESIDENZIALE MISTO CONSOLIDATO (art. 7)

Strategie RUE  Azioni RUE	Sicurezza	Sostenibilità	Identità
dal controllo normativo alla valutazione prestazionale			
la riduzione del consumo di suolo agricolo			
densificazione urbana			
libertà funzionale			
la prossimità			
marketing territoriale: identità e libertà			
paesaggio urbano: reti ecologiche parchi e orti urbani			
piano della sicurezza sismica			
piano della sicurezza idrogeologica			
piano della sostenibilità energetica			

L'ambito residenziale misto consolidato rappresenta l'insieme dei tessuti e delle aree già edificate o in via di strutturazione a prevalenza residenziale, costituenti l'ossatura stessa del centro urbano.

L'apparato del RUE è incardinato su un set di prestazioni base circa la sostenibilità delle trasformazioni. I profili di sostenibilità richiedono il raggiungimento di determinate prestazioni che in alcuni casi non possono che esplicarsi in prescrizioni.

L'obiettivo e la strategia per la densificazione urbana deve essere accompagnato da opportune valutazioni specifiche circa la sicurezza e l'identità: il RUE prevede azioni mirate ad affrontare queste tematiche, mettendo a disposizione un quadro di riferimento generale.

In alcuni contesti le possibilità di densificazione sono limitate in ragione dei caratteri identitari degli insediamenti da salvaguardare.

### AMBITO PRODUTTIVO SPECIALIZZATO (art. 8)

Strategie RUE  Azioni RUE	Sicurezza	Sostenibilità	Identità
dal controllo normativo alla valutazione prestazionale			
la riduzione del consumo di suolo agricolo			
densificazione urbana			
libertà funzionale			
la prossimità			
marketing territoriale: identità e libertà			
paesaggio urbano: reti ecologiche parchi e orti urbani			
piano della sicurezza sismica			
piano della sicurezza idrogeologica			
piano della sostenibilità energetica			

L'ambito produttivo specializzato contiene al suo interno le attività economiche di maggiore respiro e consistenza, nonché dimensione. Davvero limitata è la presenza di edifici residenziali in adiacenza a questo ambito: per lo più si tratta di residui rurali inglobati dalla precedente pianificazione.

Per tale ragione, benché le interazioni con i tre obiettivi del RUE siano più limitate, in relazione alla possibilità di creazione di itinerari ciclabili facenti parte della rete ecologica, andrà posta attenzione particolare alla protezione di tali percorsi e tali paesaggi dalla mobilità pesante intensa generata dalle attività presenti.

### AMBITO PRODUTTIVO MISTO (art. 9)

Strategie RUE  Azioni RUE	Sicurezza	Sostenibilità	Identità
dal controllo normativo alla valutazione prestazionale			
la riduzione del consumo di suolo agricolo			
densificazione urbana			
libertà funzionale			
la prossimità			
marketing territoriale: identità e libertà			
paesaggio urbano: reti ecologiche parchi e orti urbani			
piano della sicurezza sismica			
piano della sicurezza idrogeologica			
piano della sostenibilità energetica			

All'interno dell'ambito produttivo misto si trovano le attività economiche di dimensione minore, a maggior diversificazione ed integrazione, nonché le attività commerciali pertinenti alla grande distribuzione. A differenza del precedente ambito però, è leggermente maggiore la presenza di case, anche isolate a carattere rurale, prossime a tali attività economiche.

## AMBITO MISTO DI RIQUALIFICAZIONE (art.10)

Strategie RUE  Azioni RUE	Sicurezza	Sostenibilità	Identità
dal controllo normativo alla valutazione prestazionale	■	■	
la riduzione del consumo di suolo agricolo			
densificazione urbana		■	■
libertà funzionale		■	■
la prossimità	■	■	
marketing territoriale: identità e libertà		■	■
paesaggio urbano: reti ecologiche parchi e orti urbani			■
piano della sicurezza sismica	■	■	■
piano della sicurezza idrogeologica	■	■	
piano della sostenibilità energetica		■	■

L'ambito misto di riqualificazione è perlopiù presente nelle aree produttive più datate, in parte più abbandonate e in disuso: l'obiettivo a lungo termine per tali porzioni è la riconversione/sostituzione o comunque l'integrazione con la funzione residenziale.

L'ipotetica graduale riconversione verso il residenziale ed altri nuovi usi, e quindi l'aumento di superficie destinata a tali funzioni, risulta coerente dal punto di vista della Sostenibilità se e solo se le condizioni legate alle reti infrastrutturali e ai parametri ambientali saranno soddisfatte: la notevole, potenziale, differenza d'uso attuale e futura comporta necessariamente un grado di adeguamento morfologico dell'area e delle reti.

Lo stesso ragionamento è valido, più dal punto di vista percettivo e culturale, per l'obiettivo Identità: l'attuale morfologia e l'attuale paesaggio di tali aree devono essere necessariamente rivisti nell'ottica della riqualificazione e dell'introduzione di nuovi valori.

Dal punto di vista idrogeologico, ogni ampliamento e variazione di copertura al suolo andrà verificata in accordo con quanto espresso nel Piano di Tutela delle Acque provinciale.

## AREE URBANE A DISCIPLINA SPECIFICA (art.11)

Strategie RUE  Azioni RUE	Sicurezza	Sostenibilità	Identità
dal controllo normativo alla valutazione prestazionale			
la riduzione del consumo di suolo agricolo			
densificazione urbana			
libertà funzionale			
la prossimità			
marketing territoriale: identità e libertà			
paesaggio urbano: reti ecologiche parchi e orti urbani			
piano della sicurezza sismica			
piano della sicurezza idrogeologica			
piano della sostenibilità energetica			

Fanno parte di tale categoria tutte quelle aree o sottoposte a scheda di progetto, o in corso di attuazione derivanti dalla precedente pianificazione, o per le quali esistono accordi urbanistici non ancora conclusi.

Sono ricomprese anche le aree di conservazione del verde privato.

In particolare, in riferimento alle Schede di Progetto, per le quali è fissata la Sul ammessa, permettono di completare i tessuti esistenti, colmando in alcuni casi i vuoti urbani esistenti o cogliendo aspetti peculiari e di dettaglio della specifica situazione.

## 2.5 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ DELLE SCHEDE PROGETTO CHE IL PRG DISCIPLINAVA CON PUA E CHE IL RUE DISCIPLINA CON INTERVENTO DIRETTO

Il PSC ha individuato le aree da gestire con il POC suddividendole in due categorie: i nuovi ambiti insediativi individuati dallo stesso PSC (*"Ambiti di nuova previsione del PSC"* art. 5.3 NdA del PSC) e taluni ambiti di espansione del PRG ancora non attuati (*"Ambiti già pianificati"* art. 5.2 NdA del PSC).

Il RUE, che gestisce le trasformazioni assoggettate a intervento diretto, prevede l'individuazione di apposite schede progetto finalizzate a disciplinare in modo specifico l'attuazione di alcune aree variamente dislocate nella città; fra queste aree il RUE ricomprende anche alcune situazioni incorporate fra i tessuti esistenti, che il PSC include nel territorio urbanizzato, ma che il PRG vigente assoggettava a PUA.

Nelle aree sottoposte a scheda progetto il RUE individua generalmente il Progetto Unitario (intervento edilizio diretto convenzionato) quale strumento attuativo e dettaglia l'assetto insediativo nonché le condizioni alla trasformazione.

Il seguente schema riporta l'elenco comparato di casi sopra trattati:

n. SCHEDA PRG	n. SCHEDA RUE e TIPOLOGIA DI ATTUAZIONE PREVISTA
n. 107 sub "A" "Area di via Firenze"	<b>U. 7</b> "Area di via Firenze" Intervento edilizio diretto esteso all'intera scheda
n. 32 sub "B" "Area di via Cesarolo"	<b>U. 12</b> "Area di via Lesi - via Cesarolo" Previo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) esteso all'intera scheda, Progetto Unitario convenzionato.
n. 17 sub "A" "Area di via Piero della Francesca 1"	<b>U. 26</b> "Area di via Piero della Francesca" Previo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) esteso all'intera scheda, Progetto Unitario convenzionato.
n. 25 sub "A" "Area Sariaf"	<b>U. 29</b> "Area di via San Silvestro - Sariaf 1" Intervento edilizio diretto convenzionato esteso all'intera scheda.
n. 25 sub "B" "Area Sariaf"	<b>U. 30</b> "Area di via San Silvestro - Sariaf 2" La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B). Previo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) esteso ad ognuna delle sub aree, Progetto Unitario convenzionato.
n. 79 sub "A" "Area C.N.R. 2"	<b>U. 41</b> "Area C.N.R. 2 - via Groattaglie" Progetto Unitario convenzionato, esteso all'intera scheda.
n. 10 sub "B <sub>1</sub> e B <sub>3</sub> " "Area C.N.R. 1"	<b>U. 44</b> "Area C.N.R. 1 - via Granarolo - via Urbana" La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B). Previo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) esteso ad ognuna delle sub aree, Progetto Unitario convenzionato.
n. 8 "Area Tampieri 1"	<b>U. 48</b> "Area Tampieri" La scheda progetto individua 2 sub aree (A e B). Previo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) esteso ad ognuna delle sub aree, Progetto Unitario convenzionato.
n. 82 sub "B" "Area DisterCoop"	<b>U. 49</b> "Area DisterCoop" Previo Schema di Inquadramento Operativo (SIO) esteso all'intera scheda, Progetto Unitario convenzionato.

Nei sopraesposti casi si valuta compatibile la trasformazione nelle modalità previste dal RUE in quanto:

- le aree non sono in genere particolarmente estese e sono già accessibili da viabilità pubblica;
- il numero delle proprietà interessate dalle trasformazioni delle schede è in genere estremamente limitato (1 o 2);

- in diversi casi le trasformazioni si configurano come “completamenti” del tessuto esistente e/o sono in continuità ad esso e derivano dalla suddivisione in sub aree operate da atti precedenti;
- le schede progetto del RUE recano puntuali prescrizioni che determinano l’assetto delle aree, in particolare riguardo ad accessi e viabilità interna (ove necessari), altezze, volumi e aree di concentrazione degli edifici, funzioni ammesse, prestazioni richieste (prestazioni puntuali o derivanti da norme generali);
- nelle schede di maggior estensione è richiesta la realizzazione delle infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, delle attrezzature e spazi collettivi e delle dotazioni ecologiche ambientali di cui al capo A-V della LR 20/2000;
- il potenziale edificatorio, nella maggior parte dei casi, non è elevato e in alcuni casi è decrementato rispetto al potenziale di base espresso dal PRG e considerato nelle valutazioni del presente documento.

Le trasformazioni previste nelle schede progetto erano già state sottoposte a valutazione di sostenibilità, essendo contenute nel PRG che, in occasione della “Variante PRG n. 14”, è stato accompagnato da VAS/ValSAT; successivamente il PSC, anch’esso provvisto di ValSAT, le ha ricomprese nel territorio urbanizzato. L’entità delle trasformazioni definite dalle schede risulta compatibile con gli scenari di densificazione messi in atto dalle strategie e dalle azioni del RUE, inoltre le trasformazioni previste dalle schede progetto sono poi state oggetto di valutazione di sostenibilità in quanto sono state incluse nelle previsioni insediative dei singoli macroambiti che le contengono, pertanto la loro attuazione tramite intervento edilizio diretto non presenta criticità significative. Gli esiti di tale valutazione sono descritti nel dettaglio nei paragrafi seguenti.

### 3. VALUTAZIONE DELLE STRATEGIE PER LA COSTRUZIONE DELLE RETI ECOLOGICHE IN AMBITO URBANO

La regione Emilia-Romagna inserisce le reti ecologiche all'interno del progetto di difesa delle Aree protette (Parchi e Riserve naturali statali e regionali) e di salvaguardia dei siti di Rete Natura 2000, e dunque all'interno del sistema di tutela del patrimonio naturale (sviluppato secondo la disciplina della formazione e gestione regionale in materia indirizzata dalla L.R. n. 6/2005 e dalla successiva L.R. n. 24/2011) destinato principalmente alla conservazione degli habitat (foreste, praterie, ambienti rocciosi, zone umide) e delle specie animali e vegetali più importanti e significative per la natura emiliano-romagnola nel contesto nazionale ed europeo.

Per la pianificazione urbanistica e territoriale, le reti ecologiche si presentano perciò come uno strumento finalizzato alla riduzione delle pressioni antropiche sull'ambiente, tramite interventi di rigenerazione e compensazione ambientale che consentano di riconnettere le zone a naturalità maggiore con quelle a bassa naturalità, ma che permettano anche di implementare le dotazioni ecologiche e ambientali negli ambiti urbani e periurbani laddove carenti o assenti.

Alle reti ecologiche è infatti attribuito un ruolo di primo piano per il perseguimento dello sviluppo urbano sostenibile, poiché assolvono la funzione specifica di limitare la frammentazione e l'isolamento degli habitat attraverso la creazione di un sistema di connessioni in cui la logica di fruibilità dello spazio si accompagna alla protezione delle risorse naturali, al rispetto della biodiversità e della continuità ambientale e dunque, più in generale, alla tutela dell'ambiente naturale in tutto il territorio.

Fra le diverse funzioni che essa è chiamata a svolgere nell'ambito del processo di pianificazione urbanistica, la rete ecologica permette di:

- assicurare il mantenimento di un idoneo livello di biodiversità delle specie (vegetali e animali);
- esplicitare effetti mitigativi e compensativi di vari impatti antropici (es.: fissazione dei livelli di CO<sub>2</sub> e di altri inquinanti in atmosfera, abbattimento dei rumori, ecc.);
- attenuare il fenomeno dell' "isola di calore", con apporti benefici sul microclima e correlato significativo contenimento dei fabbisogni energetici;
- rallentamento/trattenimento delle acque meteoriche, anche a vantaggio della funzionalità dei sistemi scolanti e quindi della sicurezza territoriale;
- consentire e promuovere forme di socialità, di ricreazione e di didattica presso ampie parti della popolazione, nonché di marketing territoriale;
- ricoprire un ruolo di ornamento e di valenza estetica per gli spazi da fruire (artificiali e naturali, urbani e rurali), arricchendone i caratteri paesaggistici e contrastando l'omologazione dei fondi;
- contribuire al generale livello di salubrità di diversi contesti e della salute umana, svolgendo anche azione terapeutica (preventiva e non) per la popolazione;
- perpetuare e rinvigorire i profili identitari naturalistici dei luoghi, con valore testimoniale e culturale dei territori;
- accompagnare la funzione produttiva dei suoli agricoli, costituendone benefica integrazione anche in rapporto alla redditività dei terreni.

"Investire" nella costituzione di reti ecologiche rappresenta perciò una strategia tesa a riversare valore sul territorio: l'obiettivo di costituzione, salvaguardia e implementazione delle reti ecologiche prefigura l'occasione per proporre una strategia che ponga in relazione, in una logica sistemica, le azioni di salvaguardia dei luoghi con le operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia, coniugando gli interessi economici con la valutazione ed il bilancio delle componenti ambientali.

Attraverso il progetto delle reti ecologiche, i costi e le economie del sistema insediativo, ma anche quelli sociali e culturali (diretti, indiretti, indotti, etc.) trovano una dinamica assonante perché ricondotta in una visione coerente e non parziale di sviluppo sostenibile. A tal fine, le reti ecologiche, divenute ormai dichiaratamente uno dei temi portanti la pianificazione integrata, possono e devono essere trattate in chiave pro-attiva, non originando solo ed esclusivamente vincoli e condizionamenti, ma anche opportunità di trasformazione.

Le pianificazioni settoriali in materia ambientale (Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico, Piano di Tutela delle Acque, Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria, Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile, etc.) riconoscono alle reti ecologiche e, in senso più lato, a tutto il sistema delle dotazioni ecologico-ambientali, un ruolo fondamentale per il raggiungimento di un equilibrato assetto territoriale. Secondo questi strumenti, le reti ecologiche possono accogliere e stimolare, in un quadro di compatibilità e sostenibilità, gli obiettivi di sviluppo che gli strumenti urbanistici di livello comunale intendono perseguire, garantendo il soddisfacimento degli obiettivi ambientali fissati e predisponendo gli indicatori necessari per il monitoraggio delle trasformazioni. Il sistema delle pianificazioni è organizzato, costantemente aggiornato e integrato dalla legislazione in materia.

Il presente studio affronta l'argomento delle reti ecologiche in ambito urbano per la città di Faenza, quale approfondimento tematico a supporto del nuovo RUE. L'ambito urbano è infatti il luogo ove le interazioni (positive e negative) fra le pressioni ambientali dovute al sistema insediativo e la maglia ecologica riscontrano i livelli più intensi. La giusta connessione e valorizzazione di questi due elementi permette di rafforzare e completare il progetto di qualificazione diffusa proposto dal RUE attorno ad una grande e articolata "infrastruttura verde" che organizza e raccoglie le principali tematiche urbane di rilievo, favorendo la fruizione sostenibile del territorio e garantendo che gli interventi realizzati alla scala edilizia non rimangano singoli episodi tra di loro indipendenti e frammentari, ma siano ricondotti all'interno della strategia complessiva del piano urbanistico.

È infatti riconosciuto come il sistema ambientale svolga un ruolo strategico nelle politiche di governo del territorio, così come indicato nella recente legge 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani", in cui si sostiene il ruolo del patrimonio verde in città come strategia per promuovere un modello di sviluppo urbano sostenibile; il provvedimento promuove ad esempio il ruolo degli alberi in ambito urbano per il controllo delle emissioni, per la protezione del suolo, per il miglioramento della qualità dell'aria, del micro-clima e della vivibilità della città.

### **3.1 CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA IN AMBITO URBANO**

Il progetto della rete ecologica occupa una posizione strategica all'interno delle politiche urbanistiche e territoriali perché parte di quel sistema complesso da cui dipende la tenuta del territorio urbanizzato e garanzia di un modello di sviluppo urbano sostenibile.

Il RUE prende in carico dalla pianificazione di livello strutturale una serie di temi, da affrontare a maggior dettaglio e da declinare nell'apparato normativo del nuovo piano: fra questi le reti ecologiche.

A tal fine il RUE opera all'interno della ValSAT un approfondimento sul sistema delle reti ecologiche in ambito urbano agendo in continuità con le condizioni di tutela e le indicazioni metodologiche ed operative recepite dall'art. 7.3 del PTCP e riassunte nel punto 3.3 della Relazione Illustrativa del PSC.

Secondo tali indirizzi, la pianificazione urbanistica comunale deve:

- individuare gli spazi naturali e seminaturali esistenti, cercando di completare i collegamenti ambientali (corridoio ecologico);
- considerare le aree a standard e quelle a verde privato quali elementi funzionali alla rete, specialmente nelle aree urbane interessate dalla rete ecologica;
- promuovere, il sistema delle reti delle eccellenze territoriali, rafforzandone la valenza in termini fruitivi e tematici;
- attribuire le funzioni di rete ecologica ai corsi d'acqua, canali, laghetti, scoli, interessando anche le aree di pertinenza;
- attribuire alle fasce di ambientazione delle infrastrutture la funzione di integrazione della rete ecologica;
- integrare a livello puntuale la rete ecologica con la mitigazione delle strutture produttive.

Per perseguire al meglio e con continuità le strategie di sostenibilità del piano, considerato che si va ad operare in un contesto costruito e quindi carente di spazi liberi, si prevede che la compensazione delle criticità di carattere prevalentemente ambientale possa anche essere soddisfatta a distanza, secondo una logica perequativa.

In ambito urbano, infatti, concorrono alla struttura della rete ecologica – oltre ai parametri ecologici ed agli elementi di carattere naturalistico come aree a verde, piantumazioni a filari e siepi – il sistema di servizi e di collegamenti ciclo-pedonali che ne garantiscono da una parte adeguate fruibilità, funzionalità e corretta manutenzione e, dall'altro, un alto livello di polifunzionalità importante per accompagnare il processo di densificazione con l'implementazione di accessibilità e fruibilità a poli e servizi.

Le politiche di densificazione generano infatti nuovi fabbisogni derivanti dalle rinnovate capacità insediative, residenziali e terziarie che si sviluppano in queste zone, quali accessibilità, servizi di interesse generali, attrezzature culturali e ricreative, giardini e parchi.

In ambito urbano, dunque, la funzione principale della rete ecologica è quella di contribuire alla qualità della città pubblica, integrando il sistema del verde e delle aree a standard e quella di mitigare strutture produttive ed infrastrutture particolarmente impattanti.

### 3.1.1 Gli indirizzi del PSC

Il PSC, elaborato in forma associata fra i 6 comuni dell'Unione della Romagna faentina, ha affrontato con ottica sovra comunale il tema delle reti ecologiche che, necessariamente, presuppone un inquadramento che esuli dai confini amministrativi ed assuma la scala sovra-locale, in quanto gli effetti di tale sistema si esplicano secondo "geografie variabili" in funzione dei diversi caratteri fisico-morfologici-funzionali dei territori.

In sintesi, il progetto del PSC ha individuato:

- le principali fasce territoriali per la costituzione delle reti ecologiche (da riqualificare e/o da potenziare) sull'intero territorio dell'Unione;
- i principali e possibili elementi di riconnessione in ambito urbano di tali corridoi territoriali;

La Relazione del Piano Strutturale Comunale, inoltre, specifica che in ambito urbano la rete ecologica costituisce "una insostituibile dotazione ecologico-ambientale" articolata "in una pluralità di spazi [...] con funzioni fortemente aggregative". Per tale motivo uno studio dedicato sul tema appare come un passaggio importante per accompagnare le strategie di riqualificazione diffusa proposte dal Regolamento Urbanistico Edilizio, strumento che ne disciplina l'attuazione in coerenza con le azioni strategiche promosse.

Sovente, nella proposta del RUE, si riscontrano passaggi di significativa integrazione fra la strutturazione dei sistemi insediativi e la costituzione della rete ecologica. Il RUE, fra le sue strategie, prevede di accompagnare il processo di densificazione con la ridefinizione del sistema delle reti ecologiche in ambito urbano, intese come quel sistema complesso di tutti quegli elementi lineari e puntuali che consentono la realizzazione di una maglia attraverso cui ampliare ed implementare la dotazione di verde e realizzare una rete complessa di connessioni che includa anche le aree verdi private.

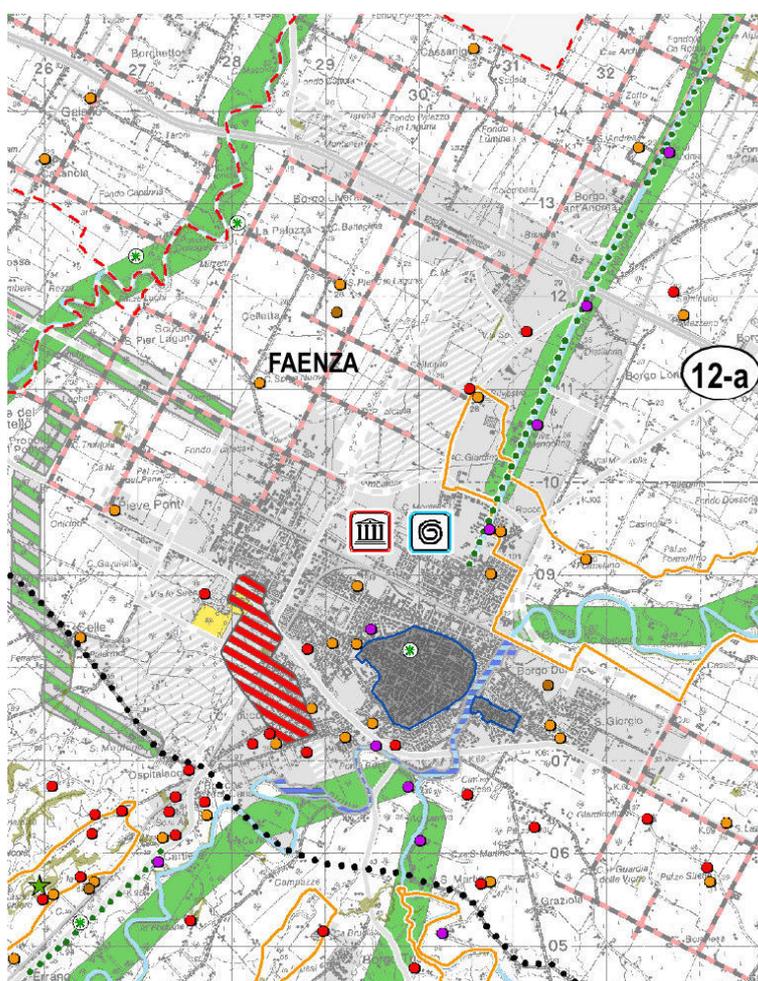
In linea generale, dalle Norme del RUE si desume che, nel solco degli indirizzi generali del PSC, il progetto delle reti ecologiche – inquadrato prevalentemente nel sistema degli incentivi – è inteso come un'opportunità per **trasformare le criticità in positività**.

Ad esempio gli oneri passivi sono interpretati come compensazioni capaci di generare premialità per un'ampissima casistica di interventi, come la necessità di realizzare la schermatura visiva di un insediamento particolarmente interferente con il paesaggio, occasione per riammagliare tratti interrotti della rete. O ancora, un terreno divenuto marginale per redditività agricola (a causa di cesure infrastrutturali, di prossimità a funzioni incompatibili, etc.) può fungere da area di riequilibrio ambientale ai confini della città, ospitando nuovi allestimenti vegetali, anch'essi generatori di incentivi. In altri casi, alcuni parametri costituenti dotazioni ecologiche (permeabilità, alberature nelle aree di

pertinenza, etc.) e integranti le reti ecologiche individuate, assumono i caratteri di prestazioni di base, soddisfabili con una vasta gamma di opzioni alternative, *in situ* o a distanza, su aree private o su aree pubbliche. Infine, un altro dispositivo proposto dal RUE consente all'Amministrazione Comunale di acquisire gratuitamente quote di alberi per operare nuove piantumazioni o, considerate le attuali ristrettezze economiche delle finanze pubbliche, per abbattere i costi di manutenzione del patrimonio esistente legati alla sostituzione degli esemplari ammalorati e/o danneggiati.

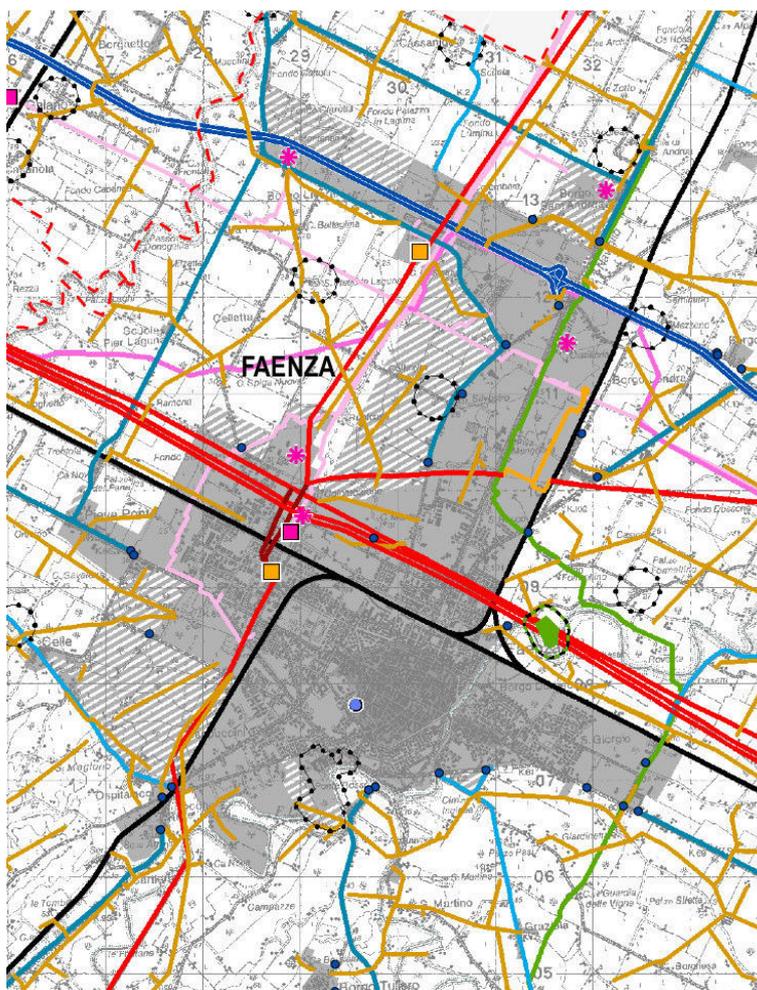
### Le interazioni tra la rete e gli ambiti urbanizzati

Il PSC individua il progetto delle reti ecologiche nell'ambito della strategia di valorizzazione paesaggistica e culturale del territorio faentino formata da Rete natura 2000 (SIC e ZPS), dalle aree protette e dai principali corridoi ecologici. Il PSC, inoltre, considera le reti ecologiche come un'occasione per valorizzare il sistema delle eccellenze territoriali, quali aree prevalentemente agricole in cui risulta ancora ben riconoscibile il sistema della centuriazione, l'area naturalistica che segue l'alveo del fiume Lamone, e l'asse storico del canale Naviglio, come illustrato nell'estratto della tavola 2B del PSC (vedi figura sotto). Ad esclusione del parco fluviale (campitura a tratteggio blu), tuttavia, nel progetto strategico a scala comunale manca una definizione "più complessa" della rete ecologica in ambito urbano.



Estratto della tavola 2.B del PSC: "Progetto territoriale: sistema delle eccellenze". La campitura verde individua le fasce territoriali da riqualificare o potenziare come corridoi ecologici primari; mentre la campitura verde tratteggiata individua le fasce territoriali entro cui realizzare corridoi ecologici primari. Con tratteggio azzurro-blu i tracciati ove ricostruire le principali riconessioni in ambito urbano.

Se, per il progetto della rete ecologica in ambito urbano, gli elementi fino ad ora rilevati costituiscono delle interazioni di carattere positivo, è necessario evidenziare l'esistenza di possibili situazioni di interferenze o disturbo (vedi estratto della tavola 4.D del PSC di seguito riportato). Come nel caso delle criticità generate dalla presenza di attività produttive a rischio (lungo il Canale Naviglio, ad esempio, sono rilevate due stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti) o di situazioni in cui si possono riscontrare alti livelli di inquinamento, emissioni, traffico (specie nel settore urbano settentrionale, dove il tratto di rete ecologica primaria che segue il Canale Naviglio attraversa un'area densa di attività produttive e di importanti assi di collegamento). La presenza di elementi incongrui nel territorio urbanizzato si presenta inoltre come una minaccia per l'obiettivo di valorizzazione paesaggistica a cui il progetto della rete ecologica è fortemente legato.

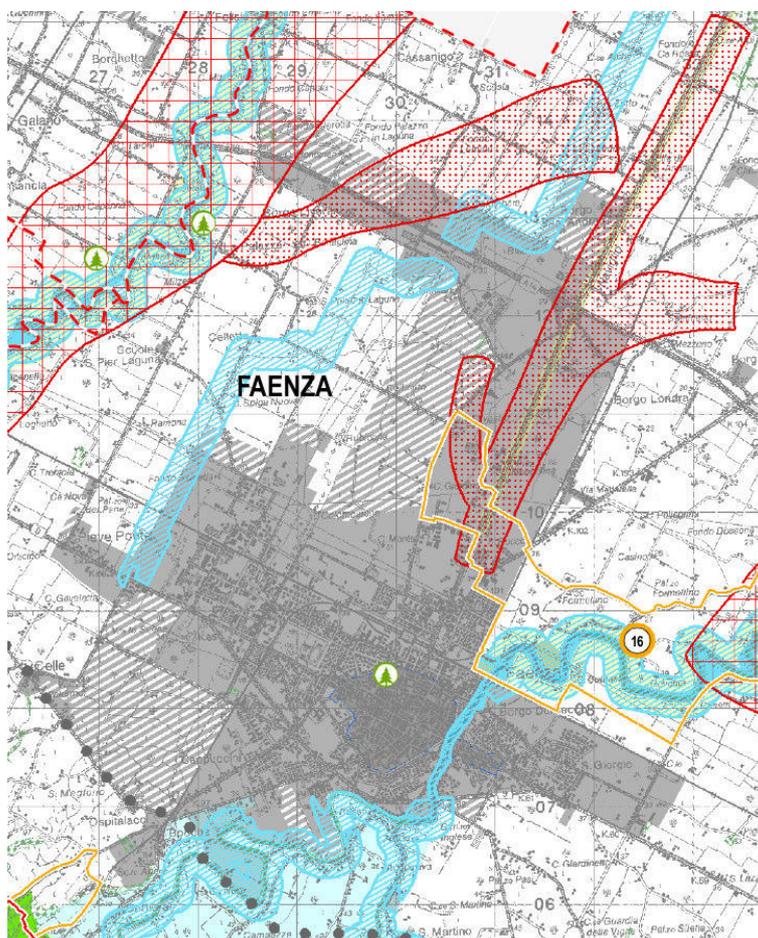


Estratto della tavola 4.D del PSC: "Tutele: impianti e infrastrutture". Gli elementi individuati costituiscono spesso ostacoli alla continuità dei corridoi ecologici.

### *I varchi esistenti e da preservare*

Il tema paesaggistico può essere valorizzato con il progetto della rete ecologica se si considera quest'ultima come un'opportunità per garantire, anche nel territorio più densamente urbanizzato, la presenza di aree fortemente naturalizzate. In tal senso il PSC (vedi estratto della tavola 4.A di seguito riportato) tutela in quanto bene di interesse paesaggistico l'asta fluviale del fiume Lamone, che attraverso centro urbano di Faenza, e il già citato canale Naviglio, asse da conservare anche come testimonianza storica.

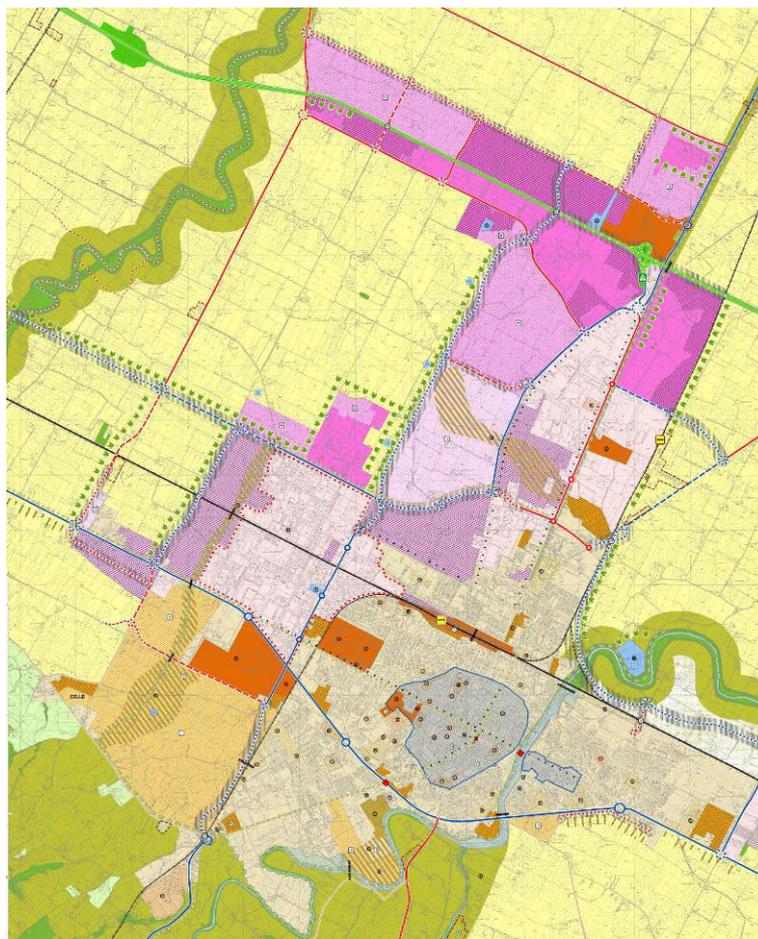
Preservare i caratteri naturalistici di tali luoghi, garantendone la continuità all'interno del territorio urbanizzato, si presenta come un passaggio essenziale anche per il mantenimento e la valorizzazione dell'intero ecosistema urbano nel suo complesso e sono perciò assunti come elementi fondanti la strutturazione della rete ecologica in ambito urbano.



Estratto della tavola 4.A del PSC: "Tutele: natura e paesaggio". Nella tavola si individuano l'area del fiume Lamone e quella del canale Naviglio come elementi di rilievo naturalistico e paesaggistico.

#### *Possibilità di realizzare connessioni lineari*

Oltre ai tratti di rete ecologica principali, che il PSC inserisce nell'ambito di interventi di carattere strategico (come nel caso della rete di eccellenze), quando si considera l'ambito urbano, il progetto della rete ecologica deve inevitabilmente diventare occasione per implementare in maniera diffusa il sistema di dotazioni strutturali previste dal piano (vedi estratto tavola "Scenari di progetto del PSC" di seguito riportato). Il nuovo assetto infrastrutturale, inoltre, può presentare opportunità di potenziamento dei collegamenti anche ciclo-pedonali, funzionali ad una fruizione sostenibile della rete ecologica all'interno della città. Negli ambiti di espansione, infine, il progetto della rete ecologica può aiutare a costruire il sistema di interventi di mitigazione o compensazione necessario per riequilibrare le aree più colpite dal punto di vista paesaggistico e ambientale.



*PSC di Faenza: scenari di progetto. La tavola individua, fra le dotazioni strutturali previste, gli spazi collettivi comunali (aree a tratteggio inclinato color oliva), le dotazioni ecologiche ambientali come i parchi extra-urbani (non visibili nello stralcio), gli interventi di mitigazione e riequilibrio ambientale (frecche verdi), i percorsi ciclopedonali in ambito naturalistico (tratteggio continuo verde chiaro).*

### *Mappatura delle potenziali direttrici di collegamento*

Il PSC delinea, anche per le reti ecologiche, un assetto completo e complesso, ottenibile in forza di strategie e azioni attivabili nell'ambito dei due strumenti urbanistici ad esso sottordinati (RUE e POC).

Il RUE, che tratta unicamente interventi diretti e diffusi sul territorio comunale, seleziona quegli elementi che più incisivamente possono rientrare nelle strategie che è chiamato a rendere operative. A livello di territorio comunale, soprattutto per la parte extraurbana, il RUE affianca ai corridoi ecologici definiti dal PSC (fasce territoriali) la possibilità di individuare, nel sistema degli incentivi e compensazioni, micro situazioni non predeterminate spazialmente in cui realizzare parti della maglia (lineari o puntuali), promuovendo la costituzione di biodiversità in modo diffuso sul territorio.

Come già segnalato, il RUE si concentra in particolar modo nella strutturazione della rete ecologica in ambito urbano, così da coniugare la densificazione antropica con quella vegetale e governarne le conflittualità laddove di possono manifestare più potentemente, ricercando sinergie positive per la riconfigurazione del sistema città.

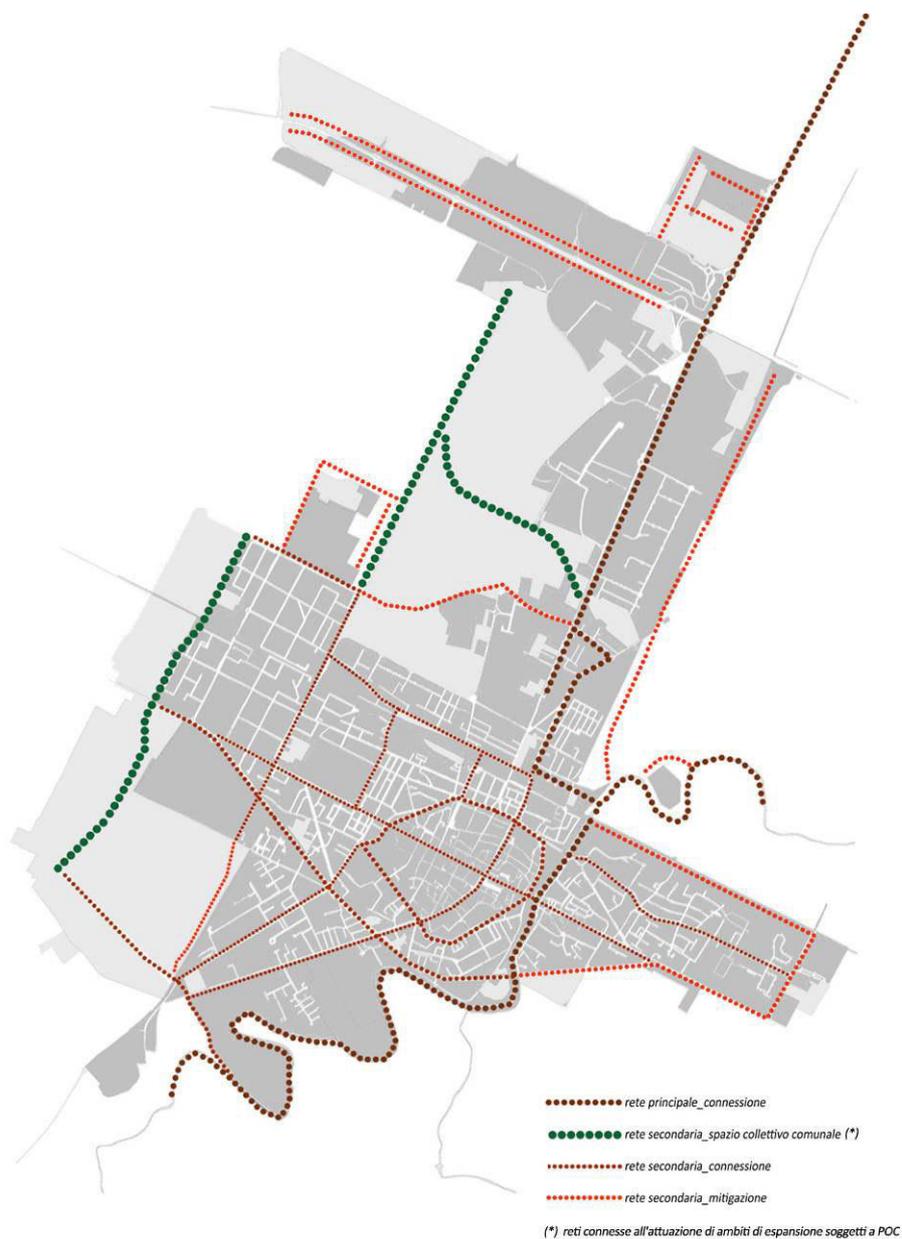
In sintesi, la principale funzione della rete ecologica in ambito urbano è esemplificata dalla seguente figura:



*La struttura della rete ecologica in ambito urbano (Comune di Faenza)*

A partire dallo schema sintetico riportato nella figura in alto, si ritiene che l'elaborazione del RUE debba porsi come occasione per proporre una riconfigurazione del sistema strutturante la rete ecologica in cui, all'interno della ripartizione funzionale prevalente già operata dal comune in sede di PSC (connessione-mitigazione), si individuino almeno tre categorie, riconoscendo anche un carattere gerarchico alle diverse parti:

- rete principale di connessione;
- rete secondaria di connessione;
- rete secondaria di mitigazione.



*Schema che individua a struttura principale e la gerarchia della rete ecologica in ambito urbano (proposta di progetto)*

Per il progetto della rete ecologica in ambito urbano (vedi figura sopra) risulta fondamentale individuare, in prima istanza, tutte quelle componenti che possono efficacemente contribuire alla sua costruzione ed al suo potenziamento, così da censire e definire un primo quadro di riferimento generale.

Potenzialmente possono contribuire a comporre la rete ecologica nell'ambito urbano di Faenza tutti quegli elementi lineari e puntuali che consentono la realizzazione di una maglia attraverso cui ampliare in estensione ed implementare nel suo allestimento la dotazione di verde e realizzare una rete complessa di connessioni che consideri anche le aree verdi private. Concorrono, inoltre, nel disegno di questa struttura anche le aree di trasformazione; per tale ragione alla rete secondaria è stata affiancata una sub-categoria, denominata "rete secondaria/spazio collettivo comunale", connessa all'attuazione di ambiti di espansione soggetti a POC.

Concorrono perciò alla struttura della rete ecologica, oltre agli elementi di carattere naturalistico come aree a verde, piantumazioni a filari e siepi, il sistema di servizi e di collegamenti ciclo-pedonali che ne garantiscono adeguate fruibilità, funzionalità e corretta manutenzione. In relazione a quest'ultimo punto è da segnalare che dal 2007 il Comune di

Faenza segue per la gestione e manutenzione dei giardini il metodo bio-Habitat e dunque un approccio fondato su principi e tecniche che seguono le direttive dell'agricoltura biologica così come definiti dal Reg. CEE 834/07.

### 3.1.2. Determinazione del fabbisogno/patrimonio verde<sup>1</sup>

Ai fini di individuare una scala di interventi che concorra, secondo le adeguate priorità, alla realizzazione della rete ecologica e, più in generale, all'implementazione del patrimonio naturalistico in ambito urbano del comune di Faenza, si ritiene sia necessario determinare preliminarmente le aree di maggior fabbisogno arretrato di verde sia su un piano quantitativo che qualitativo.

Concorre in primo luogo alla definizione di tale parametro l'individuazione del "fabbisogno cittadino", inteso come la quantità di verde pubblico esistente nel centro urbano di Faenza, corrispondente a mq **1.051.310** e ad uno standard di **25,1** mq/ab. Questo dato può essere scomposto in:

- verde attrezzato e di quartiere (mq 967.073; standard 23,1 mq/ab)
- parchi sovracomunali - Parco Bucci (mq 84.237; standard 2 mq/ab)

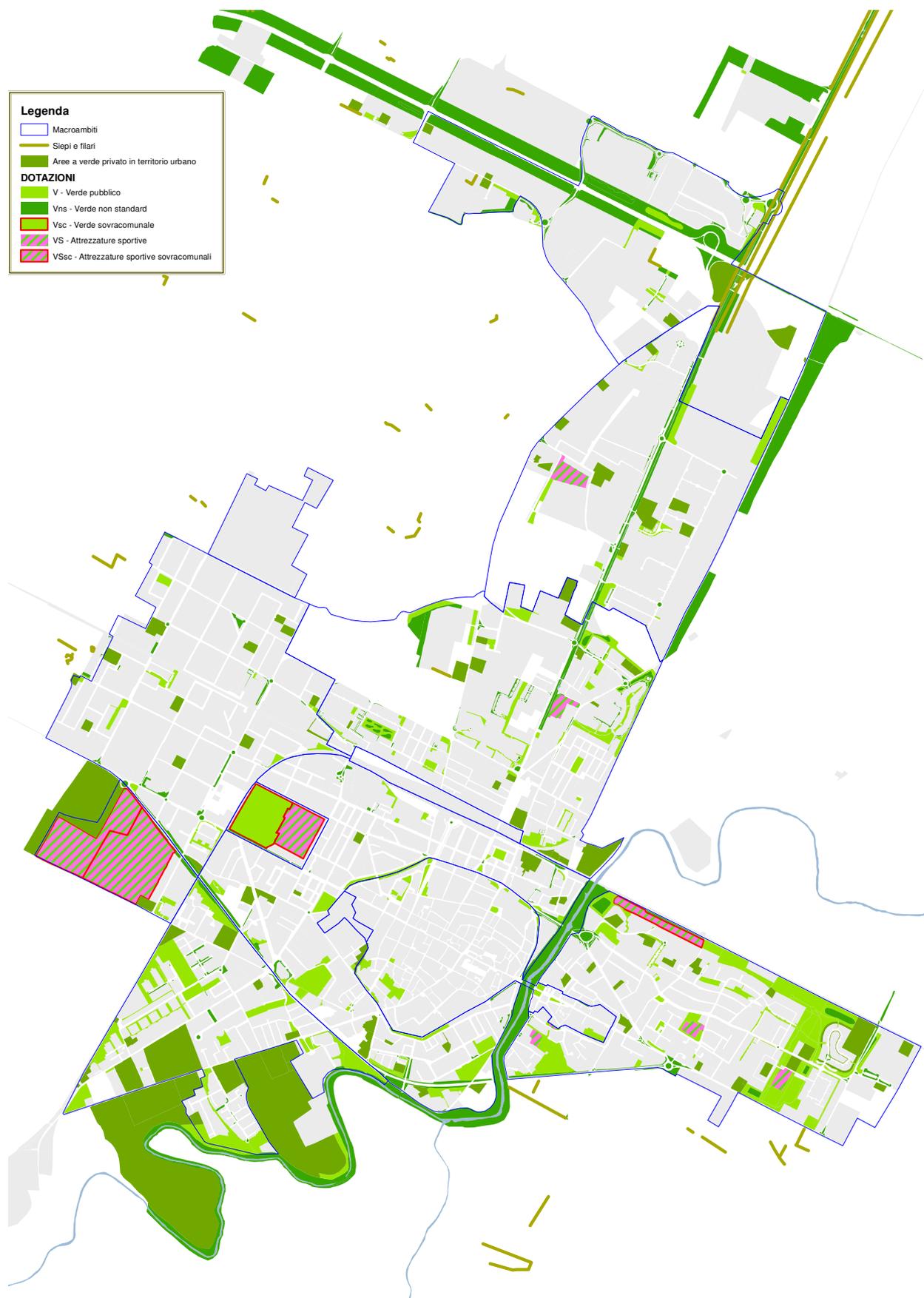
Nel caso di Faenza, il fabbisogno di legge è in termini numerici ampiamente soddisfatto (23,1 mq/ab >> 18 mq/ab); resta tuttavia da determinare la qualità degli spazi verdi urbani e la loro dislocazione e connessione all'interno del perimetro urbano, anche in relazione ai restanti standard e servizi.

L'elaborazione cartografica sottostante illustra l'attuale distribuzione e caratterizzazione di tutte le aree verdi (verde pubblico, aree a verde privato in territorio urbano, verde non standard, verde sovra comunale, attrezzature sportive comunali e sovracomunali) presenti nel territorio urbano di Faenza, con particolare riferimento alla dislocazione nei diversi macroambiti (delimitati in blu).

Si segnala, inoltre, che non sono rappresentate le aree sistemate a verde all'interno dei lotti: parametro tuttavia caratterizzato da un grado di aleatorietà troppo elevato per essere considerato quantitativamente nelle elaborazioni afferenti a questa fase.

---

<sup>1</sup> Cfr. A. Boatti, *Verde e metropoli. Milano e l'Europa*, Città Studi, Milano 1991



La struttura e la caratterizzazione del patrimonio verde esistente a Faenza

Da un'analisi della cartografia emerge come gli spazi verdi siano ben distribuiti e fra loro connessi con una generale continuità. Si ravvisa inoltre come tale situazione possa essere ulteriormente rafforzata qualora vi fosse la necessità di espandere la città completando gli spazi collettivi comunali a verde previsti dal Piano Strutturale Comunale all'interno del nuovo ambito di espansione residenziale nel settore sud-occidentale e, in quello settentrionale, all'interno degli ambiti di trasformazione situati fra via San Silvestro e via Ravegnana e in adiacenza alle aree di espansione a ovest di via San Silvestro. La struttura di questi spazi collettivi a verde, pensati come degli assi lineari attrezzati, contribuirà notevolmente ad implementare la già complessa rete formata da parchi, giardini pubblici e privati, viali alberati, attrezzature sportive all'aperto e siepi, oltre a tutte le altre aree a carattere naturalistico, nell'ottica di compensare le pressioni derivanti dai nuovi carichi insediativi.

#### *Requisiti di qualità del verde in città*

Tuttavia, ai fini di orientare adeguatamente la realizzazione della rete ecologica in ambito urbano, si ritiene sia necessaria una verifica sulla qualità del sistema del verde, in modo da indirizzare gli interventi di miglioramento o completamento della rete ecologica nelle aree con maggiori criticità. I requisiti di qualità degli spazi verdi urbani possono essere verificati selezionando una serie di indici e indicatori che ne monitorino le caratteristiche. Secondo gli studi pubblicati da Socco et al. (2005)<sup>2</sup>, la qualità degli spazi verdi urbani dei giardini e dei parchi pubblici a servizio di aree residenziali dipende da un mix di requisiti che essenzialmente riguardano:

- funzionalità
- qualità estetica
- sicurezza
- servizi e arredo
- fattori di pressione
- manutenzione

A sua volta, ciascun requisito dipende da un insieme di fattori che, in varia misura, concorre a individuare il livello qualitativo: gli "indicatori", con funzione di ponderazione per il calcolo degli indici di qualità degli spazi verdi correnti; e i "segnalatori", con funzione di segnalare la presenza di situazioni o caratteristiche eccezionali<sup>3</sup>.

<b>FUNZIONALITÀ</b>	
<b>Indicatori</b>	<b>Segnalatori</b>
gioco bimbi	funzioni rare
gioco ragazzi	
spazio anziani	
recinto cani	
percorsi senza barriere	
<b>QUALITÀ ESTETICA</b>	
<b>Indicatori</b>	<b>Segnalatori</b>
varietà floristica	valore storico
varietà di vedute	presenza dell'acqua
contesto e sfondo	opere d'arte
<b>SICUREZZA</b>	
<b>Indicatori</b>	
accessi pedonali sicuri	
accessi ciclabili sicuri	
recinzione	
<b>SERVIZI E ARREDO</b>	
<b>Indicatori</b>	
servizi igienici	
acqua potabile	
parcheggio biciclette	
panchine e cestini	

<sup>2</sup> Cfr. C. Socco et al., *La natura nella città. Il sistema del verde urbano e periurbano*, Franco Angeli, Milano 2005, p.66 e seg.

<sup>3</sup>Socco et al., *ibidem*

<b>FATTORI DI PRESSIONE</b>
<b>Indicatori</b>
strade di traffico
ferrovie
elettrodotti
industrie e depositi
<b>MANUTENZIONE</b>
<b>Indicatori</b>
manto erboso
percorsi
panchine e cestini
pulizia

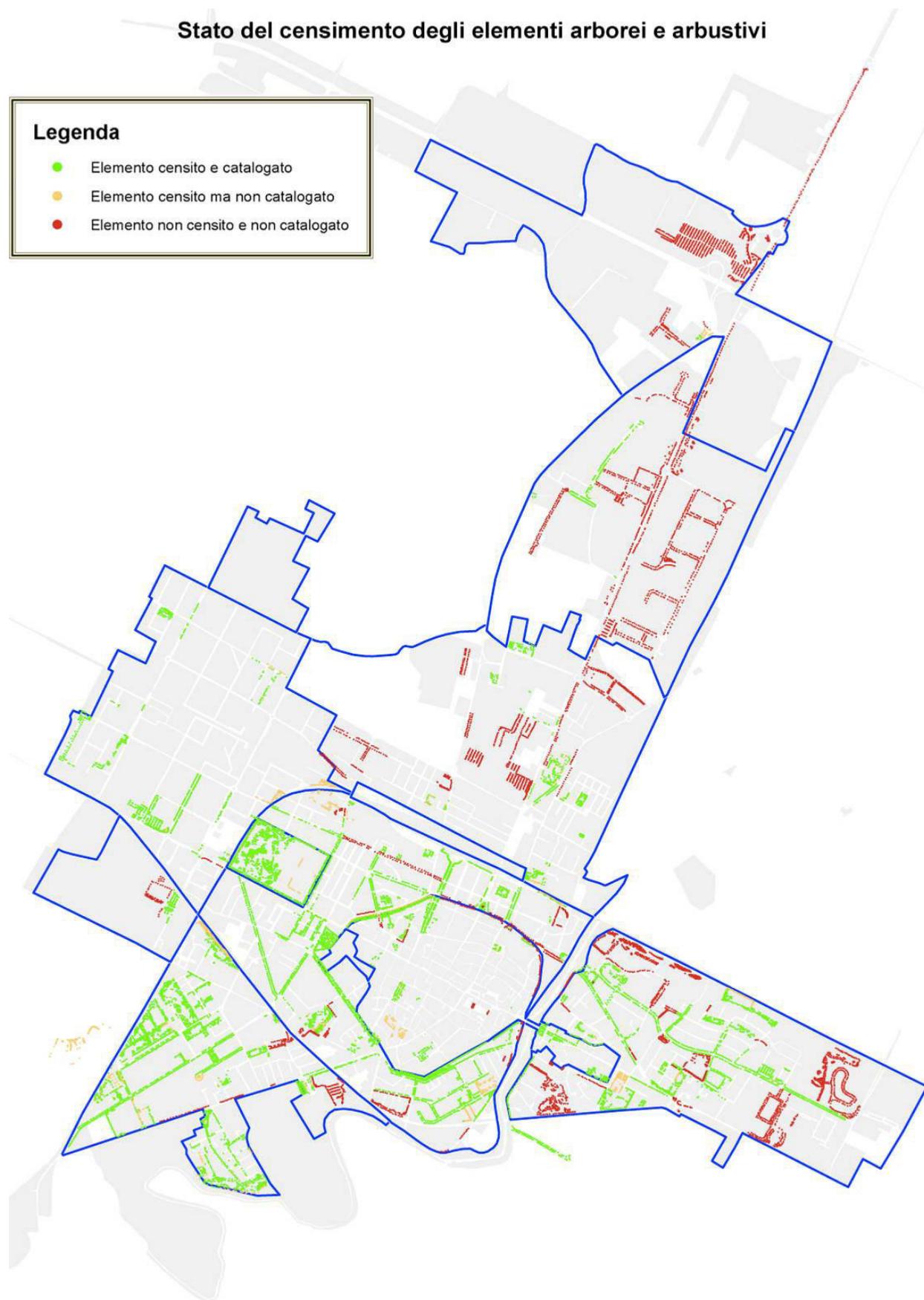
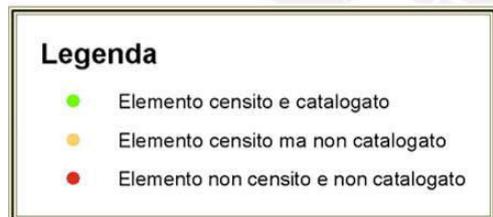
Tabella: Gli "indicatori" ed i "segnalatori" di qualità degli spazi verdi (fonte: Socco et al., 2005)

La qualità del verde in città, oltre agli indicatori sopra citati, può essere valutata anche attraverso un **indice della biodiversità**, che misuri il numero di specie animali e vegetali presenti nel territorio urbano.

A tal fine, circa le specie vegetali rappresentate, si richiama la ricognizione effettuata dall'Ufficio Giardini del Comune di Faenza, in cui sono numerate ed elencate le essenze arboree ed arbustive presenti nelle principali aree verdi del territorio urbano<sup>4</sup>.

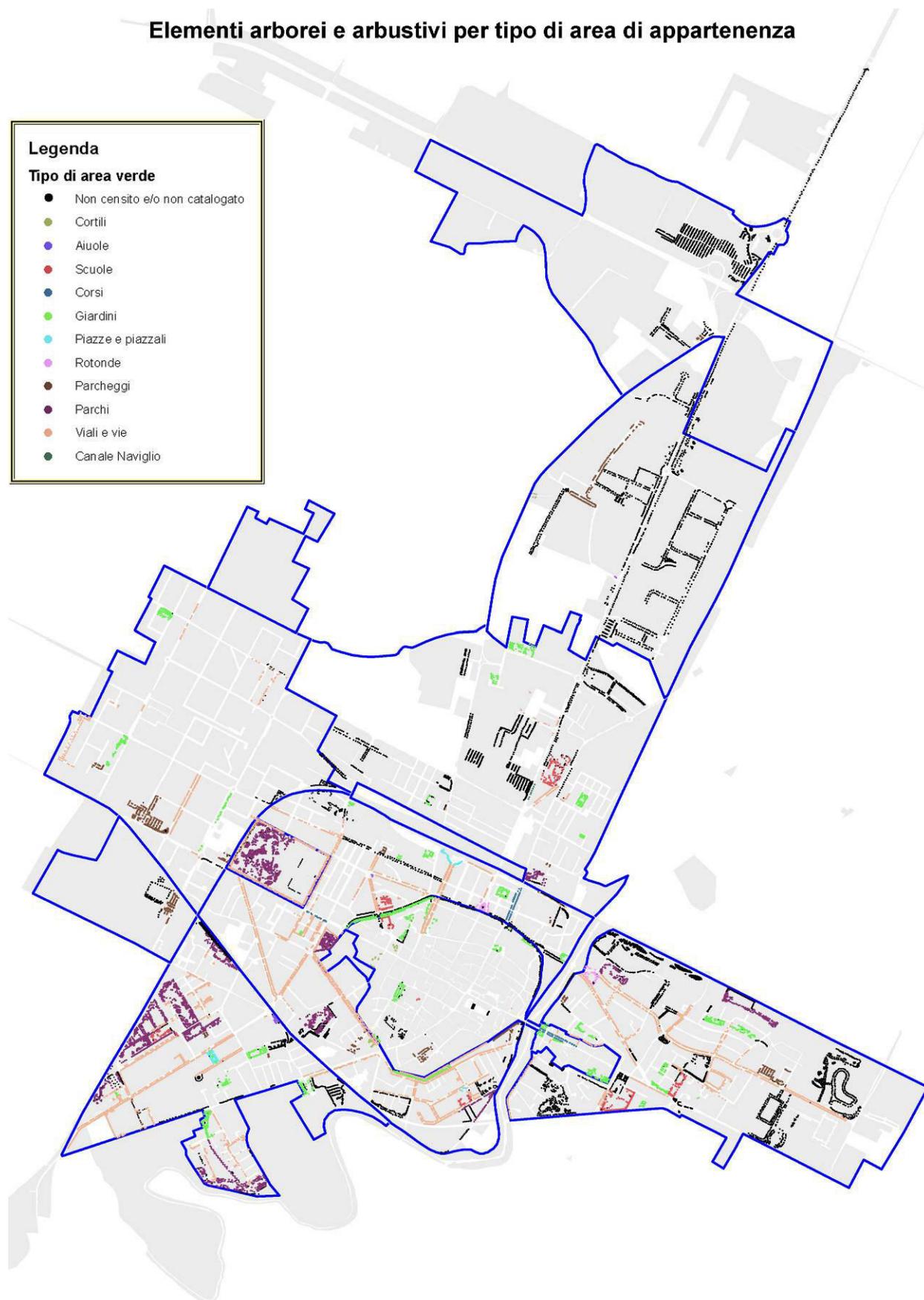
<sup>4</sup> La ricognizione enumera e descrive anche le "aree gioco" e le "aree cani". Tale rilevazione è consultabile online all'indirizzo: <http://faenza.racine.ra.it/verde/index.html>. Si tratta di un lavoro incompleto, aggiornato al 2007, ma significativo per una prima valutazione dello stato del verde urbano in città.

## Stato del censimento degli elementi arborei e arbustivi



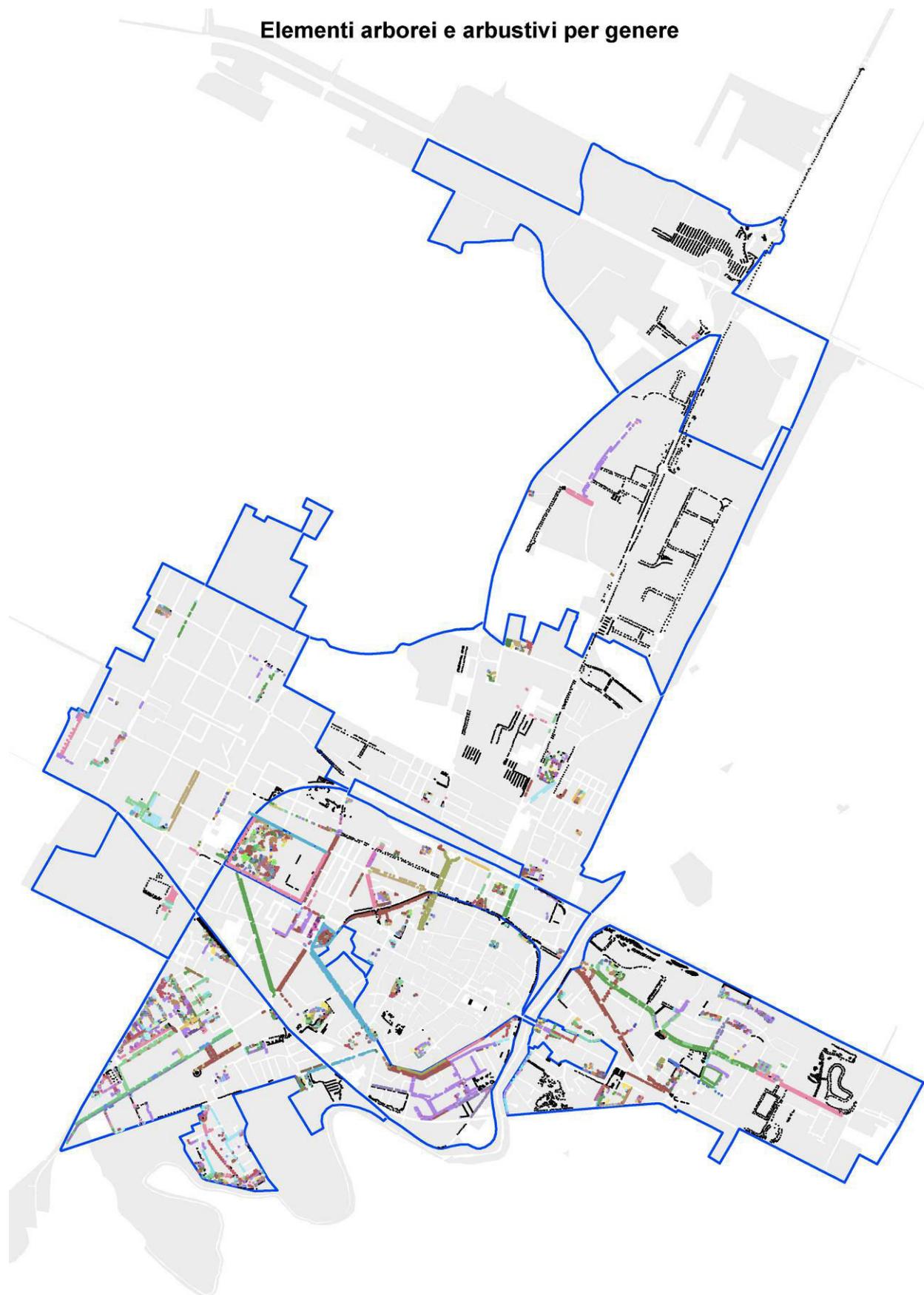
Stato del censimento delle aree verdi (dati aggiornati all'anno 2013)

## Elementi arborei e arbustivi per tipo di area di appartenenza



Elementi arborei e arbustivi per tipo di area (dati aggiornati all'anno 2013)

## Elementi arborei e arbustivi per genere



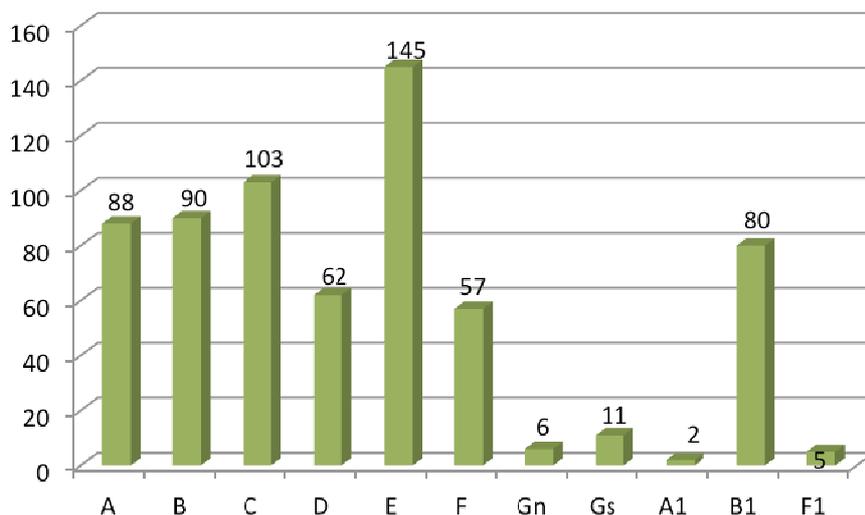
Elementi arborei e arbustivi per genere (dati aggiornati all'anno 2007)

## Legenda

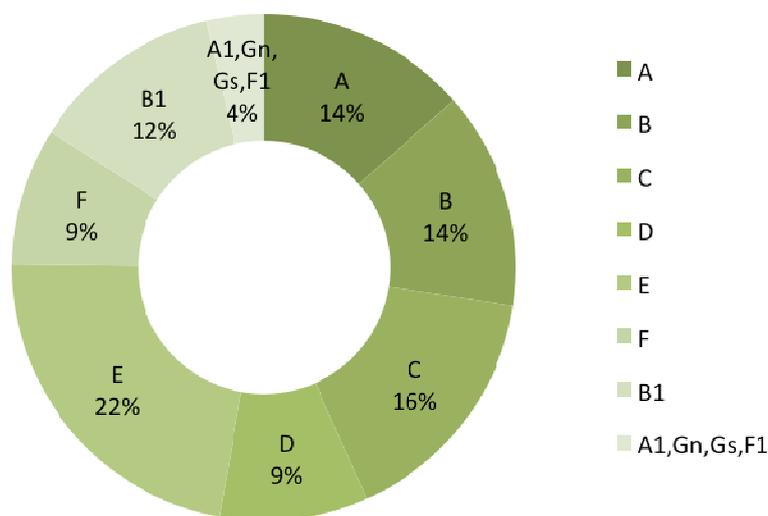
### Genere

● non catalogato	● CATALPA	● ERIOBOTRYA	● LAVANDULA	● PICEA	● SPARTIUM
● ABELIA	● CEDRUS	● ESCALLONIA	● LIGUSTRUM	● PINUS	● SPIRAEA
● ABIES	● CELTIS	● FAGUS	● LIQUIDAMBAR	● PLATANUS	● SPIREA
● ACER	● CERCIS	● FICUS	● LIRIODENDRON	● PODOCARPUS	● SYRINGA
● AESCULUS	● CHAENOMELES	● FORSYTHIA	● LONICERA	● POPULUS	● Specie da verificare
● ALANTHUS	● CHAMAECYPARIS	● FRAXINUS	● MACLURA	● PRUNUS	● TAMARIX
● ALBIZZIA	● CHIMONANTHUS	● GINKGO	● MAGNOLIA	● PTEROCARYA	● TAXODIUM
● ALNUS	● CLERODENDRON	● GLEDITSIA	● MAHONIA	● PUNICA	● TAXUS
● ANNUALI	● CORNUS	● GYMNOCLADUS	● MALUS	● PYRACANTHA	● THUJA
● ARAUCARIA	● CORTADERIA	● GYNERIUM	● MELIA	● PYRUS	● THUYA
● ARBUTUS	● CORYLUS	● HEDERA	● MESEMBRIANTEMUM	● QUERCUS	● TILIA
● ARUNDO	● COTINUS	● HIBISCUS	● MESPILUS	● RHAMNUS	● TRACHYCARPUS
● ASPIDISTRA	● COTONEASTER	● HIPPOPHAE	● METASEQUOIA	● RHUS	● ULMUS
● BERBERIS	● CRATAEGUS	● ILEX	● MORUS	● ROBINIA	● VIBURNUM
● BETULA	● CUPRESSOCYPARIS	● IRIS	● NERIUM	● ROSA	● VITEX
● BROUSSONETIA	● CUPRESSUS	● JUGLANS	● OLEA	● ROSMARINUS	● WEIGELIA
● BUXUS	● CYDONIA	● JUNIPERUS	● OSTRYA	● SALIX	● WISTARIA
● CALOCEDRO	● DELOSPERMA	● KOLKOWITZIA	● PARROTIA	● SAMBUCUS	● ZELKOVA
● CARPINUS	● DIOSPYROS	● LABURNUM	● PAULOWNIA	● SEQUOIA	● ZIZYPHUS
● CASTANEA	● ELAEAGNUS	● LAGERSTROEMIA	● PHILADELPHUS	● SOPHORA	
	● ELEAGNUS	● LAURUS	● PHOTINIA	● SORBUS	

Si riportano qui di seguito alcune tabelle in cui si individua, per ciascun macroambito, rispettivamente il numero di specie arbustive ed arboree<sup>5</sup> presenti e la quantità di arbusti presenti. Nell'analisi sono stati tenuti separati il parco Bucci (B1), l'area dell'ospedale (A1) e l'area verde composta dal campo da Golf e gli impianti sportivi Graziola (F1), in quanto riconosciute come aree specialistiche.

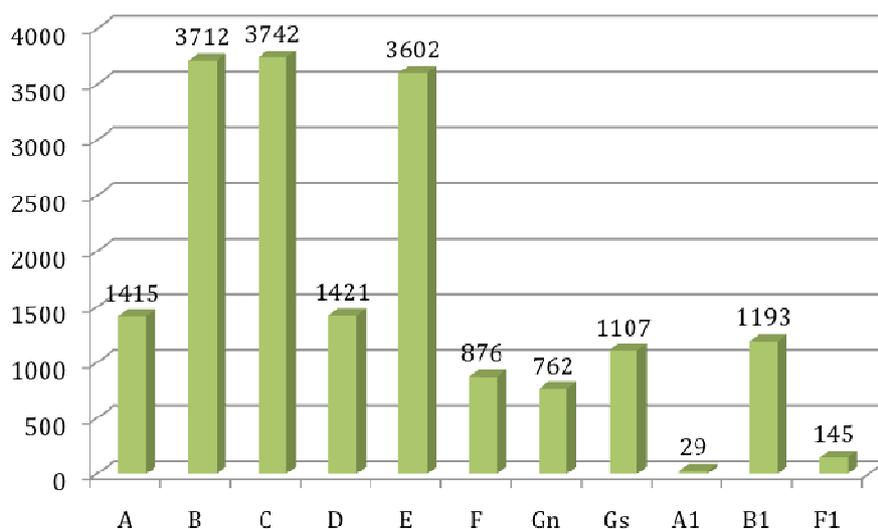


Analisi dei diversi macroambiti, classificati per numero di specie arboree e arbustive presenti (dati aggiornati all'anno 2007)

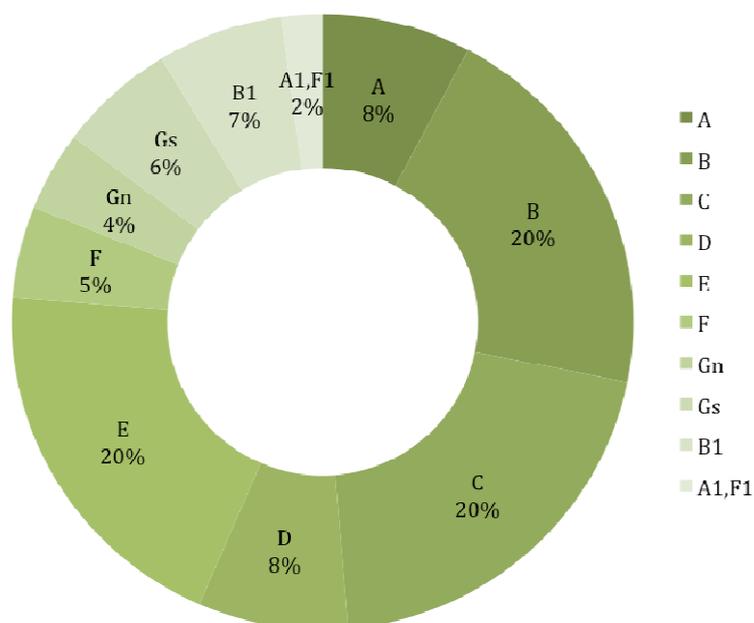


Distribuzione delle specie arboree e arbustive presenti nel territorio urbano di Faenza, ripartita per macroambiti (dati aggiornati all'anno 2007).

<sup>5</sup> L'analisi deve essere letta come un'approssimazione dovuta alla parzialità dei dati (aggiornamento 2007) e al mancato riconoscimento (nel programma di elaborazione dati utilizzato) di alcune specie e alla parzialità dello studio (ancora in fase di completamento). In particolare, nel macroambito A 126 arbusti non sono stati collegati ad alcuna specie; nel macroambito B non ne sono stati collegati 448; nel macroambito C non ne sono stati collegati 336; nel macroambito D non ne sono stati collegati 99; nel macroambito E non ne sono stati collegati 707; nel macroambito F non ne sono stati collegati 193; nel macroambito Gn non ne sono stati collegati 52; mentre nel macroambito Gs tutti gli elementi sono stati collegati. Tuttavia, i risultati trasmettono in maniera rappresentativa la distribuzione delle specie e del numero di arbusti nel territorio urbano.



Distribuzione degli elementi arborei e arbustivi presenti nel territorio urbano di Faenza, ripartita per macroambiti (dati aggiornati all'anno 2013).



Distribuzione degli elementi arborei e arbustivi presenti nel territorio urbano di Faenza, ripartita per macroambiti (dati aggiornati all'anno 2013).

Dalle analisi emerge che le specie arboree ed arbustive presenti nel territorio urbano sono ampiamente rappresentate, anche in termini quantitativi. Si tratta di un dato significativo, in quanto il tema della biodiversità risulta importante per garantire buoni livelli di filtraggio dell'aria da parte di organismi vegetali: se "la diversificazione spaziale garantisce l'abbattimento del particolato a diversi livelli di altezza del manto stradale, la diversificazione tassonomica corrisponde a possibili diverse efficienze di assorbimento da parte di specie differenti e ad una specifica differente efficienza per diversi inquinanti"<sup>6</sup>. Inoltre l'incremento della biodiversità tutela la presenza diversificata della fauna<sup>7</sup>.

Un altro parametro per misurare la qualità, infine, può essere individuato nel **grado di polifunzionalità** degli spazi verdi urbani. Il carattere di polifunzionalità (ecologica, sociale, didattica, ricreativa, produttiva, estetico-ornamentale, terapeutica; ma anche intesa in termini di presidio territoriale e di qualità culturale-economica) inserisce il progetto della

<sup>6</sup> A.E. Fano, Servizi eco sistemici e biodiversità urbana. Risposte e strumenti a basso costo per la qualità urbana, in "Inforum", n.40-41, 2002, p.40

<sup>7</sup> A.E. Fano, op. cit., p.41

rete ecologica all'interno di un programma più ampio di valorizzazione del patrimonio verde urbano in chiave culturale e sociale<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Si cfr. R. Ingersoll, B. Fucci, M. Sassatelli (a cura di), *Agricoltura urbana. Dagli orti spontanei all'Agricoltura per la riqualificazione del paesaggio periurbano*, Regione Emilia-Romagna, 2007.

### 3.1.3. Potenzialità di risposta al fabbisogno

Nonostante la dotazione di aree verdi e di servizi collettivi sia generalmente ampiamente verificata in tutto il territorio urbano di Faenza, le politiche di densificazione previste dal nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio generano inevitabilmente nuovi fabbisogni derivanti dalle rinnovate potenziali capacità insediative, residenziali e terziarie che si prevede possano svilupparsi nei diversi macroambiti.

D'altra parte, la densificazione – se non adeguatamente controllata – potrebbe avere esiti negativi sul fabbisogno del verde, in quanto si va ad aumentare il patrimonio costruito proprio laddove, tradizionalmente, è localmente più scarso poiché si tratta in alcuni casi delle parti di città realizzate in epoche in cui vigeva un'assenza di regole urbanistiche che abbiano imposto la realizzazione di adeguate aree a standard.

Per questo motivo è indispensabile una valutazione della sostenibilità delle trasformazioni previste che consideri anche gli effetti sul patrimonio verde; in tal modo la trasformazione edilizia può diventare anche occasione di valorizzazione dell'intero sistema-città e, sommandosi ad altre in base a un disegno coerente, dell'intero territorio comunale attraverso la creazione o il potenziamento di reti ecologiche urbane.

Il potenziale di realizzazione/implementazione di aree verdi nei diversi macroambiti può essere soddisfatto intervenendo sui seguenti elementi costitutivi<sup>9</sup>:

- pieno utilizzo di aree destinate dal PRG/PSC a verde ancora di proprietà privata;
- realizzazione del verde pubblico su aree demaniali già vincolate a verde;
- realizzazione di zone verdi ben strutturate e relazionate al contesto nell'ambito degli ambiti di trasformazione urbanistica (schede a progetto sottoposte a PUA e/o POC, ecc.);
- recupero a verde di percentuali significative delle aree dismesse;
- recupero di aree verdi, anche interstiziali, intercluse o di margine, da parte di organismi locali operanti nei diversi ambiti (associazioni, enti non profit, gruppi di cittadini, ecc.).

Per il calcolo del potenziale intervengono principalmente due fattori:

- A. Standard di quartiere [relativi ai macroambiti]
- B. Standard urbani [standard di interesse comunale]

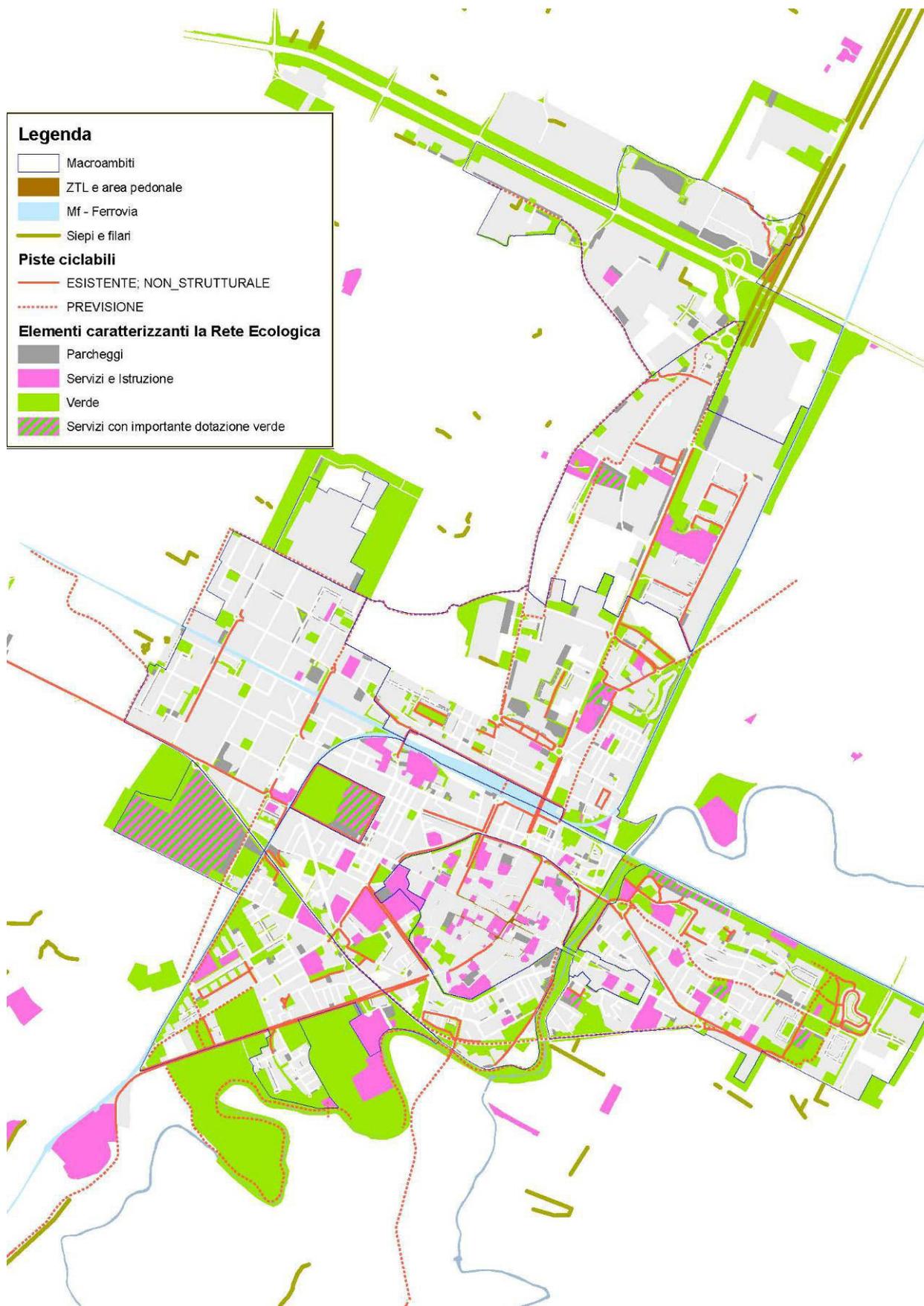
Di seguito è stata realizzata un'analisi delle aree – individuabili dalla cartografia del PSC – che contribuiscono al calcolo della potenzialità di risposta al fabbisogno, con i relativi dati per macroambito, riferiti sia al numero di abitanti (nel caso di macroambiti a prevalente funzione produttiva il calcolo è stato effettuato, come indicato nelle Norme del PRG, ossia come percentuale della Sul presente)<sup>10</sup>, sia alla superficie complessiva del macroambito. Tali aree sono in definitiva gli spazi destinati a standard, le aree verdi private, le aree di possibile dismissione. In un'elaborazione successiva sono state individuate le aree di trasformazione, in quanto zone in cui è maggiore la possibilità di favorire sin dalla fase preliminare progettazioni del verde orientate alla promozione della rete ecologica.

Si ritiene necessario sottolineare che tale ricostruzione delinea un quadro generale che, per trovare piena attuazione, necessita dell'attivazione di trasformazioni che solo in parte rientrano nelle competenze del RUE.

---

<sup>9</sup> Cfr. A. Boatti, *Verde e metropoli. Milano e l'Europa*, Città Studi, Milano 2001

<sup>10</sup> Art. 11 delle Norme di Attuazione – PRG 1996



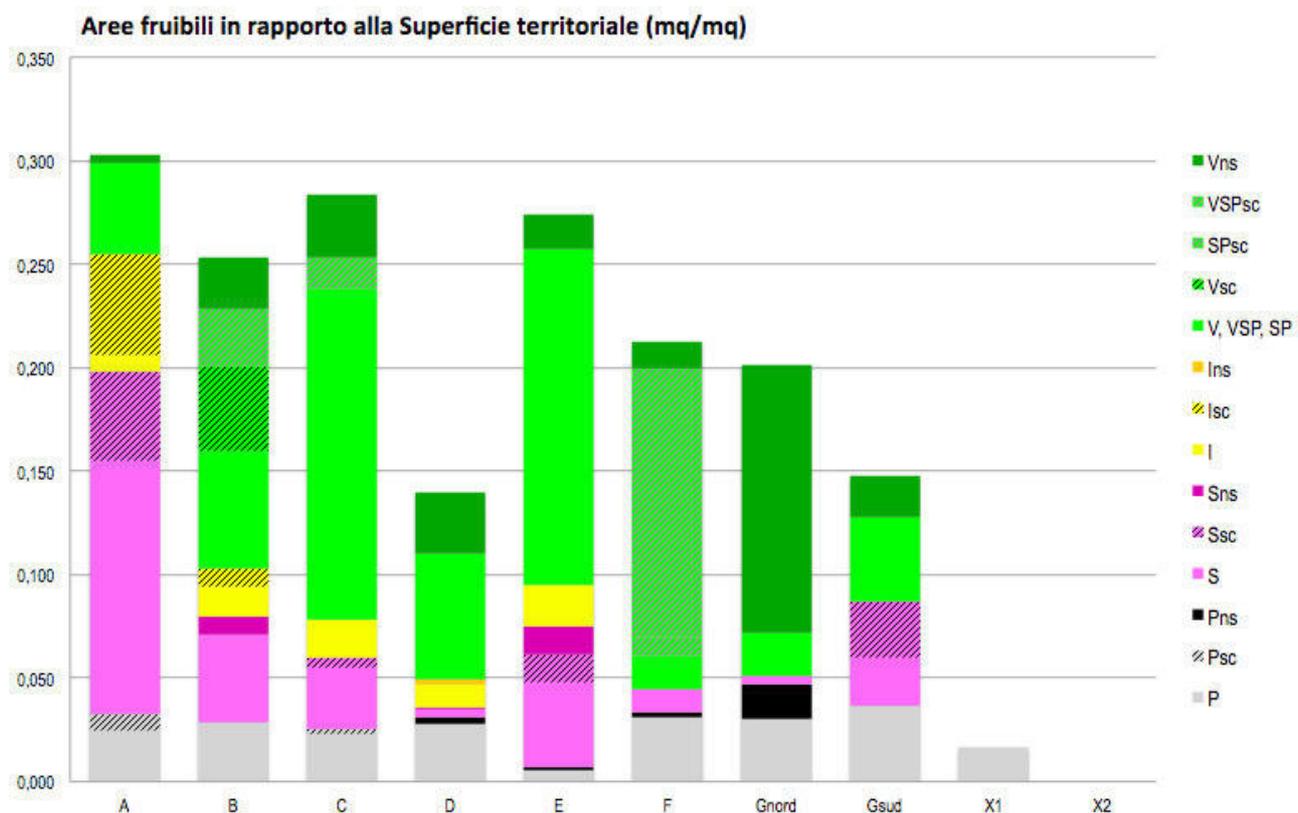
*Gli elementi che concorrono nella struttura della rete ecologica in ambito urbano nel RUE e la suddivisione in macroambiti*

La presenza di standard elevati, per quanto si presenti come un dato indubbiamente positivo, è da interpretarsi anche come un'opportunità per contribuire alla realizzazione della rete ecologica attraverso azioni progettuali mirate.

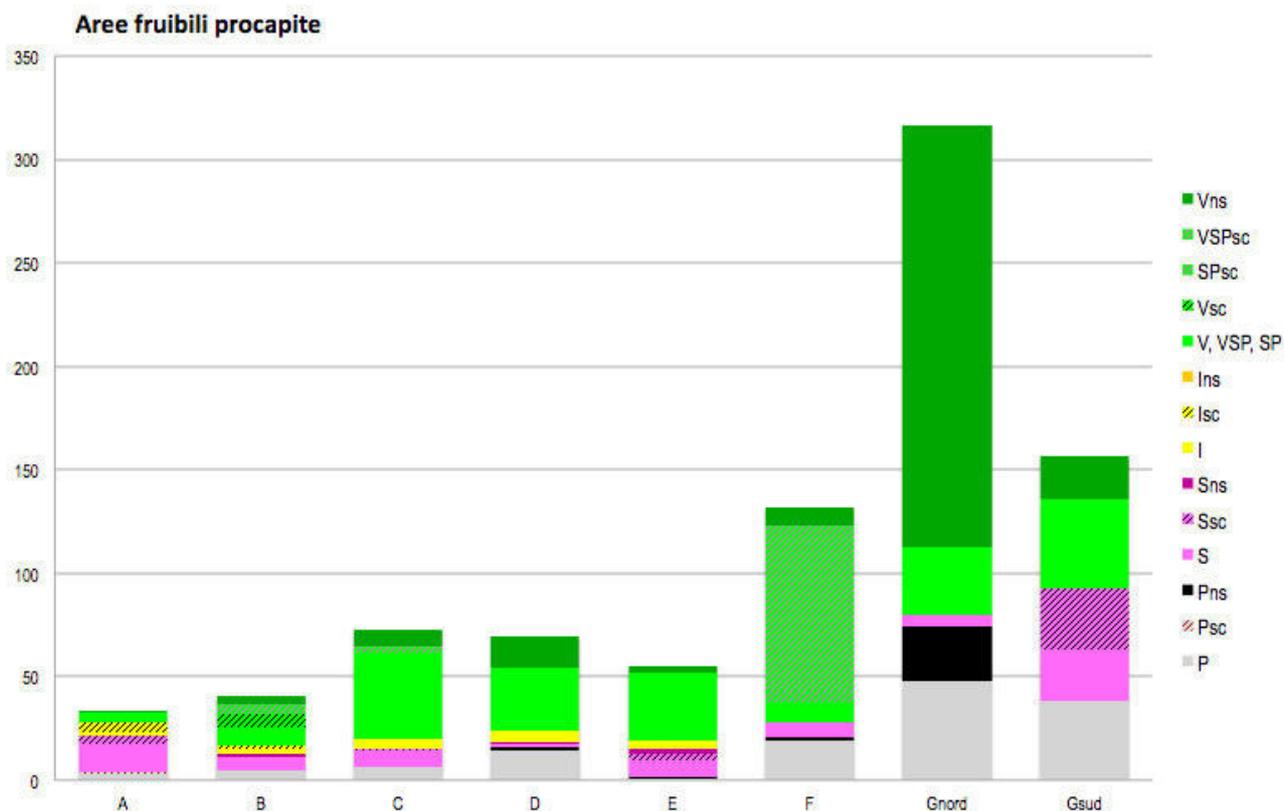
È interessante constatare come una lettura per macroambiti sia importante per valutare le opportunità di intervento sia per realizzare la rete ecologica sia per finalizzare le strategie di densificazione del verde.

Dai dati acquisiti per la mappatura delle potenzialità di risposta al fabbisogno è possibile individuare, in maniera più specifica, due indicatori.

Il primo indicatore determina, per ciascun macroambito di riferimento, le aree fruibili, ovvero tutte quelle aree non edificate o ad uso pubblico, suddivise – per le principali categorie analizzate (verde, istruzione, servizi di interesse generale, parcheggi) – in rapporto alla sua superficie; il secondo indicatore, invece, individua per ciascun macroambito la quantità di aree fruibili in rapporto al numero dei suoi abitanti.



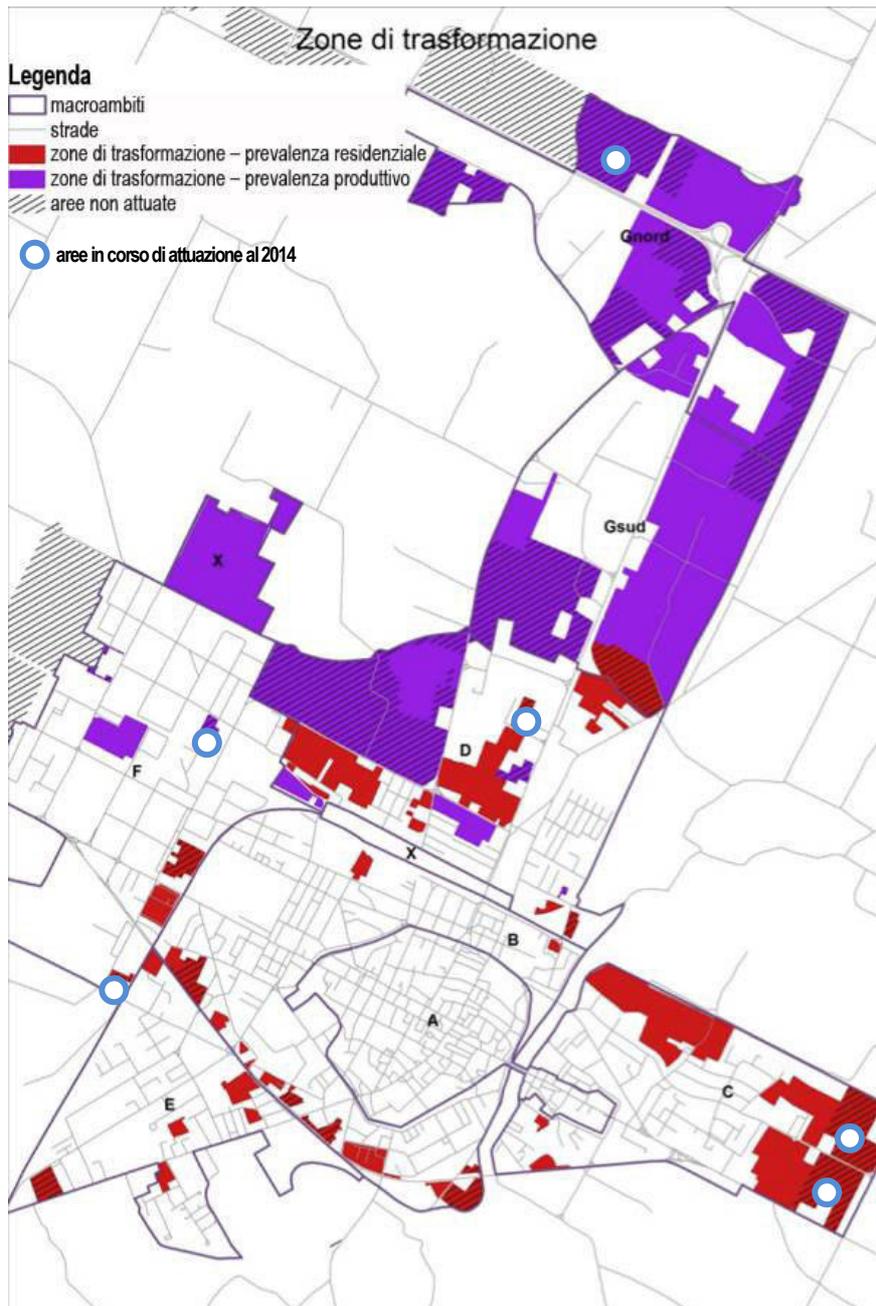
Potenzialità di risposta al fabbisogno verde nei diversi macroambiti: quantificazione e caratterizzazione delle aree disponibili rapportate, nelle diverse categorie, in rapporto alla Superficie territoriale (St). Categorie utilizzate: Vns (verde non standard), VSPsc (verde sportivo sovracomunale), SPsc (attrezzature sportive sovracomunali), Vsc (verde sovracomunale), V (verde pubblico), VSP (verde sportivo), SP (attrezzature sportive), Ins (istruzione non standard), Isc (istruzione sovracomunale), I (istruzione), Sns (servizi non standard), Ssc (servizi sovracomunali), S (servizi esistenti), Pns (parcheggi non standard), Psc (parcheggi sovracomunali), P (parcheggi esistenti).



Potenzialità di risposta al fabbisogno verde nei diversi macroambiti: aree disponibili per numero di abitanti. Categorie utilizzate: Vns (verde non standard), VSPsc (verde sportivo sovracomunale), SPsc (attrezzature sportive sovra comunali), Vsc (verde sovracomunale), V (verde pubblico), VSP (verde sportivo), SP (attrezzature sportive), Ins (istruzione non standard), Isc (istruzione sovracomunale), I (istruzione), Sns (servizi non standard), Ssc (servizi sovracomunali), S (servizi esistenti), Pns (parcheggi non standard), Psc (parcheggi sovracomunali), P (parcheggi esistenti)

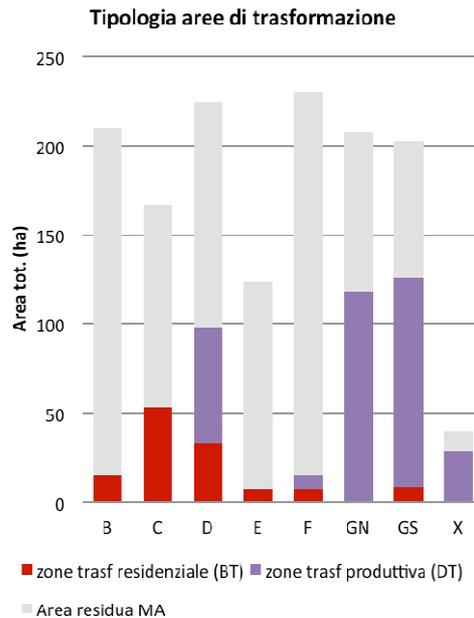
Incrociando la lettura delle due tabelle, si può ad esempio notare come i macroambiti B, C, E (corrispondenti alla “periferia storica”, al settore urbano cresciuto attorno al “Borgo” e a quello di espansione a monte, ovvero a tessuti misti residenziali consolidati) se da un lato presentano quantità disponibili di aree per abitanti inferiori rispetto a quelle del restante territorio urbanizzato (con esclusione del centro storico) dall’altro presentano un’alta quantità di aree disponibili in rapporto alla superficie totale del macroambito, denunciando perciò una positiva capacità di risposta. In maniera inversa, invece, il macroambito Gsud (macroambito in cui è prevista in futuro una nuova area di espansione residenziale) a fronte di una capacità molto alta in termini di disponibilità di aree per abitante, dimostra quantità decisamente più modeste di aree disponibili al loro interno, manifestando la necessità, in caso di incremento della popolazione, di organizzare opportunamente gli spazi verdi e le attrezzature pubbliche correlate in sede di progetto.

Una valutazione più curata delle potenzialità di risposta, tuttavia, si può individuare includendo in tali analisi le zone attualmente in trasformazione nel territorio urbano di Faenza, in quanto opportunità di implementazione del patrimonio verde (sia come standard sia come infrastruttura verde) e di costituzione della rete ecologica.

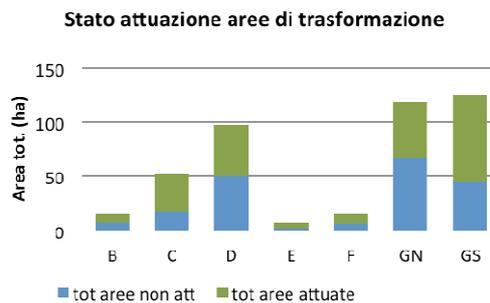


*Zone di trasformazione e aree non attuate (dati desunti dal quadro conoscitivo del PSC e aggiornati all'anno 2007)  
 La presenza di zone di trasformazione deve rientrare nel processo di densificazione del verde e di implementazione della rete ecologica in ambito urbano, attraverso una progettazione che includa fin dai primi stadi le tematiche ambientali, con particolare attenzione per quelle aree adiacenti a infrastrutture verdi in previsione da piano (es. piste ciclabili, verde attrezzato).*

I computi che sono riportati in forma analitica nel presente capitolo sono da considerarsi, nelle valutazioni conclusive, con valore indicativo in quanto assumono dati in parte modificati a seguito delle recenti trasformazioni attivatisi e ad oggi ancora in atto.



*Distribuzione su ciascun macroambito delle aree di trasformazione, distinte per tipologia. In grigio (area residua MA) è indicata anche la superficie "consolidata" e, quindi, non soggetta a interventi sostanziali (area residua MA).  
(Dato desunto dal quadro conoscitivo del PSC e aggiornato all'anno 2007)*



*Stato di attuazione delle aree di trasformazione in ciascun macroambito  
(Dato desunto dal quadro conoscitivo del PSC e aggiornato all'anno 2007)*

I macroambiti D e G presentano, in termini quantitativi, potenzialità maggiori di implementare in maniera organica con i progetti di trasformazione previsti la dotazione di verde. Esse presentano infatti aree molto ampie di trasformazione ancora inattuate. Tuttavia, in termini qualitativi e strategici, sono i macro-ambiti B e D a presentare le potenzialità maggiori, dal momento in cui molte delle aree di trasformazione ancora inattuate sono localizzate rispettivamente in adiacenza della circonvallazione sud e di quella, in previsione, nord. Nel primo caso tale elemento può infatti ricoprire un ruolo importante per la struttura della rete ecologica, in quanto potenziale asse trasversale di collegamento fra il parco fluviale e l'area che racchiude gli impianti sportivi "Graziola" ed il campo da golf. Nel secondo caso, trattandosi di un progetto che attraversa un macroambito in forte trasformazione, la circonvallazione in previsione può svolgere un ruolo fondamentale per legare il tema delle reti ecologiche con quello della mitigazione della viabilità carrabile e del potenziamento della rete ciclo-pedonale.



Elementi esistenti e di progetto che, nei diversi macroambiti, concorrono alla formazione della rete ecologica, incluse le aree in trasformazione e soggette a POC

## 3.2 LA DENSIFICAZIONE DEL VERDE

Il miglioramento della biocapacità territoriale può essere perseguito attraverso la qualificazione delle piantumazioni tramite la messa a dimora di nuovi alberi per ogni nuova superficie urbanizzata.

La quantità di nuovi alberi individuata per compensare l'urbanizzazione del territorio può essere modulata in relazione all'ubicazione delle nuove urbanizzazioni (ad esempio a seconda che esse si trovino in zone di trasformazione più o meno dense o in aree a maggior caratterizzazione ambientale)<sup>11</sup>.

Si è detto che i comparti di trasformazione urbanistica saranno ridisciplinati dal POC.

Nel caso di Faenza, tale tematica è stata accolta dalle norme del nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio, che tratta situazioni esistenti, indicando come modalità compensativa di base un Indice di piantumazione di alberi ad alto fusto nella misura di "1 albero e 3 arbusti ogni 100 m<sup>2</sup> di Sf" (art. 26.3).

L'**indice di piantumazione** di alberi in questo modo si presenta positivamente come nuovo parametro urbanistico (al pari degli altri parametri) che definisce ed accompagna il processo di densificazione previsto nel territorio urbanizzato del Comune.

La densificazione del verde si propone infatti come una delle misure di compensazione per evitare gli effetti locali sull'ambiente connessi al processo di densificazione del costruito: riduzione delle aree verdi, aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e dell'effetto dell'isola di calore urbana, concentrazione del volume di traffico (Næss 2011)<sup>12</sup>.

Tuttavia, si ritiene opportuno precisare che il concetto di compensazione ambientale non vuole essere inteso come un onere in quanto tale (e dunque giustificabile in sé); al contrario tale approccio è teso a attuare le strategie di sviluppo urbano sostenibile in modo integrato ed equilibrato, prospettando scenari che promuovano "valore" (qualità ecologica, economica, estetica, etc.) e economie, nella forma di investimento.

Si rimanda alla schedatura effettuata dal Servizio Manutenzione Giardini del Settore Lavori Pubblici<sup>13</sup>, in cui sono rilevate le piante presenti nelle diverse aree verdi del territorio comunale, per verificare le specie più appropriate da piantumare con in processo di densificazione del verde.

Le strategie di nuova piantumazione dovranno inoltre essere inserite, ove possibile, nel progetto di connessione e mitigazione/compensazione della rete ecologica. Il progetto di conservazione, miglioramento o completamento della rete ecologica (vedi figura seguente) sarà da conseguire attuando le modalità di intervento più opportune ai casi specifici, così come esemplificate dall'abaco riportato in allegato al presente documento.

### 3.2.1 Il progetto della rete ecologica in ambito urbano

Come è già stato in precedenza osservato, per il progetto della rete ecologica è necessario individuare, in primo luogo, l'orditura della RETE PRINCIPALE che ne compone l'ossatura portante, quella delle RETI di MITIGAZIONE, che assolvono il ruolo di riduzione degli impatti negativi dovuti al rumore ed all'inquinamento atmosferico, e della RETE SECONDARIA, che ne completa e rafforza la struttura, "raccolgendo" il sistema di parchi, giardini e attrezzature sportive all'aperto.

Tale suddivisione individua già una classificazione gerarchica della struttura, e dunque un'articolazione delle priorità per l'Amministrazione. Alla luce delle analisi effettuate, nell'ambito di ciascuna categoria, sono state riconosciute alcune tipologie di intervento, come esemplificato nella mappa e nella tabella sottostanti.

L'obiettivo è individuare, all'interno di ciascun macroambito e in relazione a ciascuna tipologia di rete, una scala di priorità da leggersi non in chiave temporale, ma in ordine di importanza.

<sup>11</sup> Questo atteggiamento è sostenuto in diversi studi ambientali. Si cfr. ad es. Comune di Modena, *Progetto Pianificare con l'ambiente*. Report finale, 2004, p.18

<sup>12</sup> Peter Næss (2011), *Crescita economica, sviluppo urbano e sostenibilità ambientale*, in F.D. Moccia (a cura di), *Abitare la città ecologica*, Napoli, CLEAN.

<sup>13</sup> <http://faenza.racine.ra.it/verde/inf-aree.html>



Progetto della rete ecologica in ambito urbano, con la mappatura delle tipologie di intervento individuate nei principali tratti.

RETE	Tratto	Intervento	Macroambito	Priorità	
<b>Principale</b>	Parco fluviale - Centro	M	C		
	Parco fluviale - Sud	M	B, E		
	Canale Naviglio - Nord	C	Gn,Gs		
	Canale Naviglio - Sud	M	D		
	Via Ravennana - Sud	C	D		
	Ferrovia	C	D		
<b>Mitigazione</b>	Autostrada	C	Gn		
	Distercoop - distilleria	C	Gn		
	Caviro - distilleria	C	X1		
	Ferrovia RA-1	C	Gn,Gs		
	Ferrovia RA-2	C	Gs		
	Ferrovia RA-3	C	D		
	Depuratore	C	-		
	Nuova Circonvallazione Nord	C	D		
	Ferrovia BO-AN	c	C		
	Circonvallazione Sud - V.Emilia	C-M	C		
	Via Reda	C	C		
	Ferrovia FI	C	E		
	<b>Secondaria</b>	Viali	c	A, B	
		Circonvallazione Sud	C	B, E	
Via Fomarina - Via Testi		C	C		
Via Marconi - Corso Garibaldi		c	E		
Via Ravennana - Sud		C	B		
Via Canal Grande -Via Degli Insorti		c	E		
Via Emilia - Levante		C	C		
Via Emilia - Ponente		c	B		
Via Emilia - Centro		c	A		
Via Filanda Nuova		c	D		
Via Malpighi		C	F		
Via Medaglie D'Oro		C	B		
Stazione		C	B		
Viale Baccarini		c	B		
Corso Garibaldi		c	A		
Anello verde - Nord		C	F		
Anello verde - Sud		C	-		
Spazio collettivo comunale - Nord		C	Gs		
Spazio collettivo comunale - Nord/Ovest		C	X1, Gs		
Spazio collettivo comunale - Sud	C	F			

Tabella: Il progetto della rete ecologica articolato per tratti, tipologia e priorità di intervento

#### Legenda

Tipologia intervento		Priorità	
completamento	C	alta	
miglioramento	M	media	
conservazione	c	bassa	

Le diverse tipologie di intervento si possono implementare adottando soluzioni progettuali integrate con il contesto ambientale ed impiegando tecniche di ingegneria naturalistica in grado, da un lato, di realizzare un'adeguata varietà di interventi per la formazione della rete ecologica e, dall'altro, di proporre risposte concrete alla necessità di ridurre i fattori di impatto derivanti dalla realizzazione di infrastrutture e insediamenti.

Gli interventi da effettuare si propongono sotto forma di abaco (e dunque vengono proposti in maniera schematica ed esemplificativa, utile anche a rafforzare il carattere prestazionale della soluzione e la principale finalità perseguita nei diversi casi) per assolvere agli obiettivi di connessione e di mitigazione /compensazione nei diversi macroambiti. È necessario sottolineare che l'adozione di ogni specifica soluzione deve necessariamente passare il vaglio della fattibilità e opportunità tecnico-economica.

### **3.2.2 Indirizzi per il progetto della rete ecologica in ambito rurale**

Come segnalato in precedenza, il presente studio costituisce un focus sull'ambito urbano. Il RUE, tuttavia, contempla anche misure per favorire in modo esteso e diffuso la realizzazione di reti ecologiche anche in ambito rurale: al riguardo si riportano in estrema sintesi alcune considerazioni circa la valenza delle siepi in contesti agricoli, soprattutto relativamente alla pianura centuriata che caratterizza gran parte del territorio faentino.

La costituzione o, meglio, la ri-costituzione di siepi rappresenta un'azione tesa a intervenire in modo operativo sull'assetto del territorio e la sua gestione, tale da garantire un corretto equilibrio tra produzione, prelievo e conservazione delle risorse naturali.

La pianura del territorio di Faenza è stata quasi interamente interessata dal sistema della centuriazione, realizzato in epoca romana, volto prevalentemente a regolamentare l'insediamento del territorio extraurbano ed alla conduzione agricola dei fondi. Successivamente, a partire da Basso medioevo, l'agricoltura subisce sostanziali modifiche: aumenta considerevolmente la produttività dei campi, con l'impiego di innovazioni per la lavorazione dei terreni e le sistemazioni a piantatura.

Spesso i boschetti di pianura e le siepi fungono da elementi divisorii tra gli appezzamenti. Da boschi e siepi si ricavano prodotti alimentari diversi, legname, ospitano selvaggina, alveari, etc.

Tale situazione si protrae fino a tutto l'Ottocento.

In un contesto agricolo così organizzato, l'agrosistema viene inteso in modo ampiamente diversificato e vede concentrata la compresenza di specie animali e vegetali proprio nelle situazioni di "bordo" dei fondi.

In questi ambienti si sviluppano i tracciati di fossi e torrenti, dai quali si può trarre acqua. Il disegno insediativo che ne deriva, organizzatore dello spazio naturale ed antropizzato, è tutt'oggi chiaramente rinvenibile e costituisce la matrice principale di strutturazione paesaggistica: i segni della centuriazione conformano fortemente anche l'attuale campagna a nord della Via Emilia.

Le siepi, pertanto, svolgono storicamente una funzione che va al di là del valore ecologico e paesaggistico che deve essere comunque riconosciuto loro: questo è un concetto più che mai attuale.

Nel secolo scorso, con l'epoca industriale, si assiste ad una serie di nuovi fenomeni che rivoluzionano l'assetto e l'uso della campagna, comportando una notevole modificazione delle specie floro-faunistiche e una drastica semplificazione degli agro sistemi. Si è proceduto, in tale periodo, alla rimozione di alberature e siepi di intralcio alle lavorazioni meccanizzate. Purtroppo l'impatto negativo sugli agro sistemi e sull'ecosistema dei pregressi produttivi è stato rilevante: il sistema biologico dei luoghi non era infatti preso in considerazione, procedendo verso l'omologazione dei territori più produttivi.

Gli orientamenti degli anni più recenti presuppongono, invece, una rivalutazione della qualità a tutto tondo: qualità dei prodotti, dei processi, dell'ambiente.

È necessario e vantaggioso riabilitare quegli elementi apparentemente minori, ma in realtà portanti per l'agrosistema ed il complessivo mosaico rurale, quali le siepi, i cespugli, gli alberi.

Le siepi, in quanto elementi di stacco dal paesaggio circostante, si caratterizzano per un peculiare microclima. Se adeguatamente distribuite possono agire positivamente sulla coltivazione dei suoli, agendo sull'assorbimento energetico (l'ombreggiamento è ampiamente compensato dall'irraggiamento riflesso), sul regime dei venti (riducendo i danni da

rottura, caduta frutti, erosione eolica, etc.), sulla temperatura, sull'evapotraspirazione, sull'erosione idrica che si manifesta anche su terreni a debolissimo pendio, sull'alimentazione delle falde acquifere, sul rallentamento/trattenimento delle acque meteoriche e di ruscellamento. Numerose ricerche scientifiche testimoniano l'esito degli studi in materia.

A queste finalità si affiancano quelle ascrivibili alla valorizzazione paesaggistica e di rafforzamento – recupero di segni identitari con valore culturale e testimoniale. In merito a ciò si richiama il fatto che la regione, il Piano di Coordinamento Provinciale ed il PSC individuano esemplari di alberi monumentali e filari meritevoli di specifica tutela. Oltre a tali eccellenze è possibile/opportuno ristrutturare una maglia diffusa, di tono minore ma di notevole importanza e multifunzionale.

Naturalmente la compatibilità della vegetazione è associata agli allestimenti ed alle essenze utilizzate. L'importanza di ricorrere a specie autoctone è palese, così la scelta di specie in grado di convivere e di corrispondere al meglio agli obiettivi fissati (numerose sono le pubblicazioni di settore, complete di abachi, a cui si rimanda per individuare le soluzioni più adatte).

Siepi, filari ed alberature sono quindi elementi che contribuiscono alla costituzione delle reti ecologica e che incrociano positivamente più istanze.

### 3.3 ABACO DELLE SOLUZIONI APPLICABILI: CONNESSIONI, MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

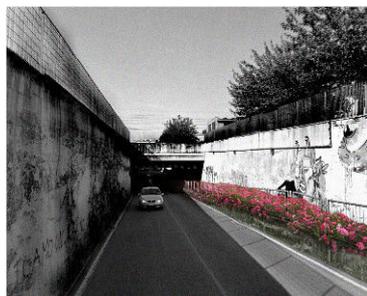
#### 3.3.1 Conessioni

##### 3.3.1.a TECNICHE DI DEFRAMMENTAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA



Passerelle faunistiche

Riqualificazione di scatolari a fini faunistici, da utilizzare per realizzare passaggi faunistici su pareti arginali, in corrispondenza di ponti, manufatti e strettoie



Riqualificazione di scatolari a fini faunistici

Formazione di sottopasso con pista ciclo-pedonale oppure a lato strada con pista ciclo-pedonale



Sottopassi faunistici

La dimensione va valutata in funzione della taglia e delle caratteristiche comportamentali delle specie animali da salvaguardare



Passerelle appese

Ponte attrezzato: due passerelle appese ai lati di un ponte esistente: una ciclo-pedonale, l'altra per la fauna



Continuità nelle facciate

Inverdimento delle facciate e dei tetti come strumento di controllo del clima e di riqualificazione di brani di città in cui non è possibile implementare le superfici a verde



Fisionomia seminaturale in aree extraurbane

La fisionomia seminaturale della vegetazione, nelle aree verdi interne alle aree insediate e in quelle pubbliche in ambito extraurbano è preferibile alla fisionomia classica da “giardino” privato, che oltre ad offrire minor effetto mascherante e minor riparo per la fauna è costoso per la manutenzione continua di cui necessita.



Superamento muri

Superamento di barriere esistenti, indemolibili, attraverso rampicanti, piante a spalliera



Aree intercluse da rinaturare

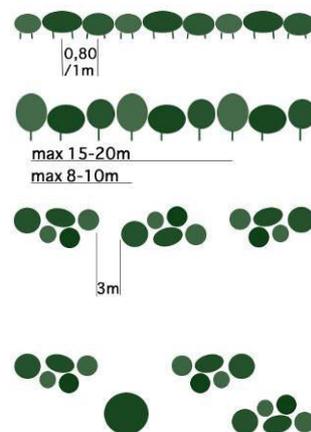
Interventi di potenziamento ecologico per svincoli e connessioni; rotonde

### 3.3.1.b CONNESSIONI LINEARI



Impianti a siepe/filare

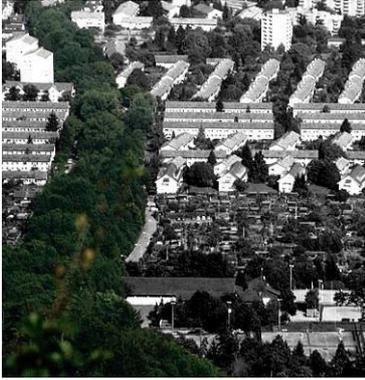
La funzione di corridoio ecologico si unisce a quella di mitigazione paesaggistica dell'infrastruttura, di diminuzione dell'impatto acustico e di dispersione delle polveri



Impianti lineari (ripetibili su più file) – siepe bassa

Impianti a gruppi – siepe bassa/alta

Impianti a gruppi (la distanza, di almeno 3m, è necessaria per la manutenzione meccanica)



Corridoio vegetale

Corridoio di vegetazione con percorsi al suo interno

### 3.3.2 Mitigazioni e Compensazioni

#### 3.3.2.a MITIGAZIONI

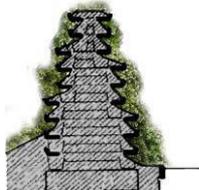


Barriere antirumore

In combinazione con fasce vegetazionali, rilevati e manufatti, tali interventi possono produrre risultati positivi sia per la connettività ecologica sia per il disegno del paesaggio



Barriere antirumore e vegetazione con funzione di mitigazione visiva



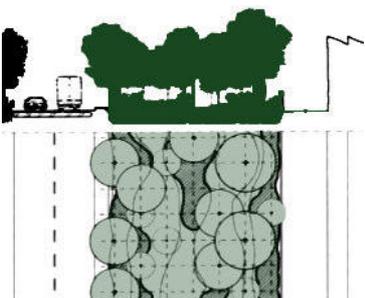
Barriere antirumore mitigate con vegetazione



Rilevati antirumore vegetati



Barriera antirumore con funzione di arredo urbano e valorizzazione estetica



Diversificazione delle morfologie

Morfologie ondulate, rilevati in terra, leggere bassure e alture come opportunità in più per il rifugio della fauna, per la mitigazione acustica, per il mascheramento di aree edificate, consentendo al contempo di utilizzare materiale di scarto provenienti da lavorazioni di inerti



Strada di margine urbano

Modalità di miglioramento delle frange periurbane con potenziale ruolo di ordine ecologico e di fruizione per attività ricreative



Bosco-parco

Bosco-parco a ridosso di comparti residenziali esistenti

### 3.3.2.b COMPENSAZIONI



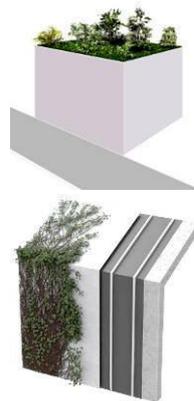
Rinaturalizzazione fluviale

Per implementare la funzione di connessione ecologica e migliorare il regime idraulico dei corsi d'acqua



Facciate verdi

La presenza di vegetazione ricoprente i tetti (sia come tetto verde o come verde pensile) e le facciate produce molteplici effetti, tra cui la coibentazione del tetto, riduzione dei tempi di corruzione, miglioramento nell'inserimento paesistico; miglioramento del micro-clima urbano



Tetti verdi e giardini pensili

Pareti verdi



Orti Urbani

Opportunità di organizzazione di aree verdi libere ai margini del costruito attraverso la realizzazione di reti sociali di supporto alla rete ecologica



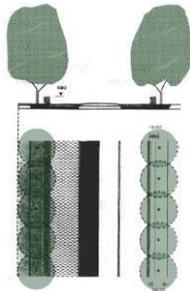
Giardini/orti temporanei

Occupazione temporanea di aree libere non utilizzate o in attesa di trasformazione, incentivando l'orticoltura, l'economia locale e la vita comunitaria

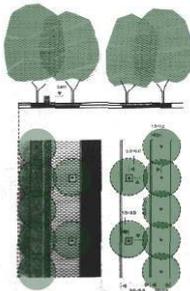


Parcheggi verdi

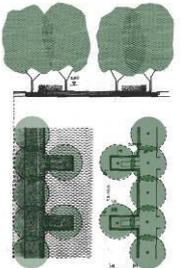
Le aree a parcheggio possono mettere a disposizione spazi che, se gestiti correttamente, danno nell'insieme un buon contributo alla rete ecologica locale



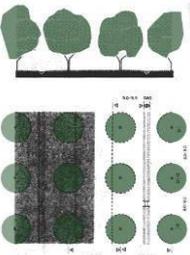
Impianto alberato a filare



Impianto alberato a doppio filare



Impianto alberato a doppio filare con sistemazione a stanze



Impianto alberato a sesto regolare su superficie inerbita, con canaletto di drenaggio

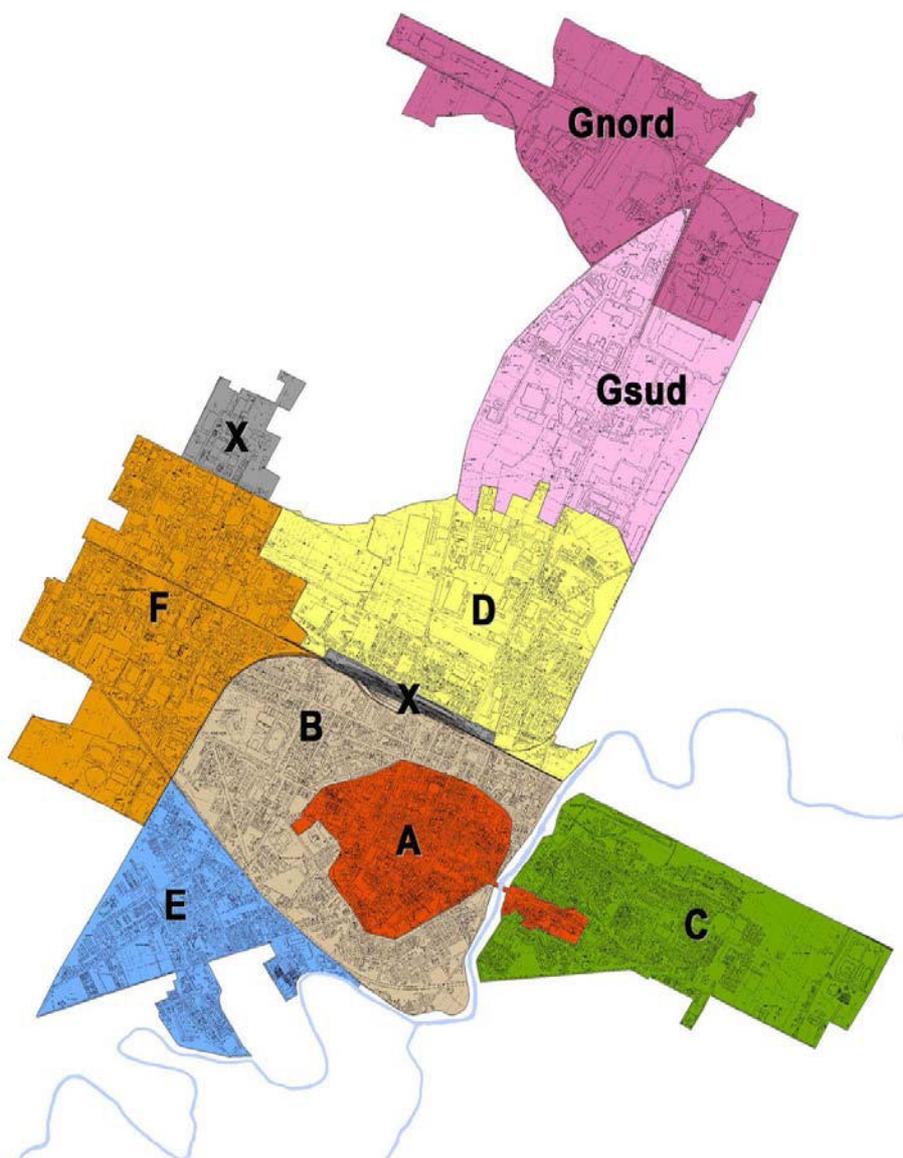


#### 4. VALUTAZIONE DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE PER I SINGOLI MACROAMBITI

Come previsto dalla L.R. 20/2000 (e s.m.i.), tutte le porzioni di territorio comunale già urbanizzate, tutti i tessuti e gli ambiti definibili come consolidati in quanto già strutturati e funzionanti, nonché il territorio rurale, devono essere normati e regolati dal RUE, che ne definisce le caratteristiche, le possibilità di intervento e quindi la gestione.

Dal punto di vista spaziale, il territorio urbanizzato del centro urbano della città di Faenza è **suddiviso in 8 Macroambiti** (ai quali si aggiungono i due macroambiti specializzati "X") corrispondenti ad altrettanti tipi urbanistici locali, ossia macroporzioni pressoché omogenee per destinazione, tipo di ambiente costruito individuabile al loro interno e epoca/logica di formazione, nonché chiaramente riconoscibili per conformazione fisica (limiti e confini) e connessioni (tracciati e viabilità).

Tali Macroambiti, a cui si aggiungono le **frazioni di Granarolo faentino e Reda**, fungono da "unità massima" di analisi sulla quale basare le quantità e quindi le necessità. L'analisi degli effetti delle strategie e delle azioni del RUE viene declinata quindi per Macroambiti, intesi come porzioni del territorio urbano delimitate sulla base o degli usi che si trovano al suo interno, o della derivazione storica che ha portato alla sua formazione, o del tipo di edificato che ad oggi è possibile trovare. Ognuno di essi presenta un tipo di ambiente costruito differente e atto a produrre effetti potenzialmente anche molto diversi dal punto di vista delle strategie di densificazione o semplice intervento.



In sintesi, la caratterizzazione di tali Macroambiti è la seguente:

- 1) **Macroambito A - Centro Storico:** corrisponde quasi totalmente al nucleo storico della città, comprendente il Centro Storico e il Borgo Durbecco, separati tra loro dal Fiume Lamone e connessi dall'asse storico della via Emilia; l'edificato è per la maggior parte antecedente al 1900, ed è pressoché contenuto all'interno delle mura cittadine. La densità di superficie è ovviamente alta, trattandosi di edificato storico, come anche le densità di abitanti e di alloggi. Racchiude al suo interno le principali funzioni terziarie di carattere comunale nonché gran parte delle attività commerciali e le scuole secondarie di II grado. Fa parte di questo Macroambito anche il Polo ospedaliero sovracomunale.
- 2) **Macroambito B - periferia storica:** racchiude al suo interno le prime espansioni extramurarie della città, oggi periferia storica, nonché i primi accrescimenti residenziali avvenuti a seguito della costruzione della ferrovia. È fortemente delimitato e circoscritto a nord dalla linea ferroviaria principale, a est dal Fiume Lamone, a sud dalla circonvallazione e a ovest dalla linea ferroviaria secondaria verso Firenze. L'edificato, minuto semplice e spesso di ricostruzione post-bellica, si è formato a partire dal secondo dopoguerra fino agli anni '70, dando impulso anche all'impianto della prima area industriale a ovest. La funzione principale è quella residenziale. Fa parte di questo Macroambito anche il Parco sovracomunale Bucci in adiacenza agli impianti sportivi.
- 3) **Macroambito C - borgo Durbecco:** si sviluppa attorno al nucleo storico oltre il fiume Lamone, sempre tra il secondo dopoguerra e gli anni '70, ma è negli ultimi anni che ha avuto la maggiore saturazione e strutturazione, con l'aggiunta di molte Dotazioni territoriali (in particolare il verde pubblico). È delimitato fisicamente a nord dalla linea ferroviaria principale, a sud dalla circonvallazione che si congiunge alla via Emilia levante, a ovest dal Fiume Lamone; molto meno riconoscibile è il limite dell'urbanizzato a est, rimanendo comunque circoscritto. È principalmente residenziale, caratterizzato perlopiù da edifici a 2 piani isolati nel lotto; la polarità locale è rappresentata dalla Piazza Bologna, su cui insistono edifici per il culto, scuole e asili.
- 4) **Macroambito D - periferia nord:** completamente collocato a nord della linea ferroviaria principale, è la porzione di città caratterizzata dagli edifici residenziali più bassi, nonché costruttivamente più semplici (con qualche eccezione di valore) tipici della fine degli anni '70; l'ambiente costruito residenziale principale è abbastanza ripetitivo e seriale, quello artigianale presenta caratteristiche simili nei tessuti da riqualificare. Due sono i limiti fisici più marcati, a sud dalla linea ferroviaria principale e ad est dalla linea ferroviaria secondaria verso Ravenna; non esiste limite fisico tra il Macroambito e la zona produttiva a ovest (Macroambito F) e quella a nord (Macroambito Gsud). Vede la compresenza di funzioni esclusivamente residenziali principalmente collocate a sud ed est, e funzioni commerciali-artigianali a nord-ovest già in corso di riqualificazione e ammodernamento; la polarità locale è riconoscibile nel sistema via Verdi-via Ravegnana, dove sono presenti edifici per il culto, negozi di quartiere, asili e scuole, un'area verde e per lo sport, benché non sia così strutturata e organica.
- 5) **Macroambito E - periferia sud:** collocato nella zona a monte della città, è il risultato della commistione della pianificazione di iniziativa pubblica sovrapposta a quella privata; quasi tagliato in tre porzioni dalle vie Canal Grande e Marconi-Firenze, la parte più ad ovest è caratterizzata da edifici alti in linea, nati come PEEP di seconda generazione, intervallati anche da notevoli quantità di verde pubblico; l'ambiente costruito che ne deriva è abbastanza gradevole e tranquillo. La parte centrale, tra le vie Canal Grande e Marconi-Firenze comprende molti edifici di pregio unifamiliari, ville monofamiliari e isolati fortemente caratterizzati stilisticamente, talvolta inquadrati ad emergenza. La terza parte più a sud racchiude la zona detta "dell'Orto Bertoni", contraddistinta anch'essa da edifici pluripiano in linea e edifici mono e bifamiliari, e dal cimitero monumentale. Molti sono i vuoti urbani che si caratterizzano per essere vere e proprie aree rurali inglobate nell'urbano. Morfologicamente è delimitato a nord dalla linea ferroviaria secondaria verso Firenze, e a sud sia dal Fiume Lamone sia dalla direttrice viaria per Brisighella. La funzione prevalente è quella residenziale, benché siano presenti due poli artigianali-commerciali e un ospedale privato di livello sovracomunale. La principale polarità è individuabile nel Centro Commerciale "Cappuccini", area sulla quale insistono oltre alle funzioni di vendita anche un edificio per il culto e vari servizi di quartiere, nonché scuole.

- 6) **Macroambito F - periferia ponente:** è l'area industriale più datata della città, con la minor quantità di dotazioni e servizi in rapporto all'estensione della stessa; è caratterizzata per lo più da volumi scaturiti ad uso specifico, e qualche edificio di recente costruzione ad uso commerciale; la parte più a sud, quasi completamente di carattere sovracomunale, racchiude al suo interno gli impianti sportivi di atletica, golf, baseball. Tutto il Macroambito necessita di riqualificazione al fine di integrare funzioni e sostituire i tessuti esistenti. Assente è qualsiasi tipo di polarità su cui insista un mix funzionale.
- 7) **Macroambito Gsud - Naviglio:** adiacente al Macroambito D, si pone in continuità con esso, benché la funzione specifica sia quella produttiva di media dimensione; formatosi principalmente dopo gli anni '90 e 2000, è attualmente in corso di completamento, soprattutto nelle aree residuali agricole rimaste inglobate. Si sviluppa principalmente lungo l'asse trafficato e d'accesso alla città via Granarolo, ed è delimitato fisicamente a ovest da via San Silvestro (altro asse di scorrimento) e ad est dalla linea ferroviaria secondaria verso Ravenna. Grande è la presenza di verde pubblico, reso ancor più fruibile negli ultimi anni data la creazione di aree residenziali a sud e dalla sistemazione degli argini del Canale Naviglio. Funzionalmente è pressoché destinato ad attività non residenziali, potenzialmente sviluppabili compatibilmente con il periodo storico attuale. Il progetto del PSC prevede in tale Macroambito numerose connessioni verdi, individuabili all'interno della Rete Ecologica da crearsi.
- 8) **Macroambito G nord - ingresso nord-autostrada:** collocato a ridosso del margine nord dell'urbanizzato, in esso trovano collocazione le attività produttive di maggiore dimensione, sia per estensione sia per rilevanza. È attraversato dall'autostrada A14 in direzione nord-ovest/sud-est e dalla via Granarolo in direzione nord-sud. Negli ultimi anni ha subito molti ampliamenti, aggiungendo alle esistenti aree produttive anche aree commerciali di recente e futura costruzione.
- 9) **Macroambiti X<sup>1</sup> - ambiti specializzati:** ricadono all'interno di queste porzioni l'azienda vinicola Caviro e l'area ferroviaria.
- 10) **Territorio Rurale:** ricomprende tutto il territorio comunale che non è urbanizzato. È caratterizzato da un uso del suolo agricolo organizzato e strutturato secondo il sistema della Centuriazione a nord e dall'incunarsi delle valli dei fiumi Lamone e Marzeno a sud.
- 11) **Frazioni (Granarolo faentino e Reda):** allo stesso modo delle porzioni del territorio urbanizzato, anche le due frazioni principali, in quanto organicamente strutturate, presentano tessuti e ambiti riconoscibili e riconducibili a quelli del capoluogo.

La Valutazione della sostenibilità degli effetti delle azioni previste dal RUE è stata condotta per ciascun Macroambito, analizzando le componenti urbane e ambientali che possono subire modifiche in seguito all'approvazione dello strumento urbanistico e alle nuove logiche di intervento ammesse sul territorio consolidato. Questo grado di approfondimento è stato motivato anche dall'esigenza di andare a verificare con attenzione una serie di azioni aventi come scopo la densificazione urbana, non ancora previste al momento della stesura del PSC.

Per ogni Macroambito è stilata una scheda, strutturata come segue:

- **SCENARIO DENSIFICAZIONE:** calcolo degli incrementi di Superficie utile lorda ammessi e del relativo numero di abitanti teorici insediabili derivanti dalle azioni del Piano nello scenario di massima, ossia considerando la realizzazione di tutti gli interventi di ampliamento, come anche di sostituzione, virtualmente previsti in base alle norme di RUE, a cui si aggiungono, per i Macroambiti in cui ciò è previsto, le stime del carico insediativo derivante dalla riqualificazione di alcune porzioni di territorio e dall'attuazione delle Schede. Tale ipotesi considera pertanto che le nuove superfici siano tutte destinate a residenza.  
Il carico insediativo così stimato è ovviamente teorico e chiaramente non interamente realizzabile, sia in quanto le concrete possibilità edificatorie saranno da verificarsi in base alla morfologia di ogni singolo lotto e alle condizioni al contorno (es. in relazione alla distanza dagli edifici limitrofi), sia perché le reali dinamiche insediative riscontrabili nel

<sup>1</sup> Visto il carattere monofunzionale delle due porzioni e non essendo previste azioni specifiche da parte del RUE, tali Macroambiti non sono stati inclusi nelle successive valutazioni.

territorio portano a considerare trend di crescita molto inferiori. Tuttavia, tale stima risulta utile per verificare eventuali condizioni di sostenibilità che potrebbero limitare ulteriormente l'edificazione e per determinare le prestazioni da richiedere in sede attuativa, così da garantire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che il RUE si è posto.

- DOTAZIONI TERRITORIALI: quantificazione delle dotazioni territoriali esistenti e della relativa capacità residua in termini di residenti teorici insediabili, considerando lo standard regionale di 30 mq/ab.
- ENERGIA: valutazione del fabbisogno energetico risultante di ogni Bacino Energetico Urbano (BEU) che suddivide i vari macroambiti e della relativa capacità residua in termini di residenti teorici insediabili, assumendo come ipotesi base l'invarianza del fabbisogno energetico totale e il raggiungimento di un valore obiettivo di prestazione energetica media, per ogni edificio, pari a circa 50 kWh/m<sup>2</sup>anno (valore medio della classe B).
- SISMICA: prestazione da raggiungere considerando il tipo di edificato e la sua natura.
- ACQUA: valutazione e relativa prestazione da raggiungere per la rete acquedottistica, la rete di drenaggio e il suolo (vulnerabilità degli acquiferi).
- MOBILITÀ: valutazione e relativa prestazione da raggiungere per la Rete ciclabile, la Rete stradale primaria, il Trasporto pubblico locale e l'Accessibilità scolastica.
- ACUSTICA: valutazione della classe acustica degli ambiti sulla base della Zonizzazione Acustica Comunale.
- RETI ECOLOGICHE: descrizione degli elementi naturali e dei percorsi esistenti (con riferimento al sistema di polarità presenti), indirizzi di intervento e schema di progetto di completamento e implementazione<sup>2</sup>.

Per tutti i Macroambiti, ciascuna componente dà luogo a prestazioni o indirizzi per la mitigazione degli effetti attesi in seguito all'attuazione del RUE.

Per i Macroambiti A e B, di più antica formazione, il rapporto fra i nuovi carichi accoglibili e le dotazioni presenti è oggetto di specifiche considerazioni legate alla particolare conformazione dei tessuti presenti e alla loro relazione con il resto del capoluogo; per i Macroambiti da C a F, soggetti alle maggiori possibilità di trasformazione, le dotazioni territoriali vengono intese come un "fattore limitante" la densificazione massima, ossia danno luogo a condizionamenti connessi alla possibilità di trasformazione previste dal RUE.

La componente energia, che risulta anch'essa un condizionamento per attuare interamente le possibilità introdotte dal RUE, è da considerarsi invece come un parametro indicativo della soglia virtuale di sostenibilità, nell'ipotesi di mantenere inalterati i fabbisogni energetici globali dei Macroambiti, con valore quindi orientativo e descrittivo della capacità residua in relazione a tale obiettivo energetico.

L'analisi di ogni componente ambientale è suddivisa in "Stato di fatto" e "Interventi da RUE", in modo da poterne descrivere lo stato attuale e le possibili modifiche date dalle strategie del RUE.

Le considerazioni sviluppate e prodotte all'interno della voce "Interventi da RUE" hanno carattere di **valutazione quantitativa [V]** nei casi in cui è possibile stimare gli effetti, sulla base dei dati a disposizione; tali stime si traducono in condizionamenti alle possibilità di trasformazione del RUE. Quando non è possibile eseguire stime quantitative, le considerazioni svolte assumono carattere qualitativo e danno luogo a **indirizzi e prestazioni [P]** da raggiungere (e a cui mirare per la sostenibilità degli effetti).

---

<sup>2</sup> ECOSISTEMA: la ValSAT del PSC tratta il tema dell'ecosistema inteso come l'insieme di esseri viventi ed elementi inorganici, quindi delle loro interazioni. Nella presente valutazione, per il dettaglio degli approfondimenti condotti, tali aspetti sono stati in parte ricompresi all'interno delle valutazioni eseguite per le Dotazioni Territoriali e in parte vengono trattati nel capitolo relativo alle Reti Ecologiche, che costituisce uno specifico approfondimento della ValSAT. In particolare, le aree a Verde Non Standard, escluse dalle Dotazioni, vengono assunte come parte strutturante della Rete Ecologica primaria.

#### 4.1 METODO DI CALCOLO

Al fine di chiarire in modo univoco le quantità considerate e come esse sono state interpretate per simulare gli effetti delle disposizioni del Regolamento Urbanistico Edilizio, si riportano, suddivisa per componente ambientale, le modalità di calcolo e i relativi parametri, quindi le eventuali convenzioni o semplificazioni adottate.

Per le componenti "Dotazioni territoriali" e "Reti tecnologiche" è possibile calcolare la capacità residua in termini di residenti teorici insediabili: si definisce "residuo" la potenzialità ancora fruibile dell'area, ovvero quel valore aggiunto dell'area che la mantiene oltre gli standard, ma che permette l'accoglimento di ulteriori carichi urbanistici. Analogamente, per la componente Energia, prendendo come riferimento gli obiettivi assunti dall'Amministrazione ed enunciati nel Rapporto EnSURE<sup>3</sup> e nel "Piano regolatore dell'energia"<sup>4</sup>, è possibile -in questa sede- valutare il carico insediativo teorico aggiuntivo ammesso connesso al raggiungimento, per ogni Macroambito, del valore obiettivo e coerente con le finalità di invarianza dei consumi energetici.

Considerato l'impatto o l'effetto dell'intervento sulle componenti, la capacità residua massima è data dalla componente più limitante, e quindi che ha potenzialità minore.

È ovvio che si tratta di una valutazione puramente teorica, volta esclusivamente a stimare il carico ipotetico aggiuntivo massimo ammissibile per un dato Macroambito in termini di "capacità di carico"; ciò non significa che tutti gli interventi ammissibili saranno effettivamente realizzati, anzi è presumibile ipotizzare che, grazie ad esempio al frazionamento delle proprietà e alla disponibilità di alloggi non occupati e considerata la situazione di crisi economica attuale, solo una piccola percentuale degli interventi possibili sarà effettivamente realizzata e di questa una parte sarà verosimilmente destinata ad usi extra abitativi. Tuttavia, poiché non è definibile a priori quanti e quali interventi saranno realizzati, né dove essi saranno realizzati, è necessario valutare puntualmente e considerare, per ciascun Macroambito, il massimo carico insediativo teoricamente ipotizzabile.

#### **SCENARIO DENSIFICAZIONE**

Per ogni ambito del territorio urbanizzato, vengono considerati i limiti areali e di altezza previsti tali da determinare la capacità insediativa teorica massima, nonché il relativo numero di residenti derivanti, considerando una Superficie utile lorda procapite di 50 mq/ab.

##### *Centro storico*

Per tale ambito non è prevista nessuna trasformazione che incrementi sostanzialmente la superficie attuale. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla conservazione e/o al ripristino dell'edificato storico attuale; è invece possibile, a parità di volumi, un carico insediato in seguito a frazionamenti o cambi d'uso.

##### *Ambito residenziale misto consolidato*

Per i tessuti ordinari, il massimo ampliamento consentito dalle norme di RUE può essere calcolato considerando una Superficie coperta (Sq) massima pari al 40% della Superficie fondiaria e un'altezza massima che mediamente si attesti a 9,5 metri (ossia 3 piani); per i tessuti spontanei, la Superficie coperta (Sq) massima consentita è pari al 50% della Superficie fondiaria e l'altezza massima media considerata è di 7,5 metri (2 piani). L'altezza massima può inoltre essere elevata in relazione all'avverarsi di alcune condizioni relative al contesto di intervento (fino a 12,50 m per raggiungere il numero di piani fuori terra riscontrabili nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti in riferimento all'isolato) o alle caratteristiche del progetto (altezza massima elevata di 1 m a condizione che il piano terra abbia una altezza di 3 m; altezza massima elevata dello stretto necessario per raggiungere un congruo numero di piani nel caso di particolari

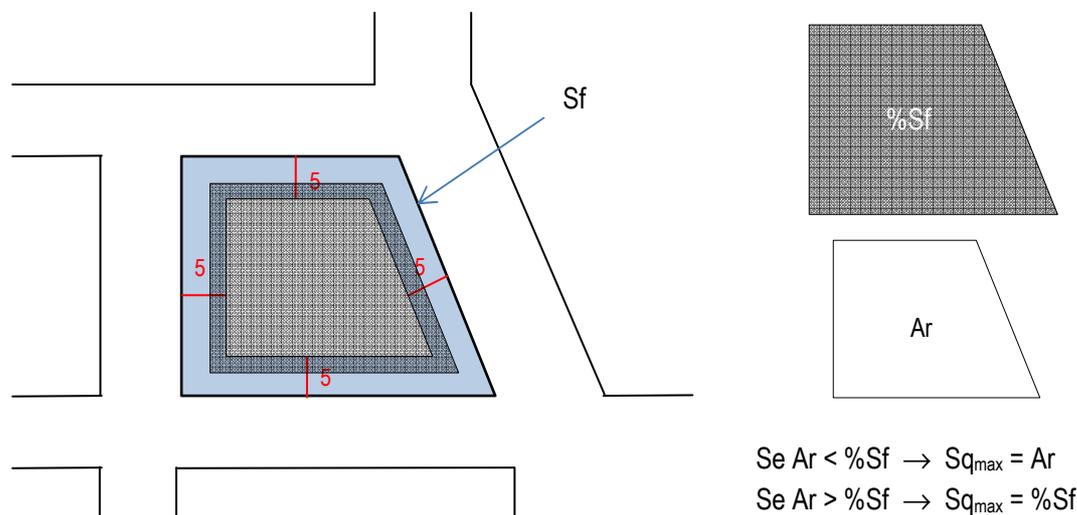
---

<sup>3</sup> Comune di Faenza, *PROGETTO EnSURE – Energy Savings in Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply (WP3\_3.2.7)*, European Union, gennaio 2013

<sup>4</sup> Comune di Faenza, *Allegato A.2 Piano regolatore dell'energia*, Regolamento Urbanistico Edilizio

soluzioni per i solai). Il calcolo è stato elaborato sugli isolati costituenti l'ambito, declinati in relazione ad un "fattore correttivo medio" calcolato, in via convenzionale, sottraendo un buffer di 5 metri ad ogni isolato<sup>5</sup>: per gli isolati la cui superficie residua derivante da tale operazione è inferiore al 40% della Sf per i tessuti ordinari o al 50% della Sf per i tessuti spontanei, è stata considerata una Sq massima pari alla superficie rimanente (Ar); per gli altri isolati, la Sq massima è ottenuta applicando la soglia consentita alla Sf di partenza.

Stessa considerazione e logica è stata applicata per valutare l'effetto degli incentivi che incrementano la Superficie coperta consentita dal 40% al 55% per i tessuti ordinari e dal 50% al 70% per quelli spontanei.



Schema di valutazione delle superfici in relazione al "fattore correttivo medio"

### Ambito misto di riqualificazione

L'incremento di Sul residenziale può derivare da due contributi. Il primo contributo è strettamente legato al numero di attività insediate, in quanto la quota di Superficie utile lorda destinata a residenza rimane a servizio dell'attività stessa, per almeno 10 anni, nella misura di 250 mq per ogni attività; nel secondo contributo rientra la residenza libera, svincolata dall'attività, ammessa nella misura del 20% della Sul esistente o di progetto, subordinata al soddisfacimento di condizioni infrastrutturali e di sostenibilità (accedendo al sistema degli incentivi la funzione residenziale, svincolata dall'attività, può inoltre estendersi fino al 20% della Sul virtualmente ammissibile calcolata utilizzando i parametri di zona: Sq massima pari al 70% della Sf e Hmax pari a 12,5 m, ma con la possibilità di realizzare, al massimo, tre piani fuori terra). Nelle aree dismesse (Art. 10.4), ricadenti all'interno dell'ambito misto di riqualificazione, la Sul residenziale è ammessa fino al 40% della Sul esistente o di progetto, (50% della Sul virtualmente ammissibile, con incentivo). Tra i vari scenari possibili, si ipotizza uno scenario medio che preveda da un lato che su tutte le aree appartenenti all'ambito misto di riqualificazione possano essere attuati interventi di demolizione con ricostruzione (Art. 10.3) tali da rinnovare completamente i lotti, e dall'altro una massima potenzialità corrispondente ad una Sq massima pari al 50% della Sf -70% con incentivi- e Hmax pari a 12,5 m, ricalibrando i parametri fissati dal RUE per questi ambiti, per i quali è prevista una Sq massima pari al 70% della Sf -75% con incentivi- e Hmax pari a 12,5 m. Si è ritenuto infatti che lo scenario proposto – che rappresenta uno scenario medio riferito all'intero ambito misto di riqualificazione – sia più credibile ai fini della presente valutazione, considerando realisticamente impossibile che tutta la Sf dell'ambito sia contemporaneamente interessata da interventi di massima densificazione, quindi fino ai limiti fissati dal RUE. Anche in questo caso il calcolo è stato elaborato sugli isolati costituenti l'ambito considerando il "fattore correttivo medio" derivante dalla sottrazione, ad ogni isolato, di un buffer pari a 5 metri. Per gli isolati la cui Superficie coperta (Sq) rimanente da tale operazione risulta inferiore al 50% della Sf, è stata considerata una Sq massima pari alla superficie rimanente; per gli altri isolati, la Sq massima è ottenuta applicando la soglia percentuale consentita dal RUE alla Sf di partenza. Stessa considerazione e logica è stata applicata per valutare l'effetto degli incentivi che incrementano le quantità in gioco.

<sup>5</sup> Tale assunto è strumentale alla valutazione svolta sull'unità "isolato" e ha lo scopo di calibrare il calcolo della potenziale Superficie coperta in relazione alle dimensioni dell'isolato di partenza.

### *Schede di progetto*

Ricadono in questa categoria le aree derivanti dalla precedente pianificazione, da considerare come autonome dal punto di vista delle grandezze in gioco. I valori di Superficie utile lorda provengono direttamente da indirizzi puntuali dettati dall'Amministrazione comunale.

### **DOTAZIONI TERRITORIALI**

Per l'analisi delle Dotazioni territoriali (standard e non), sono state considerate le seguenti categorie elencate con la relativa codifica:

**P**\_\_\_\_parcheggi esistenti: aree destinate a parcheggio pubblico

**Psc**\_\_\_\_parcheggi sovracomunali: aree destinate a parcheggio a carattere sovracomunale (es. parcheggi scambiatori)

**Pns**\_\_\_\_parcheggi non standard: aree destinate a parcheggio privato ad uso pubblico

**S**\_\_\_\_servizi esistenti: servizi comunali e attrezzature pubbliche di quartiere

**Ssc**\_\_\_\_servizi sovracomunali: servizi o attrezzature a carattere sovracomunale, poli funzionali

**Sns**\_\_\_\_servizi non standard: servizi o attrezzature private

**I**\_\_\_\_istruzione: scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di I grado pubbliche

**Isc**\_\_\_\_istruzione sovracomunale: scuole secondarie di II grado pubbliche

**Ins**\_\_\_\_istruzione non standard: scuole private

**V**\_\_\_\_verde pubblico: aree verdi attrezzate

**VSP**\_\_\_\_verde sportivo: attrezzature sportive caratterizzate da ampie aree verdi

**SP**\_\_\_\_attrezzature sportive: impianti sportivi non caratterizzati da aree verdi

**Vsc**\_\_\_\_verde sovracomunale: parchi e aree verdi di carattere sovracomunale

**SPsc**\_\_\_\_attrezzature sportive sovracomunali: impianti sportivi di carattere sovracomunale

**VSPsc**\_\_\_\_verde sportivo sovracomunale: attrezzature sportive sovracomunali caratterizzate da ampie aree verdi

**Vns**\_\_\_\_verde non standard: aree verdi non attrezzate o marginali

Dopo aver ottenuto con elaborazioni GIS le superfici delle dotazioni territoriali esistenti, è stata calcolata la quota procapite attuale di tali dotazioni e da questo, noto il numero di residenti attuali e considerando uno standard minimo di legge pari a 30 mq/ab, è stato possibile calcolare la capacità residua in termini di residenti teorici insediabili. Le dotazioni territoriali vengono pertanto intese come "fattori condizionanti" le possibilità di trasformazione all'interno dei Macroambiti.

Negli ambiti residenziali misti consolidati, considerando che verosimilmente la tipologia di microinterventi prevalentemente attuati sarà di demolizione, sostituzione e ampliamento, si è ipotizzato che le dotazioni vengano sempre monetizzate in quanto non sarà presumibilmente possibile ricavare lo spazio necessario per la loro realizzazione in sito; stesso discorso vale per gli ambiti misti di riqualificazione, nei quali non sarà -nella maggior parte dei casi- possibile realizzare le dotazioni. Gli abitanti teorici insediabili in tali ambiti dovranno, quindi, poter usufruire delle dotazioni già oggi esistenti, per cui la quantità di nuovi abitanti ammissibili sarà, per ogni Macroambito, condizionata dalle dotazioni territoriali già oggi presenti in esso, al fine di garantire il rispetto del minimo di legge pari a 30 mq/ab.

Discorso a parte va fatto per i Macroambiti A e B che, costituendo i nuclei più antichi dell'edificato, realizzati prima dell'obbligo di prevedere standard minimi di attrezzature pubbliche (introdotto a partire dalla Legge Ponte del 1967), già

oggi non presentano una quantità sufficiente di dotazioni territoriali. Peraltro, riconoscendo la specificità del contesto, la legislazione nazionale prevede, al riguardo, la possibilità di computare in misura doppia le superfici destinate a servizi presenti, nelle zone A e B. Per questi macroambiti non è appropriato considerare le dotazioni come condizionanti il futuro sviluppo delle aree, in quanto la mancanza di spazi che caratterizza la città storica e l'espansione antica rende improbabile il raggiungimento di standard minimi previsti. La qualità insediativa di questi Macroambiti andrà quindi ricercata attraverso il completamento e l'implementazione delle connessioni in modo da facilitare l'accesso alle attrezzature dei Macroambiti limitrofi in quanto si riscontra che l'intero centro città (centro storico e periferia storica di cintura ad esso) fruisce agevolmente anche dei servizi urbani, alcuni dei quali di rango sovracomunale, localizzati in tali Macroambiti.

In tale valutazione non vengono ricomprese le Schede di progetto, che sono da considerarsi autonome e quantomeno autosufficienti dal punto di vista delle Dotazioni; in tali aree è stato (e sarà) possibile recuperare superfici finalizzate ad ospitare Dotazioni pubbliche e quindi esse non vengono contemplate nella valutazione di questa voce nel bilancio totale della capacità residua dei Macroambiti.

Infine, il fabbisogno di Dotazioni territoriali viene verificato in relazione alla scala comunale, al fine di garantire il rispetto dello standard minimo di legge per l'intero territorio del Comune.

## **ENERGIA**

Partendo dal Rapporto EnSURE e dal "Piano Regolatore dell'Energia" allegato A.2 al RUE, viene verificata la consistenza dell'ipotetico carico insediativo massimo accoglibile da ogni Macroambito, espresso in nuovi abitanti teorici insediabili.

La verifica del carico insediativo deriva dalla stima della consistenza, in termini di superficie utile lorda e di fabbisogno energetico, del patrimonio edilizio esistente ed interessato dalle strategie del RUE finalizzate alla densificazione residenziale; da tale valutazione vengono perciò escluse le aree destinate ad ospitare attrezzature e spazi collettivi, nonché quegli ambiti produttivi che, per loro natura, non sono interessati da strategie connesse alla residenza.

Semplificando e riassumendo le strategie di RUE, nell'ipotesi di non aumentare il fabbisogno attuale (e globale) dei vari macroambiti e ipotizzando uno scenario medio in cui tutti gli edifici a destinazione residenziale siano caratterizzati da un indice di prestazione energetica obiettivo medio pari a circa 50 kWh/m<sup>2</sup>anno (valore medio della classe B) in caso di costruzione di nuovi edifici o di demolizione con ricostruzione, è possibile, dividendo il fabbisogno energetico stimato su ogni Macroambito per l'indice di prestazione energetica obiettivo, ricavare la teorica superficie lorda ad essa connessa; da questa è poi possibile calcolare, considerando una superficie utile lorda procapite pari a 50 mq/ab, l'ipotetico numero massimo di abitanti insediabili in riferimento alla sola componente "energia". La capacità di residenti teorici insediabili viene infine depurata del numero di residenti attuali, in modo da ricavare il numero dei nuovi abitanti accoglibili, a parità di fabbisogno energetico, espresso dal singolo Macroambito.

Nel Macroambito A (centro storico) la simulazione si limita alla verifica del fabbisogno energetico in quanto in questa parte di città non è possibile realizzare nuove costruzioni. Inoltre, poiché in questa fase la verifica degli scenari di densificazione in relazione alla tematica "energia" si limita a prendere in considerazione le potenzialità di accoglimento a destinazione residenziale espresse dal RUE, si limita la verifica ai macroambiti oggetto di densificazione abitativa, escludendo, quindi, dalla verifica i due Macroambiti Gsud e G nord.

## **SISMICA**

Per ogni Macroambito vengono verificate le elaborazioni relative alla Microzonazione Sismica, redatta in occasione del PSC (la "pericolosità" del sottosuolo), e alla classificazione dell'edificato in relazione alla sua vulnerabilità ricavata dalle analisi dell'Allegato sismico<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Comune di Faenza, *Allegato A.1 Piano Regolatore della Sismicità*, Regolamento Urbanistico Edilizio

## **ACQUA: reti tecnologiche e suolo**

Sulla base delle informazioni fornite dal Gestore della rete, verrà valutata la possibilità, da parte di sistema acquedottistico e di drenaggio, di assorbire gli incrementi di abitanti teorici previsti, e quindi sarà valutata la capacità residua massima delle reti per ogni Macroambito che potrebbe diventare elemento condizionante la trasformazione, a meno di interventi di adeguamento delle reti.

Inoltre, sulla base delle indicazioni e prescrizioni del Piano di Tutela delle Acque (PTA) della Provincia di Ravenna, viene valutata la collocazione dell'urbanizzato nei confronti delle aree di ricarica della falda: in tali aree sono da osservarsi i limiti massimi relativi alla permeabilità al suolo riportati in tale Piano.

Per quanto riguarda la dotazione idrica procapite, il PSC fissa in 200 l/(ab\*giorno) l'obiettivo dei consumi idrici nello "Scenario Tendenziale" (ossia mantenendo i consumi inalterati rispetto alla situazione presente), in 130 l/(ab\*giorno) l'obiettivo nello "Scenario Low" e in 90 l/(ab\*giorno) l'obiettivo nello "Scenario High", valori ottenuti come media su obiettivi-campione derivanti da altri rapporti.

In coerenza con tale obiettivo, nei nuovi interventi andrà quindi prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi. Laddove possibile, andrà inoltre favorito il recupero e riuso per usi compatibili delle acque meteoriche.

## **MOBILITÀ**

Tale componente ambientale, suddivisa nelle 3 modalità di spostamento considerate (rete ciclabile, rete stradale principale e trasporto pubblico locale), viene analizzata in modo qualitativo, vista la mancanza di dati sufficientemente approfonditi per consentire valutazioni più approfondite in merito alla capacità residua delle infrastrutture per la mobilità. Peraltro, tale impostazione non costituisce un limite della valutazione in quanto gli interventi sulla rete infrastrutturale della mobilità non sono pertinenti allo strumento urbanistico considerato, in quanto attengono al PSC e al POC.

### **Rete ciclabile**

Sulla base dei percorsi esistenti, la valutazione mira a evidenziare criticità e potenzialità, nonché frammentazione o continuità degli stessi.

### **Rete stradale principale**

Considerando la rete stradale comunale di scorrimento o attraversamento dei Macroambiti, viene valutata qualitativamente la potenziale capacità necessaria a sopportare ulteriori flussi, anche sulla base delle direttrici viarie di progetto.

### **Trasporto Pubblico Locale**

Benché tale voce sia meglio valutabile sull'insieme dei Macroambiti, o addirittura faccia riferimento a quantità e considerazioni che attengono alla pianificazione strutturale, per ogni Macroambito viene valutato qualitativamente l'itinerario e la quantità di fermate in relazione all'edificato, nonché la frequenza di corse.

La prossimità alla rete di spostamento (alle fermate del trasporto pubblico locale o, in particolare, alla rete ciclopedonale esistente o di progetto) può essere considerata quale elemento qualificante al fine della possibilità di densificazione.

## **ACUSTICA**

Sulla base del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale esistente, viene valutata la classe associata ad ogni ambito di trasformazione o intervento del RUE e, quindi, l'eventuale modifica di classe richiesta. Nel caso sia necessario, vengono proposte prescrizioni o condizioni per l'inserimento delle nuove residenze nel Macroambito, fermo restando le indicazioni contenute nel Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

## **RETI ECOLOGICHE**

Sulla base del progetto delineato nelle precedenti sezioni della ValSAT del RUE, per ogni Macroambito vengono evidenziate potenzialità e criticità della Rete Ecologica esistente, nonché i tratti da completare, sulla base delle seguenti voci:

- Accessibilità (mobilità ciclopedonale, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)
- Attrezzature ricreative e per lo sport
- Servizi di interesse generale
- Funzioni culturali (musei, cinema, teatri, ecc.)
- Giardini, parchi
- Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all'aperto
- Orti e giardini urbani (anche temporanei)
- Caratteristiche dell'ecosistema urbano
- Indirizzi e indicazioni

Per ciascun Macroambito vengono poi proposti indirizzi finalizzati al completamento, implementazione e realizzazione della rete ecologica.

### **4.1.1 Scenari di riferimento calcolati**

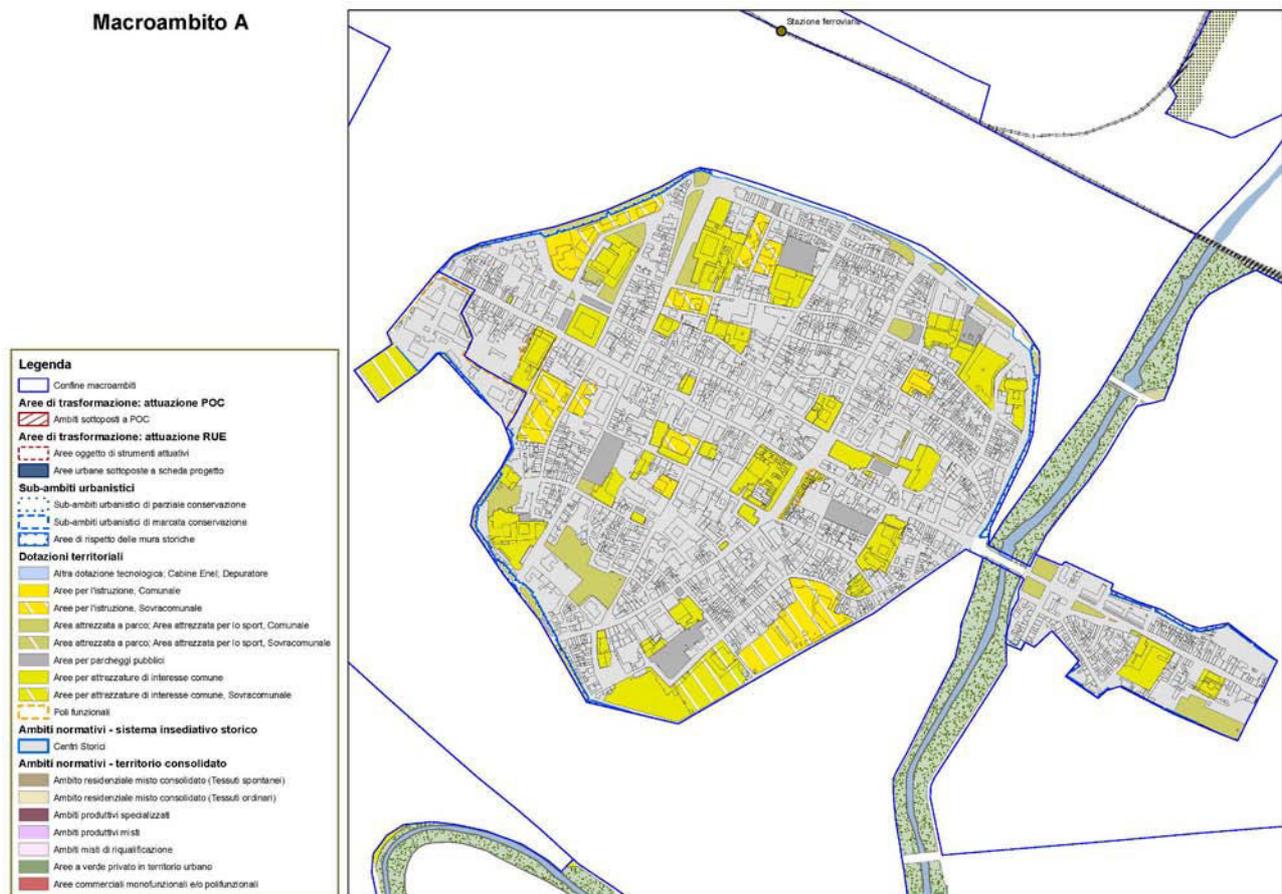
Nel valutare i possibili effetti del Piano, vengono considerati due scenari possibili:

- 1) Scenario zero: nessuna delle strategie del Piano viene attuata. Coincide con lo scenario attuale, e prende atto delle capacità di trasformazione già attribuite dalla strumentazione urbanistica vigente.
- 2) Scenario di carico massimo: tutti gli incrementi sono calcolati considerando le possibilità insediative massime sia dal punto di vista planimetrico sia del numero di piani, ossia 2 piani per i tessuti spontanei e 3 piani per i tessuti ordinari nell'ambito residenziale misto consolidato, e 4 piani per l'ambito misto di riqualificazione, nonché la possibilità di aumentare la quotaparte di Sul a destinazione residenziale fino al 40% (50% con gli incentivi), considerando ipoteticamente tutte le attività in tale ambito come dismesse<sup>7</sup>. Tale capacità teorica massima è oggetto degli approfondimenti relativi alle componenti come descritto sopra.

La quantificazione dello scenario di carico massimo non considera i volumi esistenti eccedenti i parametri di zona per i quali è possibile procedere alla integrale ricostruzione nei tre anni successivi alla eventuale demolizione.

---

<sup>7</sup> Non è stato quantificato l'incremento teorico derivante dalla misura del RUE che permette interventi con altezza massima fino a 12,50 m per raggiungere il numero di piani fuori terra riscontrabili nella maggioranza degli edifici residenziali esistenti in riferimento all'isolato, alla luce del numero irrisorio delle effettive situazioni in cui tale norma è applicabile. Si è stimato inoltre che tale incremento rientra ampiamente nei limiti di densificazione definiti dalla presente valutazione.



Macroambito A – Centro Storico

## **SCENARIO DENSIFICAZIONE**

### *Stato di fatto*

Il Macroambito A corrisponde sostanzialmente al nucleo storico intramurario della città di Faenza. Per tale ambito il RUE si pone come obiettivo quello della tutela e della valorizzazione.

Pertanto, non essendo prefigurabili effetti di trasformazione sostanziale sull'edificato in termini volumetrici si riportano, in sintesi, le logiche d'intervento ammesse.

### *Interventi da RUE*

All'interno del centro storico gli interventi sono finalizzati alla conservazione dell'architettura e dell'ambiente, attraverso una corretta lettura dei valori storici, delle trasformazioni urbane e delle vicende che, nel tempo, hanno plasmato la città. (Art. 5.1). L'identità di Faenza è riassunta nel suo centro storico; per questa ragione sono da concentrare in tale ambito incentivi, agevolazioni e perequazioni, al fine di aumentare la sicurezza sismica, di migliorare l'efficienza energetica e di favorire la riqualificazione delle scene urbane. (Art. 5.1)

Gli interventi nel centro storico hanno come finalità la rigorosa conservazione degli elementi storici e la rimozione di quelli incongrui, la cui definizione discende dalla Legge Regionale e trova ulteriori specificazioni nel RUE. (Art. 5.3)

Stante la finalità di fare emergere i valori tradizionali con interventi puntuali di riqualificazione, sono ammessi per le preesistenze la riplasmazione e ricomposizione plano-volumetrica 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), 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'individuazione di nuove Schede progetto per la riqualificazione delle facciate, 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 e soluzioni coerenti con la caratterizzazione storica degli edifici), la copertura di cortili o altri spazi aperti privi di valore con soluzioni interamente vetrate o 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 (ferma restando la necessità di rispettare i parametri igienico sanitari). (Art. 5.4)

Le strategie del RUE inoltre ammettono incrementi di popolazione attuando, a parità di volume esistente, interventi di frazionamento delle unità immobiliari e cambi d'uso.

È possibile ipotizzare l'entità massima di queste trasformazioni considerando il totale della Sul esistente a destinazione residenziale (circa 864.234 mq), da cui si desume a fronte di 9.145 residenti al 6.6.2012 una capacità insediativa virtuale residua aggiuntiva pari a 8.150 nuovi abitanti<sup>1</sup>, gran parte dei quali deriva, in realtà, dall'occupazioni dei circa 1.320 alloggi esistenti non occupati.

Nel valutare tali dati è necessario considerare che una quota, non stimabile, di superfici sarà destinata ad usi extra-abitativi, in coerenza con la strategia del RUE che persegue la densificazione anche delle funzioni e delle attività, favorita soprattutto nel centro città.

#### *Funzioni*

Sono ammesse tutte le funzioni, ad esclusione di quelle produttive, con limitazioni legate alla compatibilità con il tipo di edificato, nonché al ruolo di "centro-servizi" che ad oggi ricopre il Macroambito. (Art. 5.2)

#### *Sismica*

Fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica, i progetti edilizi nel centro storico eccedenti la manutenzione ordinaria, devono dimostrare, in relazione all'intervento, la conoscenza e la valutazione del rischio sismico. (Art. 5.6)

#### *Energia*

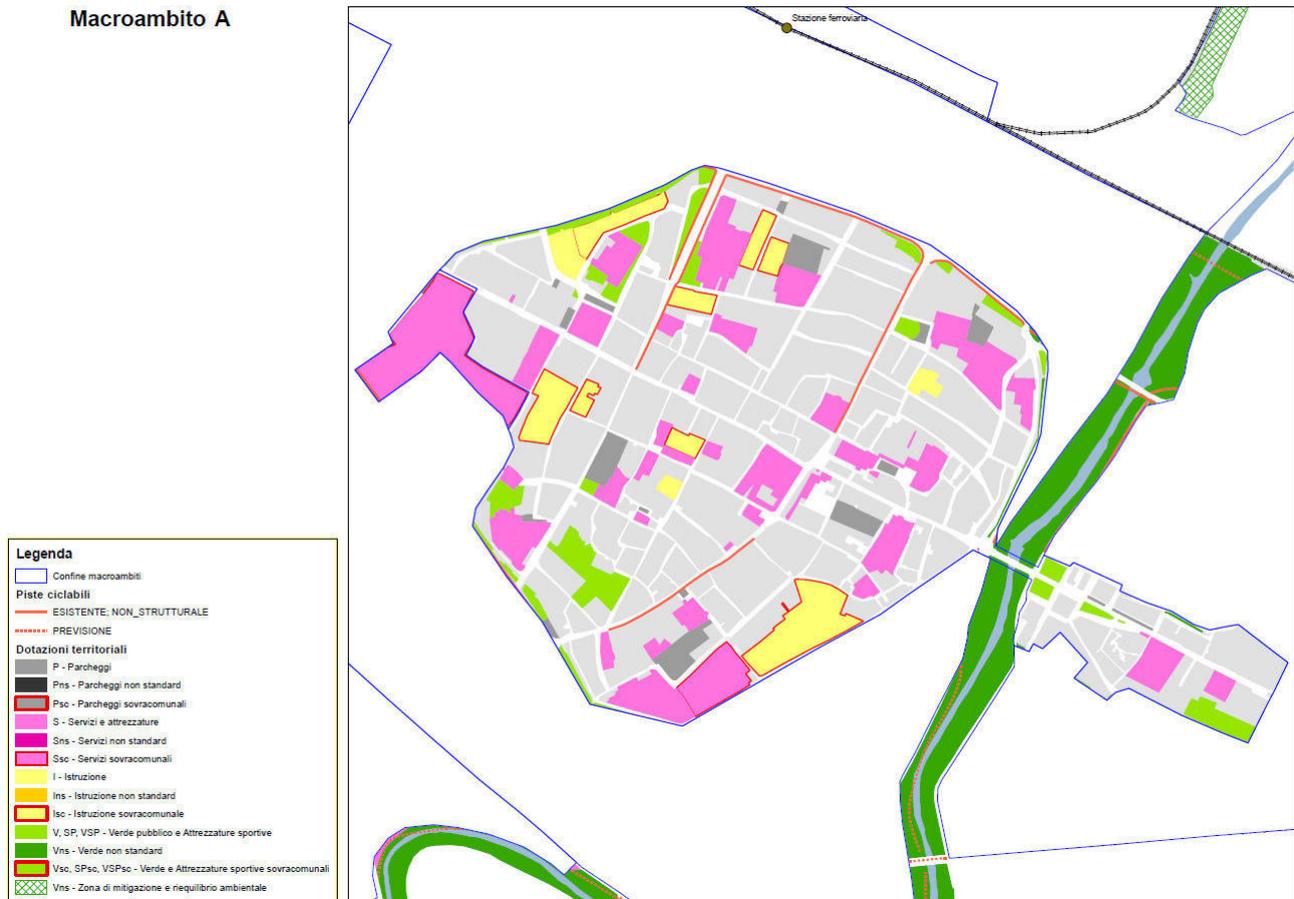
Le trasformazioni, in centro storico, che siano soggette agli adempimenti previsti dall'art. 28 della Legge n. 10/1991 e successive modifiche, ma che si avvalgono della possibilità di esclusione dall'applicazione dei requisiti minimi di legge in materia di prestazione energetica, devono comunque indagare tutti i possibili interventi compatibili con il valore storico dell'edificio e atti a raggiungere le migliori prestazioni di contenimento energetico. (Art. 5.7)

---

<sup>1</sup> Tale quantità è calcolata rapportando la Sul esistente alla quota convenzionale di Sul procapite pari a 50 mq/ab.

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Macroambito A



Dotazioni territoriali

*Stato di fatto*

Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi, e considerati i residenti attuali (9.145 abitanti al 6.6.2012), è possibile verificare la quota delle Dotazioni procapite esistenti nel Macroambito A.

Per il centro storico non si considerano le Dotazioni territoriali come “elemento condizionante” la possibilità di trasformazione, in quanto la mancanza di spazi che caratterizza il nucleo storico non rende possibile raggiungere uno standard di 30 mq/ab.

Superficie territoriale	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale
	P		S		I		V, VSP, SP				
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab	
1.011.108	25.227	2,8	124.150	13,6	8.414	0,9	44.939	-	-	4,9	22,2

*Interventi da RUE*

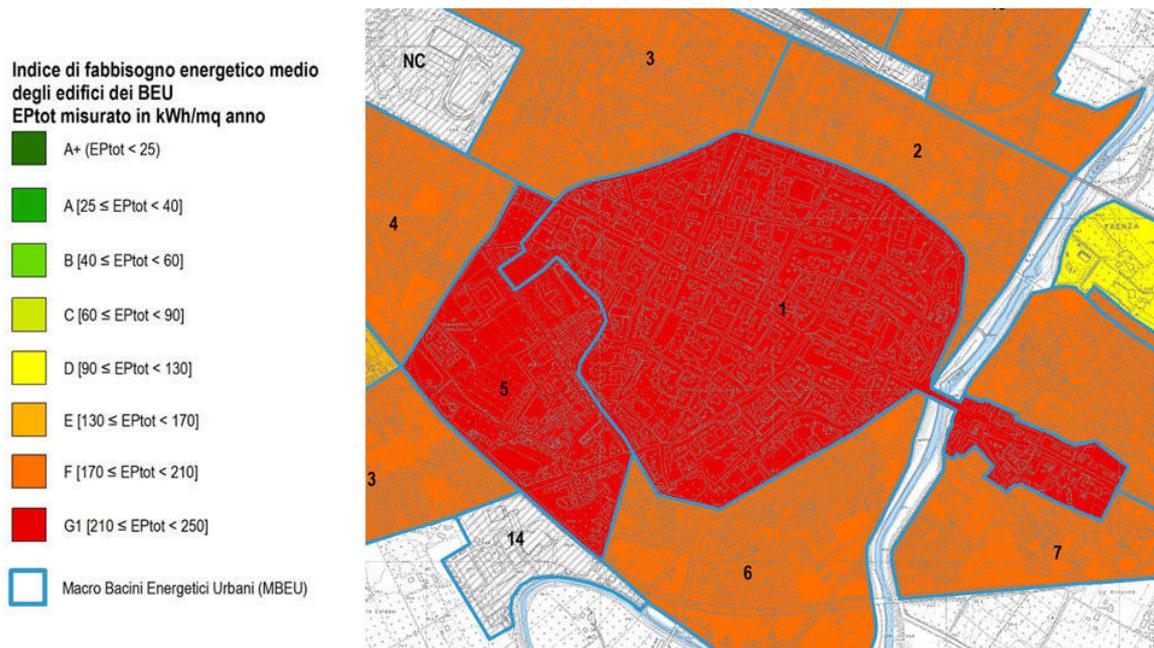
[V] Complessivamente, le dotazioni totali attuali ammontano a 22,2 mq/ab, ripartite come da tabella.

Il Centro Storico, per sua natura, conformazione e genesi, presenta una quantità di aree verdi e di spazi liberi minore rispetto alla media sul territorio urbano, ma compensa questa carenza con una dotazione di servizi molto maggiore (13,6 mq/ab rispetto alla media comunale di 9,8 mq/ab).

La posizione baricentrica del centro storico, come evidenziato nel successivo paragrafo relativo alle reti ecologiche, consente ai suoi abitanti di accedere agevolmente alle attrezzature verdi sovracomunali, quali il parco fluviale e il parco Bucci, e alle restanti attrezzature pubbliche di interesse generale (scuole, parcheggi). La distribuzione del trasporto pubblico, la capillarità dei percorsi ciclo-pedonali, e la presenza di servizi quali il *bike sharing*, incentivano inoltre un sistema di mobilità sostenibile.

Per tali motivi, si ritiene che nel caso del Centro Storico le Dotazioni non possano essere considerate come un fattore limitante in quanto, data la mancanza di spazi che caratterizza la città storica e le ragioni di rispetto e salvaguardia delle caratteristiche di questa zona, la normativa consente una deroga al raggiungimento degli standard minimi.

Il mantenimento e l'innalzamento della qualità insediativa di questo Macroambito andrà quindi ricercata attraverso il rafforzamento della connessione con le attrezzature dei Macroambienti limitrofi.

**ENERGIA**

Indice di fabbisogno energetico medio degli edifici del Macroambito A

*Stato di fatto*

Partendo dai dati forniti dal Rapporto EnSURE<sup>2</sup> e dal “Piano Regolatore dell’Energia” allegato A.2 al RUE è possibile stimare l’indice di fabbisogno energetico medio (EPtot) riferito agli edifici dell’unico Bacino Energetico Urbano (BEU) del Macroambito A (centro storico); tale indice si attesta su valori riferiti ad una classe energetica G1 (210 ≤ EPtot ≤ 250 kWh/mq anno): tutto ciò è dovuto al periodo storico in cui la maggior parte degli edifici è stata realizzata, e quindi al sistema costruttivo adottato, nonché alla mancanza di accorgimenti tecnologici nell’involucro.

Il fabbisogno energetico totale attuale di tutti gli edifici che insistono sul Macroambito A, desunto dagli approfondimenti energetici di cui sopra (Rapporto EnSURE e Piano Regolatore dell’Energia), si attesta su un valore pari a circa 369.174.000 kWh che afferiscono ad una Superficie utile lorda totale pari a circa 1.459.750 mq; calibrando questo fabbisogno energetico in proporzione sui soli ambiti in cui si attivano le strategie di densificazione residenziale espresse dal RUE (in questo particolare ambito demandate a strategie di cambio di destinazione d’uso o di frazionamento) e che ammontano ad una Superficie utile lorda stimata pari a circa 864.200 mq è possibile ipotizzare, per il Macroambito A, un fabbisogno energetico pari a circa 218.500.000 kWh.

*Interventi da RUE*

In questo Macroambito la valutazione si limita alla stima dello stato di fatto, senza proporre interventi da RUE in quanto nel centro storico non è possibile ipotizzare nuove volumetrie atte ad ospitare incrementi residenziali che vengono invece concretizzate tramite cambi d’uso o interventi di frazionamento del costruito.

<sup>2</sup> Comune di Faenza, PROGETTO EnSURE – Energy Savings in Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply (WP3\_3.2.7), European Union, gennaio 2013

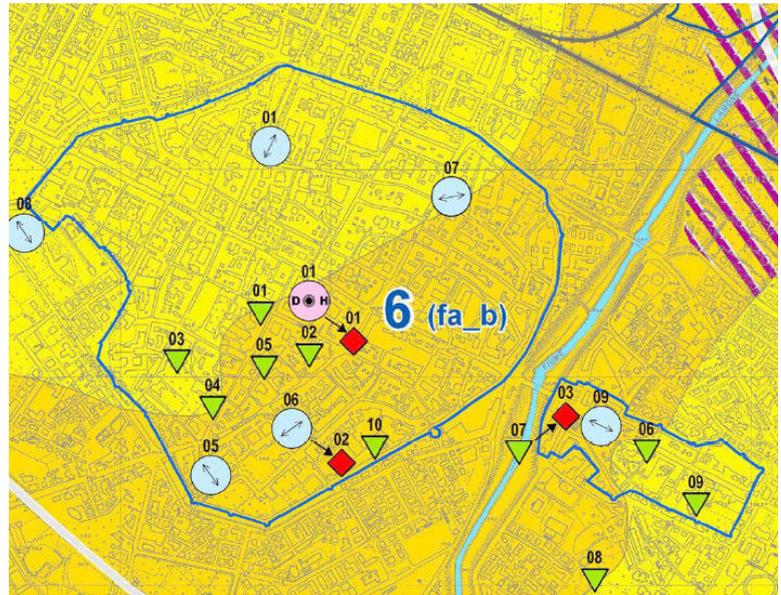
**SISMICA**

Zone di amplificazione stratigrafica<sup>2</sup>

<b>3 (fa)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,4$ Ambito di tipo di fondale idraulico (RESA) con substrato marino "non rigidi" (Angile-Azzurri) e profondità di pochi metri (Marano p.p.)
<b>5 (fa)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,5$ Ambito di alta pianura con spesse successioni di alluvioni compatte e parzialmente ghiaiose (RESA, RESB), poggianti a profondità variabile tra 10-20m su substrato marino "non rigidi" (Angile-Azzurri, Sabbie Gialle) (zona Colli-Flavio)
<b>6 (fa_a)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,7$ Ambito di conole terrazzate con successioni regolari di alluvioni fini mediamente compatte (RESB, RESC), poggianti a profondità variabile tra 10-25m su ghiaie e substrato alluvionale "interregio" (RES7) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>6 (fa_b)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,7$ Ambito di conole terrazzate con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (RESB, RESB), poggianti a profondità variabile tra 10-25m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigidi" (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>6 (fa_c)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,7$ Ambito di conole terrazzate intercalate con successioni di alluvioni compatte e parzialmente ghiaiose (RESB, RESB), poggianti a profondità variabile tra 10-25m su substrato marino "non rigidi" (Angile-Azzurri, Sabbie Gialle) (zona Colli-Flavio)
<b>6 (fa_d)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,7$ Ambito di paleodune fluviali con successione spesso (1-2m) di alluvioni fini più o meno compatte (RESB, RESB) (Rivolo p.p.)
<b>6 (fa_e)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,7$ Ambito di conole terrazzate intercalate con successioni di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (RESB, RESB), poggianti a profondità variabile tra 10-25m su substrato marino "non rigidi" (Angile-Azzurri) (Marano p.p.)
<b>7 (fa)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,9$ Ambito di conole terrazzate e conole piane con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte (RESB, RESB), poggianti localmente a profondità variabile tra 10-25m su ghiaie (RES7) e substrato alluvionale "interregio" (RES7) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>8 (fa_a)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,9$ Ambito di conole terrazzate intercalate e di fondovalle con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (RESB, RESB), poggianti a profondità variabile tra 10-25m su substrato marino "interregio" (Angile-Azzurri, Sabbie Gialle) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>8 (fa_b)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,9$ Ambito di conole terrazzate intercalate e di fondovalle con successioni irregolari di alluvioni parzialmente ghiaiose (RES7, RESB, RESB), poggianti a profondità variabile tra 10-25m su substrato marino "interregio" (Angile-Azzurri, Sabbie Gialle) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>8 (fa_c)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 1,9$ Ambito di conole con substrato marino parzialmente "interregio" (Angile-Azzurri, Sabbie Gialle) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>10 (fa)</b>	$F_{a_{0,5-10}} = 2$ Ambito di conole terrazzate intercalate con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (RESB, RESB), poggianti a profondità variabile tra 10-25m su substrato marino "interregio" (Angile-Azzurri) (Marano p.p.)

Zone in cui è previsto come necessario il III livello di approfondimento

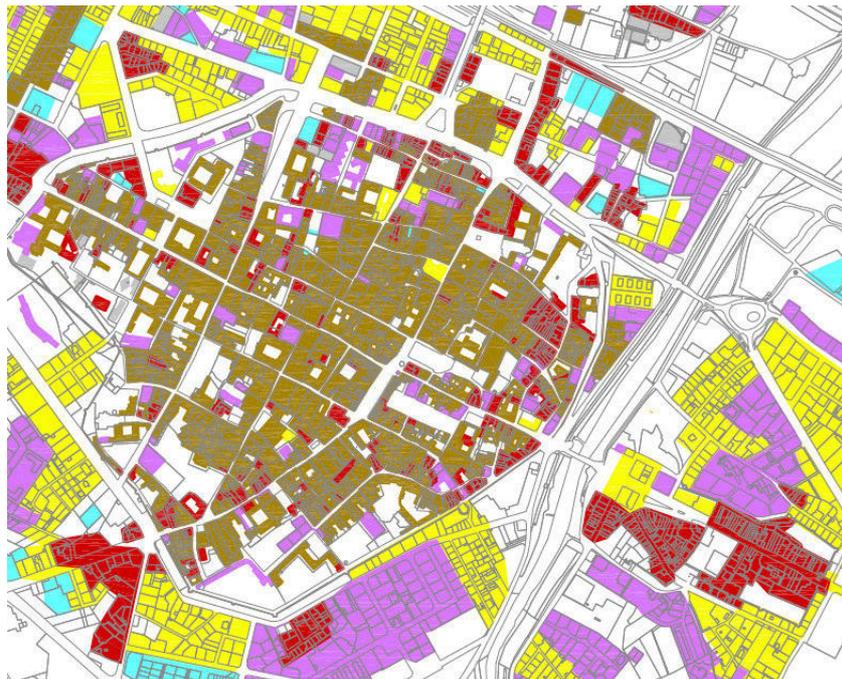
Zone con terreni potenzialmente liquefacenti:  
Ambito con terreni significativi di sabbie fini e fini sabbie (suscettibili considerati e saturati) in zone III livello di profondità



Carta di microzonazione sismica (sottosuolo)

**Classi di Vulnerabilità EMS 98**

CLASSE EMS '98	TIPOLOGIA
<b>A</b>	MU0c MU0a MU0e MU0d
<b>B</b>	MUA1 MUA0b
<b>C1</b>	MUIb MUR1a MUR1b MUI1+3
<b>C2</b>	CAR1 CAI1 CAR1+3 CAI1+3
<b>D1</b>	MUI1a
<b>D2</b>	CAI2 CAR2 CAR2+3 CAI2+3
<b>E</b>	CA3



Carta della vulnerabilità sismica dell'edificio (soprasuolo)

*Stato di fatto*

L'intero Macroambito A, su cui sono state effettuate indagini geognostiche e geofisiche "ad hoc" in occasione dello studio di microzonazione sismica del PSC, rientra in un'area soggetta ad un fattore di amplificazione stratigrafica con un valore pari a 1,7.

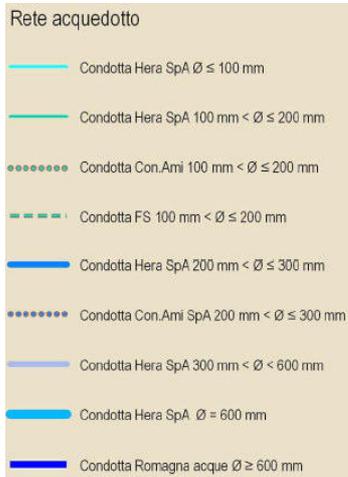
Per quanto riguarda la caratterizzazione della vulnerabilità sismica dell'edificio, approfondita nel "Piano Regolatore della Sismicità" allegato A.1 al RUE il centro storico risulta, in sintesi, essere la porzione di città maggiormente fragile dal punto di vista della risposta ad un evento sismico in cui si concentrano, in prevalenza, classi di vulnerabilità appartenenti alle categorie A e B.

## *Interventi da RUE*

[P] Fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica, il RUE stimola la valutazione delle vulnerabilità del patrimonio edilizio in relazione al contenuto delle elaborazioni del PSC (Tavv. B 3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani" e dello stesso RUE (Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità").

ACQUA

**Rete Acquedottistica**

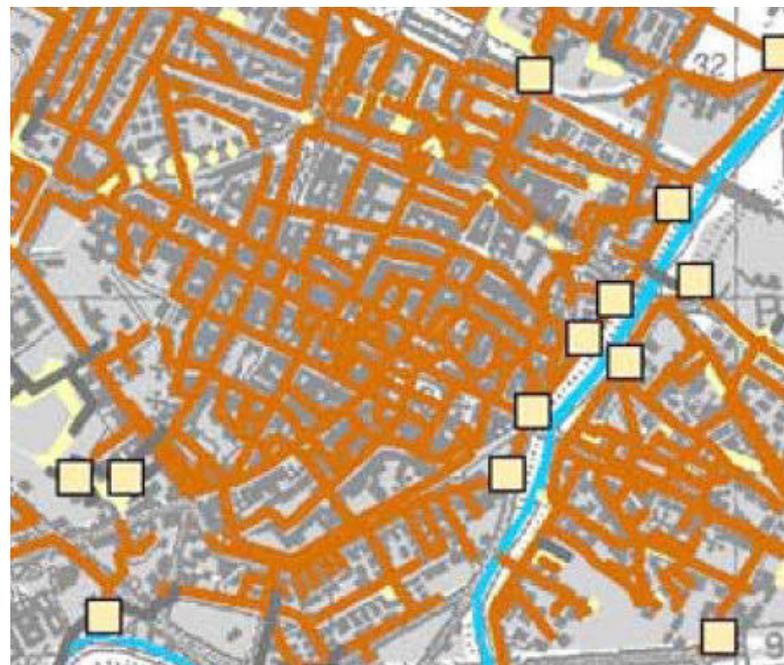


PSC Comune di Faenza – Rete acquedottistica

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC, andrà prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi soggetti agli interventi.

**Rete di Drenaggio**

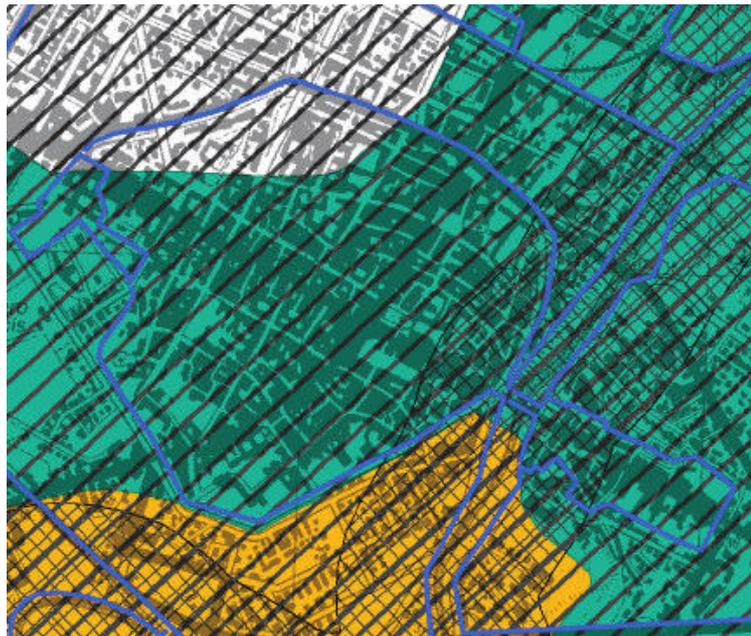


PSC Comune di Faenza – Rete fognaria

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

**Suolo****Zone di protezione acque sotterranee**

-  settore di ricarica di tipo A
-  settore di ricarica di tipo B
-  settore di ricarica di tipo C
-  settore di ricarica di tipo D



Piano di Tutela Acque Provincia di Ravenna – Zone di protezione degli acquiferi

*Stato di fatto*

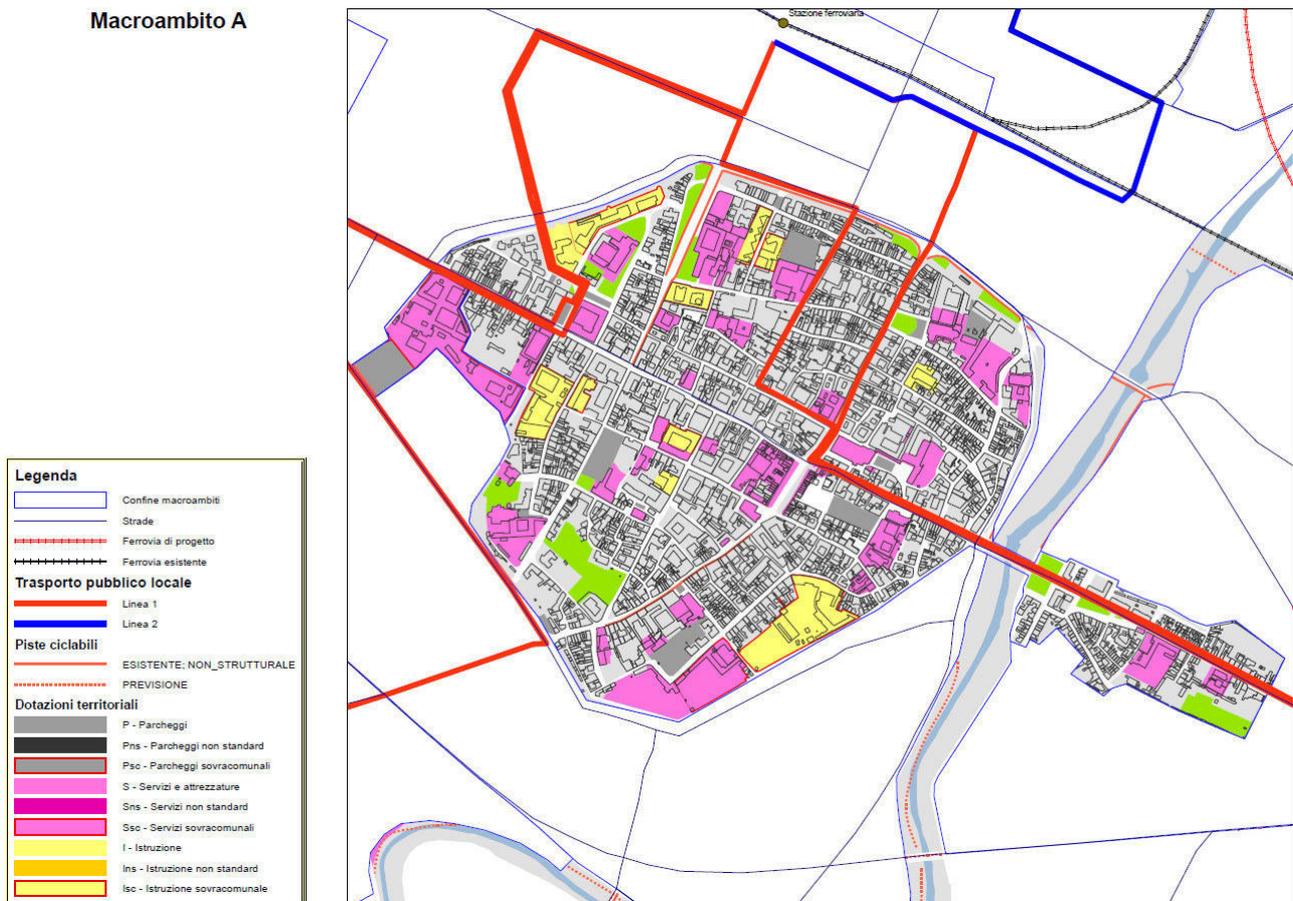
[V] Il Macroambito A si trova quasi totalmente in settore di ricarica degli acquiferi di Tipo B. In base all'art. 11 (D) del Piano di Tutela della Acque (PTA) provinciale, nelle zone A, B, D “gli interventi edilizi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti) devono essere regolamentati al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, subordinando gli stessi alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo”. Al comma d) del medesimo articolo, il PTA indica nel 30% la quota minima di Superficie fondiaria da mantenere permeabile.

*Interventi da RUE*

[P] In base a queste considerazioni, e trattandosi di tessuti storici, andrà mantenuta almeno la permeabilità attuale.

**Ambienti interrati a rischio allagamento***Interventi da RUE*

[P] Ai sensi dell'art. 24.7 del RUE [*Sicurezza del territorio - Ambienti interrati a rischio di allagamento*], nel caso di realizzazione di piani interrati, l'attuazione degli interventi è subordinata ad una verifica preliminare che tenga conto di possibili scenari di allagamento, in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, prevedendo eventuali dispositivi per limitarne gli effetti negativi.

**MOBILITÀ****Macroambito A**

Trasporto pubblico locale – Piste ciclabili – Dotazioni territoriali

**Rete ciclabile***Stato di fatto*

[V] Trattandosi di tessuti storici, difficilmente è possibile ricavare nella sede stradale lo spazio necessario alla realizzazione di ciclabili in sede propria o protetta; esistono due percorsi ricavati all'interno della sede stradale dei corsi Garibaldi e Matteotti (antico tracciato della Via Faentina) ed un percorso dedicato in sede propria su entrambi i lati di viale Baccarini. Inoltre, il nucleo centrale, snodo delle vie principali, è attualmente zona traffico limitato.

*Interventi da RUE*

[P] Obiettivo specifico da perseguire per la mobilità ciclabile è la riconnessione dei tratti esistenti al fine di dare continuità agli stessi, rendendo quanto più sicuri quelli esistenti. Tale obiettivo, peraltro, viene declinato anche nel recente aggiornamento del Piano Urbano del Traffico, attraverso i suoi Piani attuativi (Piano della Sosta).

**Rete stradale primaria***Stato di fatto*

[V] Il Macroambito A è caratterizza fondamentalemente da viabilità di tipo storico: è infatti crocevia delle vie Emilia e Faentina, rispettivamente considerabili decumano e cardo massimi. Grande importanza hanno anche viale Baccarini e via Cavour per l'ingresso e l'uscita dal Centro Storico, nonché tutti i percorsi sulle Mura est.

*Interventi da RUE*

[V] Gli interventi previsti per i tessuti storici sono tali da privilegiare la conservazione e quindi non incidono sulla componente.

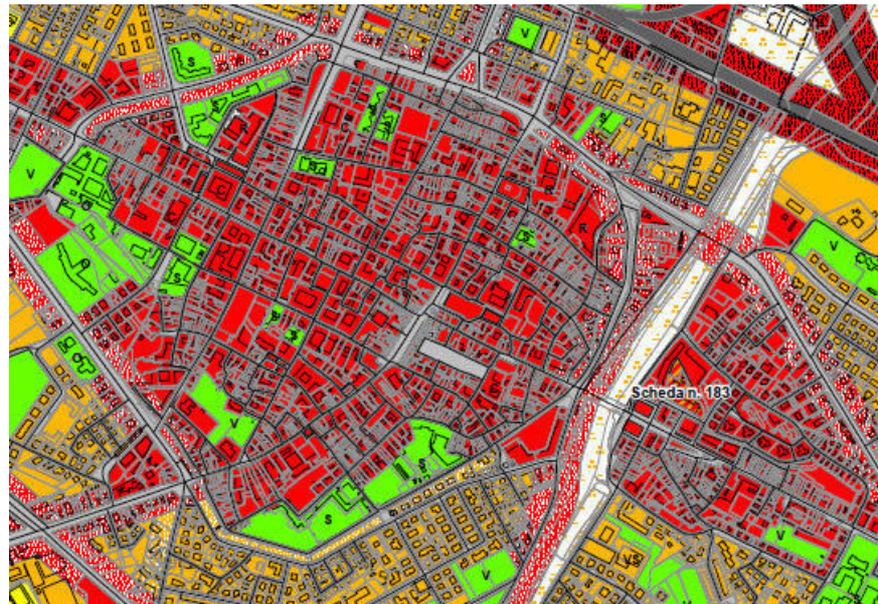
**Trasporto pubblico locale**

[V] Il Macroambito A è in parte attraversato dalla linea 1 (rossa) di Trasporto Pubblico: tale linea serve il Macroambito con 14 fermate, poste circa a neanche 150-200 metri l'una dall'altra con tempo di attesa delle corse di 1 minuto mediamente. Tale rete presenta quindi una parziale copertura spaziale e, benché tale frequenza di corse sia molto alta, l'itinerario effettuato dalla linea 1 non risulta funzionale per raggiungere in tempi accettabili le destinazioni più lontane, soprattutto verso le zone a monte, più che le destinazioni prossime, facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta.

L'attuale numero di residenti e l'aumento virtuale di essi renderebbe opportuno un ripensamento in modo strategico dell'itinerario e della frequenza di corse, benché la valutazione debba essere fatta sull'intero territorio urbano, prendendo in considerazione il ruolo strategico che il Macroambito ricopre nonché la polarità che rappresenta.

**ACUSTICA****Classificazione dell'esistente**

- Classe I - Aree particolarmente protette
- Classe II - Aree prevalentemente residenziali
- Classe III - Aree di tipo misto
- Classe III - Pertinenze stradali
- Classe III - Ambiti agricoli
- Classe IV - Aree ad intensa attività umana
- Classe IV - Pertinenze ferroviarie
- Classe IV - Pertinenze stradali
- Classe V - Aree prevalentemente produttive
- Classe VI - Aree esclusivamente produttive
- Aree militari



Piano di Classificazione Acustica del Comune di Faenza

*Stato di fatto*

Il Macroambito A ricade totalmente in classe IV, ad eccezione delle aree verdi e per l'istruzione.

*Interventi da RUE*

[V] Non essendo previsti incrementi volumetrici sui tessuti storici, ma interventi di frazionamento a parità di volume tali da incrementare il numero di residenti teorici, lo scenario ipotizzato risulta sostenibile, essendo ammessa in classe IV la residenza ad alta densità di popolazione.

**RETI ECOLOGICHE**

Il Macroambito A corrisponde al centro storico e dunque al nucleo della città antica. È attraversato dalla via Emilia (Corso Mazzini e Corso Saffi), coincidente con il decumano massimo, e dall'asse corso Garibaldi/Matteotti, direttrici ortogonali che si incrociano in corrispondenza delle due piazze principali (p.zza del Popolo e p.zza della Libertà). Il corridoio ecologico primario del fiume Lamone divide il centro urbano dal Borgo Durbecco. Il Macroambito è caratterizzato da un buon mix funzionale, con un tessuto in cui si alternano e convivono residenze, attività commerciali, servizi e attrezzature pubbliche, nonché edifici di interesse culturale e alto valore storico. Trattandosi di un'area storica consolidata, la rete ecologica in questo Macroambito svolge una funzione secondaria, mirata principalmente al recupero di una rete pedonale storica e al collegamento fra le principali attrazioni e attività commerciali e ricreative, quindi con carattere di marcata antropizzazione e artificialità, ma anche di equilibrio ecologico e di valorizzazione del paesaggio urbano. Nonostante siano state individuate nel sistema della rete ecologica solo gli assi storici della via Emilia, di corso Garibaldi/Matteotti ed i viali alberati che caratterizzano il ring dei viali attorno alle mura storiche, tale assetto si relaziona con l'intero sistema di spazi aperti (aree pubbliche a verde, aree pedonali, cortili, corti e giardini anche di grande pregio storico e ambientale) che caratterizza il centro storico e più in generale il centro urbano di Faenza.

*Accessibilità (mobilità ciclopedonale, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)*

Il Macroambito presenta un'ottima accessibilità. È servito dalla linea 1 del trasporto pubblico, che copre le principali aree di interesse, e ai bordi del Macroambito (in via delle Ceramiche) è ubicata la stazione delle corriere. La fruibilità ciclopedonale è garantita dall'area ZTL e pedonale e dai tratti pedonalizzati o dotati di piste ciclabili che si sviluppano lungo Corso Garibaldi, viale Baccarini ed i viali attorno alle mura storiche.

Molti dei numerosi parcheggi presenti (p.zza Rampi, p.zza San Francesco, Area vigili del fuoco, p.zza San Domenico, p.zza XI Febbraio, p.zza Lanzoni, p.zza 2 giugno, p.zza della Libertà, area Lucchesi, Ospedale, via Cavour, p.zza della Penna, p.zza San Agostino, via Ceonia), sono oggetti da parte dell'amministrazione di progetti di riqualificazione di valorizzazione paesaggistica e urbanistica, finalizzati ad implementare la dotazione di alberi, zone verdi, collegamenti pedonali (il piano del traffico disincentiva soste lunghe e privilegia utilizzo di parcheggi scambiatori esterni con *bike sharing*).

### *Attrezzature ricreative e per lo sport*

Nel Macroambito sono presenti numerose attrezzature ricreative e per lo sport, localizzate prevalentemente in prossimità dei viali di circonvallazione, e dunque ben accessibili anche attraverso la rete ciclo-pedonale.

### *Servizi di interesse generale*

Il Macroambito ospita un alto numero di esercizi pubblici. Le attività commerciali (il 21% rispetto al totale presente nel territorio comunale) sono concentrate lungo gli assi viari principali e comprendono numerose botteghe e studi di ceramica. All'interno della città storica sono presenti molte delle funzioni civiche, fra cui uffici dell'amministrazione comunale e terziario amministrativo pubblico, molte attrezzature culturali e sociali (biblioteche, associazioni), nonché edifici per l'istruzione (24 scuole).

### *Funzioni culturali (musei, cinema, teatri)*

Il centro storico ospita musei pubblici, privati e gallerie d'arte, fra cui: Museo internazionale delle Ceramiche, Museo "Bendandi", Museo Diocesano, Pinacoteca Comunale, Palazzo Milzetti, Sala Forum, Galleria Studio 2, Galleria D'Arte Comunale, Museo Carlo Zauli, Museo Gatti. Nel Macroambito, inoltre, sono presenti attività di valore storico come osterie, circoli, ecc., a cui è riconosciuto grande valore sociale e di integrazione per cittadini e gruppi organizzati.

### *Giardini, parchi*

Nonostante si tratti del Macroambito più densamente costruito, il centro storico ospita numerose aree verdi, costituite da giardini pubblici e privati, cortili a verde (tra cui numerosi giardini privati e corti di pregio), spazi attrezzati (anche per attività sportive). Il Parco Tassinari, ubicato in prossimità del viale di circonvallazione meridionale, ricopre particolare importanza per dimensione e qualità paesaggistica e ambientale.

### *Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all'aperto*

Il centro storico ospita tutto l'anno numerose manifestazioni all'aperto; settimanalmente ha luogo il mercato (presso p.zza del Popolo e p.zza Martiri della Libertà). Eventi hanno luogo presso il parco Tassinari.

### *Orti e giardini urbani (anche temporanei)*

Nel Macroambito sono presenti numerosi orti privati, ma non fruibili al pubblico.

### *Caratteristiche dell'ecosistema urbano*

All'interno delle mura manfrediane sono presenti cortili, corti, viali alberati, parchi e giardini di grande pregio storico e ambientale con pregevoli presenze di alberi ad alto fusto, di valore monumentale, che, in termini numerici, costituiscono il 15% del totale presente nei diversi Macroambiti. I viali alberati, inoltre, costituiscono un ring verde continuo con funzione anche di connessione fra alcuni importanti spazi verdi urbani. Il centro storico, inoltre, è lambito ad est dal fiume Lamone, corridoio ecologico primario, con cui il Macroambito si pone in relazione fungendo da porta d'accesso e offrendo servizi e attività complementari per la funzionalità della rete ecologica in ambito urbano.

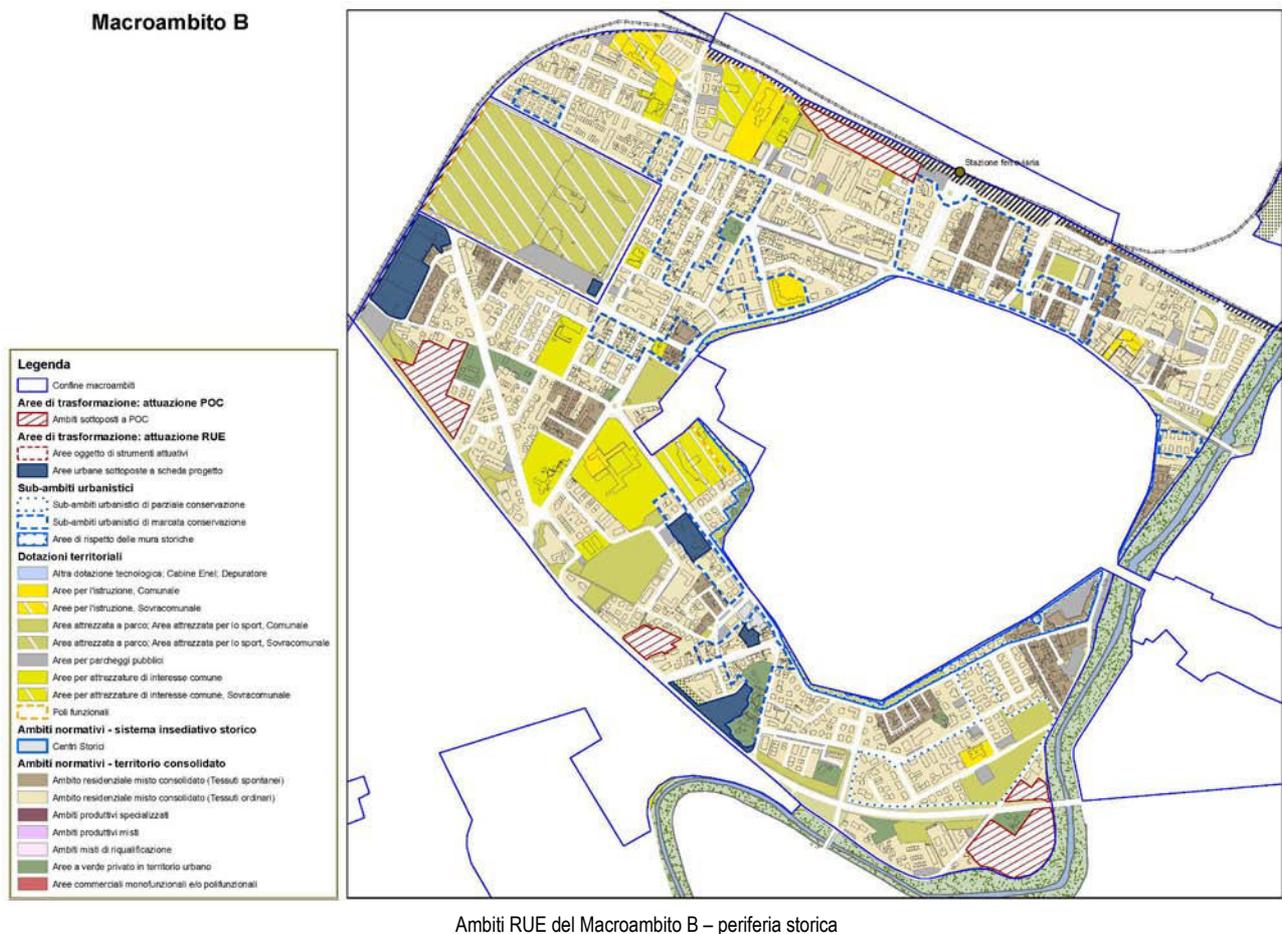
Un elemento di criticità attualmente è costituito dalle emissioni generate dagli edifici del centro storico (datati e dunque a basse prestazioni energetiche); tuttavia il RUE incentiva interventi per l'abbassamento del consumo energetico e dunque anche dell'effetto "isola di calore estiva".

## Indirizzi e indicazioni

Il tessuto consolidato storico del Macroambito non consente interventi se non agendo alla scala micro, ad esempio progetti puntuali per il miglioramento della qualità delle aree incolte o sottoutilizzate, obiettivo che potrebbe essere conseguito promuovendo anche in centro storico orti e giardini urbani.

In questo Macroambito il progetto della rete ecologica è da intendersi come il progetto di recupero di una rete pedonale storica, potenziandone le capacità di collegamento tra gli innumerevoli nodi attrattivi localizzati nel centro città (che possono riguardare i vari tipi di servizi alla popolazione, o i siti di interesse storico artistico, ecc.) e garantendo continuità del tracciato. Basilare è il mantenimento e, laddove possibile, il potenziamento delle alberature stradali (viali a ridosso delle mura) e delle preesistenze vegetazionali di pregio, anche nelle corti private.





## SCENARIO DENSIFICAZIONE

### Stato di fatto

Il Macroambito B è prevalentemente caratterizzato dall'ambito residenziale misto consolidato, suddiviso in tessuti ordinari e tessuti spontanei; alcune porzioni di tali ambiti rientrano in sub-ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originario e, quindi, sono soggette a un diverso grado di conservazione. Completano la struttura dell'ambito le aree attuabili tramite Scheda progetto, le aree di conservazione dei verdi privati e quelle destinate a puntuali insediamenti commerciali.

Per quanto riguarda l'ambito residenziale misto consolidato, la Superficie fondiaria (Sf) dell'insieme dei due tipi di tessuto ammonta a circa 908.405 mq (790.506 mq tessuti ordinari + 117.899 mq tessuti spontanei), mentre la Superficie utile lorda (Sul) degli edifici appartenenti a tali tessuti, al giugno 2012, risulta pari a circa 885.461 mq (758.908 mq tessuti ordinari + 126.553 mq tessuti spontanei). Dal rapporto di queste due quantità si ricava una densità di Superficie fondiaria (FAR) pari a 0,97.

### Interventi da RUE

Ipotizzando in via teorica di massimizzare l'effetto degli ampliamenti previsti per entrambi i tessuti<sup>1</sup>, la Superficie utile lorda aggiuntiva (cioè depurata della Superficie utile lorda esistente) realizzabile nel Macroambito in questione risulta pari a 191.576 mq. La densità di superficie fondiaria (FAR) del Macroambito B aumenta fino ad un valore pari a 1,19.

<sup>1</sup> Per il metodo di calcolo, si rimanda alla premessa

Se si considera l'applicazione degli incentivi previsti dalle norme del RUE<sup>2</sup>, che incrementano la Superficie coperta consentita dal 40% al 55% per i tessuti ordinari e dal 50% al 70% per quelli spontanei, la Superficie utile lorda aggiuntiva teorica massima risulta pari a 534.679 mq, incrementando la densità di superficie (FAR) fino a 1,56.

All'interno del Macroambito in oggetto sono presenti Schede di progetto la cui Superficie fondiaria totale, nello scenario di massimo carico, risulta essere pari a 40.363 mq con una Superficie utile lorda di 19.120 mq (FAR = 0,47).

Dal punto di vista dell'incremento del numero di residenti, derivante dalle strategie di densificazione del RUE, nei tessuti ordinari e nei tessuti spontanei diventa possibile insediare (senza incentivi) circa 3.840 nuovi residenti teorici, che diventano 10.693 con l'applicazione degli incentivi; le Schede di progetto porterebbero ad un ulteriore incremento di 382 nuovi residenti.

Complessivamente, il Macroambito potrebbe quindi vedere il numero di abitanti passare dai 13.109 attuali ai 24.221 residenti teorici, con un incremento del 85%; è ovvio che si tratta di ipotesi puramente teoriche, la cui effettiva sostenibilità deve comunque essere verificata al fine di valutare l'effettivo carico ammissibile per il Macroambito.

#### Scenario di carico massimo

Sul attuale	Incrementi Sul (*)					Sul teorica TOTALE	
	Sul teorica aggiuntiva, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Sul teorica aggiuntiva, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Sul teorica aggiuntiva, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
885.461	191.576	534.679	-	-	19.120	1.096.157	1.439.260

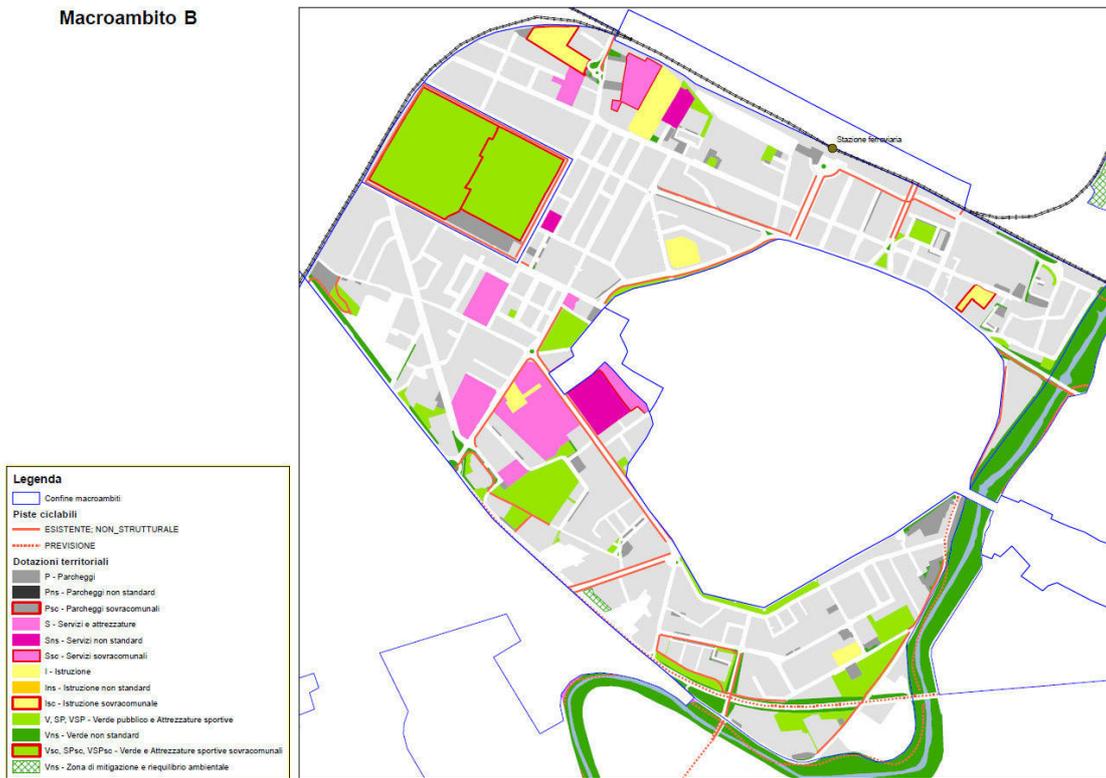
Residenti attuali	Incrementi residenti teorici (*)					Residenti teorici TOTALI	
	Residenti teorici, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Residenti teorici, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Residenti teorici, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
13.109	3.840	10.730	-	-	382	17.331	24.221

(\*) Si richiama il fatto che il carico insediativo così stimato è ovviamente teorico e chiaramente non interamente realizzabile, sia in quanto le concrete possibilità edificatorie saranno da verificarsi in base alla morfologia di ogni singolo lotto e alle condizioni al contorno (es. in relazione alla distanza dagli edifici limitrofi), sia perché le reali dinamiche insediative riscontrabili nel territorio portano a considerare trend di crescita molto inferiori. Tuttavia, tale stima risulta utile per verificare eventuali condizioni di sostenibilità che potrebbero limitare ulteriormente l'edificazione e per determinare le prestazioni da richiedere in sede attuativa, così da garantire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che il RUE si è posto.

<sup>2</sup> Ibidem

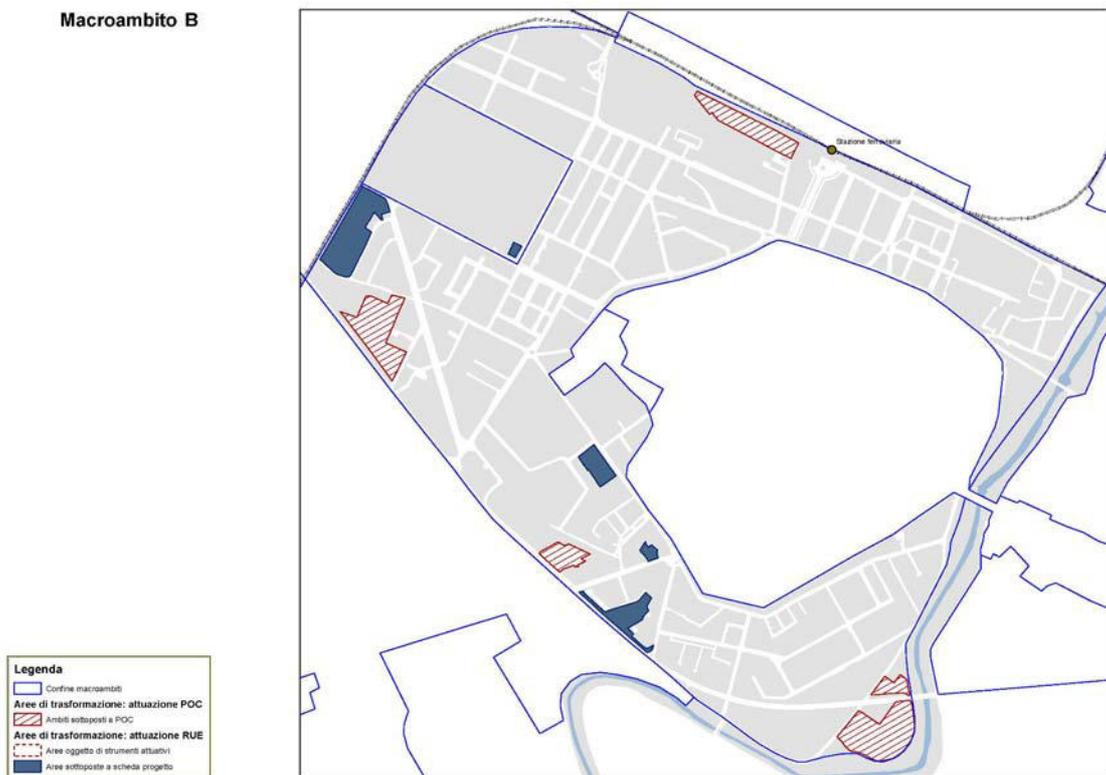
**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Macroambito B



Dotazioni territoriali

Macroambito B



Aree di trasformazione

*Stato di fatto*

Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi, e considerati i residenti attuali (13.109 abitanti al 6.6.2012), è possibile calcolare la quota di Dotazioni procapite esistente nel Macroambito B.

Superficie territoriale	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale
mq	P		S		I		V, VSP, SP				mq/ab
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab	
							mq	mq	mq		
2.347.721	59.467	4,5	90.043	6,9	31.082	2,4	118.263	-	1.994	9,2	23,0

Come nel caso del Macroambito A, anche per il Macroambito B non si considerano le dotazioni come "elemento condizionante" la possibilità di trasformazione, in quanto la mancanza di spazi che caratterizza l'espansione antica non rende possibile raggiungere uno di 30 mq/ab.

*Interventi da RUE*

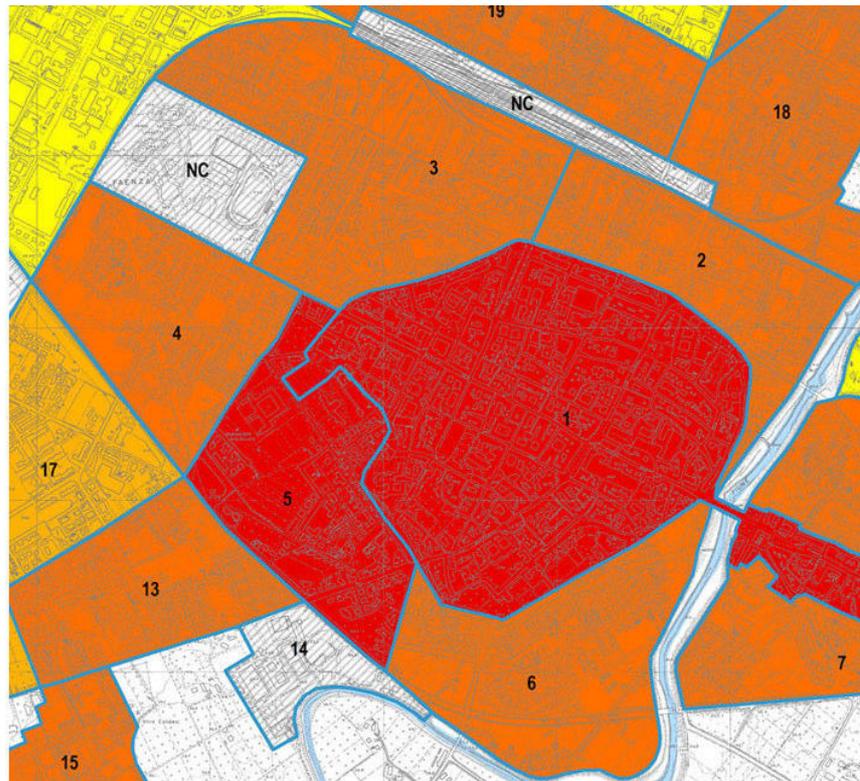
[V] Complessivamente, le dotazioni totali attuali ammontano a 23,0 mq/ab, ripartite come da tabella.

Il Macroambito B, che racchiude al suo interno le prime espansioni extramurarie della città, oggi periferia storica, nonché i primi accrescimenti residenziali avvenuti a seguito della costruzione della ferrovia, presenta una quantità di dotazioni inferiore alla media comunale. Come nel caso del Centro Storico, anche per il Macroambito B, le Dotazioni territoriali non possano essere considerate come un fattore limitante in quanto, data la mancanza di spazi che caratterizza queste zone e le ragioni di rispetto e salvaguardia delle loro caratteristiche, la normativa consente una deroga al raggiungimento degli standard minimi.

Come per il Macroambito A, il mantenimento e l'innalzamento della qualità insediativa di questo Macroambito andrà ricercato attraverso il rafforzamento della connessione con le attrezzature dei Macroambiti limitrofi.

In particolare, la presenza, all'interno del Macroambito B, del parco Bucci, di rilevanza sovracomunale, e la vicinanza sia del parco fluviale del fiume Lamone (ad est) sia dell'area verde Graziola (ad ovest), nella quale sono ospitate numerose attrezzature sportive all'aperto, incrementano e completano il livello di naturalità e fruibilità collettiva presente nel Macroambito.

Anche il sistema delle Reti Ecologiche diviene pertanto, anche in questo ambito un elemento fondamentale in grado di garantire continuità e interconnessione al sistema di polarità presenti nel Macroambito e nei Macroambiti limitrofi.

**ENERGIA**

Indice di fabbisogno energetico medio degli edifici del Macroambito B

*Stato di fatto*

In riferimento ai dati del rapporto EnSURE<sup>3</sup> e del “Piano Regolatore dell’Energia” allegato al RUE è possibile stimare per ogni Bacino Energetico Urbano (BEU) che suddivide il macroambito B l’indice di fabbisogno energetico medio (EPtot) riferito agli edifici in esso presenti: nel macroambito B l’indice di fabbisogno energetico medio degli edifici si attesta, per il BEU n.5 su valori riferiti ad una classe energetica G1 (210 ≤ EPtot ≤ 250 kWh/mq anno) e, per gli altri quattro BEU su valori riferiti ad una classe energetica F (170 ≤ EPtot ≤ 210 kWh/mq anno): tutto ciò è dovuto al periodo storico in cui la maggior parte degli edifici è stata realizzata, e quindi al sistema costruttivo adottato, e alla mancanza di accorgimenti tecnologici nell’involucro.

Il fabbisogno energetico totale attuale di tutti gli edifici che insistono sul Macroambito B, desunto dagli approfondimenti energetici di cui sopra (Rapporto EnSURE e Piano Regolatore dell’Energia), si attesta su un valore di circa 217.164.000 kWh che afferiscono ad una Superficie utile lorda totale pari a circa 1.070.035 mq; calibrando questo fabbisogno energetico sui soli ambiti in cui si attivano le strategie di densificazione residenziale espresse dal RUE e che ammontano ad una Superficie utile lorda stimata pari a circa 885.500 mq è possibile ipotizzare, per il Macroambito B, un fabbisogno energetico pari a circa 177.300.000 kWh.

*Interventi da RUE*

[V] Nell’ipotesi di mantenere quantomeno inalterato l’elevato fabbisogno energetico del Macroambito, si stimano i nuovi residenti ipoteticamente insediabili in rapporto al parametro obiettivo proposto dal RUE -per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione- pari a 50 kWh/mq anno (valore medio della classe B); il numero totale di residenti insediabili (che corrispondono ad una teorica superficie utile lorda tale da garantire l’invarianza energetica) risulta pari a circa 70.900 abitanti; sottraendo, in ultimo, da questo numero i 13.109 abitanti attualmente insediati è

<sup>3</sup> Comune di Faenza, *PROGETTO EnSURE – Energy Savings in Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply (WP3\_3.2.7)*, European Union, gennaio 2013

possibile quindi ottenere il numero dei nuovi residenti insediabili nel Macroambito B pari a circa 57.800 nuovi abitanti. Quest'ultima quota benché possa assorbire l'incremento di residenti teorici nello scenario di densificazione massima, è superiore a quella ottenuta per le Dotazioni territoriali, che quindi rimangono il fattore limitante.

[P] Il RUE promuove il risparmio energetico negli edifici nel pieno rispetto della normativa sovraordinata vigente in materia; per le nuove costruzioni prevede incentivi finalizzati al raggiungimento di prestazioni energetiche superiori rispetto a quanto previsto nella normativa, mentre per ampliamenti e ristrutturazioni prevede incentivi connessi al miglioramento della prestazione energetica rispetto allo stato di fatto. In questo quadro, l'obiettivo auspicato è tendere almeno alla classe energetica B per i nuovi interventi mentre, per gli interventi sull'esistente -associati ad ampliamenti- l'obiettivo è tendere almeno all'invarianza energetica e quindi all'efficientamento del parco edilizio esistente attraverso interventi di coibentazione dell'involucro e/o miglioramenti impiantistici, non solo a copertura del fabbisogno relativo al nuovo intervento ma anche dell'edificio esistente.

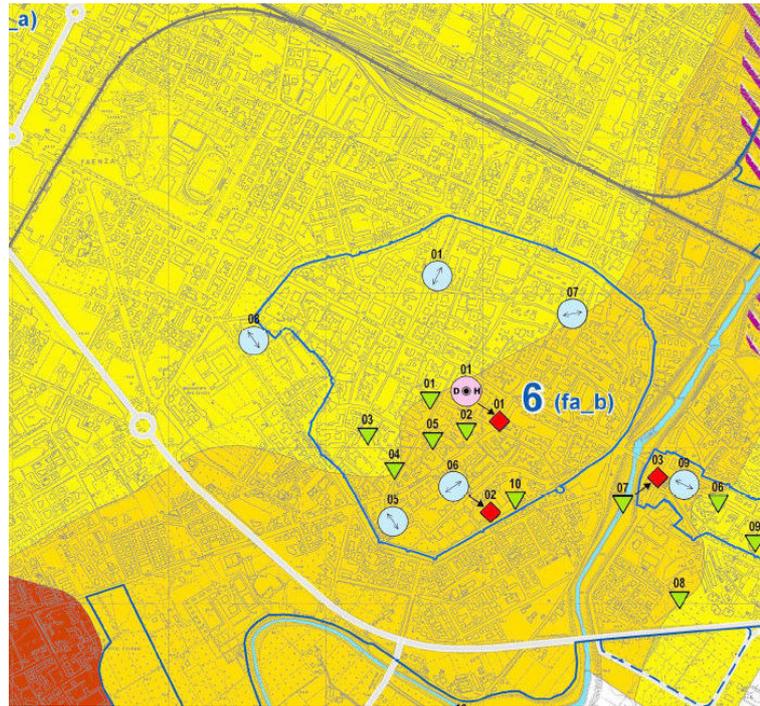
**SISMICA**

Zone di amplificazione stratigrafica<sup>2</sup>

<b>3 (fa)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,4$ Ambito di piano di fondazione sabbiosa (AESB) con substrato medio "non rigido" (Argille Azzurre) a profondità di pochi metri (Macrone p.p.)
<b>5 (fa)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,8$ Ambito di alta piana con spesso successi di alluvioni antiche compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-20m su substrato medio "non rigido" (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (zona Calle-Faravola)
<b>6 (fa_a)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,7$ Ambito di zone terrazzate con successi irregolari di alluvioni fin mediamente compatte (AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-20m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigido" (AESB) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>6 (fa_b)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,7$ Ambito di zone terrazzate a piano di fondazione con successi irregolari di alluvioni fin più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-20m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigido" (AESB) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>6 (fa_c)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,7$ Ambito di piano terrazzato intravallea con successione di alluvioni compatte e cavaie ghiaiose (AESB), poggiati a profondità variabile tra 20-30m su substrato medio "non rigido" (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (Borgo Lucre-Pietras)
<b>6 (fa_d)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,7$ Ambito di pianure fluviali con successione spesso (10-20m) di alluvioni fin più o meno compatte (AESB, AESB) (Roda p.p.)
<b>6 (fa_e)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,7$ Ambito di piano terrazzato intravallea con successi di alluvioni fin più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESB), poggiati a profondità variabile tra 20-30m su ghiaie (AESB) e substrato alluvionale "non rigido" (Argille Azzurre) (Macrone p.p.)
<b>7 (fa)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,8$ Ambito di medio e basso piana con successi irregolari di alluvioni fin più o meno compatte (AESB, AESB), poggiati localmente a profondità variabile tra 10-20m su ghiaie (AESB) e substrato alluvionale "non rigido" (zona urbanistica di Sesto, Comense, Pantone, Mezzano, Pieve Casale, Pardo, Roda p.p.)
<b>8 (fa_a)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,9$ Ambito di zone terrazzate a piano di fondazione con successi irregolari di alluvioni fin più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-20m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigido" (AESB) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>8 (fa_b)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,9$ Ambito di piano terrazzato intravallea di fondazione con successi irregolari di alluvioni parzialmente ghiaiose (AESB, AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-20m su substrato medio "depressivo" (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (Corte Lusa delle Spornelle)
<b>8 (fa_c)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 1,9$ Ambito collinari con substrato medio potenzialmente deformato (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (Corte dei Fichi)
<b>10 (fa)</b>	$F_{a,1.0-2.0} = 2$ Ambito di piano terrazzato intravallea con successi irregolari di alluvioni fin più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 20-30m su substrato medio "depressivo" (Argille Azzurre) (E'fren)

Zone in cui è previsto come necessario il III livello di approfondimento

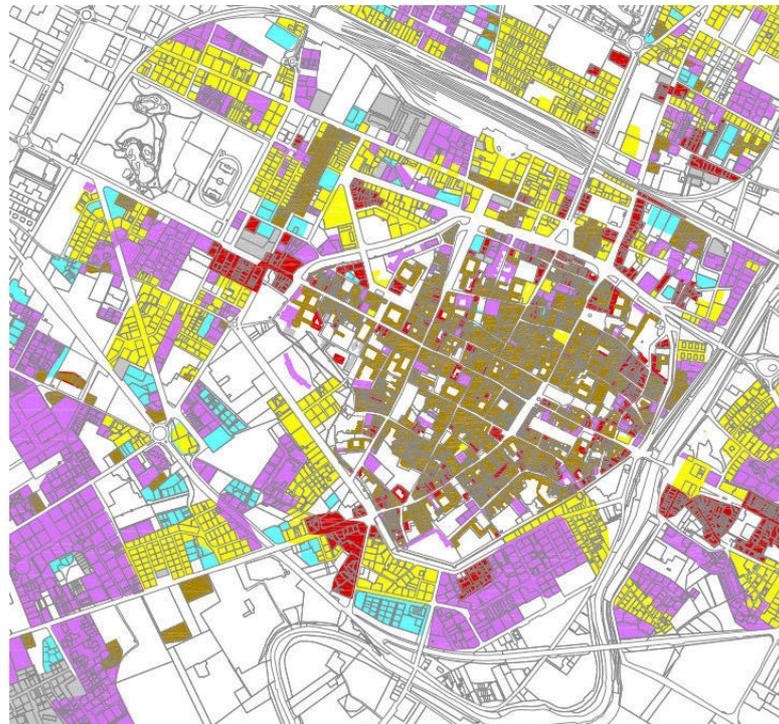
Zone con terreni potenzialmente liquefabili  
Ambito con orizzonti sabbiosi di sabbie fini e sse sabbie sovrancoste consistenti e saturi entro i primi 10 metri di profondità



Carta di microzonazione sismica (sottosuolo)

**Classi di Vulnerabilità EMS 98**

CLASSE EMS '98	TIPOLOGIA
<b>A</b>	MU0c MU0a MU0e MU0d
<b>B</b>	MUA1 MUA0b
<b>C1</b>	MUIb MUR1a MUR1b MUI1+3
<b>C2</b>	CAR1 CAI1 CAR1+3 CAI1+3
<b>D1</b>	MUI1a
<b>D2</b>	CAI2 CAR2 CAR2+3 CAI2+3
<b>E</b>	CA3



Carta della vulnerabilità sismica dell'edificato (soprasuolo)

*Stato di fatto*

La studio di microzonazione sismica del PSC inserisce l'intero Macroambito B fra le zone soggette ad un fattore di amplificazione stratigrafica pari ad 1,7.

Per quanto riguarda la caratterizzazione della vulnerabilità sismica dell'edificato, approfondita nel "Piano Regolatore della Sismicità" allegato A.1 al RUE la periferia storica risulta, in sintesi, essere una porzione di città che denota un medio-basso livello di risposta ad un evento sismico in quanto al suo interno si concentrano, in prevalenza, classi di vulnerabilità appartenenti alle categorie B e C.

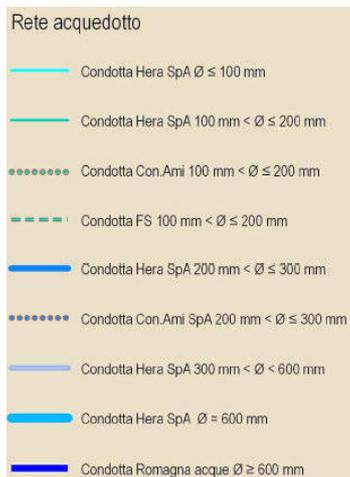
La valutazione nel caso degli aspetti sismici è strettamente collegata al singolo edificio o all'aggregato in cui esso è contenuto, in quanto dipende dal sistema costruttivo, dalle geometrie dell'edificio e dell'aggregato in adiacenza e dalla struttura spaziale dell'edificio, anche in rapporto agli edifici circostanti.

*Interventi da RUE*

[P] Fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica, il RUE stimola la valutazione delle vulnerabilità del patrimonio edilizio in relazione al contenuto delle elaborazioni del PSC (Tavv. B 3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani" e dello stesso RUE (Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità").

**ACQUA**

**Rete Acquedottistica**



PSC Comune di Faenza – Rete acquedottistica

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] In ogni caso, al fine di garantire l'efficienza della rete, gli interventi delle Schede andranno subordinati al parere favorevole del Gestore della rete e, nel caso risultino necessari degli interventi di adeguamento, questi andranno realizzati contestualmente alla realizzazione delle nuove superfici residenziali.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC, andrà inoltre prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi.

**Rete di Drenaggio**

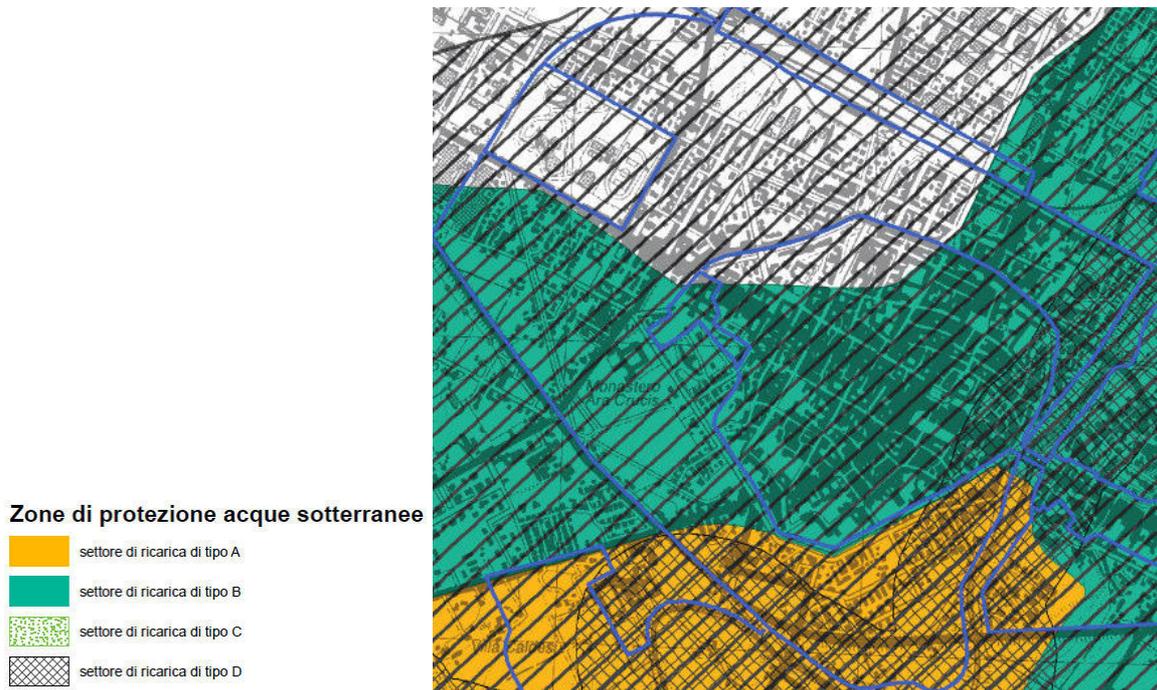


PSC Comune di Faenza – Rete fognaria

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] Al fine di contenere i consumi idrici e di non aggravare il sistema scolante pubblico locale, nei nuovi interventi e per gli interventi di riqualificazione dovrà essere previsto il recupero e il riuso delle acque meteoriche raccolte dalle coperture. Dovranno quindi essere realizzati sistemi di rallentamento, convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche da indirizzare a recupero per usi compatibili e si dovrà prevedere la realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione delle stesse acque (rete duale), anche laddove il recapito finale sia attualmente in rete mista (questo al fine di consentire che, quando saranno attuati gli interventi di ammodernamento della rete fognaria, che necessariamente dovranno predisporre la separazione di acque bianche e nere, sia possibile procedere all'allaccio alla rete delle acque bianche e nere).

### Suolo



Piano di Tutela Acque Provincia di Ravenna – Zone di protezione degli acquiferi

#### *Stato di fatto*

[V] La maggior parte del Macroambito B si trova in settore di ricarica degli acquiferi di Tipo B, mentre la porzione più a sud (tra il Macroambito A e l'alveo del Fiume Lamone) si trova in settore di ricarica degli acquiferi di Tipo A. In base all'art. 11 (D) del Piano di Tutela della Acque (PTA) provinciale, nelle zone A, B, D "gli interventi edilizi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti) devono essere regolamentati al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, subordinando gli stessi alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo". Al comma d) del medesimo articolo, il PTA indica nel 30% la quota minima di Superficie fondiaria da mantenere permeabile.

#### *Interventi da RUE*

[P] In base a queste considerazioni, gli interventi di ampliamento e densificazione ipotizzati nello scenario di massima potranno essere realizzati purché la Superficie fondiaria sia trattata in modo tale da garantire che almeno il 30% di essa sia permeabile.

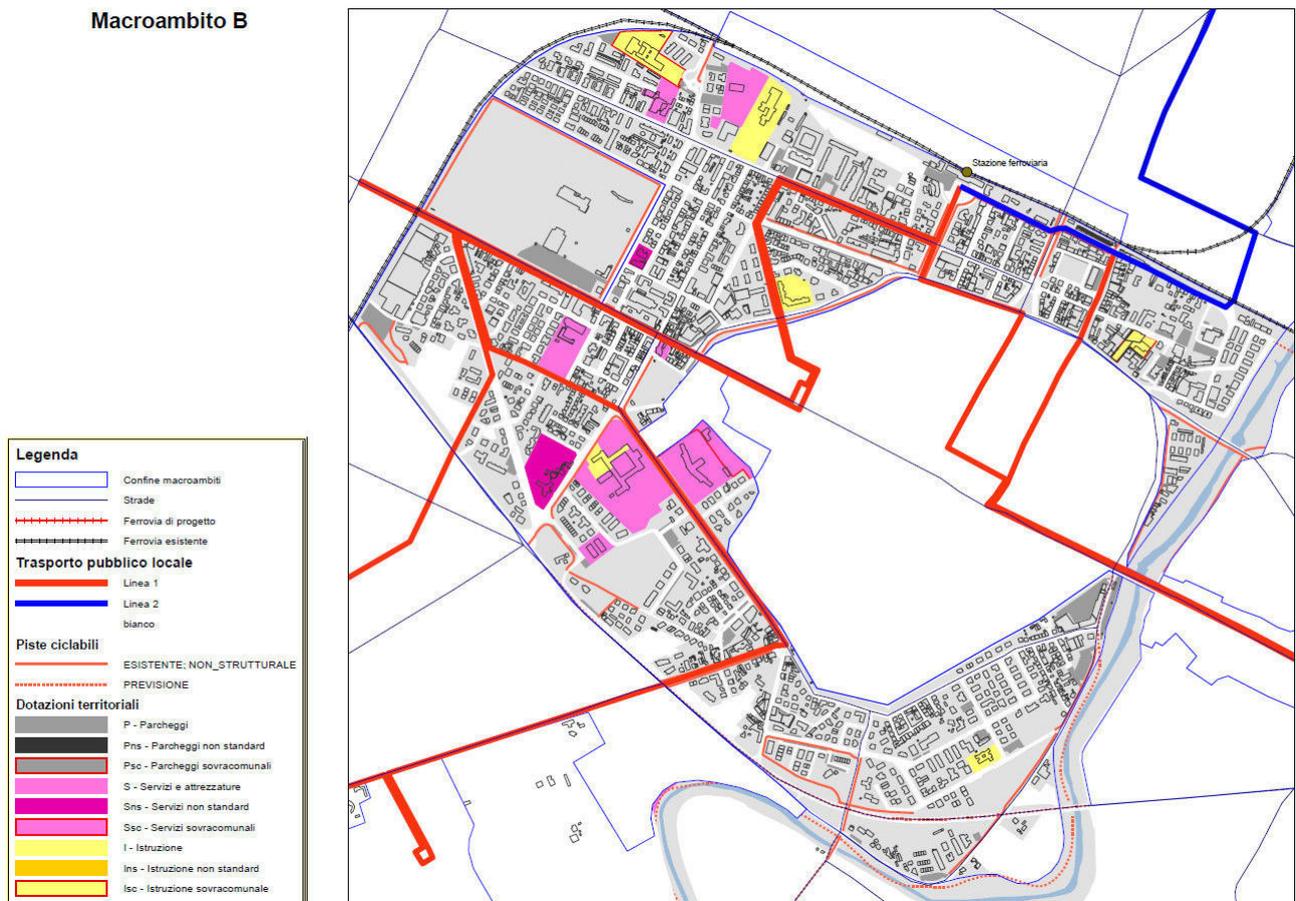
[P] Ai sensi dell'art. 24.5 del RUE [Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda], negli interventi soggetti a SIO, nonché nelle "Schede progetto", nel caso di trasformazioni di aree che vengono dismesse o cambiano d'uso, dovrà essere preliminarmente verificata la compatibilità del suolo e della falda in relazione al potenziale inquinamento generato

dagli usi precedentemente insediati. Con particolare riferimento alle aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminate dovrà obbligatoriamente essere prevista una caratterizzazione ed una eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, riducendo sensibilmente il rischio ambientale e sanitario e migliorando quindi la qualità dei suoli e della falda.

**Ambienti interrati a rischio allagamento**

*Interventi da RUE*

[P] Ai sensi dell'art. 24.7 del RUE [*Sicurezza del territorio - Ambienti interrati a rischio di allagamento*], nel caso di realizzazione di piani interrati, l'attuazione degli interventi è subordinata ad una verifica preliminare che tenga conto di possibili scenari di allagamento, in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, prevedendo eventuali dispositivi per limitarne gli effetti negativi.

**MOBILITÀ****Macroambito B**

Trasporto pubblico locale – Piste ciclabili – Dotazioni territoriali

**Rete ciclabile***Stato di fatto*

[V] I percorsi ciclabili, che per scelta sono quasi totalmente ciclopedonali, si sviluppano principalmente in adiacenza alle aree verdi e alle aree di recente trasformazione. Ad esclusione dei percorsi di cintura attorno al Macroambito A che risultano continui per tre quarti del perimetro, tutti gli altri risultano frammentati.

*Interventi da RUE*

[P] Obiettivo specifico da perseguire per la mobilità ciclabile è la riconnessione dei tratti esistenti al fine di dare continuità agli stessi. Gli interventi attuati nelle schede dovranno quindi contribuire alla realizzazione di tale obiettivo, mentre gli interventi negli ambiti misti consolidati in contrasto dovranno armonizzarsi con il progetto di continuità della rete con riferimento al rispetto delle pertinenze dalla sede stradale in cui sarà possibile ricavare i percorsi.

**Rete stradale primaria***Stato di fatto*

[V] Il Macroambito B è luogo di snodo di molti dei principali percorsi della Città, in particolare del traffico proveniente dall'Autostrada o da Ravenna in direzione Forlì e in direzione Brisighella. Asse strutturante rimane ancor oggi la Via Emilia, che devia su via Tolosano-viale IV novembre-viale Ceramiche per poi entrare nel Macroambito C provenendo da Castelbolognese in direzione Forlì.

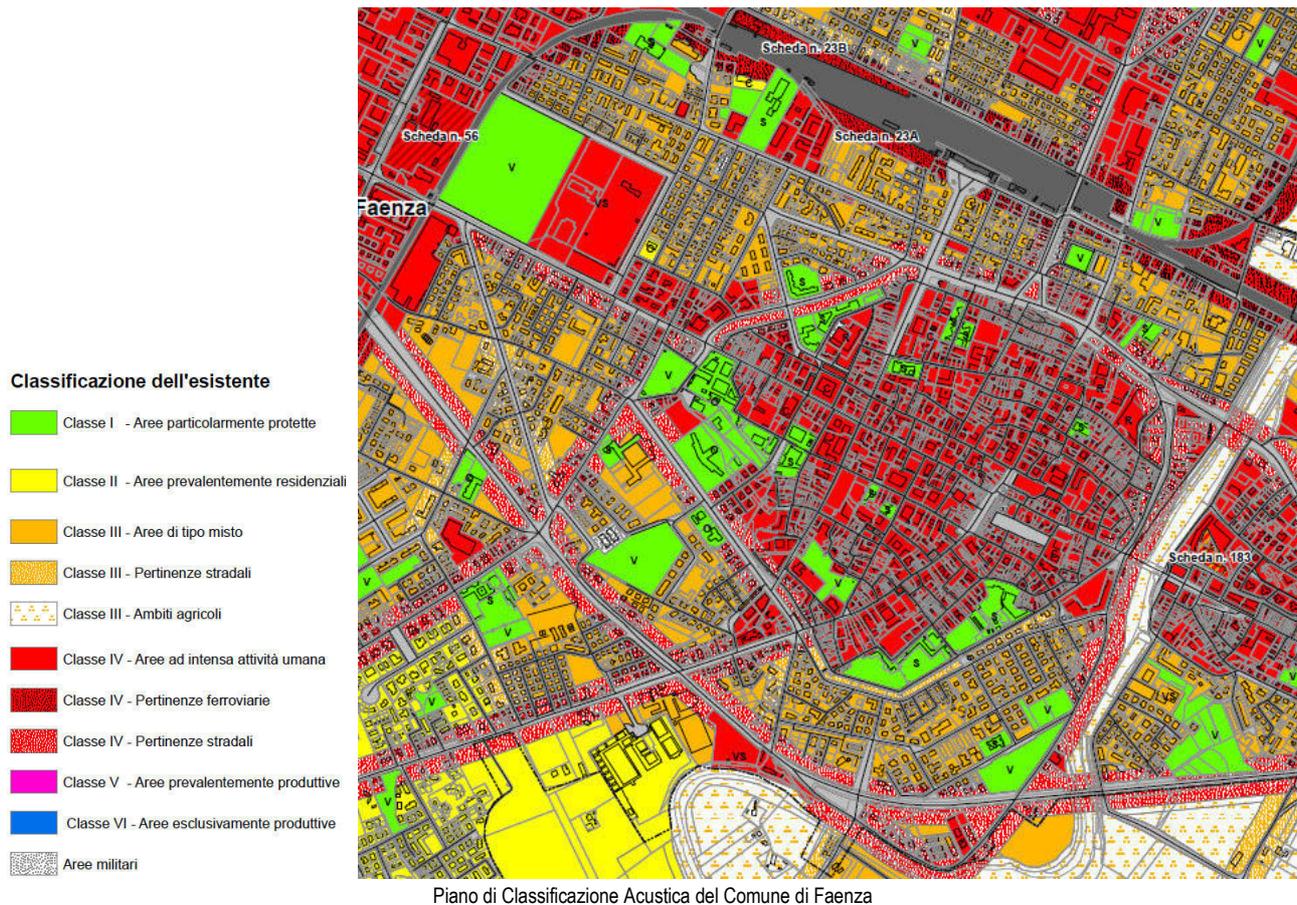
*Interventi da RUE*

[V] La previsione contenuta del PSC di un asse di scorrimento a nord della ferrovia e di raccordo con via Ravegnana e via Granarolo, tale da sgravare tutto il nucleo urbano dal traffico proveniente da nord verso Forlì (e viceversa), e di un asse di scorrimento ad ovest della ferrovia Faenza-Firenze, tale da sgravare tutto il nucleo urbano dal traffico proveniente da sud verso l'Autostrada (e viceversa), prospetta ampi margini di potenziale residuo. Tuttavia tale previsione non è di prossima attuazione. In assenza di dati più approfonditi, si stima che la rete attuale, ad oggi senza gravi criticità, potrebbe incorrere nel rischio di congestione se si attuassero tutti gli interventi nello scenario di densificazione massima.

**Trasporto pubblico locale**

[V] Il Macroambito B è in parte attraversato dalla linea 1 (rossa) di Trasporto Pubblico, ed è sede del capolinea della linea 2 (blu), scambio tra le due: tali linee servono il Macroambito con 30 fermate (di cui due di interscambio con linee extraurbane), poste circa a neanche 250 metri l'una dall'altra con tempo di attesa delle corse di 2 minuti mediamente. Tale rete presenta quindi una buona copertura spaziale e, benché tale frequenza di corse sia molto alta, l'itinerario effettuato in particolare dalla linea 1 non risulta funzionale per raggiungere in tempi accettabili le destinazioni più lontane, anche in altri Macroambiti, più che le destinazioni prossime, facilmente raggiungibili a piedi o in bicicletta. Molto più utilizzata e sfruttata è la linea 2 che dalla stazione ferroviaria porta fino al Macroambito G nord e a Granarolo faentino (1 sola corsa giornaliera).

L'aumento di residenti nell'area renderebbe opportuno un ripensamento in modo strategico dell'itinerario e della frequenza di corse, benché la valutazione debba essere fatta sull'intero territorio urbano. Vanno inoltre potenziati i collegamenti ciclopedonali con le fermate, al fine di rendere conveniente l'accesso a tale mezzo di spostamento.

**ACUSTICA***Stato di fatto*

La maggior parte dell'urbanizzato residenziale misto consolidato del Macroambito B ricade in classe III, a differenza delle Schede di progetto, attualmente ricadenti in classe IV (in quanto a destinazione produttiva-artigianale) e degli edifici che si affacciano lungo la ferrovia e le maggiori vie di traffico (Via Emilia-via Tolosano-viale IV novembre-viale Ceramiche, viale Stradone e la circonvallazione), i quali hanno una distanza tale dall'infrastruttura da ricadere nella fascia di rispetto di classe IV.

*Interventi da RUE*

[V] Nelle aree appartenenti all'ambito residenziale misto consolidato quasi totalmente ricadenti in classe III, ad eccezione delle porzioni ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviarie, è possibile densificare. In ogni caso, gli interventi dovranno garantire il rispetto dei limiti di 65 dB(A) diurni e 55 dB(A) notturni, o più restrittivi a seconda di quanto definito dalla Zonizzazione Acustica Comunale.

Per le aree prospicienti le principali infrastrutture (ferroviarie e stradali), sarà necessario dotare nella progettazione accorgimenti tali da garantire il raggiungimento/mantenimento del clima acustico della classe IV.

**RETI ECOLOGICHE**

Schema della Rete Ecologica

Il Macroambito B si sviluppa a sud della stazione ferroviaria, a corona del centro storico ed ha carattere prevalentemente residenziale e commerciale con un tessuto consolidato che non presenta ampi ambiti di trasformazione, se non nelle sue aree perimetrali (a ridosso della fascia ferroviaria a nord e della circonvallazione a sud). È attraversato dall'asse della via Emilia e delimitato, a sud, dalla circonvallazione, mentre nella sua parte settentrionale è definito dalla ferrovia. Il Macroambito ospita importanti funzioni di interesse comunale e sovracomunale come la stazione ferroviaria, l'ospedale ed il Parco Bucci. A est confina con il fiume Lamone e dunque con un tratto significativo di rete ecologica primaria, di valenza urbana. L'insieme dei principali percorsi ciclopeditoni e servizi forma un'importante sistema che si pone come elemento funzionale e complementare alla rete ecologica primaria.

*Accessibilità (mobilità ciclopeditone, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)*

Il Macroambito presenta una buona accessibilità; al suo interno è infatti ubicata la stazione ferroviaria, la stazione delle corriere (in via delle Ceramiche) e la principale maglia viaria è dotata di un'adeguata rete di piste ciclabili che collegano le principali attrattive e polarità. L'accessibilità sarà ulteriormente implementata una volta realizzato il sottopasso pedonale della stazione (individuato fra le strategie del PSC), superando l'attuale barriera generata dal fascio ferroviario. Dal punto di vista del trasporto pubblico si rileva una buona accessibilità (il Macroambito è generalmente ben servito dalla linea 1); mentre si riscontra una limitata disponibilità di parcheggi pubblici, in particolare si registra una discreta carenza di aree di sosta in prossimità della rete ecologica primaria del fiume Lamone. Tale dato, tuttavia, deve essere considerato in rapporto alle politiche che l'Amministrazione comunale intende perseguire in tema di mobilità sostenibile, soprattutto attraverso i piani e gli strumenti di settore. Un obiettivo prioritario, infatti, dovrebbe essere quello di contenere il ricorso all'uso dell'automobile per gli spostamenti all'interno del centro città (Macroambiti A e B).

Alcuni tratti di viabilità e/o alcuni nodi (viale Stradone, via Laghi, cavalca ferrovia, etc.), come segnalato dal Quadro Conoscitivo del PSC, presentano criticità rispetto a significativi incrementi di carico in rapporto alla capacità/volume di traffico.

*Attrezzature ricreative e per lo sport*

La rete ecologica principale non è direttamente interessata dalla presenza di attrezzature ricreative e per lo sport. Le attrezzature sportive sono tuttavia localizzate in corrispondenza del Parco Bucci, localizzato nel margine occidentale, lungo l'asse della via Emilia e dunque in un'area ben servita sia dalla rete ciclo-pedonale sia dal trasporto pubblico. Altre attrezzature sportive sono ubicate in corrispondenza via Garibaldi e dunque in un asse interessato da un tratto di rete ecologica secondaria, a nord di via Cantagalli, in prossimità del Parco Bucci.

*Servizi di interesse generale*

I principali servizi di interesse generale, scuole, centri ricreativi, servizi sono accessibili dai percorsi ciclo-pedonali che corrono lungo la via Emilia ed i viali di circonvallazione, individuati come tratti importanti della rete ecologica secondaria. Il Macroambito inoltre ospita un alto numero di servizi sociali, in particolare centri diurni, case famiglia e centri residenziali per anziani, concentrati prevalentemente in prossimità dell'Ospedale e, in misura minore, del Parco Bucci.

*Funzioni culturali (musei, cinema, teatri)*

Il Macroambito ospita diverse funzioni culturali di rilievo, tutte ben collegate dal sistema di percorsi ciclo-pedonali che seguono i tratti di rete ecologica secondaria. Vi troviamo infatti il Museo di Scienze Naturali Malmerendi (e l'omonima sala pubblica) e, nella stessa area, il Teatro S. Giuseppe, presso la parrocchia S. Giuseppe artigiano. In prossimità del polo ospedaliero è invece presente il Teatro Sala S. Francesco.

*Giardini, parchi*

Il sistema di percorsi e servizi che forma la rete ecologica secondaria intercetta un alto numero di giardini e parchi attrezzati, come il Parco della Rocca (il "Tondo") e il Parco Stacchini e i giardini di via Calamelli. Il parco Bucci, di rilevanza sovracomunale, rappresenta l'area verde di rilevanza maggiore, con le numerose attrezzature sportive lì ospitate, nonché un importante polmone verde per la città, visto l'alto numero di specie arbustive ed arboree presenti.

*Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all'aperto*

Il parco Bucci è uno spazio verde pubblico in cui hanno luogo manifestazioni all'aperto. Eventi hanno luogo presso i giardini di via Calamelli.

*Orti e giardini urbani (anche temporanei)*

Il Macroambito attualmente non ospita orti per anziani o giardini urbani, funzioni che potrebbero essere ospitate, anche temporaneamente, all'interno delle aree in attesa di trasformazione.

*Caratteristiche dell'ecosistema urbano*

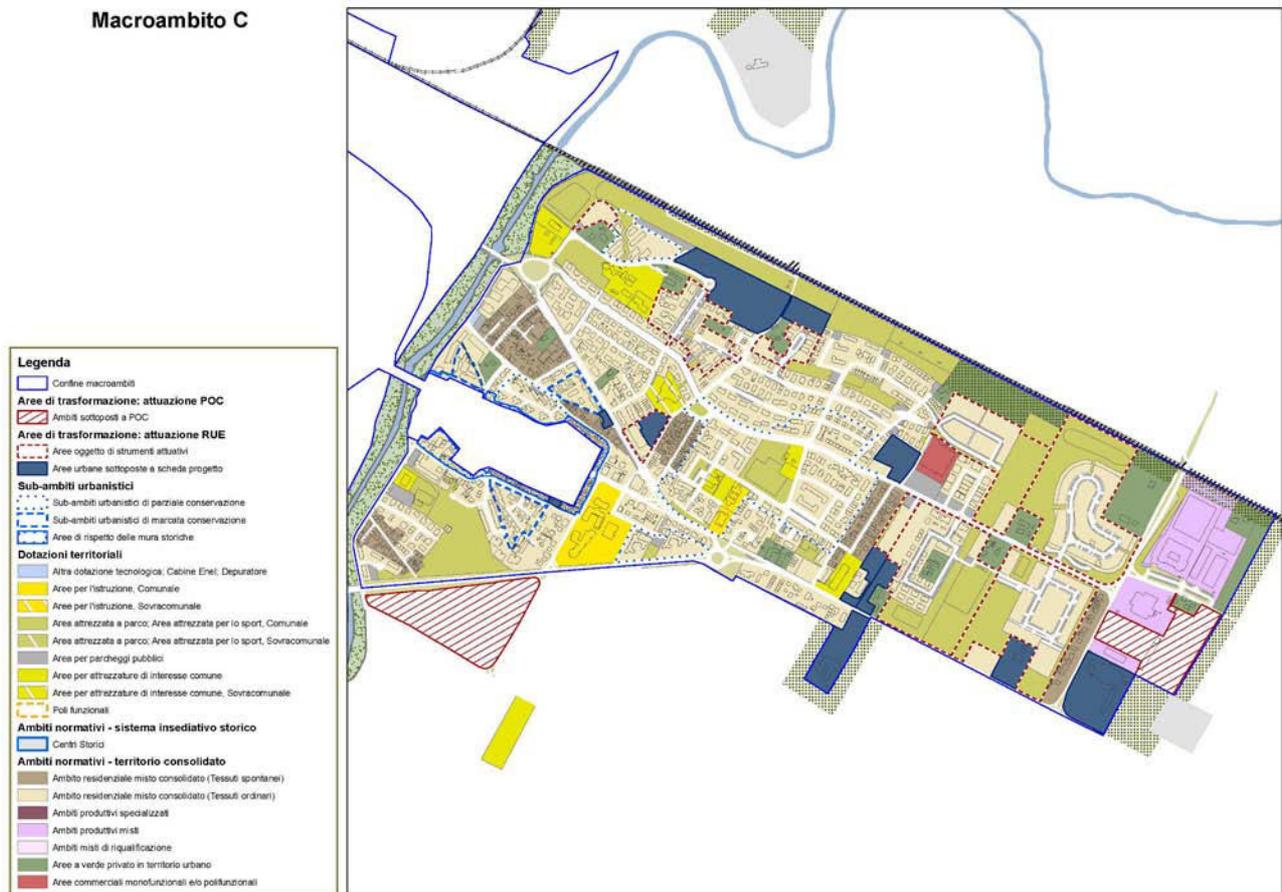
Ad oggi la qualità dell'ecosistema urbano del Macroambito si presenta nel complesso soddisfatta, in quanto le numerose aree verdi (in primis il Parco Bucci) ed i numerosi viali alberati (in particolare viale dello Stradone, anche di interesse storico) garantiscono un'alta varietà e densità di specie arboree ed arbustive (in totale circa il 30% degli elementi arborei e arbustivi presenti nel territorio urbano di Faenza). Il tratto di rete ecologica primaria del fiume Lamone, che lo delimita a est, rappresenta un'ulteriore potenzialità per garantire in città continuità al sistema naturale e ambientale. Un elemento di criticità attualmente è costituito dalla mancata continuità della rete ecologica primaria in corrispondenza del fascio ferroviario, infrastruttura che minaccia la funzione del fiume Lamone di corridoio ecologico. Trattandosi di un settore urbano sviluppatosi prevalentemente nel secondo dopoguerra (e anche in epoche precedenti), il livello di emissioni di anidride carbonica è generalmente alto, come evidenziato dallo studio sull'energia condotto dal Comune di Faenza. Il

valore potrebbe tuttavia essere ridotto seguendo le strategie del piano energetico comunale e, nel complesso, non incrementato se si considera che l'eventuale aumento di carico urbanistico sarà estremamente ridotto nel Macroambito e comunque sottoposto, in accordo con il RUE, a prestazioni di sostenibilità. Il tratto di circonvallazione, se da un lato si pone come una fonte di rumore a causa del traffico automobilistico, dall'altro si presenta come un'infrastruttura generalmente ben mitigata in quanto accompagnata da numerose aree verdi e, laddove urbanizzate, poco dense, che configurano una ben strutturata fascia di ambientazione.

#### Indirizzi e indicazioni

Si suggerisce il miglioramento del tratto di rete ecologica principale interessata dal fiume Lamone, in modo da garantire le caratteristiche di corridoio ecologico di rilevanza strategica territoriale. In particolare è necessario garantire lungo tutto il percorso del fiume interventi di rinaturalizzazione finalizzati ad implementarne la funzione ecologica e migliorare il regime idraulico del corso d'acqua. Ai fini di garantire continuità e interconnessione al sistema di polarità presenti nel Macroambito, si suggerisce inoltre il completamento ed il potenziamento dei tratti di rete ecologica secondaria individuati, valorizzando i già numerosi parchi, giardini e viali alberati presenti. Si consiglia inoltre di considerare gli ambiti in trasformazione, in particolare quelli attestati lungo la circonvallazione, come occasione per potenziare tale asse assicurando continuità alla cintura verde che separa e contemporaneamente unisce l'area della prima espansione urbana con le nuove espansioni verso la collina.





Ambiti RUE del Macroambito C – borgo Durbecco

## SCENARIO DENSIFICAZIONE

### Stato di fatto

Il Macroambito C è prevalentemente caratterizzato dall'ambito residenziale misto consolidato, suddiviso in tessuti ordinari e tessuti spontanei; alcune porzioni di tali tessuti rientrano in sub-ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originario e, quindi, sono soggette a un diverso grado di conservazione. Completano la struttura dell'ambito le aree attuabili tramite Scheda di progetto, le aree di conservazione dei verdi privati e quelle destinate a puntuali insediamenti commerciali, e una piccola porzione appartenente all'ambito produttivo misto.

Per quanto riguarda l'ambito residenziale misto consolidato, la Superficie fondiaria (Sf) dell'insieme dei due tipi di tessuto ammonta a circa 741.816 mq (636.730 mq tessuti ordinari + 105.086 mq tessuti spontanei), mentre la Superficie utile lorda (Sul) degli edifici appartenenti a tali tessuti, al giugno 2012, risulta pari a circa 497.057 mq. Dal rapporto di queste due quantità si ricava una densità di Superficie fondiaria (FAR) pari a 0,67.

### Interventi da RUE

Ipotizzando in via teorica di massimizzare l'effetto degli ampliamenti previsti per entrambi i tessuti<sup>1</sup>, la Superficie utile lorda aggiuntiva (cioè depurata della Superficie utile lorda esistente) realizzabile nel Macroambito in questione risulterebbe pari a 370.482 mq. la densità di superficie fondiaria (FAR) del Macroambito C aumenta fino ad un valore pari a 1,17.

<sup>1</sup> Per il metodo di calcolo, si rimanda alla premessa

Se si considera l'applicazione degli incentivi previsti dalle norme del RUE<sup>2</sup>, che incrementano la Superficie coperta consentita dal 40% al 55% per i tessuti ordinari e dal 50% al 70% per quelli spontanei, la Superficie utile lorda aggiuntiva teorica massima risulta pari a 667.170 mq, incrementando la densità di superficie (FAR) fino a 1,57.

All'interno del Macroambito in oggetto sono presenti alcune Schede di progetto la cui Superficie fondiaria totale, nello scenario di massimo carico, risulta essere pari a 72.986 mq con una Superficie utile lorda di 24.290 mq (FAR = 0,33).

Dal punto di vista dell'incremento del numero di residenti, derivante dalle strategie di densificazione del RUE, nei tessuti ordinari e nei tessuti spontanei diventa possibile insediare (senza incentivi) circa 7.410 nuovi abitanti teorici, che diventano 13.343 con l'applicazione degli incentivi; le Schede di progetto porterebbero ad un ulteriore incremento di 486 nuovi residenti.

Complessivamente, il Macroambito potrebbe quindi vedere il numero di abitanti passare dai 7.342 attuali ai 21.171 residenti teorici, con un incremento del 188%; è ovvio che si tratta di ipotesi puramente teoriche, la cui sostenibilità deve comunque essere verificata al fine di valutare l'effettivo carico ammissibile per il Macroambito.

#### Scenario di carico massimo

Sul attuale	Incrementi Sul (*)					Sul teorica TOTALE	
	Sul teorica aggiuntiva, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Sul teorica aggiuntiva, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Sul teorica aggiuntiva, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
497.057	370.482	667.170	-	-	24.290	891.829	1.188.517

Residenti attuali	Incrementi residenti teorici (*)					Residenti teorici TOTALI	
	Residenti teorici, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Residenti teorici, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Residenti teorici, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
7.342	7.410	13.343	-	-	486	15.238	21.171

(\*) Si richiama il fatto che il carico insediativo così stimato è ovviamente teorico e chiaramente non interamente realizzabile, sia in quanto le concrete possibilità edificatorie saranno da verificarsi in base alla morfologia di ogni singolo lotto e alle condizioni al contorno (es. in relazione alla distanza dagli edifici limitrofi), sia perché le reali dinamiche insediative riscontrabili nel territorio portano a considerare trend di crescita molto inferiori. Tuttavia, tale stima risulta utile per verificare eventuali condizioni di sostenibilità che potrebbero limitare ulteriormente l'edificazione e per determinare le prestazioni da richiedere in sede attuativa, così da garantire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che il RUE si è posto.

<sup>2</sup> Ibidem

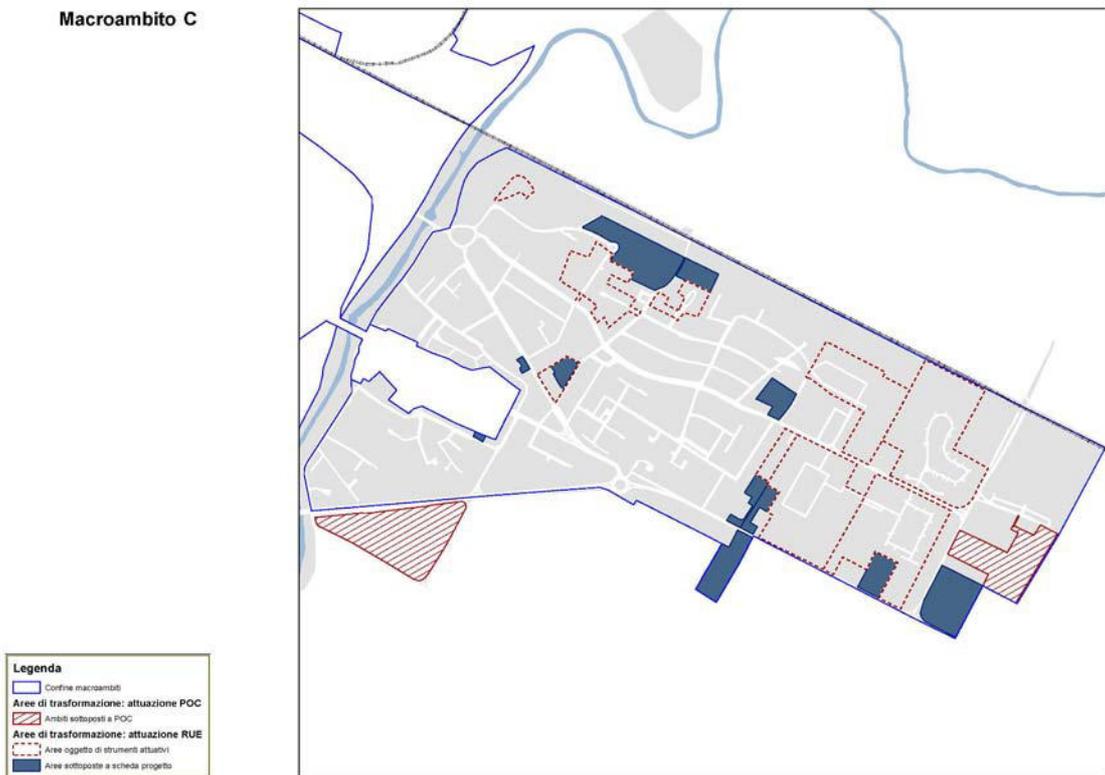
**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Macroambito C



Dotazioni territoriali

Macroambito C



Aree di trasformazione

*Stato di fatto*

Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi, e considerati i residenti attuali (7.342 abitanti al 6.6.2012), è possibile calcolare la quota di Dotazioni procapite esistenti nel Macroambito C, nonché la relativa capacità residua in termini di residenti teorici insediabili.

Superficie territoriale	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale	Residenti teorici insediabili
	P		S		I		V, VSP, SP					
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab	mq/ab	n
1.878.955	44.155	6,0	56.134	7,6	34.935	4,8	274.324	24.304	1.546	40,9	59,3	7.170

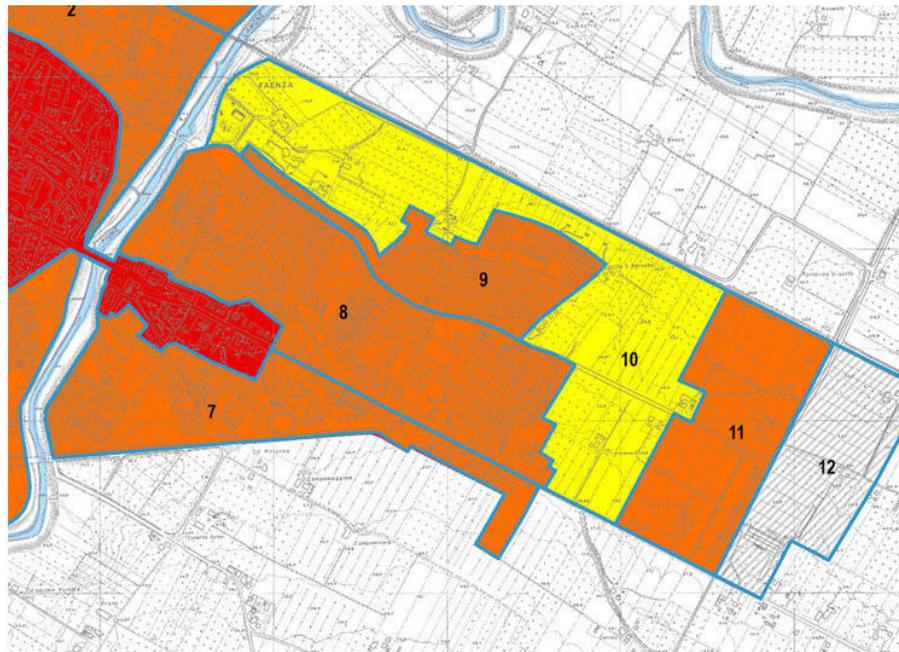
*Interventi da RUE*

[V] Complessivamente, le dotazioni totali attuali ammontano a 59,3 mq/ab, ripartite come da tabella.

Ipotizzando che, vista la tipologia di interventi di densificazione prospettati dal RUE all'interno del territorio consolidato, non sia possibile realizzare le dotazioni in loco e che, quindi, le quote relative alle dotazioni vengano monetizzate, si assume come obiettivo base il mantenimento di una quota di dotazioni pro capite pari ad almeno il minimo di legge (30 mq/ab); ne deriva che, potenzialmente, è ammissibile per il Macroambito C un incremento di 7.170 nuovi abitanti.

**ENERGIA**

Indice di fabbisogno energetico medio degli edifici dei BEU  
EPtot misurato in kWh/mq anno



Indice di fabbisogno energetico medio degli edifici del Macroambito C

*Stato di fatto*

In riferimento ai dati del Rapporto EnSURE<sup>3</sup> e del “Piano Regolatore dell’Energia” allegato al RUE è possibile stimare per ogni Bacino Energetico Urbano (BEU) che suddivide il Macroambito C l’indice di fabbisogno energetico medio (EPtot) riferito agli edifici in esso presenti: nel Macroambito C l’indice di fabbisogno energetico medio degli edifici si attesta, per quattro BEU, su valori riferiti ad una classe energetica F ( $170 \leq EP_{tot} \leq 210$  kWh/mq anno) e, per il BEU n.5 (quello di più recente insediamento) su valori riferiti ad una classe energetica D ( $90 \leq EP_{tot} \leq 130$  kWh/mq anno): tutto ciò è dovuto al periodo storico in cui la maggior parte degli edifici è stata realizzata, e quindi al sistema costruttivo adottato, e alla mancanza di accorgimenti tecnologici nell’involucro.

Il fabbisogno energetico totale attuale di tutti gli edifici che insistono sul Macroambito C, desunto dagli approfondimenti energetici di cui sopra (Rapporto EnSURE e Piano Regolatore dell’Energia), si attesta su un valore di circa 110.882.000 kWh che afferiscono ad una Superficie utile lorda totale pari a circa 604.000 mq; calibrando questo fabbisogno energetico sui soli ambiti in cui si attivano le strategie di densificazione residenziale espresse dal RUE e che ammontano ad una Superficie utile lorda stimata pari a circa 497.000 mq è possibile ipotizzare, per il Macroambito C, un fabbisogno energetico pari a circa 90.600.000 kWh.

*Interventi da RUE*

[V] Nell’ipotesi di mantenere quantomeno inalterato il fabbisogno energetico del Macroambito, si stimano i nuovi residenti ipoteticamente insediabili in rapporto al parametro obiettivo proposto dal RUE -per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione- pari a 50 kWh/mq anno (valore medio della classe B); il numero totale di residenti insediabili (che corrispondono ad una teorica superficie utile lorda tale da garantire l’invarianza energetica) risulta pari a circa 36.250 abitanti; sottraendo, in ultimo, da questo numero i 7.342 abitanti attualmente insediati è possibile quindi ottenere il numero dei nuovi residenti insediabili nel Macroambito C pari a circa 28.900 nuovi abitanti.

Quest’ultima quota benché possa assorbire l’incremento di residenti teorici nello scenario di densificazione massima, è superiore a quella ottenuta per le Dotazioni territoriali (7.170), che quindi rimangono il fattore limitante.

<sup>3</sup> Comune di Faenza, PROGETTO EnSURE – Energy Savings in Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply (WP3\_3.2.7), European Union, gennaio 2013

[P] Il RUE promuove il risparmio energetico negli edifici nel pieno rispetto della normativa sovraordinata vigente in materia; per le nuove costruzioni prevede incentivi finalizzati al raggiungimento di prestazioni energetiche superiori rispetto a quanto previsto nella normativa, mentre per ampliamenti e ristrutturazioni prevede incentivi connessi al miglioramento della prestazione energetica rispetto allo stato di fatto. In questo quadro, l'obiettivo auspicato è tendere almeno alla classe energetica B per i nuovi interventi mentre, per gli interventi sull'esistente -associati ad ampliamenti- l'obiettivo è tendere almeno all'invarianza energetica e quindi all'efficientamento del parco edilizio esistente attraverso interventi di coibentazione dell'involucro e/o miglioramenti impiantistici, non solo a copertura del fabbisogno relativo al nuovo intervento ma anche dell'edificio esistente.

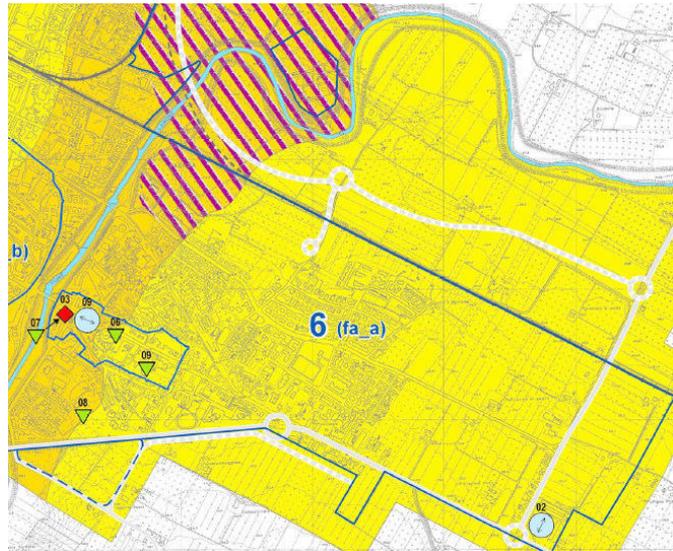
**SISMICA**

Zona di amplificazione stratigrafica?

3 (fa)	$F_{a(z)} = 1,4$ Ambito di piano di fondazione (AC308) con substrato medio "non rigido" (Argille Azzurre) a profondità di pochi metri (Marzone p.p.)
5 (fa)	$F_{a(z)} = 1,5$ Ambito di sito pianura con spessa successione di alluvioni sabbie compatte e parzialmente ghiaiose (AESR, AESR), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su substrato medio "non rigido" (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (zona Luce-Palazzo)
6 (fa_a)	$F_{a(z)} = 1,7$ Ambito di conole terrazzato con successioni regolari di alluvioni fini mediamente compatte (AESR), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigido" (AES7) (zona urbana di Faenza p.p.)
6 (fa_b)	$F_{a(z)} = 1,7$ Ambito di conole terrazzato a piano di fondazione con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESR, AESR), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigido" (AES7) (zona urbana di Faenza p.p.)
6 (fa_c)	$F_{a(z)} = 1,7$ Ambito di piano terrazzato irregolare con successioni di alluvioni compatte e sabbie ghiaiose (AESR), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su substrato medio "non rigido" (Argille Azzurre, Sabbie Gialle, Sgravi, Tevere-Palazzo)
6 (fa_d)	$F_{a(z)} = 1,7$ Ambito di paludoso/terrazzo con successione spesso (>50m) di alluvioni fini più o meno compatte (AESR, AESR) (Pala p.p.)
6 (fa_e)	$F_{a(z)} = 1,7$ Ambito di piano terrazzato irregolare con successioni di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESR), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su substrato medio "non rigido" (Argille Azzurre) (Marzone p.p.)
7 (fa)	$F_{a(z)} = 1,8$ Ambito di piano terrazzato irregolare con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte (AESR, AESR) poggiati localmente a profondità variabile tra 10-25m su ghiaie (AES7) e substrato alluvionale "non rigido" (zona sottorurale di Faenza, Grandoli Faentino, Mazzoni, Piana Grande, Pala, Pala p.p.)
8 (fa_a)	$F_{a(z)} = 1,9$ Ambito di conole terrazzato a piano di fondazione con successioni regolari di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESR, AESR), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigido" (AES7) (zona urbana di Faenza p.p.)
8 (fa_b)	$F_{a(z)} = 1,9$ Ambito di piano terrazzato irregolare e di fondazione con successioni irregolari di alluvioni parzialmente ghiaiose (AES7, AESR, AESR), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su substrato medio "non rigido" (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (zona Luce delle Spianate)
8 (fa_c)	$F_{a(z)} = 1,9$ Ambito collinare con substrato medio potenzialmente liquefacibile (Argille Azzurre, Sabbie Gialle) (Cirolo dei Fidi)
10 (fa)	$F_{a(z)} = 2$ Ambito di piano terrazzato irregolare con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESR, AESR), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su substrato medio "non rigido" (Argille Azzurre) (Marzone p.p.)

Zone in cui è previsto come necessario il III livello di approfondimento

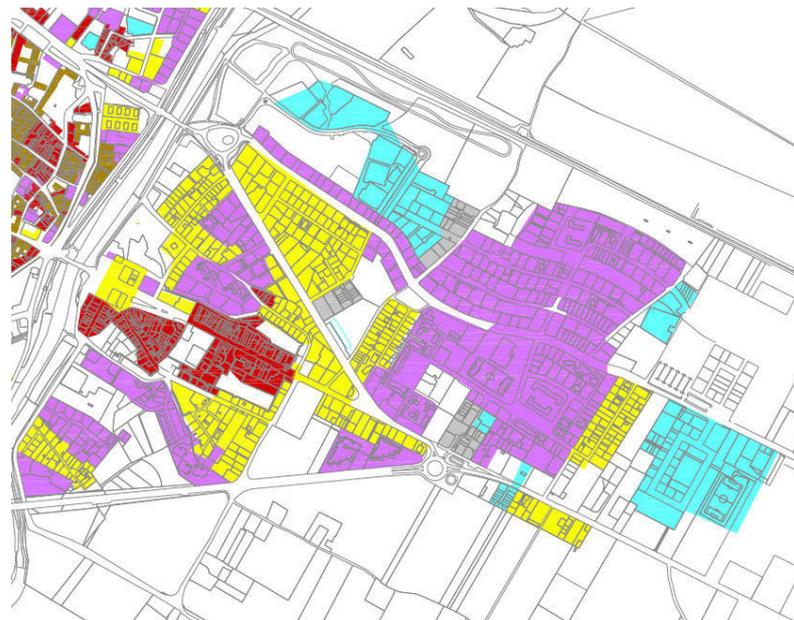
Zone con terreni potenzialmente liquefacibili:  
Ambito di conole irregolare di sabbie fini e sabbie sabbie sabbie considerati e saturati in press. 10 metri di profondità



Carta di microzonazione sismica (sottosuolo)

*Classi di Vulnerabilità EMS 98*

CLASSE EMS '98	TIPOLOGIA
<b>A</b>	MU0c MU0a MU0e MU0d
<b>B</b>	MUA1 MUA0b
<b>C1</b>	MUIb MUR1a MUR1b MII1+3
<b>C2</b>	CAR1 CAI1 CAR1+3 CAI1+3
<b>D1</b>	MUI1a
<b>D2</b>	CAI2 CAR2 CAR2+3 CAI2+3
<b>E</b>	CA3



Carta della vulnerabilità sismica dell'edificato (soprasuolo)

*Stato di fatto*

La studio di microzonazione sismica del PSC inserisce l'intero Macroambito C fra le zone soggette ad un fattore di amplificazione stratigrafica pari ad 1,7; una piccola porzione, a nord del Macroambito, è individuata come zona potenzialmente liquefacibile ove è necessario un'indagine sismica di terzo livello.

Per quanto riguarda la caratterizzazione della vulnerabilità sismica dell'edificato, approfondita nel "Piano Regolatore della Sismicità" allegato A.1 al RUE il Macroambito C – borgo Durbecco risulta, in sintesi, essere una porzione di città che denota un medio-alto livello di risposta ad un evento sismico in quanto al suo interno si concentrano, in prevalenza, classi di vulnerabilità appartenenti alle categorie C ed E, con interi comparti di recente edificazione che sono stati costruiti in conformità all'attuale normativa sismica.

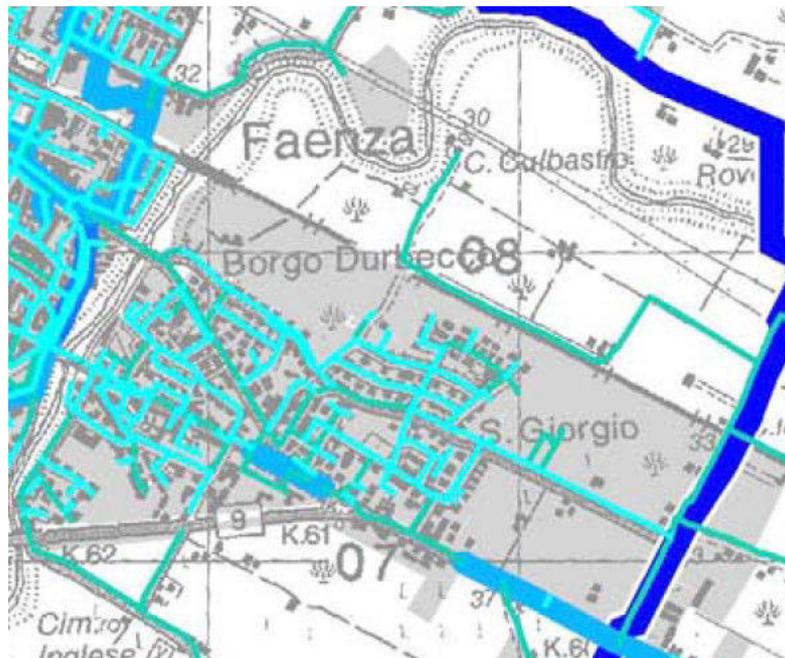
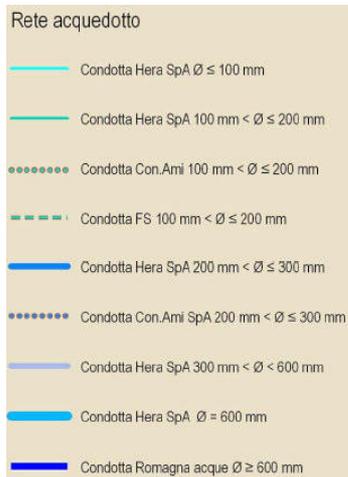
La valutazione nel caso degli aspetti sismici è strettamente collegata al singolo edificio o all'aggregato in cui esso è contenuto, in quanto dipende dal sistema costruttivo, dalle geometrie dell'edificio e dell'aggregato in adiacenza e dalla struttura spaziale dell'edificio, anche in rapporto agli edifici circostanti.

### *Interventi da RUE*

[P] Fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica, il RUE stimola la valutazione delle vulnerabilità del patrimonio edilizio in relazione al contenuto delle elaborazioni del PSC (Tavv. B 3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani" e dello stesso RUE (Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità").

**ACQUA**

**Rete Acquedottistica**



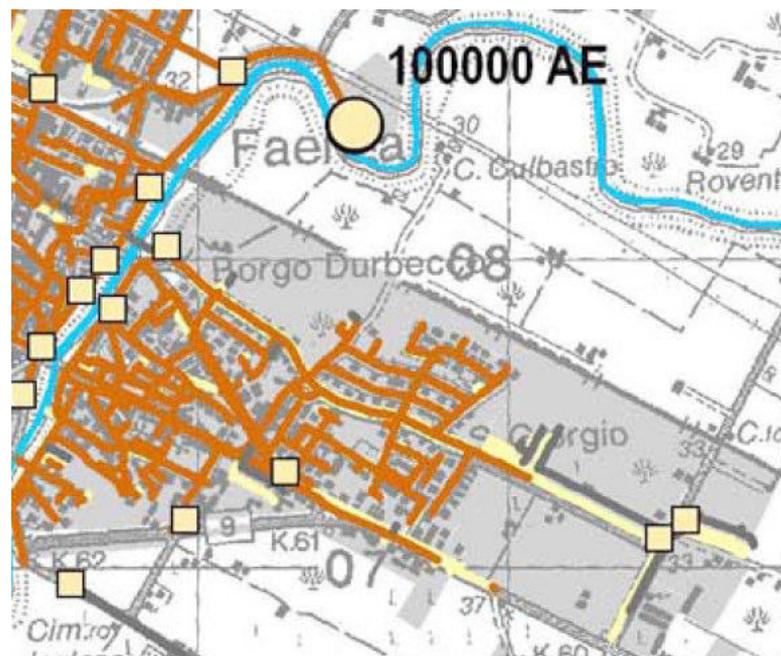
PSC Comune di Faenza – Rete acquedottistica

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito

[P] In ogni caso, al fine di garantire l'efficienza della rete, gli interventi delle Schede andranno subordinati al parere favorevole del Gestore della rete e, nel caso risultino necessari degli interventi di adeguamento, questi andranno realizzati contestualmente alla realizzazione delle nuove superfici residenziali.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC, andrà inoltre prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi.

**Rete di Drenaggio**

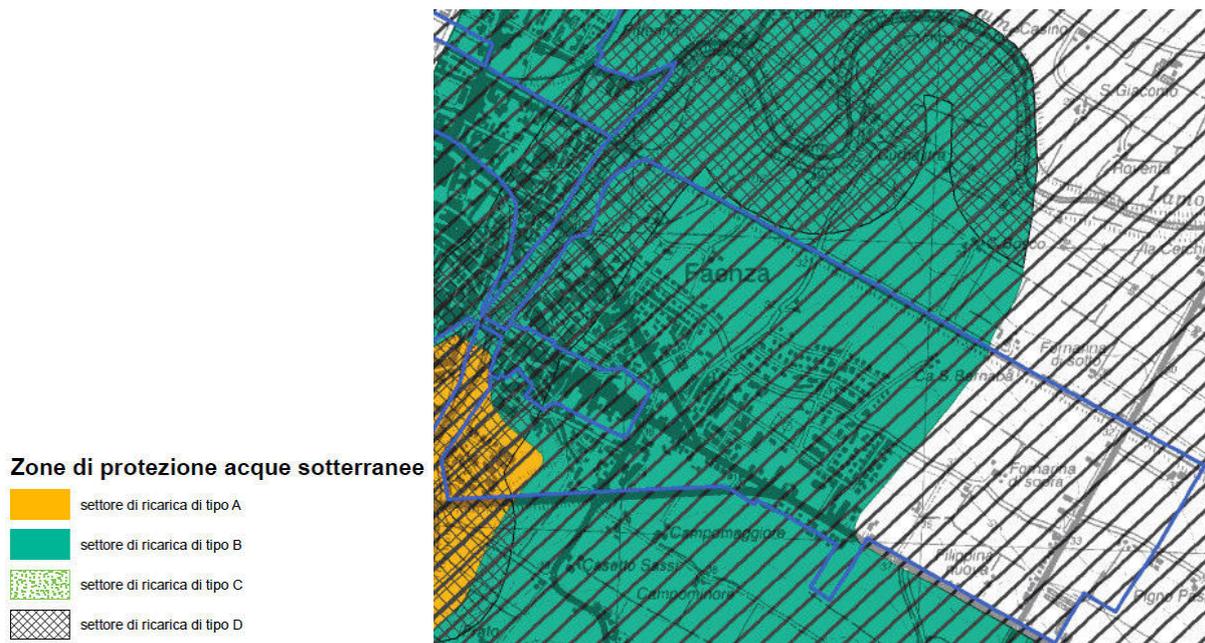


PSC Comune di Faenza – Rete fognaria

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] Al fine di contenere i consumi idrici e di non aggravare il sistema scolante pubblico locale, nei nuovi interventi e per gli interventi di riqualificazione dovrà essere previsto il recupero e il riuso delle acque meteoriche raccolte dalle coperture. Dovranno quindi essere realizzati sistemi di rallentamento, convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche da indirizzare a recupero per usi compatibili e si dovrà prevedere la realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione delle stesse acque (rete duale), anche laddove il recapito finale sia attualmente in rete mista (questo al fine di consentire che, quando saranno attuati gli interventi di ammodernamento della rete fognaria, che necessariamente dovranno predisporre la separazione di acque bianche e nere, sia possibile procedere all'allaccio alla rete delle acque bianche e nere).

### Suolo



Piano di Tutela Acque Provincia di Ravenna – Zone di protezione degli acquiferi

#### *Stato di fatto*

[V] Oltre la metà ovest del Macroambito C, su cui insiste gran parte dell'attuale Superficie utile lorda costruita, si trova in settore di ricarica degli acquiferi di Tipo B. In base all'art. 11 (D) del Piano di Tutela della Acque (PTA) provinciale, nelle zone A, B, D "gli interventi edilizi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti) devono essere regolamentati al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, subordinando gli stessi alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo". Al comma d) del medesimo articolo, il PTA indica nel 30% la quota minima di Superficie fondiaria da mantenere permeabile.

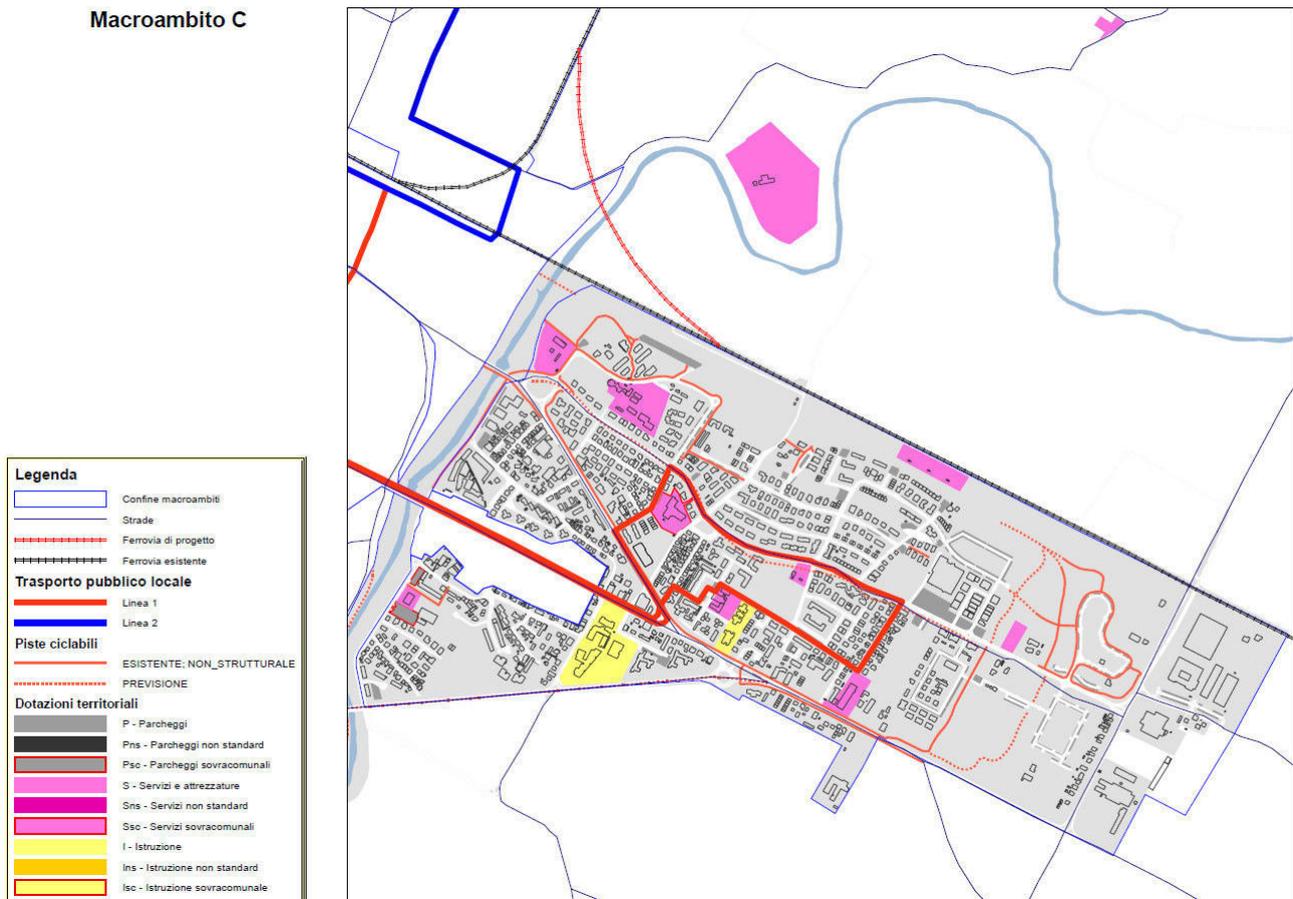
#### *Interventi da RUE*

[P] In base a queste considerazioni, gli interventi di ampliamento e densificazione ipotizzati nello scenario di massima potranno essere realizzati purché la Superficie fondiaria sia trattata in modo tale da garantire che almeno il 30% di essa sia permeabile.

[P] Ai sensi dell'art. 24.5 del RUE [Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda], negli interventi soggetti a SIO, nonché nelle "Schede progetto", nel caso di trasformazioni di aree che vengono dismesse o cambiano d'uso, dovrà essere preliminarmente verificata la compatibilità del suolo e della falda in relazione al potenziale inquinamento generato dagli usi precedentemente insediati. Con particolare riferimento alle aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminate dovrà obbligatoriamente essere prevista una caratterizzazione ed una eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, riducendo sensibilmente il rischio ambientale e sanitario e migliorando quindi la qualità dei suoli e della falda.

**Ambienti interrati a rischio allagamento***Interventi da RUE*

[P] Ai sensi dell'art. 24.7 del RUE [*Sicurezza del territorio - Ambienti interrati a rischio di allagamento*], nel caso di realizzazione di piani interrati, l'attuazione degli interventi è subordinata ad una verifica preliminare che tenga conto di possibili scenari di allagamento, in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, prevedendo eventuali dispositivi per limitarne gli effetti negativi.

**MOBILITA'****Macroambito C**

Trasporto pubblico locale – Piste ciclabili – Dotazioni territoriali

**Rete ciclabile***Stato di fatto*

[V] I percorsi ciclabili, che per scelta sono quasi totalmente ciclopedonali, sono carenti nelle zone meno recenti e affiancano le direttrici di maggiore traffico (via Fratelli Rosselli-Via Emilia, via Fornarina-via Testi), mentre sono decisamente capillari in quelle di recente costruzione. Esistono altri tratti di rete ciclabile all'interno dei tessuti consolidati che necessitano di riconnessione fra loro, mentre la parte più a sud risulta più carente di percorsi ciclopedonali.

*Interventi da RUE*

[P] Obiettivo specifico da perseguire per la mobilità ciclabile è la riconnessione dei tratti esistenti al fine di dare continuità agli stessi, in particolare nella parte centrale a nord del Macroambito. Gli interventi attuati nelle schede dovranno quindi contribuire alla realizzazione di tale obiettivo, mentre gli interventi negli ambiti misti consolidati in contrasto dovranno armonizzarsi con il progetto di continuità della rete con riferimento al rispetto delle pertinenze dalla sede stradale in cui sarà possibile ricavare i percorsi.

**Rete stradale primaria***Stato di fatto*

[V] Il Macroambito C è attraversato principalmente dalla Via Emilia che devia su via Fratelli Rosselli, via quest'ultima che in passato ha avuto la funzione di alleggerire il traffico automobilistico che altrimenti avrebbe attraversato il Centro Storico; ad oggi tale via risulta completamente inglobata nel tessuto consolidato. Oltre a tale direttrice, via Fornarina-via Testi struttura tutta la parte più a nord del Macroambito. Il margine più a sud, limite tra città e campagna, è identificato dalla Circonvallazione via Diaz, che è necessariamente la strada di maggior traffico e impatto e di maggior scorrimento.

*Interventi da RUE*

[V] La previsione contenuta del PSC di un asse di scorrimento a nord della ferrovia e di raccordo con via Ravegnana e via Granarolo, tale da sgravare tutto il nucleo urbano dal traffico proveniente da nord verso Forlì (e viceversa), prospetta ampi margini di potenziale residuo. Tuttavia tale previsione, che intercetterà gran parte del traffico presente sulla rete interna attuale, non è di prossima attuazione. Si può considerare che gli interventi proposti siano in ogni caso ammissibili in quanto la rete stradale esistente è caratterizzata da una maglia gerarchizzata e capillare, senza rilevanti situazioni di criticità rilevate dal PSC. In assenza del raccordo di progetto, il ponte di via F.lli Rosselli sconta, in determinate occasioni, le difficoltà di smistamento dei flussi connesse all'incrocio del cavalcavia ferroviario, ubicato fra il Macroambito B e il Macroambito D.

**Trasporto pubblico locale**

[V] Il Macroambito C è in parte attraversato dalla linea 1 (rossa) di Trasporto Pubblico: tale linea serve principalmente la parte centrale, attorno a piazza Bologna (che ne è il capolinea), con 9 fermate (di cui una di interscambio con linee extraurbane), poste circa a neanche 250 metri l'una dall'altra con tempo di attesa delle corse di 2 minuti mediamente. Tale rete copre pertanto solo una parte, del Macroambito e benché tale frequenza di corse sia molto alta, le aree più lontane -nonché di nuova costruzione- e che pertanto necessiterebbero di tale servizio rimangono non servite.

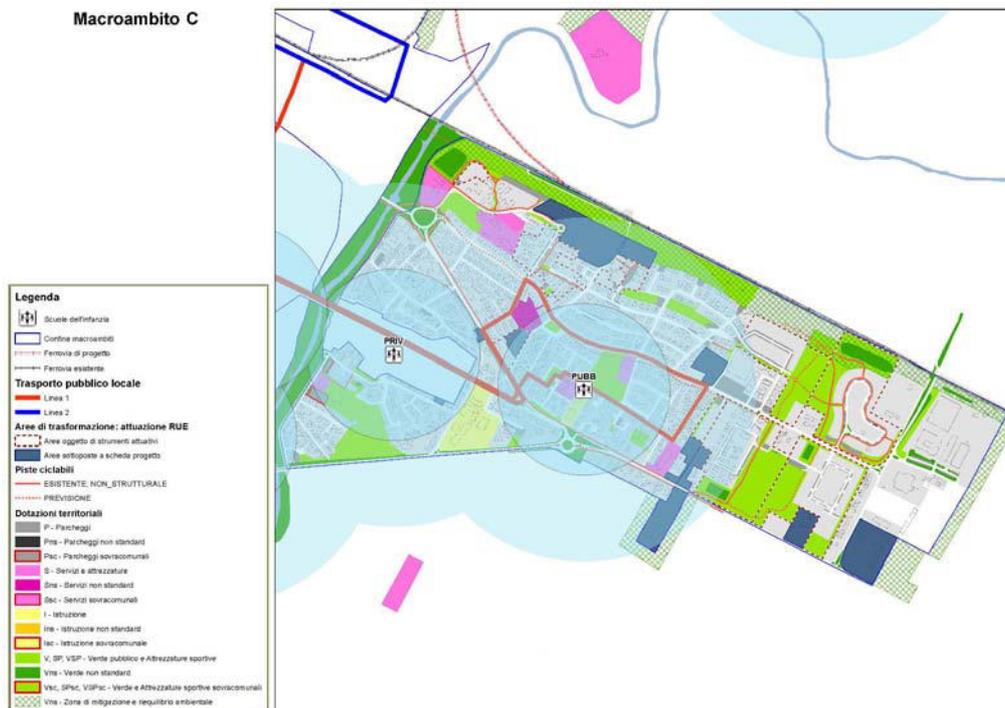
L'aumento di residenti nell'area renderebbe opportuno un ripensamento in modo strategico dell'itinerario e della frequenza di corse, in modo da coprire anche le porzioni a nord ed est, benché la valutazione debba essere fatta sull'intero territorio urbano. Vanno inoltre potenziati i collegamenti ciclopedonali con le fermate, al fine di rendere conveniente l'accesso a tale mezzo di spostamento.

**Accessibilità scolastica**

Raggi d'influenza scuole dell'infanzia – scuole primarie – scuole secondarie di I grado (ex Circ. LL.PP. 425/1967)

L'ex circolare LL.PP. 425/1967 riporta raggi di influenza per le scuole dell'infanzia pari a 300 m, per le scuole primarie pari a 800 m e per le scuole di I grado pari a 1.000 m.

Scuole dell'infanzia



Accessibilità alle scuole dell'infanzia: i cerchi più scuri rappresentano un raggio di 300 metri, quelli più chiari un raggio di 600 metri

[V] Hanno accesso alle scuole dell'infanzia esistenti 3.252 residenti nel raggio di 300 metri, e 6.771 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 7.342 residenti nel Macroambito C.

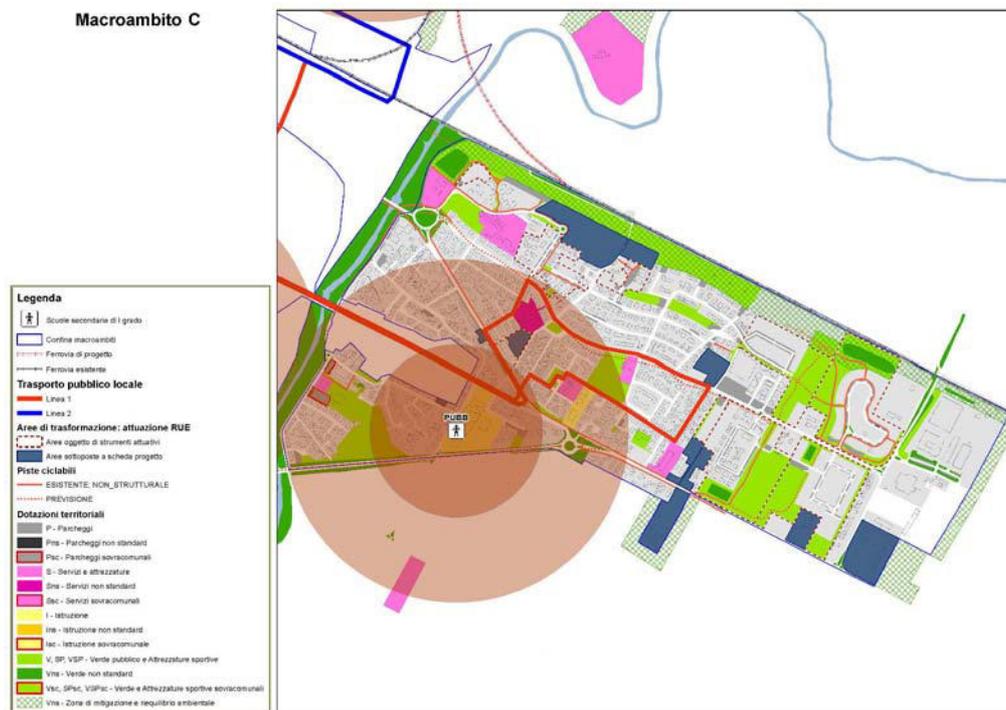
Scuole primarie



Accessibilità alle scuole primarie: i cerchi più scuri rappresentano un raggio di 300 metri, quelli più chiari un raggio di 600 metri

[V] Hanno accesso alle scuole primarie esistenti 1.279 residenti nel raggio di 300 metri, e 4.825 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 7.342 residenti nel Macroambito C.

## Scuole secondarie di I grado



Accessibilità alle scuole secondarie di I grado: i cerchi più scuri rappresentano un raggio di 300 metri, quelli più chiari un raggio di 600 metri

[V] Hanno accesso alle scuole secondarie di I grado esistenti 771 residenti nel raggio di 300 metri, e 3.631 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 7.342 residenti nel Macroambito C.

*Stato di fatto*

Per quanto riguarda i servizi non direttamente centralizzati nel nucleo storico, le scuole di ordine e grado dipendenti dal livello comunale coprono in buona parte l'attuale urbanizzato consolidato residenziale (est e sud) benché alcune porzioni di Macroambito facciano riferimento come pertinenza scolastica a istituti che sono collocati nei Macroambiti A e B.

Complessivamente il 48% (3.503) dei residenti attuali risulta servito ad una distanza pedonale di 300 metri da un istituto scolastico e il 92% (6.771) a una distanza di 600 metri; si tratta pertanto di una porzione di territorio per il quale l'incremento di residenti ipotizzato pare consentito anche dalla presenza di una buona copertura di servizi scolastici.

*Interventi da RUE*

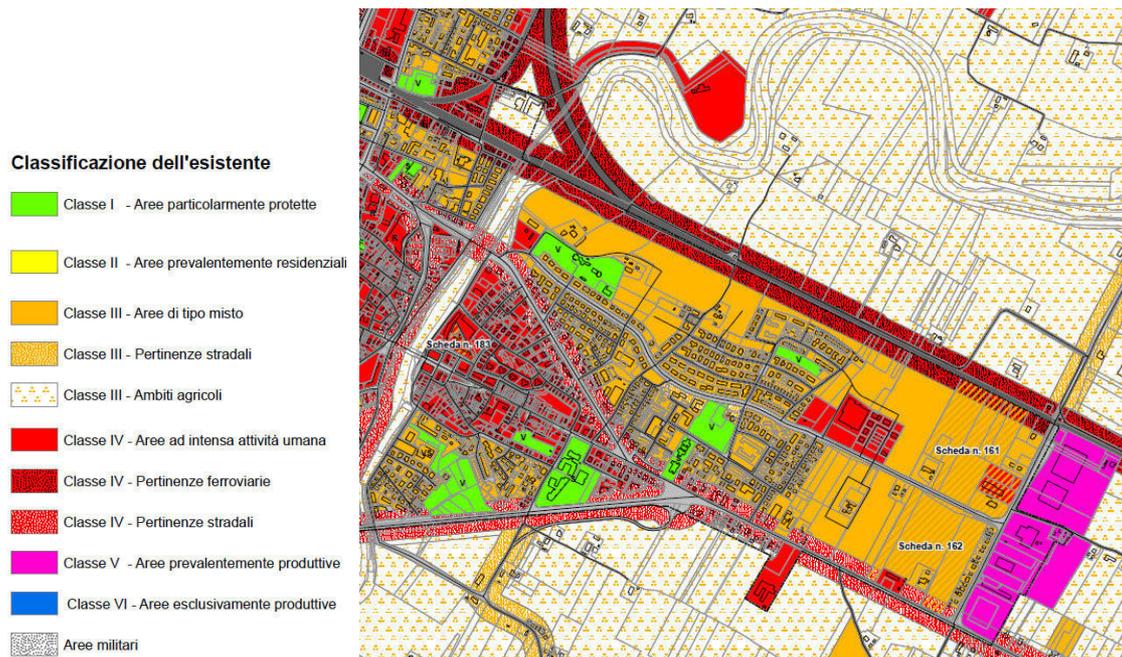
[V] Considerando il massimo incremento possibile di residenti (7.170), pari cioè al 98% dei residenti attuali (7.342), i residenti teorici serviti nel raggio di 300 metri sarebbero così ripartiti:

- scuole dell'infanzia: da 3.252 a 6.438 residenti teorici;
- scuole primarie: da 1.279 a 2.532 residenti teorici;
- scuole secondarie di I grado: da 771 a 1.526 residenti teorici.

Nel raggio di 600 metri, invece, sarebbero così ripartiti:

- scuole dell'infanzia: da 6.771 a 13.406 residenti teorici;
- scuole primarie: da 4.825 a 9.553 residenti teorici;
- scuole secondarie di I grado: da 3.631 a 7.189 residenti teorici.

Sarebbe quindi necessario potenziare i servizi scolastici, in modo da garantire, inoltre, accessibilità anche alla porzione più ad est del Macroambito, ossia quella di più recente costruzione.

**ACUSTICA**

Piano di Classificazione Acustica del Comune di Faenza

*Stato di fatto*

La maggior parte dell'urbanizzato residenziale misto consolidato del Macroambito C ricade in classe III, a differenza delle Schede di progetto, attualmente ricadenti in classe IV (in quanto a destinazione produttiva-artigianale) e degli edifici che si affacciano lungo via Fratelli Rosselli-Via Emilia e Circonvallazione via Diaz, i quali hanno una distanza tale dall'infrastruttura da ricadere nella fascia di rispetto di classe IV.

*Interventi da RUE*

[V] Nelle aree appartenenti all'ambito residenziale misto consolidato quasi totalmente ricadenti in classe III, ad eccezione delle porzioni ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviarie, è possibile densificare. In ogni caso, gli interventi dovranno garantire il rispetto dei limiti di 65 dB(A) diurni e 55 dB(A) notturni, o più restrittivi a seconda di quanto definito dalla Zonizzazione Acustica Comunale.

Per le aree prospicienti le principali infrastrutture (ferroviarie e stradali), sarà necessario dotare nella progettazione accorgimenti tali da garantire il raggiungimento/mantenimento del clima acustico della classe IV.

**RETI ECOLOGICHE**

Schema della Rete Ecologica

Il Macroambito C individua il settore urbano situato a est del centro storico e del fiume Lamone. L'area è chiaramente confinata a nord dalla ferrovia e, a sud, dalla circonvallazione e dalla via Emilia.

Ha carattere misto residenziale, con alcune minori attività produttive localizzate nell'estremità orientale, tra la via Emilia e la strada provinciale per Ravenna.

Nel Macroambito sono presenti diverse attività commerciali e attrezzature di interesse collettivo, localizzate prevalentemente in corrispondenza dei principali assi viari che la connettono con il centro storico, ovvero via Emilia, via Fratelli Rosselli e via Fornarina-via Testi.

A ovest è lambito dal tratto di rete ecologica primaria che si struttura lungo il fiume Lamone, mentre nell'asse di via Fornarina-via Testi si struttura un tratto di rete ecologica secondaria con funzione di connessione fra i principali servizi di interesse collettivo. Nel Macroambito, inoltre, sono previsti tratti di rete con funzione di mitigazione, in corrispondenza delle infrastrutture che lo delimitano alle due estremità settentrionale e meridionale (i binari ferroviari della tratta ferroviaria Bologna-Ancona e la circonvallazione) e in corrispondenza del limite orientale.

*Accessibilità (mobilità ciclopedonale, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)*

Il Macroambito presenta nel complesso una buona accessibilità. È caratterizzato da una discreta rete di piste ciclabili che, una volta completata, coprirà in maniera capillare l'intero settore urbano, contribuendo così al potenziamento del sistema della rete ecologica secondaria. La linea 1 del trasporto pubblico serve la parte più centrale e più densamente caratterizzata da attività commerciali e servizi (l'area compresa fra via Fratelli Rosselli e via Fornarina-Testi), permettendone dunque una buona fruibilità. I parcheggi sono generalmente ben distribuiti e localizzati in corrispondenza dei principali luoghi di interesse.

*Attrezzature ricreative e per lo sport*

Le principali attrezzature ricreative e per lo sport sono localizzate in corrispondenza dei numerosi parchi e giardini ospitati nel Macroambito. Attualmente non tutti risultano ben serviti dalla rete ciclo-pedonale, ma i tratti in previsione ne miglioreranno l'accessibilità. Alcune importanti attrezzature sportive, in particolare il Campo Basket Parco Azzurro ed il Circuito Pista per allenamenti sono ubicati in prossimità della rete ecologica primaria del fiume Lamone, mentre il Campo da calcio zona Coop Borgo è ubicato nell'area verde che attraversa il Macroambito nella sua estremità orientale.

### *Servizi di interesse generale*

Attualmente i principali servizi di interesse generale si attestano lungo o in prossimità di via Fornarina-Testi, asse su cui si organizza anche un tratto di rete ecologica secondaria e su cui è in previsione una nuova pista ciclo-pedonale. Altri importanti servizi sono ubicati lungo via Fratelli Rosselli, e dunque ben accessibili anche ciclo-pedonalmente.

### *Funzioni culturali (musei, cinema, teatri)*

Il Macroambito ospita il museo Tramonti e il Centro Sociale "Il Borgo", entrambi prossimi al tratto di rete ecologica secondaria.

### *Giardini, parchi*

Il corridoio ecologico del fiume Lamone intercetta alcune importanti aree verdi del Macroambito, ovvero il Giardino Pantoli, il Parco Azzurro e l'area verde che ospita la Pista per allenamenti. In generale le aree verdi ospitano o sono in stretta relazione con servizi culturali e ricreativi, come il giardino di via Saviotti, adiacente al Centro Sociale "Borgo" e al Campo da calcio "Conte Zucchini".

### *Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all'aperto*

Eventi e manifestazioni all'aperto sono attualmente ospitati nelle principali aree verdi presenti, in particolare nei pressi della Pista per allenamenti e del Giardino di via Pantoli.

### *Orti e giardini urbani (anche temporanei)*

Attualmente il Macroambito presenta un'area verde, in adiacenza al Parco Zamosa, in cui sono ospitati orti per gli anziani.

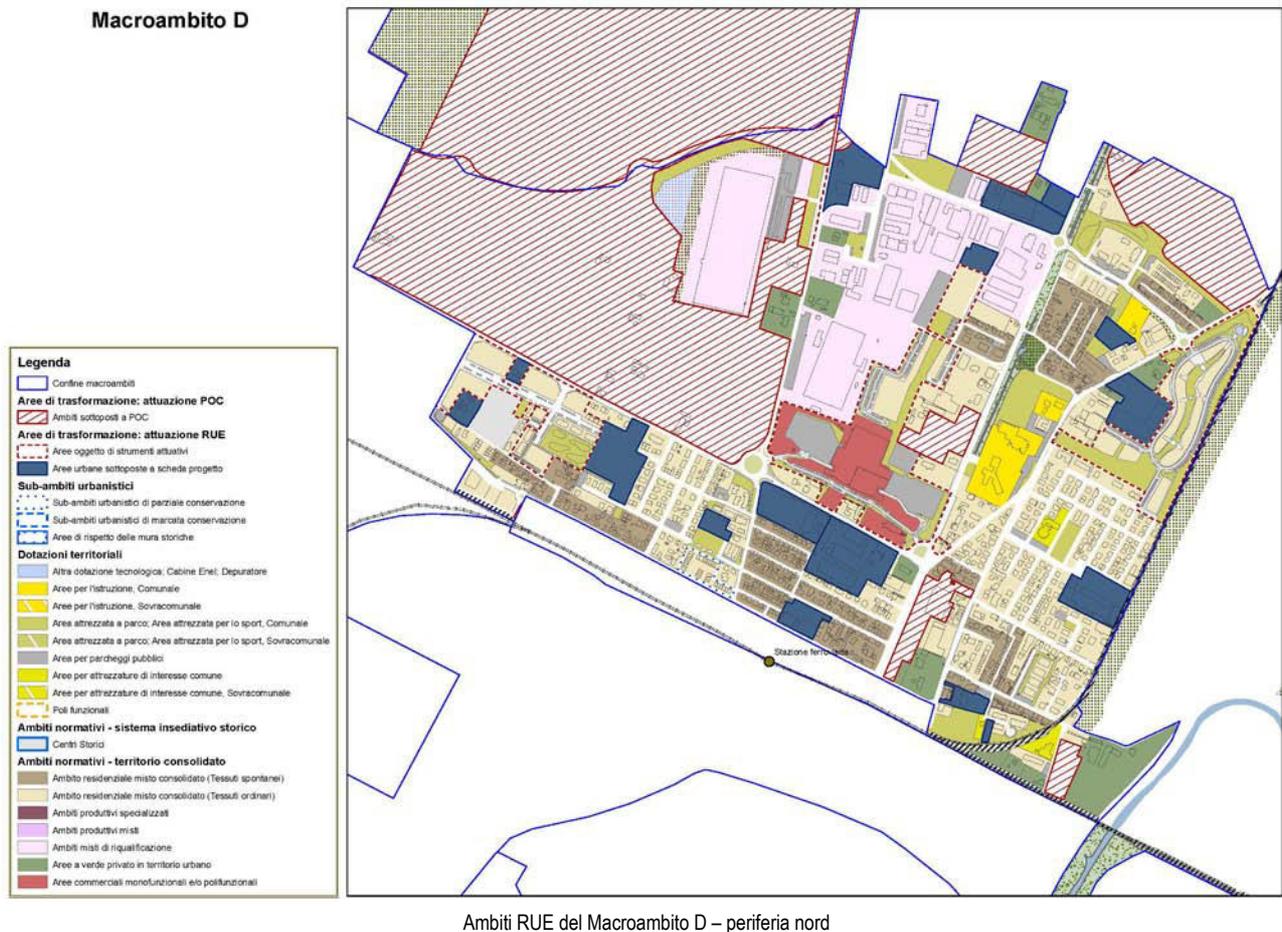
### *Caratteristiche dell'ecosistema urbano*

Il Macroambito presenta ampie e capillare presenza di aree a verde ed ospita un alto numero di specie arbustive ed arboree (circa il 20% del totale presente nei diversi Macroambiti). Si tratta di un dato rilevante se si constata che nel Macroambito non sono presenti parchi di interesse sovra comunale. Tale rete di aree a verde, se conservata e migliorata, può contribuire alla costruzione del sistema di reti ecologiche secondario a supporto e ad integrazione di quello primario.

Da quanto emerge dallo studio sull'energia del Comune di Faenza, il livello di emissioni presenti non raggiunge soglie di criticità diffuse, ad esclusione di alcuni nuclei che si attestano principalmente lungo l'asse della Via Emilia. Fattori di disturbo, intesi principalmente in termini di rumore e traffico, possono derivare dalle principali infrastrutture che lambiscono il Macroambito a sud (Circonvallazione-via Emilia) e a nord (ferrovia-circonvallazione nord in previsione).

### *Indirizzi e indicazioni*

Come già osservato in precedenza, il Macroambito ospita un'ampia e capillare rete di aree a verde, alcune ben collegate e connesse con il tratto di rete ecologica primaria del fiume Lamone. Si suggerisce però di conservare e, dove possibile, migliorare tale sistema, garantendo che le aree in trasformazione ne migliorino lo stato. Il sistema di aree verdi ubicato a "corona" del Macroambito, se ulteriormente potenziato, può svolgere il ruolo di cintura di contenimento del tessuto urbanizzato e può svolgere un'ottima funzione di mitigazione dalle infrastrutture più impattanti, ovvero ferrovia e circonvallazione. Vista l'alta presenza di scuole, nel Macroambito potrebbero trovare collocazione anche nuovi orti e giardini urbani (anche temporanei), sfruttando anche le potenzialità progettuali offerte dalle aree sottoposte a scheda progetto, quasi tutte prossime ad aree verdi esistenti.



## SCENARIO DENSIFICAZIONE

### Stato di fatto

Il Macroambito D è caratterizzato dalla compresenza, al suo interno, di due tipologie di ambiti insediativi: l'ambito residenziale misto consolidato, suddiviso in tessuti ordinari e tessuti spontanei, e l'ambito misto di riqualificazione. Completano la struttura dell'ambito le aree attuabili tramite Scheda di progetto, le aree di conservazione dei verdi privati e quelle destinate a puntuali insediamenti commerciali.

Per quanto riguarda l'ambito residenziale misto consolidato, la Superficie fondiaria (Sf) dell'insieme dei due tipi di tessuto ammonta a circa 505.836 mq (347.053 mq tessuti ordinari + 158.783 mq tessuti spontanei), mentre la Superficie utile lorda (Sul) degli edifici appartenenti a tali tessuti, al giugno 2012, risulta pari a circa 293.693 mq. Dal rapporto di queste due quantità si ricava una densità di Superficie fondiaria (FAR) pari a 0,58.

L'ambito misto di riqualificazione invece consta di una Superficie fondiaria pari a circa 344.425 mq, con una Superficie utile lorda pari a circa 125.000 mq (FAR = 0,36).

### Interventi da RUE

Per quanto riguarda l'ambito residenziale misto consolidato, ipotizzando in via teorica di massimizzare l'effetto degli ampliamenti previsti per entrambi i tessuti<sup>1</sup>, la Superficie utile lorda aggiuntiva (cioè depurata della Superficie utile lorda esistente) realizzabile nel Macroambito in questione risulterebbe pari a 278.000 mq. Considerando lo stesso valore di Superficie fondiaria, attraverso questa operazione di densificazione, la densità di Superficie fondiaria (FAR) del Macroambito D aumenterebbe fino a 1,13.

<sup>1</sup> Per il metodo di calcolo, si rimanda alla premessa

Se si considera l'applicazione degli incentivi previsti dalle norme del RUE<sup>2</sup>, che incrementano la Superficie coperta consentita dal 40% al 55% per i tessuti ordinari e dal 50% al 70% per quelli spontanei, la Superficie utile lorda aggiuntiva teorica massima dell'ambito residenziale misto consolidato risulta pari a 450.424 mq, incrementando la densità di superficie (FAR) fino a 1,47.

All'interno del Macroambito in oggetto sono presenti alcune Schede di progetto la cui Superficie fondiaria totale, nello scenario di massimo carico, risulta essere pari a 120.014 mq con una Superficie utile lorda di 53.350 mq (FAR = 0,44).

Per quanto riguarda le aree appartenenti all'ambito misto di riqualificazione, ipotizzando che su tutte le aree appartenenti a tale ambito vengano attuati interventi di demolizione con ricostruzione (Art. 10.3) tali da rinnovare completamente i lotti, e considerando la massima potenzialità ammessa, la Sul aggiuntiva virtualmente ammissibile derivante da tale operazione sarebbe pari a 275.400 mq senza applicare gli incentivi (FAR = 0,80) e a 481.247 mq applicando gli incentivi (FAR = 1,40).

Complessivamente, considerando quindi l'insieme delle superfici appartenenti ai 2 ambiti (residenziale misto consolidato e misto di riqualificazione) del Macroambito D ed ipotizzando uno scenario di massimo carico, in cui siano realizzati tutti gli interventi di densificazione e riqualificazione previsti, si ottiene (con incentivi) una Sul di 931.671 mq, con un FAR di 1,44 (Schede di progetto escluse). Dal punto di vista dell'incremento del numero di residenti, derivante dalle strategie di densificazione del RUE, nei tessuti ordinari e nei tessuti spontanei diventa possibile insediare (senza incentivi) circa 5.559 nuovi abitanti teorici, che diventano 9.008 con l'applicazione degli incentivi; le Schede di progetto porterebbero ad un incremento di 1.067 residenti. Dagli ambiti misti di riqualificazione (87 residenti attuali) arriverebbero circa 5.421 (9.538 con l'applicazione degli incentivi) considerando tutte le attività come dismesse.

Complessivamente, il Macroambito potrebbe quindi vedere il numero di abitanti passare dai 4.654 attuali ai 24.267 residenti teorici, con un incremento del 421%; è ovvio che si tratta di ipotesi puramente teoriche, la cui sostenibilità deve comunque essere verificata al fine di valutare l'effettivo carico ammissibile per il Macroambito.

#### Scenario di carico massimo

Sul attuale	Incrementi Sul					Sul teorica TOTALE	
	Sul teorica aggiuntiva, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Sul teorica aggiuntiva, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Sul teorica aggiuntiva, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
418.693	278.000	450.424	275.400	481.247	53.350	1.025.443	1.403.714

Residenti attuali	Incrementi residenti teorici					Residenti teorici TOTALI	
	Residenti teorici, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Residenti teorici, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Residenti teorici, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
4.654	5.559	9.008	5.421	9.538	1.067	16.701	24.267

(\*) Si richiama il fatto che il carico insediativo così stimato è ovviamente teorico e chiaramente non interamente realizzabile, sia in quanto le concrete possibilità edificatorie saranno da verificarsi in base alla morfologia di ogni singolo lotto e alle condizioni al contorno (es. in relazione alla distanza dagli edifici limitrofi), sia perché le reali dinamiche insediative riscontrabili nel territorio portano a considerare trend di crescita molto inferiori. Tuttavia, tale stima risulta utile per verificare eventuali condizioni di sostenibilità che potrebbero limitare ulteriormente l'edificazione e per determinare le prestazioni da richiedere in sede attuativa, così da garantire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che il RUE si è posto.

<sup>2</sup> Ibidem

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Macroambito D



Dotazioni territoriali

Macroambito D



Aree di trasformazione

*Stato di fatto*

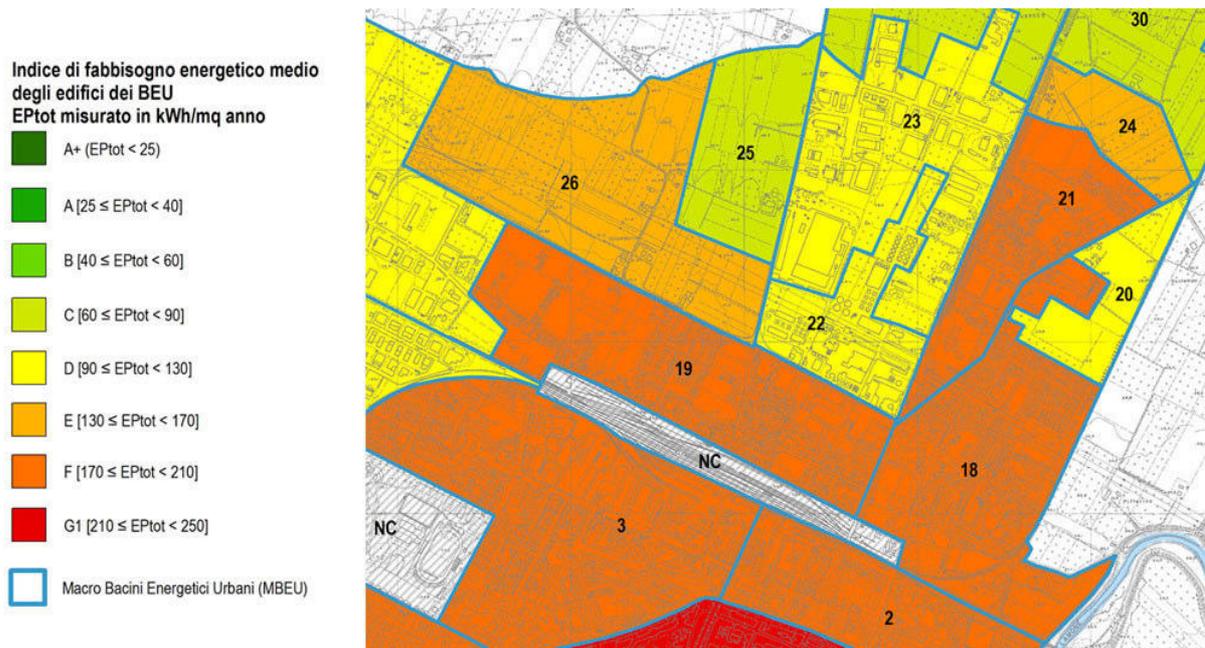
Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi, e considerati i residenti attuali (4.654 abitanti al 6.6.2012), è possibile calcolare la quota di Dotazioni procapite esistenti nel Macroambito D, nonché la relativa capacità residua in termini di residenti teorici insediabili.

Superficie territoriale	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale	Residenti teorici insediabili
	P		S		I		V, VSP, SP					
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab	mq/ab	n
2.347.721	65.664	14,1	9.459	2,0	26.563	5,7	128.902	13.371	-	30,6	52,4	3.470

*Interventi da RUE*

[V] Complessivamente, le dotazioni totali attuali ammontano a 52,4 mq/ab, ripartite come da tabella.

Ipotizzando che, vista la tipologia di interventi di densificazione prospettati dal RUE all'interno del territorio consolidato, non sia possibile realizzare le dotazioni in loco e che, quindi, le quote relative alle dotazioni vengano monetizzate, si assume come obiettivo base il mantenimento di una quota di dotazioni pro capite pari ad almeno il minimo di legge (30 mq/ab); ne deriva che, potenzialmente, è ammissibile per il Macroambito D un incremento di 3.470 nuovi abitanti.

**ENERGIA**

Indice di fabbisogno energetico medio degli edifici del Macroambito D

*Stato di fatto*

In riferimento ai dati del Rapporto EnSURE<sup>3</sup> e dal “Piano Regolatore dell’Energia” allegato al RUE è possibile stimare per ogni Bacino Energetico Urbano (BEU) che suddivide il Macroambito D l’indice di fabbisogno energetico medio (EPtot) riferito agli edifici in esso presenti: nel Macroambito D l’indice di fabbisogno energetico medio degli edifici si attesta, per tre BEU, su valori riferiti ad una classe energetica F ( $170 \leq EP_{tot} \leq 210$  kWh/mq anno), per due BEU su valori riferiti ad una classe energetica E ( $130 \leq EP_{tot} \leq 170$  kWh/mq anno), per altri tre BEU su valori riferiti ad una classe energetica D ( $90 \leq EP_{tot} \leq 130$  kWh/mq anno) e infine, per un ultimo BEU su valori riferiti ad una classe energetica C ( $60 \leq EP_{tot} \leq 90$  kWh/mq anno): tutto ciò è dovuto al periodo storico in cui la maggior parte degli edifici è stata realizzata, e quindi al sistema costruttivo adottato, nonché alla mancanza di accorgimenti tecnologici nell’involucro.

Il fabbisogno energetico totale attuale di tutti gli edifici (sia residenziali che produttivi) che insistono sul Macroambito D, desunto dagli approfondimenti energetici di cui sopra (Rapporto EnSURE e Piano Regolatore dell’Energia), si attesta su un valore di circa 174.778.000 kWh che afferiscono ad una Superficie utile lorda totale pari a circa 794.750 mq; calibrando questo fabbisogno energetico sui soli ambiti in cui si attivano le strategie di densificazione residenziale espresse dal RUE e che ammontano ad una Superficie utile lorda stimata pari a circa 411.900 mq è possibile ipotizzare, per il Macroambito D, un fabbisogno energetico pari a circa 90.500 kWh.

*Interventi da RUE*

[V] Nell’ipotesi di mantenere quantomeno inalterato il fabbisogno energetico del Macroambito, si stimano i nuovi residenti ipoteticamente insediabili in rapporto al parametro obiettivo proposto dal RUE -per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione- pari a 50 kWh/m2anno (valore medio della classe B); il numero totale di residenti insediabili (che corrispondono ad una teorica superficie utile lorda tale da garantire l’invarianza energetica) risulta, ipotizzando che tutto l’ambito misto di riqualificazione si converta verso una destinazione residenziale, pari a circa 36.200 abitanti; sottraendo, in ultimo, da questo numero i 4.654 abitanti attualmente insediati è possibile quindi ottenere il numero dei nuovi residenti insediabili nel Macroambito D pari a circa 31.550 nuovi abitanti.

<sup>3</sup> Comune di Faenza, PROGETTO EnSURE – Energy Savings in Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply (WP3\_3.2.7), European Union, gennaio 2013

Quest'ultima quota, benché possa assorbire l'incremento di residenti teorici nello scenario di densificazione massima, è superiore a quella ottenuta per le Dotazioni territoriali (circa 3.470 abitanti), che quindi rimangono il fattore più limitante.

[P] Il RUE promuove il risparmio energetico negli edifici nel pieno rispetto della normativa sovraordinata vigente in materia; per le nuove costruzioni prevede incentivi finalizzati al raggiungimento di prestazioni energetiche superiori rispetto a quanto previsto nella normativa, mentre per ampliamenti e ristrutturazioni prevede incentivi connessi al miglioramento della prestazione energetica rispetto allo stato di fatto. In questo quadro, l'obiettivo auspicato è tendere almeno alla classe energetica B per i nuovi interventi mentre, per gli interventi sull'esistente -associati ad ampliamenti- l'obiettivo è tendere almeno all'invarianza energetica e quindi all'efficientamento del parco edilizio esistente attraverso interventi di coibentazione dell'involucro e/o miglioramenti impiantistici, non solo a copertura del fabbisogno relativo al nuovo intervento ma anche dell'edificio esistente.

**SISMICA**

Zone di amplificazione stratigrafica<sup>2</sup>

<b>3 (Fa)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,4 Ambito di zona di fondazione sabbelliva (AESB) con substrati marini "non rigidi" (Argile Azzurre) e profondi di pochi metri (Marzeno p.p.)
<b>5 (Fa)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,5 Ambito di zona pianura con spessi successi di alluvioni sabbie compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-20m su substrato marino "non rigido" (Argile Azzurre, Sabbie Gialle) (zona Colle-Panvalle)
<b>6 (Fa_a)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,7 Ambito di zona litorale con successi irregolari di alluvioni finemente compatte (AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigido" (AESB) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>6 (Fa_b)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,7 Ambito di zona litorale con successi irregolari di alluvioni finemente compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigido" (AESB) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>6 (Fa_c)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,7 Ambito di zona litorale sabbelliva con successione di alluvioni compatte e parzialmente ghiaiose (AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-20m su substrato marino "non rigido" (Argile Azzurre, Sabbie Gialle) (Borgo Falcio-Petrano)
<b>6 (Fa_d)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,7 Ambito di paleobacini fluviali con successione spessa (10-20m) di alluvioni finemente compatte (AESB, AESB) (Piede p.p.)
<b>6 (Fa_e)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,7 Ambito di zona litorale sabbelliva con successione di alluvioni finemente compatte e parzialmente ghiaiose (AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-25m su substrato marino "non rigido" (Argile Azzurre) (Marzeno p.p.)
<b>7 (Fa)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,8 Ambito di media e bassa pianura con successione irregolare di alluvioni finemente compatte (AESB, AESB), poggiati localmente a profondità variabile tra 10-20m su ghiaie (AESB) e sottobacini alluvionali "non rigidi" (zona urbanizzata di Faenza, Grandi-Santoro, Nicconi, Piana Casali, Pado, Riedo p.p.)
<b>8 (Fa_a)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,9 Ambito di zona litorale e piano di fondazione con successione irregolare di alluvioni fini, o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-15m su ghiaie e substrato alluvionale "scarsamente rigido" (AESB) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>8 (Fa_b)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,9 Ambito di zona litorale sabbelliva e di fondazione con successione irregolare di alluvioni parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-20m su substrato marino "debolmente rigido" (Argile Azzurre, Sabbie Gialle) (zona Lusia delle Spianate)
<b>8 (Fa_c)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> = 1,9 Ambito collinare con substrato marino poliarzialmente "debolmente rigido" (Argile Azzurre, Sabbie Gialle) (Ciclo dei Fichi)
<b>10 (Fa)</b>	FA <sub>1,0-5,0</sub> > 2 Ambito di zona litorale sabbelliva con successione irregolare di alluvioni fini o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-20m su substrato marino "debolmente rigido" (Argile Azzurre) (Civico)

Zone in cui è previsto come necessario il III livello di approfondimento

Zone con terreni potenzialmente liquefacibili  
Ambito con orizzonti significativi di sabbie fini e fini sabbie staccamente consistenti e saturate in press 15 metri di profondità



Carta di microzonazione sismica (sottosuolo)

*Classi di Vulnerabilità EMS 98*

CLASSE EMS '98	TIPOLOGIA
<b>A</b>	MU0c MU0a MU0e MU0d
<b>B</b>	MUA1 MUAOb
<b>C1</b>	MU1b MUR1a MUR1b MII1+3
<b>C2</b>	CAR1 CAI1 CAR1+3 CAI1+3
<b>D1</b>	MU1a
<b>D2</b>	CAI2 CAR2 CAR2+3 CAI2+3
<b>E</b>	CA3



Carta della vulnerabilità sismica dell'edificato (soprasuolo)

*Stato di fatto*

La studio di microzonazione sismica del PSC inserisce il Macroambito D fra le zone soggette in parte (a sud) a fattore di amplificazione stratigrafica pari ad 1,7 e in parte (a nord) a fattore di amplificazione stratigrafica pari a 1,8; una porzione, a est del Macroambito, è individuata come zona potenzialmente liquefacibile ove è necessario un'indagine sismica di terzo livello.

Per quanto riguarda la caratterizzazione della vulnerabilità sismica dell'edificato, approfondita nel "Piano Regolatore della Sismicità" allegato A.1 al RUE il Macroambito D – Periferia nord risulta, in sintesi, essere una porzione di città che denota un medio-basso livello di risposta ad un evento sismico in quanto al suo interno si concentrano, in prevalenza, classi di vulnerabilità appartenenti alle categorie B e C.

La valutazione nel caso degli aspetti sismici è strettamente collegata al singolo edificio o all'aggregato in cui esso è contenuto, in quanto dipende dal sistema costruttivo, dalle geometrie dell'edificio e dell'aggregato in adiacenza e dalla struttura spaziale dell'edificio, anche in rapporto agli edifici circostanti.

*Interventi da RUE*

[P] Fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica, il RUE stimola la valutazione delle vulnerabilità del patrimonio edilizio in relazione al contenuto delle elaborazioni del PSC (Tavv. B 3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani" e dello stesso RUE (Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità").

**ACQUA**

**Rete Acquedottistica**



PSC Comune di Faenza – Rete acquedottistica

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] In ogni caso, al fine di garantire l'efficienza della rete, gli interventi delle Schede e dell'ambito misto di riqualificazione andranno subordinati al parere favorevole del Gestore della rete e, nel caso risultino necessari degli interventi di adeguamento, questi andranno realizzati contestualmente alla realizzazione delle nuove superfici residenziali.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC, andrà inoltre prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi.

**Rete di Drenaggio**



PSC Comune di Faenza – Rete fognaria

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] Al fine di contenere i consumi idrici e di non determinare criticità alla rete scolante pubblica locale, nei nuovi interventi e per gli interventi di riqualificazione dovrà essere previsto il recupero e il riuso delle acque meteoriche raccolte dalle coperture. Dovranno quindi essere realizzati sistemi di rallentamento, convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche da indirizzare a recupero per usi compatibili e si dovrà prevedere la realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione delle stesse acque (rete duale), anche laddove il recapito finale sia attualmente in rete mista (questo al fine di consentire che, quando saranno attuati gli interventi di ammodernamento della rete fognaria, che necessariamente dovranno predisporre la separazione di acque bianche e nere, sia possibile procedere all'allaccio alla rete delle acque bianche e nere).

[P] Nelle aree interessate dagli interventi sulle attività dismesse di cui all'art. 10.4 del RUE [*Ambito misto di riqualificazione - Attività dismesse*], nonché nelle schede progetto, ove nelle stesse specificatamente previsto, l'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione delle aree stesse.

### Suolo



Piano di Tutela Acque Provincia di Ravenna – Zone di protezione degli acquiferi

#### *Stato di fatto*

[V] Una porzione del Macroambito D (a sud-est) si trova in settore di ricarica degli acquiferi di tipo B. In base all'art. 11 (D) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) provinciale, nelle zone A, B, D “gli interventi edilizi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti) devono essere regolamentati al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, subordinando gli stessi alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo”. Al comma d) del medesimo articolo il PTA indica nel 30% la quota minima di Superficie fondiaria da mantenere permeabile.

#### *Interventi da RUE*

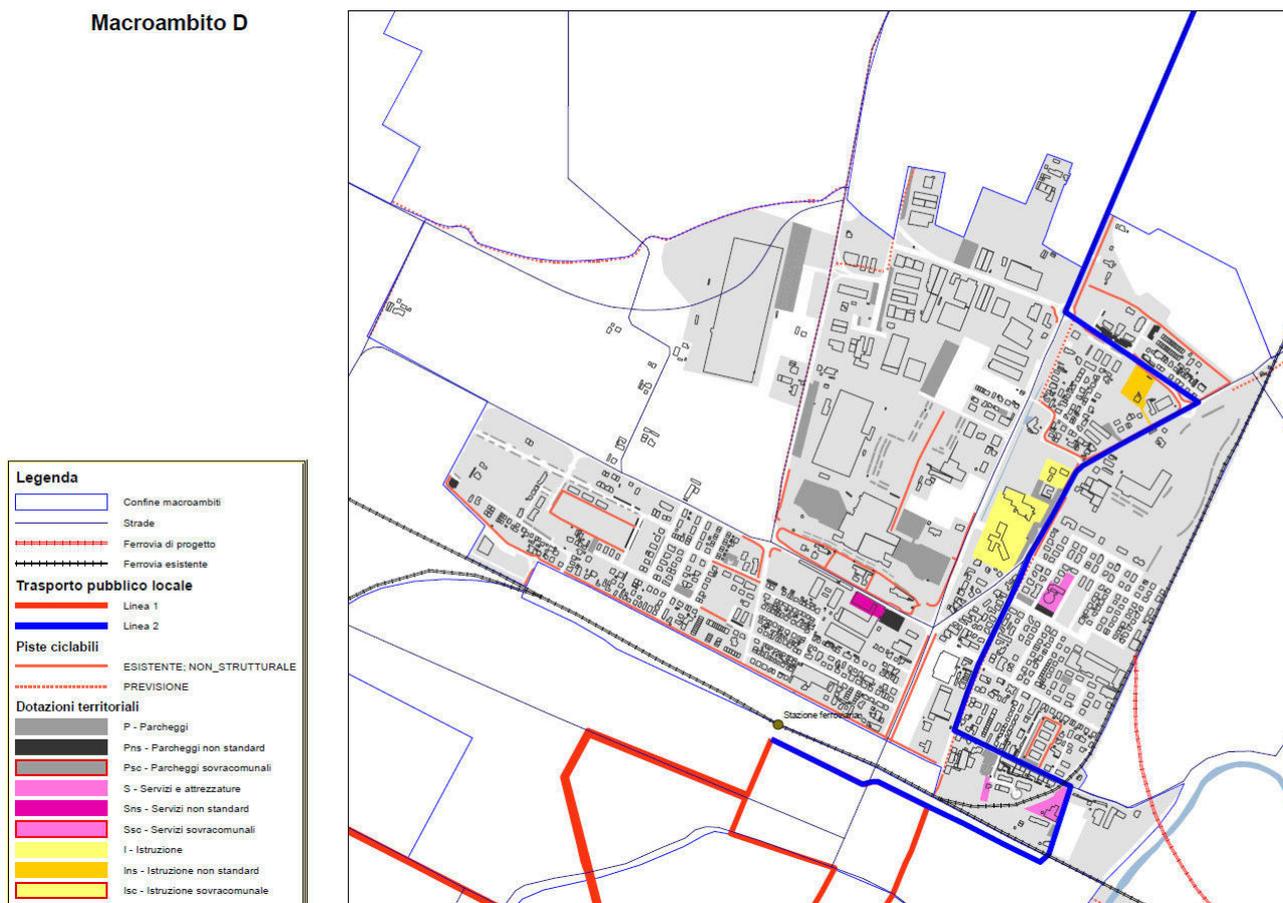
[P] In base a queste considerazioni, gli interventi di ampliamento e densificazione ipotizzati nello scenario di massima potranno essere realizzati purché la Superficie fondiaria sia trattata in modo tale da garantire che almeno il 30% di essa sia permeabile.

[P] Ai sensi dell'art. 24.5 del RUE [*Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda*], negli interventi soggetti a SIO e nelle "Attività dismesse" di cui all'art. 10.4, nonché nelle "Schede progetto", nel caso di trasformazioni di aree che vengono dismesse o cambino d'uso, dovrà essere preliminarmente verificata la compatibilità del suolo e della falda in relazione al potenziale inquinamento generato dagli usi precedentemente insediati. Con particolare riferimento alle aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminate dovrà obbligatoriamente essere prevista una caratterizzazione ed una eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, riducendo sensibilmente il rischio ambientale e sanitario e migliorando quindi la qualità dei suoli e della falda.

### **Ambienti interrati a rischio allagamento**

#### *Interventi da RUE*

[P] Ai sensi dell'art. 24.7 del RUE [*Sicurezza del territorio - Ambienti interrati a rischio di allagamento*], nel caso di realizzazione di piani interrati, l'attuazione degli interventi è subordinata ad una verifica preliminare che tenga conto di possibili scenari di allagamento, in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, prevedendo eventuali dispositivi per limitarne gli effetti negativi.

**MOBILITA'****Macroambito D**

Trasporto pubblico locale – Piste ciclabili – Dotazioni territoriali

**Rete ciclabile***Stato di fatto*

[V] I percorsi ciclabili, che per scelta sono quasi totalmente ciclopedonali, si sviluppano principalmente nella parte a nord-est del Macroambito, e lungo le direttrici di recente costruzione/riqualificazione. Oltre a essere presente una parte del percorso ciclabile lungo il Canale Naviglio, che andrà completato nonché riconnesso agli altri percorsi facenti parte delle Reti ecologiche principale e secondaria, è presente un lungo asse ciclabile che corre lungo tutto il lato inferiore del Macroambito (via Filanda Nuova), nonché in parallelo su via Piero Della Francesca: tali assi permettono di raccogliere altri rami di pista ciclabile derivanti dai confinanti Macroambiti F e B. Esistono inoltre altri tratti di rete ciclabile all'interno dei tessuti consolidati che necessitano di riconnessione fra loro. Un altro importante percorso si sviluppa dall'inizio di via Ravegnana e si connette con via Granarolo.

Anche il Cavalcavia presenta un percorso ciclabile, separato da quello pedonale, per ognuno dei sensi di marcia stradali.

*Interventi da RUE*

[P] Obiettivo specifico da perseguire per la mobilità ciclabile è la riconnessione dei tratti esistenti al fine di dare continuità agli stessi, rafforzando gli assi di Rete Ecologica primaria corrispondenti al Canale Naviglio, alla via del Cavalcavia e alla via Ravegnana.

Gli interventi attuati nelle schede dovranno quindi possibilmente contribuire alla realizzazione di tale obiettivo, mentre gli interventi negli ambiti misti consolidati e di riqualificazione dovranno assicurare continuità al progetto della rete ciclabile con riferimento al rispetto delle pertinenze dalla sede stradale in cui sarà possibile ricavare i percorsi. Una importante connessione da realizzare è quella che passa per il prolungamento verso nord del tratto di pista ciclabile interna all'Area Ex Neri, così da allacciare via S. Silvestro con via Maestri del Lavoro con itinerario parallelo a quello presente su via Granarolo e che lambisce le zone a parco, quelle residenziali e quelle commerciali.

**Rete stradale primaria***Stato di fatto*

[V] Il Macroambito D è attraversato da 3 tra le più trafficate direttrici stradali del Comune, delle quali fa parte anche la via Granarolo che affianca il Canale Naviglio in tutto il suo sviluppo lineare. Quasi in parallelo si dipartono la via San Silvestro a ovest e la via Ravennana a est. A questo sistema di relazione nord-sud si aggiungono via Piero Della Francesca e via Filanda Nuova in direzione est-ovest.

Ad oggi il Cavalcavia è un passaggio con sensibili criticità per il rapporto capacità/volumi di traffico. La rotatoria al suo innesto ha fluidificato notevolmente la situazione.

*Interventi da RUE*

[V] La previsione contenuta nel PSC, di un asse di scorrimento con direzione prevalente est-ovest a valle del Macroambito D, conetterà le tre direttrici e costituirà la circonvallazione "a valle" del centro, al fine di sgravare dal traffico pesante gli attraversamenti in città. L'attuazione scheda "Area Colombarina" consentirà la realizzazione di gran parte di tale tracciato, mentre il raccordo con la nuova bretella in direzione Forlì non è di prossima costruzione. Tali interventi, tuttavia, non rientrano fra quelli disciplinati dal RUE.

Gli interventi proposti dal RUE, in ogni caso stimano ammissibili in quanto la rete attuale non presenta significative criticità. I tratti di progetto sgraveranno soprattutto la parte del centro città, assorbendo i flussi di attuale attraversamento e anche parte dei nuovi flussi indotti. L'attuazione delle Schede disciplinate dal RUE dovrà contribuire alla migliore gestione delle pertinenze stradali.

**Trasporto pubblico locale**

[V] Il Macroambito D è in parte attraversato dalla linea 2 (blu) di Trasporto Pubblico: tale linea tocca solamente la parte est con 3 fermate (di cui una di interscambio con linee extraurbane), poste una a circa 500 metri dall'altra con tempo di attesa delle corse di circa 30 minuti. Tale rete copre pertanto solo una parte, non baricentrica, del Macroambito e tale frequenza di corse non elevata rende assolutamente non conveniente l'uso del mezzo pubblico per gli spostamenti all'interno del territorio urbanizzato, condizione che incentiva all'uso del mezzo privato a motore anche per l'uscita dal centro.

L'aumento di residenti nell'area giustificerebbe un ripensamento in modo strategico delle fermate, in modo da coprire anche il lato ovest, benché la valutazione debba essere fatta sull'intero territorio urbano. Vanno inoltre potenziati i collegamenti ciclopedonali con le fermate, al fine di rendere conveniente l'accesso a tale mezzo di spostamento.

Un elemento di alto valore strategico è rappresentato dalla stazione ferroviaria, collocata in posizione mediana sul margine sud del Macroambito: il PSC ne prevede infatti un nuovo affaccio verso Nord, così da agevolare l'accessibilità diretta dal Macroambito stesso, a cerniera con il centro città. Tale azione prefigura rilevanti benefici sia per il Macroambito D che per l'intero sistema urbano e di relazione extracomunale. Una Scheda disciplina tale intervento.

**Accessibilità scolastica**



Raggi d'influenza scuole dell'infanzia – scuole primarie – scuole secondarie di I grado (ex Circ. LL.PP. 425/1967)

L'ex circolare LL.PP. 425/1967 riporta raggi di influenza per le scuole dell'infanzia pari a 300 m, per le scuole primarie 800 m, e per le scuole di I grado pari a 1.000 m.

**Scuole dell'infanzia**



Accessibilità alle scuole dell'infanzia: i cerchi più scuri rappresentano un raggio di 300 metri, quelli più chiari un raggio di 600 metri

[V] Hanno accesso alle scuole dell'infanzia esistenti 759 residenti nel raggio di 300 metri, e 2.674 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 4.654 residenti nel Macroambito D.

Scuole primarie



Accessibilità alle scuole primarie: i cerchi più scuri rappresentano un raggio di 300 metri, quelli più chiari un raggio di 600 metri

[V] Hanno accesso alle scuole primarie esistenti 766 residenti nel raggio di 300 metri, e 3.008 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 4.654 residenti nel Macroambito D.

Scuole secondarie di I grado



Accessibilità alle scuole secondarie di I grado: i cerchi più scuri rappresentano un raggio di 300 metri, quelli più chiari un raggio di 600 metri

[V] Hanno accesso alle scuole secondarie di I grado esistenti 949 residenti nel raggio di 300 metri, e 2.675 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 4.654 residenti nel Macroambito D.

*Stato di fatto*

Per quanto riguarda i servizi non direttamente centralizzati nel nucleo storico, le scuole di ordine e grado dipendenti dal livello comunale coprono in buona parte l'attuale urbanizzato consolidato residenziale (est e sud) benché alcune porzioni di Macroambito facciano riferimento come pertinenza scolastica a istituti che sono collocati nel Macroambito B.

Complessivamente il 35% (1.631) dei residenti attuali risulta servito ad una distanza pedonale di 300 metri da un istituto scolastico e il 92% (4.278) a una distanza di 600 metri; si tratta pertanto di una porzione di territorio per il quale l'incremento di residenti ipotizzato pare consentito anche dalla presenza di una buona copertura di servizi scolastici.

*Interventi da RUE*

[V] Considerando il massimo incremento possibile di residenti (3.470), pari cioè al 75% dei residenti attuali (4.654), i residenti teorici serviti nel raggio di 300 metri sarebbero così ripartiti:

- scuole dell'infanzia: da 759 a 1.328 residenti teorici;
- scuole primarie: da 766 a 1.340 residenti teorici;
- scuole secondarie di I grado: da 949 a 1.660 residenti teorici.

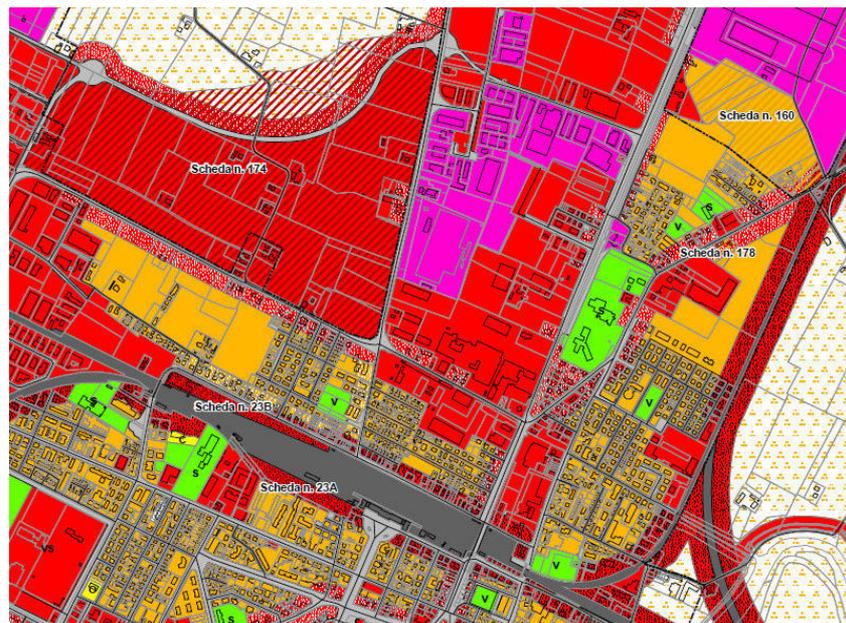
Nel raggio di 600 metri, invece, sarebbero così ripartiti:

- scuole dell'infanzia: da 2.674 a 4.679 residenti teorici;
- scuole primarie: da 3.008 a 5.264 residenti teorici;
- scuole secondarie di I grado: da 2.675 a 4.681 residenti teorici.

È verosimile pensare ad un potenziamento dei servizi scolastici, in modo da garantire, inoltre, accessibilità anche alla porzione più ad ovest del Macroambito.

**ACUSTICA****Classificazione dell'esistente**

- Classe I - Aree particolarmente protette
- Classe II - Aree prevalentemente residenziali
- Classe III - Aree di tipo misto
- Classe III - Pertinenze stradali
- Classe III - Ambiti agricoli
- Classe IV - Aree ad intensa attività umana
- Classe IV - Pertinenze ferroviarie
- Classe IV - Pertinenze stradali
- Classe V - Aree prevalentemente produttive
- Classe VI - Aree esclusivamente produttive
- Aree militari



Piano di Classificazione Acustica del Comune di Faenza

*Stato di fatto*

La maggior parte dell'urbanizzato residenziale misto consolidato del Macroambito D ricade in classe III, a differenza delle Schede di progetto, attualmente ricadenti in classe IV (in quanto a destinazione produttiva-artigianale) e degli edifici che si affacciano sulla ferrovia, i quali hanno una distanza tale dall'infrastruttura da ricadere nella fascia di rispetto di classe IV.

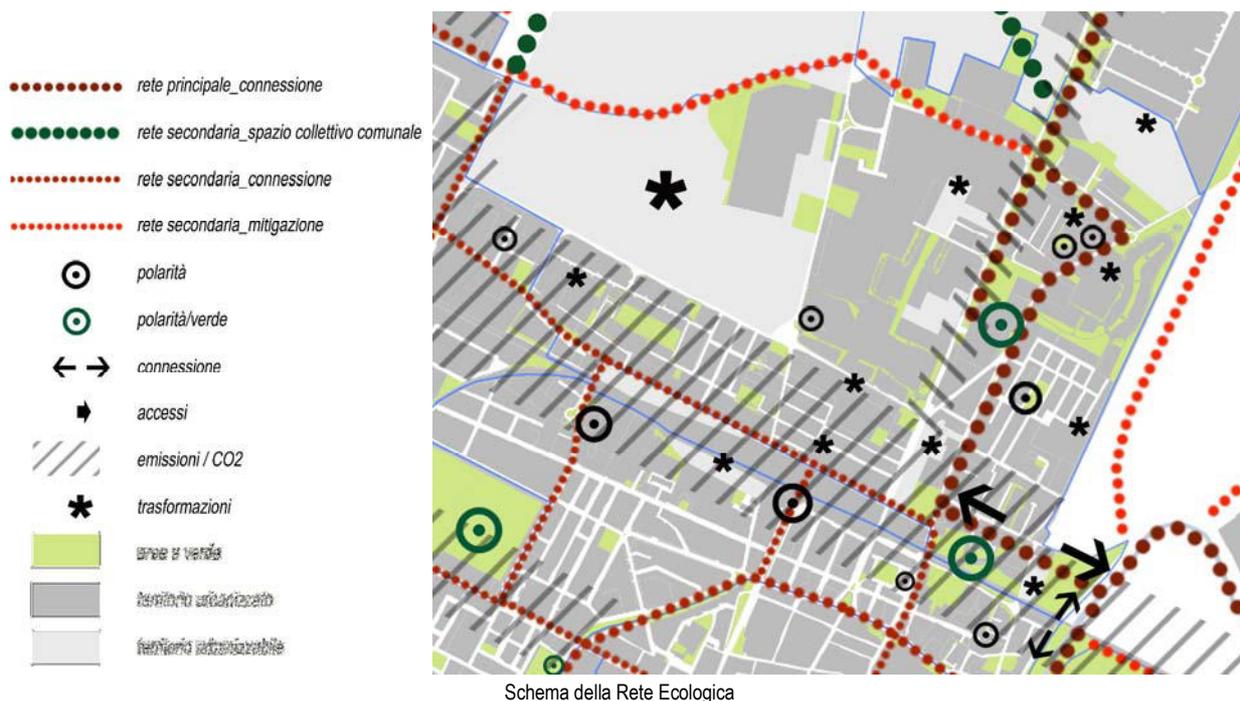
I fabbricati ad uso produttivo-artigianale appartenenti all'ambito misto di riqualificazione ricadono in classe V, nella quale ogni funzione residenziale è esclusa.

*Interventi da RUE*

[V] Nelle aree appartenenti all'ambito residenziale misto consolidato, quasi totalmente ricadenti in classe III ad eccezione delle porzioni ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviarie, è possibile densificare. In ogni caso, gli interventi dovranno garantire il rispetto dei limiti di 65 dB(A) diurni e 55 dB(A) notturni, o più restrittivi a seconda di quanto definito dalla Zonizzazione Acustica Comunale.

Per le aree prospicienti le principali infrastrutture (ferroviarie e stradali), sarà necessario adottare nella progettazione accorgimenti tali da garantire il raggiungimento/mantenimento del clima acustico della classe IV.

Per la porzione attualmente in classe V ne è da valutarsi la variazione verso la IV, così da omogeneizzarsi con il contesto e da indirizzare le trasformazioni verso il mix di riqualificazione prospettato dal RUE.

**RETI ECOLOGICHE**

Il Macroambito D si sviluppa a nord della stazione ferroviaria ed ha carattere misto residenziale, commerciale e artigianale, con un'alta percentuale di aree di trasformazione, molte ancora non attuate. È attraversato dagli assi di via Granarolo e via San Silvestro, dove si localizzano prevalentemente le attività artigianali, oltre a numerose attività commerciali e attrezzature ricreative; e dall'asse di via Ravegnana, interessato da altre funzioni di interesse generale, nonché da via Piero della Francesca in direzione est/ovest.

È interessato da un tratto importante di rete ecologica primaria, che si struttura lungo l'asse di via Granarolo e via Ravegnana fino a Parco Mita; e da due tratti di rete ecologica secondaria, che segue il percorso individuato da via Ravegnana, a nord-est, e via Filanda Nuova, a sud. Nel Macroambito, inoltre, sono previsti tratti di rete con funzione di mitigazione, in corrispondenza del progetto della nuova circoscrizione.

*Accessibilità (mobilità ciclopedonale, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)*

Il Macroambito presenta una discreta accessibilità, poiché caratterizzato da un'adeguata rete di piste ciclabili, particolarmente concentrate nel settore nord-ovest, in corrispondenza delle principali attrezzature collettive e servizi; parcheggi pubblici in prossimità della rete; mentre maggiori debolezze si riscontrano in merito al trasporto pubblico collettivo. L'asse di via Granarolo, su cui si struttura parte della rete ecologica primaria, presenta un percorso ciclo-pedonale, in parte in via di completamento come previsto da PSC. Anche l'asse di via Ravegnana, su cui corre sia un tratto di rete ecologica primaria che secondaria è dotato di pista ciclabile connessa, in corrispondenza delle attrezzature collettive, al tratto di via Granarolo. Il tratto di rete ecologica secondaria su via Filanda Nuova è anch'esso dotato di pista ciclo-pedonale e dunque ben connessa alla rete primaria. Il sistema di trasporto pubblico collettivo, per quanto limitato, permette di accedere al tratto di rete ecologica primaria, da via Ravegnana, in un raggio massimo di 150 m.

*Attrezzature ricreative e per lo sport*

La rete ecologica è interessata dalla presenza di attrezzature ricreative e per lo sport. Le attrezzature sportive, localizzate fra i tratti di via Granarolo e via Ravegnana risultano ben accessibili grazie alla rete ciclo-pedonale. Altre importanti attrezzature ricreative interessano la rete ecologica primaria nel suo tratto più meridionale dove, nell'ambito di Parco Mita, è ubicato il campo da bocce della circoscrizione "Centro-Nord".

### *Servizi di interesse generale*

I principali servizi di interesse generale sono accessibili dai precorsi ciclo-pedonali che corrono lungo la rete ecologica primaria (sede del quartiere "Centro-Nord", presso il Parco Mita e la chiesa di S. Silvestro) e secondaria (scuola dell'infanzia "Sacro Cuore"; chiesa di S. Marco).

### *Funzioni culturali (musei, cinema, teatri)*

Il Macroambito ospita il centro sociale "Casa Mita", presso il Parco Mita si affacciano su due tratti importanti della rete ecologica primaria.

### *Giardini, parchi*

La rete ecologica (primaria e secondaria) all'inizio di via Ravegnana intercetta il Parco Mita, area verde attrezzata con giochi, stradelli e fioriere, ospitante servizi di interesse collettivo e culturale come la sede del quartiere Centro-Nord, il campo bocce e il centro sociale "Casa Mita". Il parco, che presenta un vasto numero di specie arboree ed arbustive, è collocato in un punto importante della rete ecologica, ovvero in corrispondenza dell'attraversamento del fascio ferroviario, elemento di discontinuità da superare con interventi di deframmentazione dedicati. I giardini pubblici di via Michelangelo, invece, sono facilmente accessibili da via Filanda Nuova.

### *Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all'aperto*

Il parco Mita è uno spazio verde pubblico in cui hanno luogo manifestazioni all'aperto.

### *Orti e giardini urbani (anche temporanei)*

Il tratto di rete ecologica secondaria che si sviluppa lungo via Ravegnana intercetta gli orti per anziani "San Rocco" che, pur non essendo affacciati sulla rete, sono indirettamente relazionati attraverso il parcheggio adiacente (che potrebbe garantire maggiore continuità se riqualificato con alberature o filari). Nuovi spazi per orti e giardini urbani, anche temporanei, potrebbero essere ricavati nelle numerose aree in attesa di trasformazione.

### *Caratteristiche dell'ecosistema urbano*

Ad oggi la qualità dell'ecosistema urbano del Macroambito D si presenta nel complesso discretamente soddisfatta e si ritiene possa essere incrementata una volta completato e potenziato il tratto di rete ecologica primaria che lo interessa. Il Macroambito D presenta una discreta varietà di specie arboree ed arbustive che, in termini numerici, costituiscono l'11% del totale presente nei diversi Macroambiti.

Un elemento di criticità attualmente è costituito dalla mancata continuità della rete ecologica primaria che ad oggi non è garantita fra il Canale Naviglio di via Granarolo ed il corridoio ecologico del fiume Lamone, utilizzando il tratto di via Ravegnana che termina in corrispondenza del Parco Mita .

Un ulteriore elemento di criticità è riconducibile al livello di emissioni di anidride carbonica (alto nella fascia meridionale del Macroambito adiacente al fascio ferroviario ed al cavalcavia, come emerge dallo studio sull'energia del Comune di Faenza) che potrebbe tuttavia essere ridotto seguendo le strategie del piano energetico comunale e, nel complesso, non incrementato se si considera che l'eventuale aumento di carico urbanistico sarà sottoposto, in accordo con il RUE, a prestazioni di sostenibilità (è infatti prevista la piantumazione di 1 albero e 3 arbusti ogni 80 m<sup>2</sup> di Sf) e sarà prevalentemente localizzato nel settore settentrionale

Infine si osserva che l'ecosistema del corridoio ecologico individuato dal canale Naviglio, le cui potenzialità sono in parte ancora inesprese, può essere minacciato dal rumore generato dal traffico automobilistico di via Granarolo (traffico che

potrà essere alleggerito una volta realizzato il passante nord, che andrà a sua volta opportunamente mitigato) e, in prossimità di Parco Mita, dal traffico ferroviario; può inoltre essere ulteriormente implementato anche in termini di polifunzionalità.

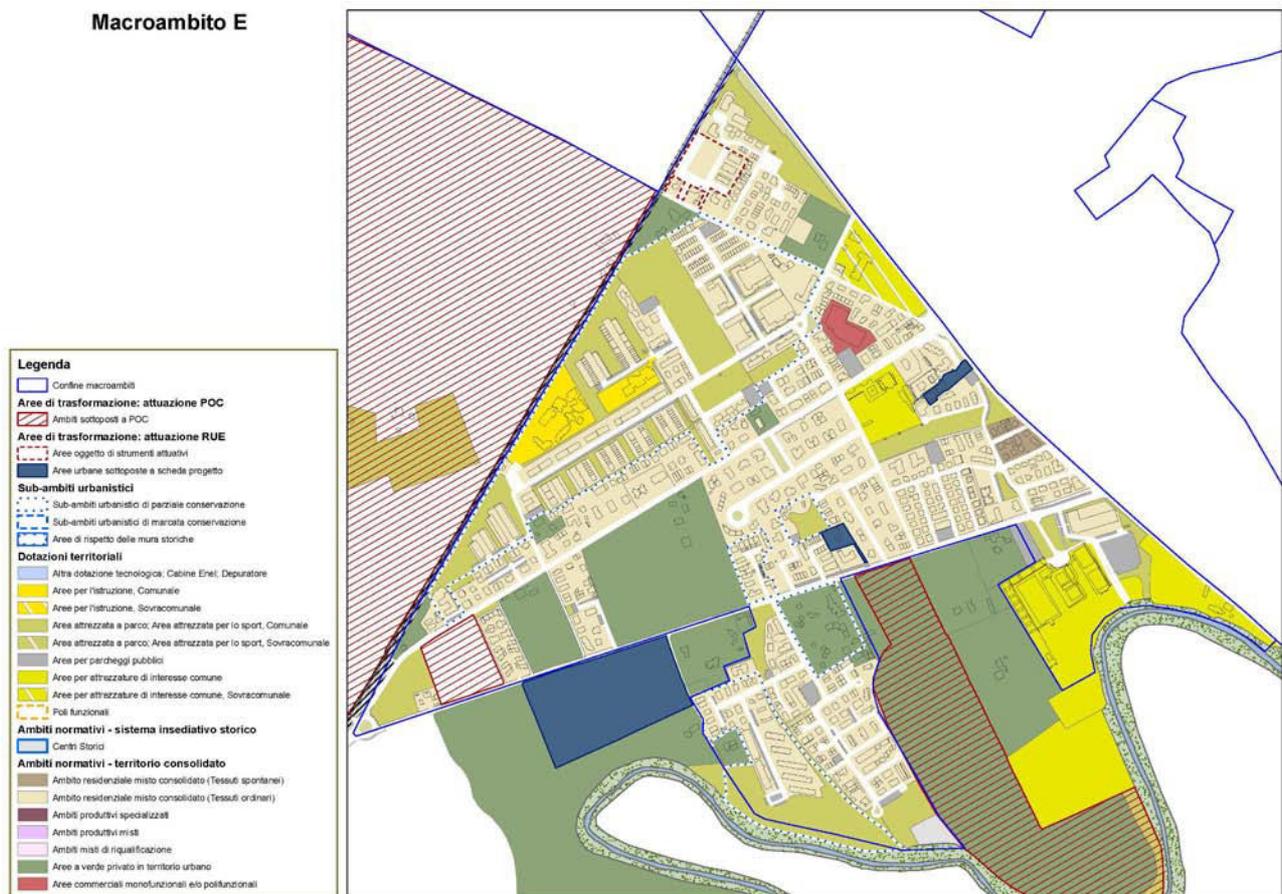
#### Indirizzi e indicazioni

Il settore ricompreso fra il parco fluviale e il Canale Naviglio, che si caratterizza quale discontinuità principale della rete ecologica urbana, è quello ove perseguire il maggior recupero in termini di riconnessione dei corridoi, puntando sulla presenza del Parco Mita e di alcune Schede di trasformazione.

Si suggerisce l'elaborazione di schede tecniche in cui approfondire possibili modalità di collegamento dei tratti di rete ecologica principale posti a sud e a nord della ferrovia. Al fine di garantire continuità al tracciato, infatti, risulta necessario intervenire con progetti di riqualificazione delle aree a verde ricorrendo a tecniche di deframmentazione o connessione dedicate, come indicato nell'abaco degli interventi. Gli interventi di deframmentazione devono proporre soluzioni progettuali diverse in modo da garantire continuità di fruizione per la fauna, da una parte, e per i ciclo-pedoni dall'altra.

Si suggerisce inoltre di concentrare gli interventi di compensazione atti a mitigare l'alto livello di emissioni riscontrato nelle aree in prossimità di via Granarolo e del fascio ferroviario. Ciò contribuisce alla qualità del Macroambito ed assume rilievo benefico per il rapporto limite città/campagna. La strutturazione della fascia di riequilibrio ambientale accanto alla ferrovia contribuisce, inoltre, alla continuità del corridoio indirizzato dal parco fluviale.

Il progetto della rete ecologica, infine, dovrà porsi come occasione per mettere maggiormente a sistema le polarità presenti nel Macroambito.



Ambiti RUE del Macroambito E – periferia sud

## SCENARIO DENSIFICAZIONE

### Stato di fatto

Il Macroambito E è quasi completamente caratterizzato dall'ambito residenziale misto consolidato, suddiviso in tessuti ordinari e tessuti spontanei; alcune porzioni di tali tessuti rientrano in sub-ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originario e, quindi, sono soggette a un diverso grado di conservazione. Completano la struttura dell'ambito le aree attuabili tramite Scheda di progetto, le aree di conservazione del verde privato e quelle destinate a puntuali insediamenti commerciali.

Per quanto riguarda l'ambito residenziale misto consolidato, la Superficie fondiaria (Sf) dell'insieme dei due tipi di tessuto ammonta a circa 513.182 mq (506.333 mq tessuti ordinari + 6.849 mq tessuti spontanei), mentre la Superficie utile lorda (Sul) degli edifici appartenenti a tali tessuti, al giugno 2012, risulta pari a circa 410.889 mq. Dal rapporto di queste due quantità si ricava una densità di Superficie fondiaria (FAR) pari a 0,80.

### Interventi da RUE

Ipotizzando in via teorica di massimizzare l'effetto degli ampliamenti previsti per entrambi i tessuti<sup>1</sup>, la Superficie utile lorda aggiuntiva (cioè depurata della Superficie utile lorda esistente) realizzabile nel Macroambito in questione risulterebbe pari a 197.270 mq. La densità di superficie fondiaria (FAR) del Macroambito E aumenta fino a un valore pari a 1,18.

<sup>1</sup> Per il metodo di calcolo, si rimanda alla premessa

Se si considera l'applicazione degli incentivi previsti dalle norme del RUE<sup>2</sup>, che incrementano la Superficie coperta consentita dal 40% al 55% per i tessuti ordinari e dal 50% al 70% per quelli spontanei, la Superficie utile lorda aggiuntiva teorica massima risulta pari a 410.822 mq, incrementando la densità di superficie (FAR) fino a 1,60.

All'interno del Macroambito in oggetto è presente una Scheda di progetto, la cui Superficie fondiaria è pari a 2.740 mq con una Superficie utile lorda di 500 mq (FAR = 0,18).

Dal punto di vista dell'incremento del numero di residenti, derivante dalle strategie di densificazione del RUE, nei tessuti ordinari e nei tessuti spontanei diventa possibile insediare (senza incentivi) circa 3.885 nuovi abitanti teorici, che diventano 8.216 con l'applicazione degli incentivi; la Scheda di progetto presente nell'ambito porterebbe ad un incremento di 10 nuovi residenti.

Complessivamente, il Macroambito potrebbe quindi vedere il numero di abitanti passare dai 6.144 attuali ai 14.370 residenti teorici, con un incremento del 134%; è ovvio che si tratta di ipotesi puramente teoriche, la cui sostenibilità deve comunque essere verificata al fine di valutare l'effettivo carico ammissibile per il Macroambito.

#### Scenario di carico massimo

Sul attuale	Incrementi Sul (*)					Sul teorica TOTALE	
	Sul teorica aggiuntiva, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Sul teorica aggiuntiva, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Sul teorica aggiuntiva, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
410.889	197.270	410.822	-	-	500	608.659	822.211

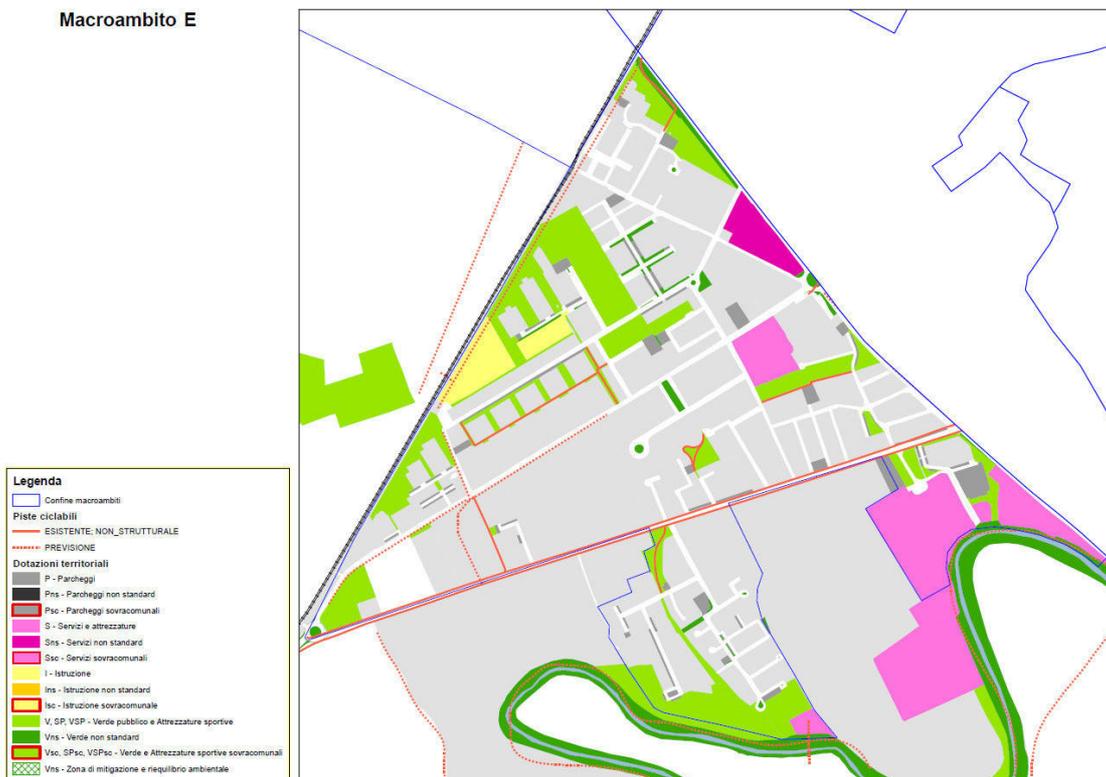
Residenti attuali	Incrementi residenti teorici (*)					Residenti teorici TOTALI	
	Residenti teorici, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Residenti teorici, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Residenti teorici, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
6.144	3.885	8.216	-	-	10	10.039	14.370

(\*) Si richiama il fatto che il carico insediativo così stimato è ovviamente teorico e chiaramente non interamente realizzabile, sia in quanto le concrete possibilità edificatorie saranno da verificarsi in base alla morfologia di ogni singolo lotto e alle condizioni al contorno (es. in relazione alla distanza dagli edifici limitrofi), sia perché le reali dinamiche insediative riscontrabili nel territorio portano a considerare trend di crescita molto inferiori. Tuttavia, tale stima risulta utile per verificare eventuali condizioni di sostenibilità che potrebbero limitare ulteriormente l'edificazione e per determinare le prestazioni da richiedere in sede attuativa, così da garantire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che il RUE si è posto.

<sup>2</sup> Ibidem

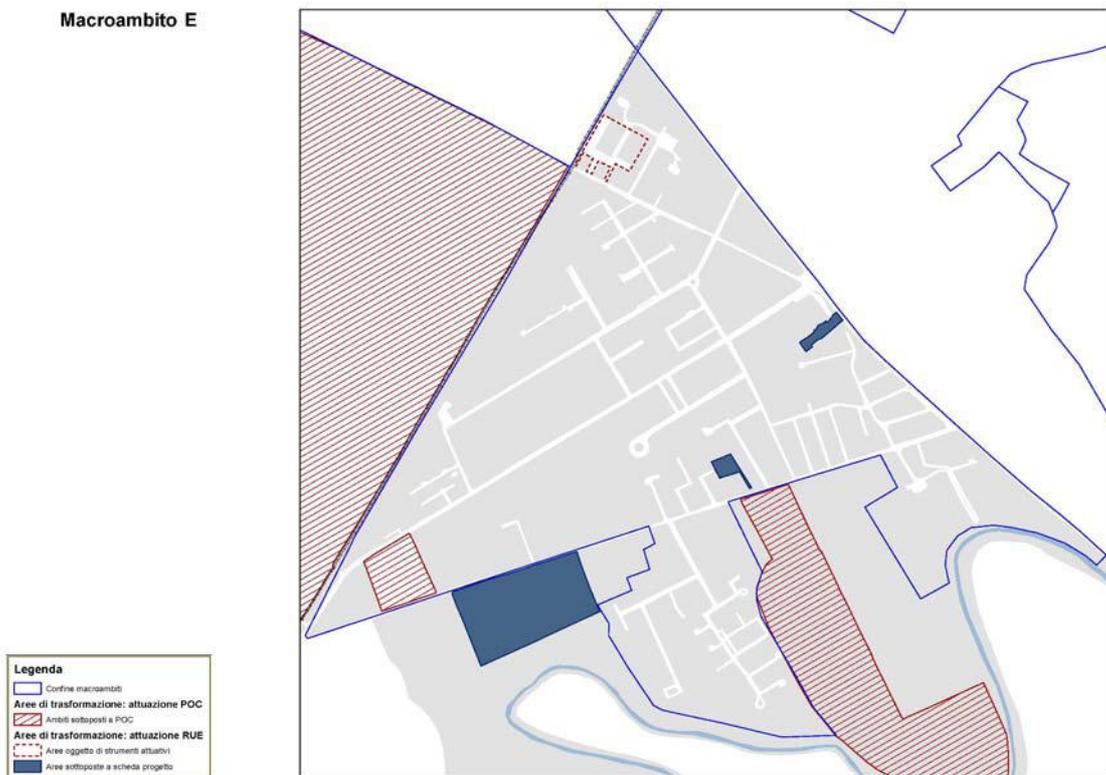
**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Macroambito E



Dotazioni territoriali

Macroambito E



Aree di trasformazione

*Stato di fatto*

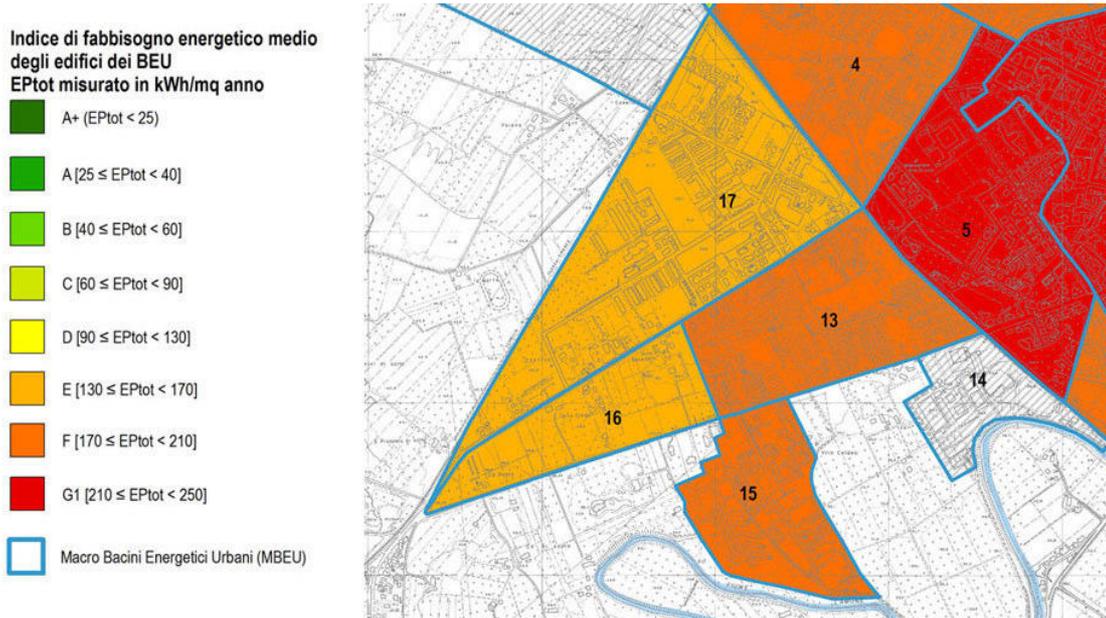
Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi, e considerati i residenti attuali (6.144 abitanti al 6.6.2012), è possibile calcolare la quota di Dotazioni procapite esistenti nel Macroambito E, nonché la relativa capacità residua in termini di residenti teorici insediabili.

Superficie territoriale	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale	Residenti teorici insediabili
	P		S		I		V, VSP, SP					
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab		
1.240.405	30.850	5,0	50.703	8,3	24.492	4,0	201.637	-	-	32,8	50,1	4.110

*Interventi da RUE*

[V] Complessivamente, le dotazioni totali attuali ammontano a 50,1 mq/ab, ripartite come da tabella.

Ipotizzando che, vista la tipologia di interventi di densificazione prospettati dal RUE all'interno del territorio consolidato, non sia possibile realizzare le dotazioni in loco e che, quindi, le quote relative alle dotazioni vengano monetizzate, si assume come obiettivo base il mantenimento di una quota di dotazioni pro capite pari ad almeno il minimo di legge (30 mq/ab); ne deriva che, potenzialmente, è ammissibile per il Macroambito E un incremento di 4.110 nuovi abitanti.

**ENERGIA**

Indice di fabbisogno energetico medio degli edifici del Macroambito E

*Stato di fatto*

In riferimento ai dati forniti dal Rapporto EnSURE<sup>3</sup> e dal “Piano Regolatore dell’Energia” allegato al RUE è possibile stimare per ogni Bacino Energetico Urbano (BEU) che suddivide il Macroambito E l’indice di fabbisogno energetico medio (EPtot) riferito agli edifici in esso presenti: nel Macroambito E l’indice di fabbisogno energetico medio degli edifici si attesta, per due BEU, su valori riferiti ad una classe energetica F (170 ≤ EPtot ≤ 210 kWh/mq anno) e gli altri due BEU (quelli più recenti e derivanti in gran parte da una pianificazione unitaria) su valori riferiti ad una classe energetica E (130 ≤ EPtot ≤ 170 kWh/mq anno): tutto ciò è dovuto al periodo storico in cui la maggior parte degli edifici è stata realizzata, e quindi al sistema costruttivo adottato, e alla mancanza di accorgimenti tecnologici nell’involucro.

Il fabbisogno energetico totale attuale di tutti gli edifici che insistono sul Macroambito E, desunto dagli approfondimenti energetici di cui sopra (Rapporto EnSURE e Piano Regolatore dell’Energia), si attesta su un valore di circa 83.133.000 kWh che afferiscono ad una Superficie utile lorda totale pari a circa 498.800 mq; calibrando questo fabbisogno energetico sui soli ambiti in cui si attivano le strategie di densificazione residenziale espresse dal RUE e che ammontano ad una Superficie utile lorda stimata pari a circa 410.900 mq è possibile ipotizzare, per il Macroambito E, un fabbisogno energetico pari a circa 68.200.000 kWh.

*Interventi da RUE*

[V] Nell’ipotesi di mantenere quantomeno inalterato il fabbisogno energetico del Macroambito, si stimano i nuovi residenti ipoteticamente insediabili in rapporto al parametro obiettivo proposto dal RUE -per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione- pari a 50 kWh/m2anno (valore medio della classe B); il numero totale di residenti insediabili (che corrispondono ad una teorica superficie utile lorda tale da garantire l’invarianza energetica) risulta pari a circa 27.300 abitanti; sottraendo, in ultimo, da questo numero i 6.144 abitanti attualmente insediati è possibile quindi ottenere il numero dei nuovi residenti insediabili nel Macroambito E pari a circa 21.100 nuovi abitanti.

Quest’ultima quota, benché possa assorbire l’incremento di residenti teorici nello scenario di densificazione massima, è superiore a quella ottenuta per le Dotazioni territoriali (4.110), che quindi rimangono il fattore limitante.

<sup>3</sup> Comune di Faenza, PROGETTO EnSURE – Energy Savings in Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply (WP3\_3.2.7), European Union, gennaio 2013

[P] Il RUE promuove il risparmio energetico negli edifici nel pieno rispetto della normativa sovraordinata vigente in materia; per le nuove costruzioni prevede incentivi finalizzati al raggiungimento di prestazioni energetiche superiori rispetto a quanto previsto nella normativa, mentre per ampliamenti e ristrutturazioni prevede incentivi connessi al miglioramento della prestazione energetica rispetto allo stato di fatto. In questo quadro, l'obiettivo auspicato è tendere almeno alla classe energetica B per i nuovi interventi mentre, per gli interventi sull'esistente -associati ad ampliamenti- l'obiettivo è tendere almeno all'invarianza energetica e quindi all'efficientamento del parco edilizio esistente attraverso interventi di coibentazione dell'involucro e/o miglioramenti impiantistici, non solo a copertura del fabbisogno relativo al nuovo intervento ma anche dell'edificio esistente.

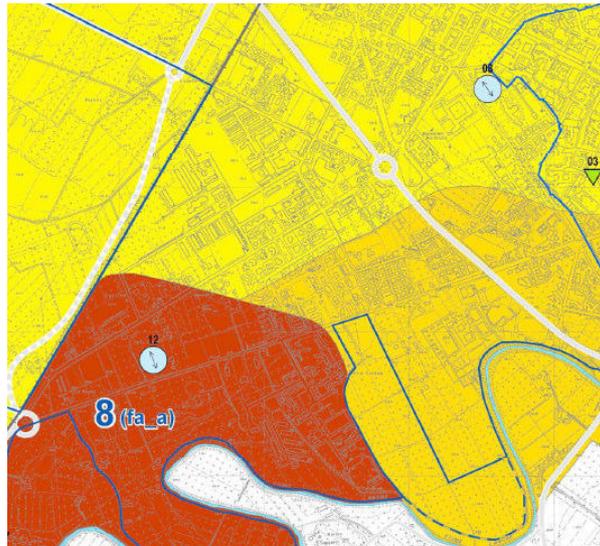
**SISMICA**

**Zona di amplificazione stratigrafica?**

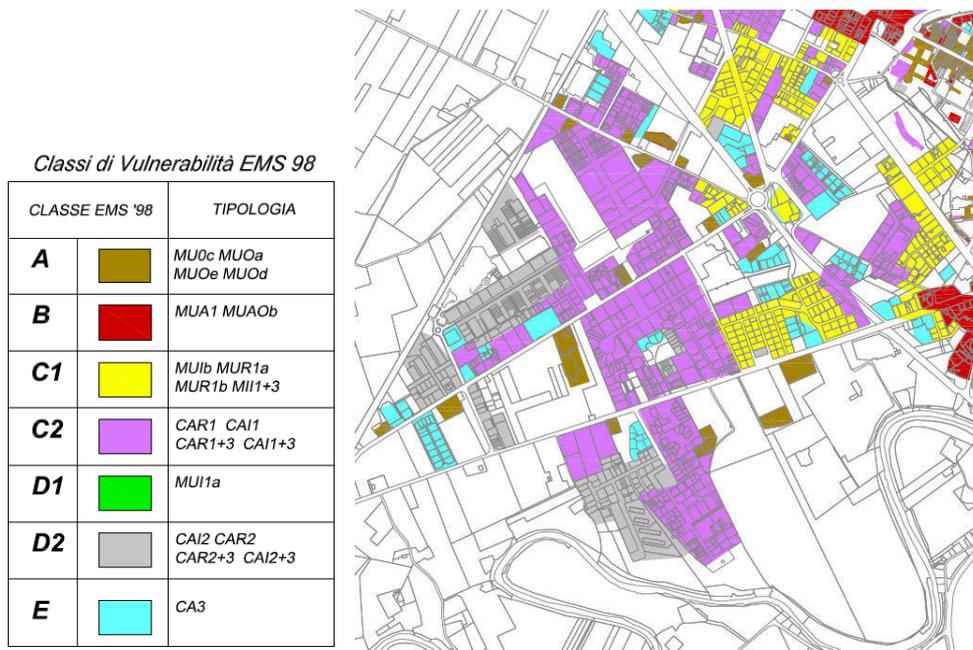
<b>3 (fa)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.4$ Ambito di piano di fondazione (AESB) con substrato meno "non rigidi" (Angole Accure) a profondità di pochi metri (libero p.p.)
<b>5 (fa)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.5$ Ambito di piano di fondazione con grossi successioni di alluvioni compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggianti a profondità variabile tra 10-20m su substrato meno "non rigidi" (Angole Accure, Sabbie Galles) (zona Calle Pavanello)
<b>6 (fa_a)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.7$ Ambito di croce terrazzata con successioni regolari di alluvioni fini moderatamente compatte (AESB), poggianti a profondità variabili tra 10-20m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigidi" (Angole Accure, Sabbie Galles) (zona urbana di Fianza p.p.)
<b>6 (fa_b)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.7$ Ambito di croce terrazzata e piani di fondazione con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte e per piano ghiaioso (AESB, AESB), poggianti a profondità variabili tra 5-10m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigidi" (Angole Accure, Sabbie Galles) (zona urbana di Fianza p.p.)
<b>6 (fa_c)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.7$ Ambito di piano terrazzata intercalata con successioni di alluvioni compatte e valeriane ghiaiose (AESB), poggianti a profondità variabile tra 5-10m su substrato meno "non rigidi" (Angole Accure, Sabbie Galles) (Singei Takso-Pattarini)
<b>6 (fa_d)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.7$ Ambito di paleosolto fuvale con successione spesso (>50m) di alluvioni fini più o meno compatte (AESB, AESB) (Pida p.p.)
<b>6 (fa_e)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.7$ Ambito di piano terrazzata intercalata con successioni di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESB), poggianti a profondità variabile tra 5-10m su substrato meno "non rigidi" (Angole Accure) (libero p.p.)
<b>7 (fa)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.9$ Ambito di medio e basso piano con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte (AESB, AESB), poggianti localmente e a profondità variabile tra 10-20m su ghiaie (AESB) e substrato substrato alluvionale "non rigidi" (Zona urbanizzata di Fianza, Girolamo Fianza, Mezzano, Piano Cava, Pida, Pida p.p.)
<b>8 (fa_a)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.9$ Ambito di croce terrazzata e piano di fondazione con successioni irregolari di alluvioni fini, più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggianti a profondità variabile tra 5-10m su ghiaie e substrato alluvionale "non rigidi" (Zona urbana di Fianza, Girolamo Fianza, Mezzano, Piano Cava, Pida, Pida p.p.)
<b>8 (fa_b)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.9$ Ambito di piano terrazzata intercalata e di fondazione con successioni irregolari di alluvioni parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggianti a profondità variabile tra 5-10m su substrato meno "non rigidi" (Angole Accure, Sabbie Galles) (Zona urbana di Fianza)
<b>8 (fa_c)</b>	$F_{a,0.5} \geq 1.9$ Ambito collinare con substrato meno potenzialmente deformato (Angole Accure, Sabbie Galles) (Ciclo dei Fichi)
<b>10 (fa)</b>	$F_{a,0.5} \geq 2$ Ambito di piano terrazzata intercalata con successioni irregolari di alluvioni fini più o meno compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggianti a profondità variabile tra 5-10m su substrato meno "non rigidi" (Angole Accure) (E-mano)

Zona in cui è previsto come necessario il III livello di approfondimento

Zona con terreni potenzialmente liquefaccibili  
Ambito con successioni regolari di sabbie fini e fine sabbie scarsamente consolidate e saturate entro i primi 10 metri di profondità



Carta di microzonazione sismica (sottosuolo)



Carta della vulnerabilità sismica dell'edificato (soprasuolo)

*Stato di fatto*

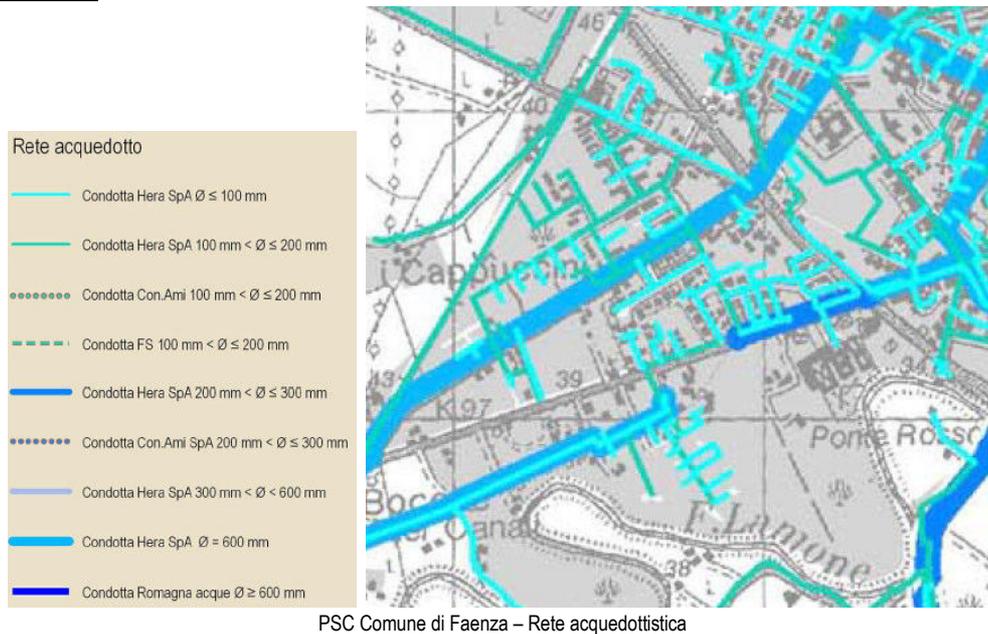
La studio di microzonazione sismica del PSC inserisce il Macroambito E fra le zone soggette in parte (a sud) a fattore di amplificazione stratigrafica pari ad 1,9 e in parte (a nord) a fattore di amplificazione stratigrafica pari a 1,7.

Per quanto riguarda la caratterizzazione della vulnerabilità sismica dell'edificato, approfondita nel "Piano Regolatore della Sismicità" allegato A.1 al RUE il Macroambito E – Periferia sud risulta, in sintesi, essere una porzione di città che denota un medio livello di risposta ad un evento sismico in quanto al suo interno si concentrano, in prevalenza, classi di vulnerabilità appartenenti alla categoria C, con alcuni limitati comparti di recente edificazione che sono stati costruiti in conformità all'attuale normativa sismica e che ricadono quindi in classe E.

La valutazione nel caso degli aspetti sismici è strettamente collegata al singolo edificio o all'aggregato in cui esso è contenuto, in quanto dipende dal sistema costruttivo, dalle geometrie dell'edificio e dell'aggregato in adiacenza e dalla struttura spaziale dell'edificio, anche in rapporto agli edifici circostanti.

*Interventi da RUE*

[P] Fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica, il RUE stimola la valutazione delle vulnerabilità del patrimonio edilizio in relazione al contenuto delle elaborazioni del PSC (Tavv. B 3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani" e dello stesso RUE (Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità").

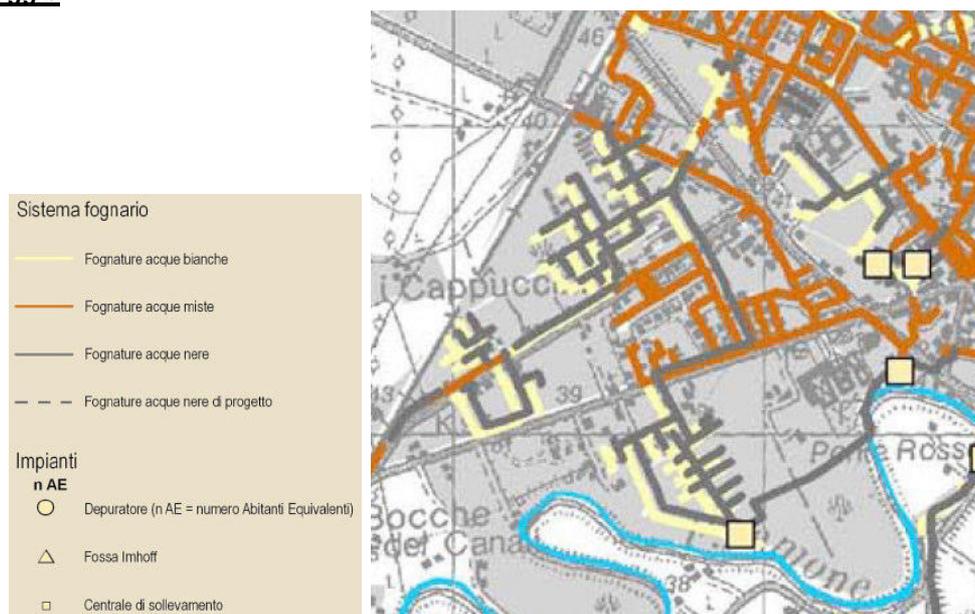
**ACQUA****Rete Acquedottistica**

PSC Comune di Faenza – Rete acquedottistica

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] In ogni caso, al fine di garantire l'efficienza della rete, gli interventi delle Schede e dell'ambito residenziale misto consolidato andranno subordinati al parere favorevole del Gestore della rete e, nel caso risultino necessari degli interventi di adeguamento, questi andranno realizzati contestualmente alla realizzazione delle nuove superfici residenziali.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC, andrà inoltre prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi.

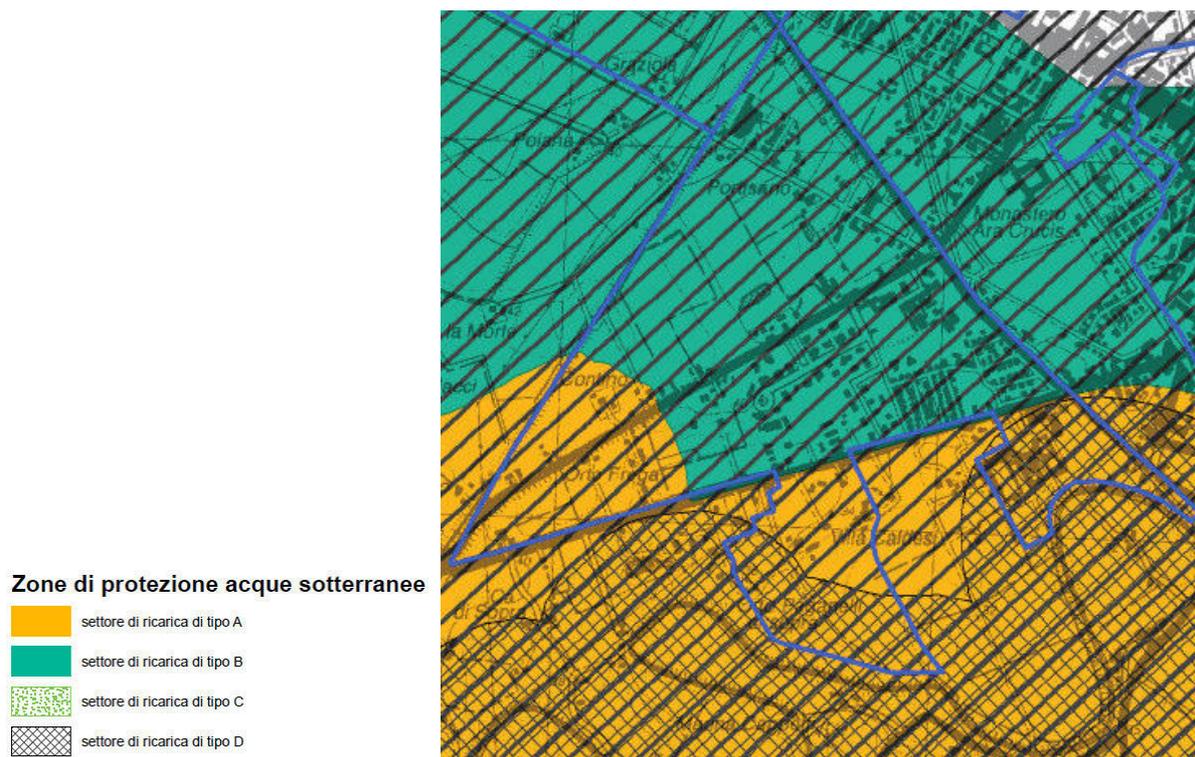
**Rete di Drenaggio**

PSC Comune di Faenza – Rete fognaria

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] Al fine di contenere i consumi idrici e di non determinare criticità nella rete scolante pubblica locale, nei nuovi interventi e per gli interventi di densificazione dovrà essere previsto il recupero e il riuso delle acque meteoriche raccolte dalle coperture. Dovranno quindi essere realizzati sistemi di rallentamento, convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche da indirizzare a recupero per usi compatibili e si dovrà prevedere la realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione delle stesse acque (rete duale), anche laddove il recapito finale sia attualmente in rete mista (questo al fine di consentire che, quando saranno attuati gli interventi di ammodernamento della rete fognaria, che necessariamente dovranno predisporre la separazione di acque bianche e nere, sia possibile procedere all'allaccio alla rete delle acque bianche e nere).

### Suolo



Piano di Tutela Acque Provincia di Ravenna – Zone di protezione degli acquiferi

#### *Stato di fatto*

[V] Il Macroambito E si trova quasi completamente settore di ricarica degli acquiferi di tipo B, ad eccezione della porzione più sud-ovest che ricade in settore di tipo A. In base all'art. 11 (D) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) provinciale, nelle zone A, B, D “gli interventi edilizi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti) devono essere regolamentati al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, subordinando gli stessi alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo”. Al comma d) del medesimo articolo il PTA indica nel 30% la quota minima di Superficie fondiaria da mantenere permeabile.

#### *Interventi da RUE*

[P] In base a queste considerazioni, gli interventi di ampliamento e densificazione ipotizzati nello scenario di massima potranno essere realizzati purché la Superficie fondiaria sia trattata in modo tale da garantire che almeno il 30% di essa sia permeabile.

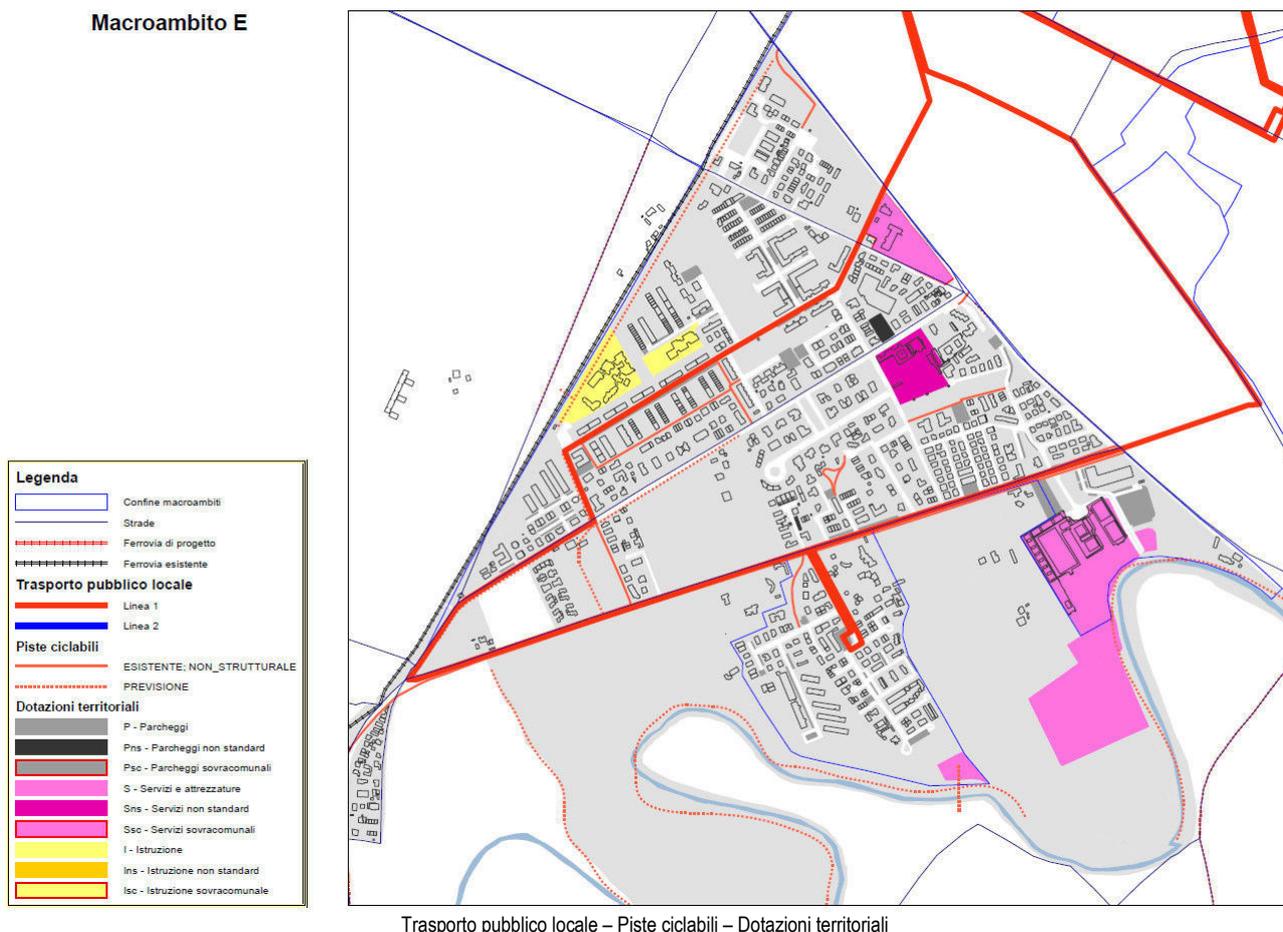
[P] Ai sensi dell'art. 24.5 del RUE [Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda], negli interventi soggetti a SIO, nonché nelle “Schede progetto”, nel caso di trasformazioni di aree che vengono dismesse o cambino d'uso, dovrà essere preliminarmente verificata la compatibilità del suolo e della falda in relazione al potenziale inquinamento generato dagli usi precedentemente insediati. Con particolare riferimento alle aree precedentemente destinate ad attività

produttive o potenzialmente contaminate dovrà obbligatoriamente essere prevista una caratterizzazione ed una eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, riducendo sensibilmente il rischio ambientale e sanitario e migliorando quindi la qualità dei suoli e della falda.

**Ambienti interrati a rischio allagamento**

*Interventi da RUE*

[P] Ai sensi dell'art. 24.7 del RUE [*Sicurezza del territorio - Ambienti interrati a rischio di allagamento*], nel caso di realizzazione di piani interrati, l'attuazione degli interventi è subordinata ad una verifica preliminare che tenga conto di possibili scenari di allagamento, in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, prevedendo eventuali dispositivi per limitarne gli effetti negativi.

**MOBILITA'****Macroambito E****Rete ciclabile***Stato di fatto*

[V] I percorsi ciclabili, che per scelta sono quasi totalmente ciclopeditoni, sono molto frammentati e perlopiù affiancano o attraversano le aree verdi presenti nel Macroambito, arredandole e acquisendo così valore estetico. L'unico percorso continuo ed organico è quello che affianca, in gran parte in sede separata, l'importante asse stradale viale Marconi-via Firenze. Non è presente nessun percorso ciclabile lungo via Canal Grande, altro importante asse di accesso alla città.

*Interventi da RUE*

[P] Obiettivo specifico da perseguire per la mobilità ciclabile è la riconnessione dei tratti esistenti al fine di dare continuità agli stessi, in particolare nella parte nord del Macroambito. Gli interventi negli ambiti misti consolidati in contrasto dovranno armonizzarsi con il progetto di continuità della rete con riferimento al rispetto e, laddove possibile, all'ampliamento delle pertinenze della sede stradale, in cui sarà possibile ricavare i percorsi.

**Rete stradale primaria***Stato di fatto*

[V] Il Macroambito E, per la sua forma quasi triangolare, è attraversato principalmente da due assi stradali che convergono nel vertice ovest: via Canal Grande, che prende il nome dal principale ramo del canale che attraversava la città, e viale Marconi-via Firenze, coincidente con il primo tratto urbano dell'antica Via Faentina, che collega Firenze e Ravenna. Quasi tutto il traffico da (e per) Brisighella grava su queste due direttrici, in particolare via Canal Grande, costringendo l'attraversamento della città al fine di raggiungere l'autostrada o di proseguire verso nord. Il PSC non rileva significative criticità.

*Interventi da RUE*

[V] Il PSC prevede un nuovo asse di scorrimento a ovest della ferrovia Faenza-Firenze, tale da sgravare tutto il nucleo urbano dal traffico proveniente dalla collina: la rete stradale di progetto andrà infatti ad intercettare gran parte del traffico di attraversamento presente sulla rete interna attuale. Anche in assenza di tale infrastruttura, seppur in assenza di dati approfonditi, si può considerare che gli interventi proposti siano ammissibili in quanto la rete esistente si presenta ben gerarchizzata e priva di significative criticità.

**Trasporto pubblico locale**

[V] Il Macroambito E è attraversato, in un solo senso di marcia, dalla linea 1 (rossa) di Trasporto Pubblico: tale linea serve principalmente la zona PEEP a nord, per poi ridiscendere per via Firenze ed entrare nell'agglomerato di via Orto Bertoni, dove c'è il capolinea. Tale itinerario consta di 11 fermate (di cui 2 di interscambio con linee extraurbane), poste circa a 250-300 metri l'una dall'altra con tempo di attesa delle corse di 2 minuti mediamente. Tale rete copre buona parte del Macroambito, ma, benché tale frequenza di corse sia molto alta, l'itinerario attuale è effettuato in un unico senso di marcia e ciò rende limitante e non conveniente la scelta del mezzo pubblico per molte delle destinazioni.

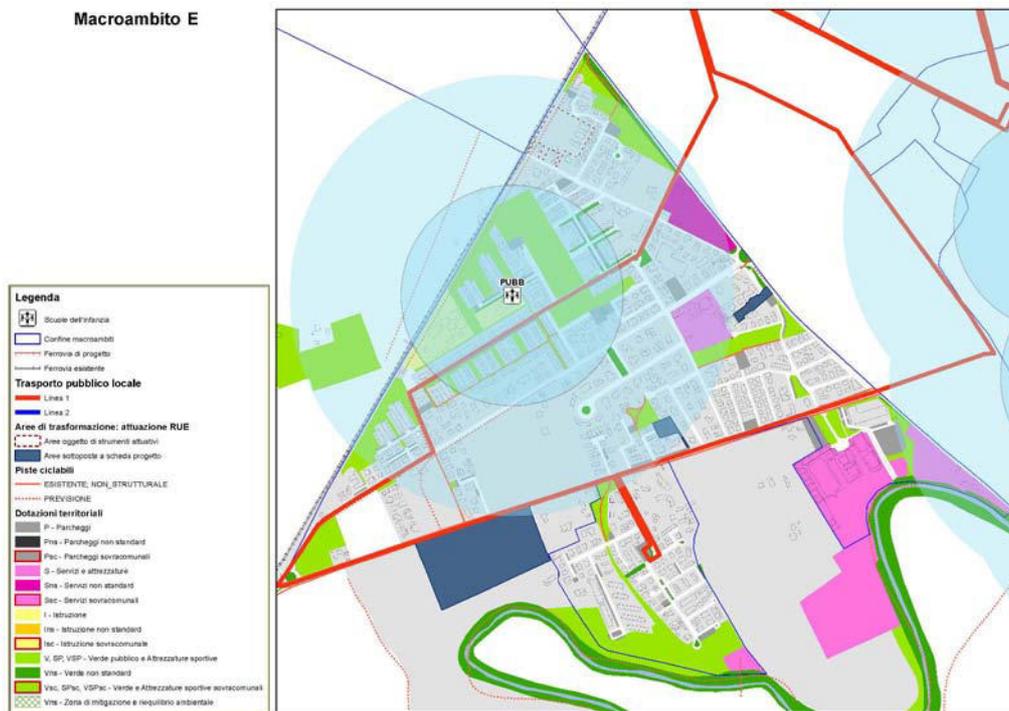
L'aumento di residenti nell'area giustificherebbe un ripensamento in modo strategico dell'itinerario e della frequenza di corse, in modo da razionalizzare l'itinerario, aggiungendo, per esempio, un senso di marcia, benché la valutazione debba essere fatta sull'intero territorio urbano. Vanno inoltre potenziati i collegamenti ciclopedonali con le fermate, al fine di rendere conveniente l'accesso a tale mezzo di spostamento.

**Accessibilità scolastica**

Raggi d'influenza scuole dell'infanzia – scuole primarie – scuole secondarie di I grado (ex Circ. LL.PP. 425/1967)

[V] L'ex circolare LL.PP. 425/1967 riporta raggi di influenza per le scuole dell'infanzia pari a 300 m, per le scuole primarie pari a 800 m e per le scuole di I grado pari a 1.000 m.

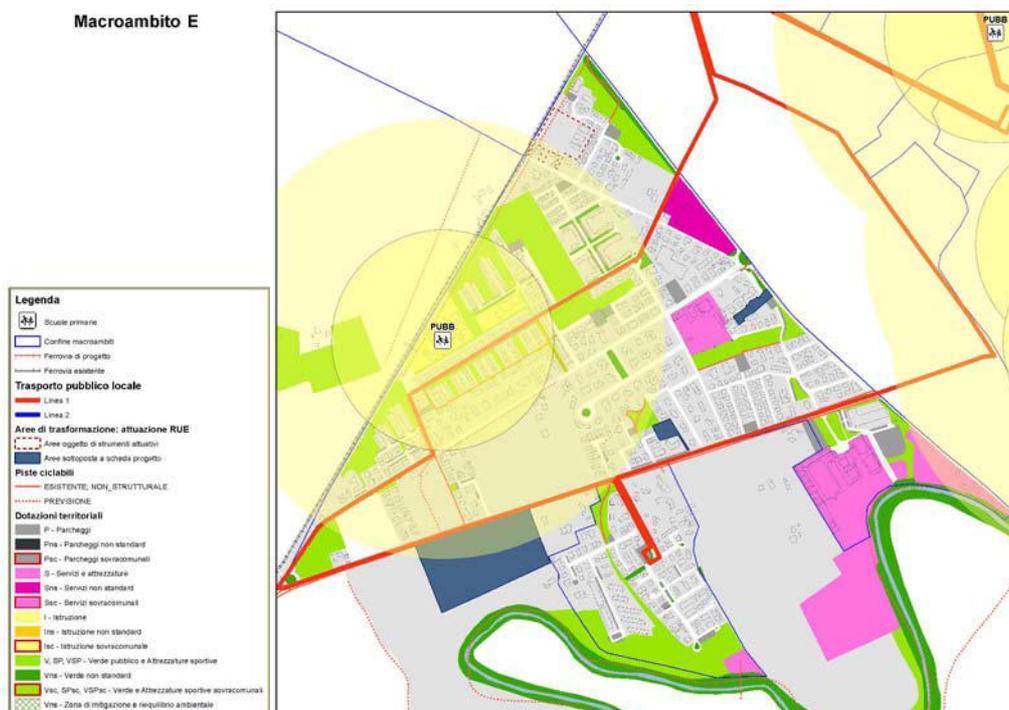
Scuole dell'infanzia



Accessibilità alle scuole dell'infanzia: i cerchi più scuri rappresentano un raggio di 300 metri, quelli più chiari un raggio di 600 metri

[V] Hanno accesso alle scuole dell'infanzia esistenti 1.721 residenti nel raggio di 300 metri, e 3.729 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 6.144 residenti nel Macroambito E.

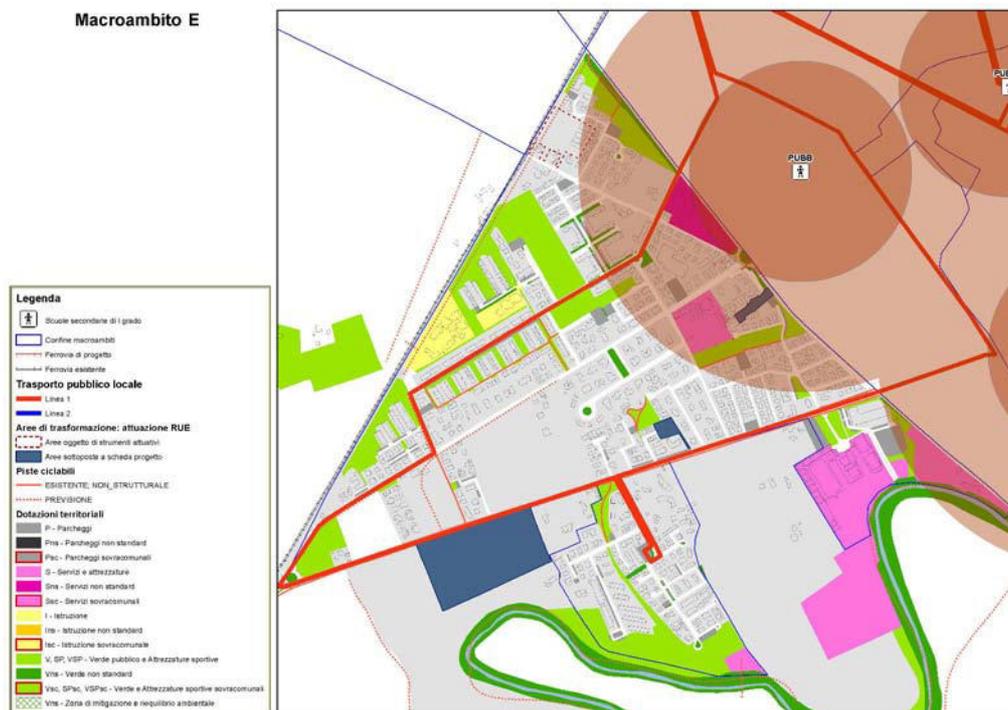
Scuole primarie



Accessibilità alle scuole primarie: i cerchi più scuri rappresentano un raggio di 300 metri, quelli più chiari un raggio di 600 metri

[V] Hanno accesso alle scuole primarie esistenti 1.387 residenti nel raggio di 300 metri, e 3.085 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 6.144 residenti nel Macroambito E.

## Scuole secondarie di I grado



Accessibilità alle scuole secondarie di I grado: i cerchi più scuri rappresentano un raggio di 300 metri, quelli più chiari un raggio di 600 metri

[V] Hanno accesso alle scuole secondarie di I grado esistenti 8 residenti nel raggio di 300 metri, e 1.628 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 6.144 residenti nel Macroambito E.

*Stato di fatto*

Per quanto riguarda i servizi non direttamente centralizzati nel nucleo storico, le scuole di ordine e grado dipendenti dal livello comunale coprono in buona parte l'attuale urbanizzato consolidato residenziale (est e sud) benché alcune porzioni di Macroambito facciano riferimento come pertinenza scolastica a istituti che sono collocati nel Macroambito B.

Complessivamente il 34% (2.115) dei residenti attuali risulta servito ad una distanza pedonale di 300 metri da un istituto scolastico e il 72% (4.421) a una distanza di 600 metri; si tratta pertanto di una porzione di territorio per il quale l'incremento di residenti ipotizzato pare consentito anche dalla presenza di una buona copertura di servizi scolastici.

*Interventi da RUE*

[V] Considerando il massimo incremento possibile di residenti (4.110), pari cioè al 67% dei residenti attuali (6.144), i residenti teorici serviti nel raggio di 300 metri sarebbero così ripartiti:

- scuole dell'infanzia: da 1.721 a 2.874 residenti teorici
- scuole primarie: da 1.387 a 2.316 residenti teorici
- scuole secondarie di I grado: da 8 a 13 residenti teorici.

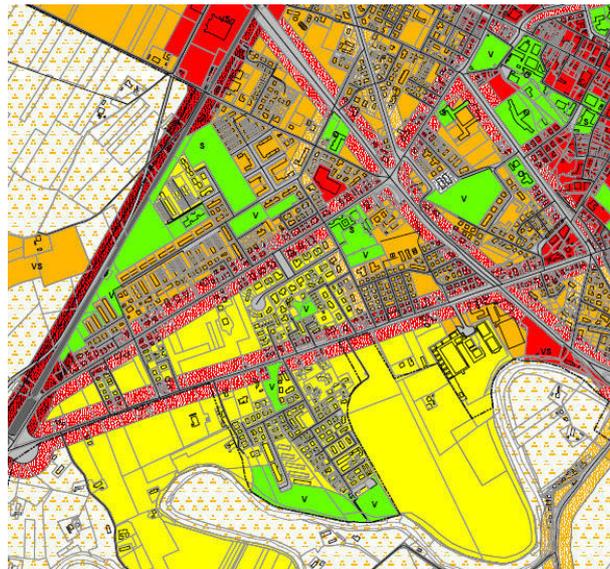
Nel raggio di 600 metri, invece, sarebbero così ripartiti:

- scuole dell'infanzia: da 3.729 a 6.227 residenti teorici
- scuole primarie: da 3.085 a 5.151 residenti teorici
- scuole secondarie di I grado: da 1.628 a 2.718 residenti teorici.

Sarà quindi necessario potenziare i servizi scolastici, in modo da garantire, inoltre, accessibilità anche alla porzione più a sud del Macroambito, ossia quella dove potrebbero esserci i maggiori incrementi.

**ACUSTICA****Classificazione dell'esistente**

	Classe I - Aree particolarmente protette
	Classe II - Aree prevalentemente residenziali
	Classe III - Aree di tipo misto
	Classe III - Pertinenze stradali
	Classe III - Ambiti agricoli
	Classe IV - Aree ad intensa attività umana
	Classe IV - Pertinenze ferroviarie
	Classe IV - Pertinenze stradali
	Classe V - Aree prevalentemente produttive
	Classe VI - Aree esclusivamente produttive
	Aree militari



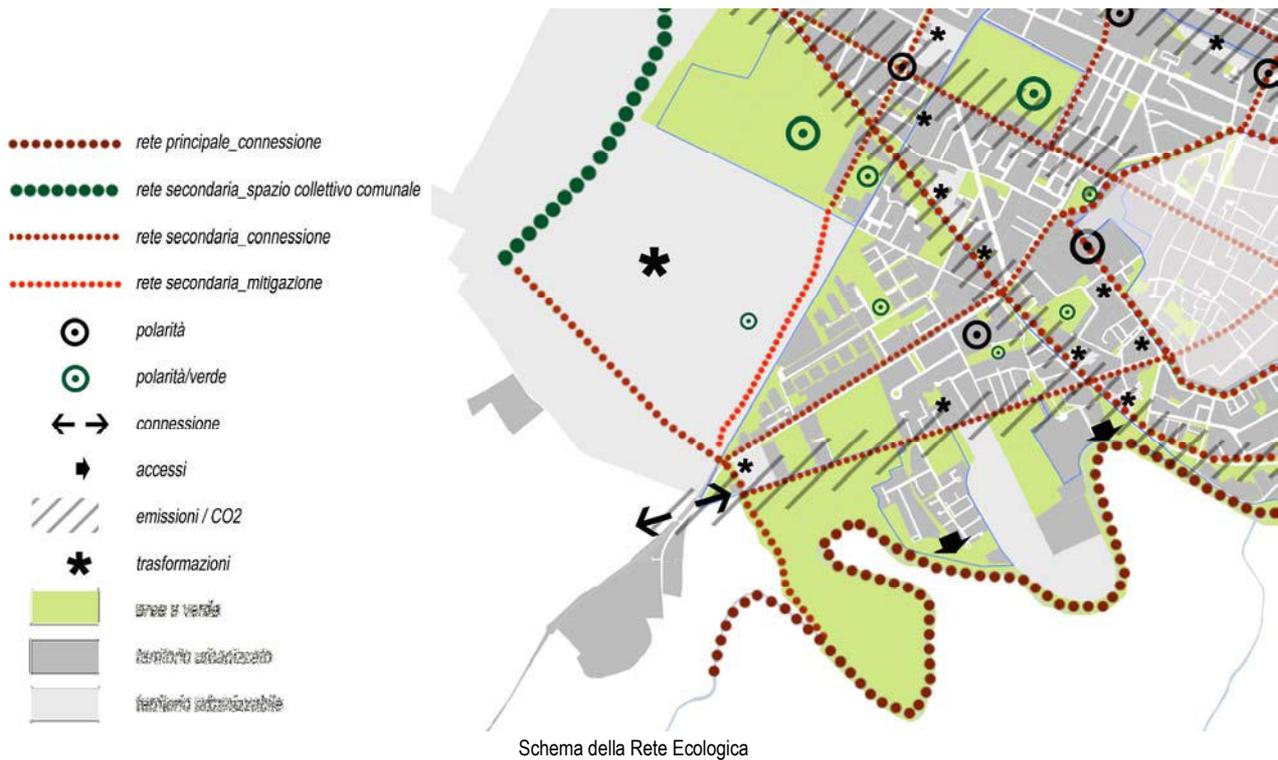
Piano di Classificazione Acustica del Comune di Faenza

*Stato di fatto*

[V] La maggior parte dell'urbanizzato residenziale misto consolidato del Macroambito E ricade nelle classi II e III, Scheda di progetto compresa, ad eccezione degli edifici che si affacciano lungo via Canal Grande, viale Marconi-via Firenze e la Circonvallazione via Diaz, nonché lungo la ferrovia, ricadenti in classe IV.

*Interventi da RUE*

[V] Nelle aree appartenenti all'ambito residenziale misto consolidato ricadenti in classe III, ad eccezione delle porzioni ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviarie, è possibile densificare. In ogni caso, gli interventi dovranno garantire il rispetto dei limiti di 65 dB(A) diurni e 55 dB(A) notturni, o più restrittivi a seconda di quanto definito dalla Zonizzazione Acustica Comunale. Per le aree attualmente ricadenti in classe II ed oggetto di densificazione, dovrà essere valutata la variazione verso la classe III.

**RETI ECOLOGICHE**

Il Macroambito E si sviluppa a sud della Circonvallazione, nel triangolo compreso fra la linea ferroviaria Faenza-Firenze e l'alveo del fiume Lamone. Ha carattere prevalentemente residenziale, e presenta un tessuto consolidato in cui sostanzialmente non sono previste nuove aree di trasformazione. Presenta ampie aree a verde, di interesse paesaggistico vista la vicinanza alla prima collina e al fiume.

È lambito da un tratto importante di rete ecologica primaria, che si struttura lungo l'asta del fiume Lamone, mentre due tratti di rete ecologica secondaria interessano gli assi di via Firenze e via Canal Grande, con funzione di supporto alla rete primaria: il primo è infatti tangente al fiume Lamone, mentre in prossimità del secondo si diramano le principali funzioni di interesse collettivo.

*Accessibilità (mobilità ciclopedonale, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)*

Il Macroambito è complessivamente ben accessibile. Attualmente sono presenti diversi tratti di piste ciclabili, alcuni continui come nel caso di via Firenze. Altri tratti sono in previsione, lungo l'asse di via Canal Grande ed in adiacenza della tratta ferroviaria.

Il servizio di trasporto pubblico collettivo permette di raggiungere i principali nuclei di servizi in prossimità di via Canal Grande e di accedere al tratto di rete ecologica primaria lungo il fiume Lamone, da via Firenze. Attualmente sono presenti aree a parcheggio più consistenti nei pressi del complesso cimiteriale e dell'area commerciale.

*Attrezzature ricreative e per lo sport*

Il Macroambito non presenta attrezzature ricreative e per lo sport.

### *Servizi di interesse generale*

I principali servizi di interesse generale si strutturano lungo via Canal Grande ed il suo asse parallelo verso la ferrovia, attualmente non sono accessibili con continuità dai precorsi ciclo-pedonali, ma i tratti in previsione lo permetteranno in futuro. Il complesso cimiteriale lungo via Firenze è invece ben accessibile anche per i ciclo-pedoni.

### *Funzioni culturali (musei, cinema, teatri)*

Il Macroambito ospita il centro sociale “Centro sud”, presso la sede dell’omonimo consiglio di circoscrizione.

### *Giardini, parchi*

I tratti di rete ecologica secondaria intercettano le aree verdi attrezzate presenti nel Macroambito, quali il Parco di via Corbari (prossimo alla sede del Consiglio di Circoscrizione “Centro Sud”) e il Parco Zamosa, attualmente entrambi ben serviti dalla linea 1 del trasporto pubblico e, una volta completati i percorsi ciclabili in previsione, anche accessibili ciclo-pedonalmente. Si segnala inoltre il progetto di “Parco degli Orti Storici”, ubicato alle Bocche dei Canali, intervento di rilettura storica del paesaggio degli orti caratterizzante nel passato la zona sud della città di Faenza.

### *Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all’aperto*

Il Parco di via Corbari, prossimo al centro sociale “Centro Sud” è uno spazio verde pubblico in cui hanno luogo manifestazioni all’aperto.

### *Orti e giardini urbani (anche temporanei)*

Il Macroambito non ospita spazi per orti e giardini urbani, anche se si segnala la presenza di orti per gli anziani al di là della linea ferroviaria Faenza-Firenze, in prossimità del Centro civico rioni.

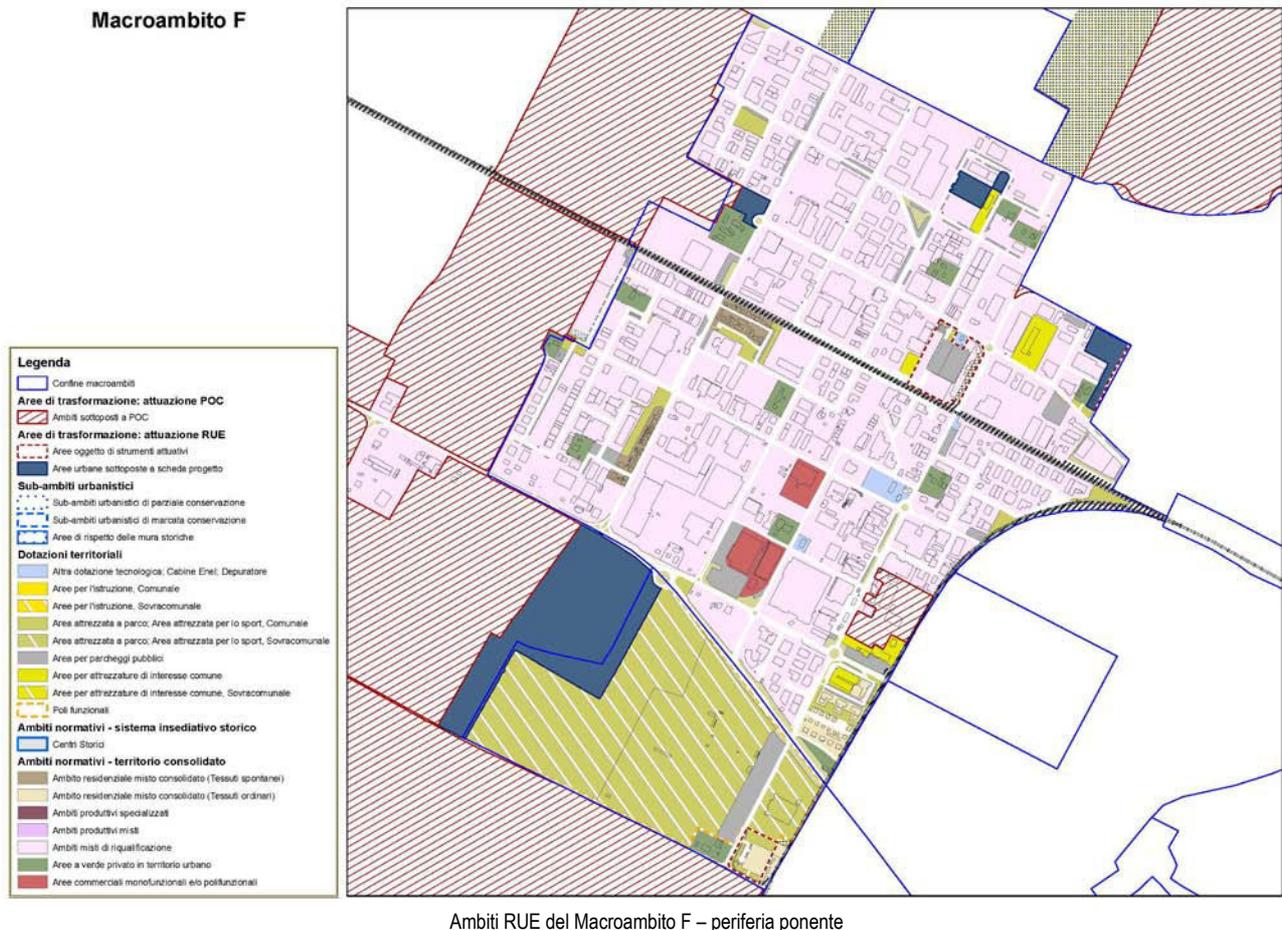
### *Caratteristiche dell’ecosistema urbano*

Analizzando i dati raccolti dall’Ufficio Giardini del Comune di Faenza, il Macroambito E presenta un’alta varietà di specie arboree ed arbustive che, in termini numerici, costituiscono circa il 30% del totale presente nei diversi Macroambiti. Si tratta infatti di un settore urbano molto verde, caratteristica in parte collegabile alla vicinanza con la collina e al fiume Lamone, emergenze ambientali di alto valore paesaggistico.

Attualmente un elemento di criticità è costituito dalla mancata continuità della rete ecologica secondaria, che ad oggi non è garantita lungo via Canal Grande, asse in cui si concentra anche il traffico automobilistico più intenso.

### *Indirizzi e indicazioni*

Si suggerisce il potenziamento del tratto di rete ecologica principale che si struttura lungo il fiume Lamone, in particolare favorendone l’accessibilità da via Firenze (progettando nuovi ingressi e potenziando i parcheggi). Lo stesso parco fluviale potrebbe essere implementato con attrezzature ricreative e per lo sport, attualmente carenti nel Macroambito. I tratti di rete ecologica secondari, aventi tutti origine nei pressi delle “Bocche dei Canali” potrebbero implementare la connessione fra il centro urbano ed il sentiero CAI 505 che da Castel Raniero attraversa l’Olmattello, passando per il “Parco degli Orti Storici”.



## SCENARIO DENSIFICAZIONE

### *Stato di fatto*

Il Macroambito F è quasi completamente caratterizzato dall'ambito misto di riqualificazione; alcune limitate porzioni rientrano nella disciplina dell'ambito residenziale misto consolidato, suddiviso in tessuti ordinari e tessuti spontanei. Completano la struttura dell'ambito le aree attuabili tramite Scheda di progetto, le aree di conservazione del verde privato e quelle destinate a puntuali insediamenti commerciali.

L'ambito misto di riqualificazione si sviluppa su una Superficie fondiaria pari a circa 1.298.800 mq, con una Superficie utile lorda pari a circa 428.400 mq. Dal rapporto di queste due quantità si ricava una densità di Superficie fondiaria (FAR) pari a 0,33.

Per quanto riguarda le limitate porzioni di ambito residenziale misto consolidato, la Superficie fondiaria (Sf) dell'insieme dei due tipi di tessuto ammonta a circa 36.685 mq (18.553 mq tessuti ordinari + 18.132 mq tessuti spontanei), mentre la Superficie utile lorda (Sul) degli edifici appartenenti a tali tessuti, al giugno 2012, risulta pari a circa 24.145 mq (FAR = 0,66).

### *Interventi da RUE*

Per quanto riguarda l'ambito residenziale misto consolidato, ipotizzando in via teorica di massimizzare l'effetto degli ampliamenti previsti per entrambi i tessuti<sup>1</sup>, la Superficie utile lorda aggiuntiva (cioè depurata della Superficie utile lorda esistente) realizzabile nel Macroambito in questione risulterebbe pari a 15.343 mq. Considerando lo stesso valore di

<sup>1</sup> Per il metodo di calcolo, si rimanda alla premessa

Superficie fondiaria, attraverso questa operazione di densificazione, la densità di Superficie fondiaria (FAR) del Macroambito F aumenterebbe fino a 1,08.

Se si considera l'applicazione degli incentivi previsti dalle norme del RUE<sup>2</sup>, che incrementano la Superficie coperta consentita dal 40% al 55% per i tessuti ordinari e dal 50% al 70% per quelli spontanei, la Superficie utile lorda aggiuntiva teorica massima risulta pari a 24.686 mq, incrementando la densità di superficie (FAR) fino a 1,33.

All'interno del Macroambito in oggetto sono presenti alcune Schede di progetto, la cui Superficie fondiaria totale è pari a 1.806 mq con una Superficie utile lorda di 1.100 mq (FAR = 0,61).

Per quanto riguarda le aree appartenenti all'ambito misto di riqualificazione, ipotizzando che su tutte le aree appartenenti a tale ambito vengano attuati interventi di demolizione con ricostruzione (Art. 10.3) tali da rinnovare completamente i lotti, e considerando la massima potenzialità ammessa, la Sul aggiuntiva virtualmente ammissibile derivante da tale operazione sarebbe pari a 1.038.687 mq (FAR = 0,80), 1.810.328 mq applicando gli incentivi (FAR = 1,39).

Complessivamente, considerando quindi l'insieme delle superfici appartenenti ai 2 ambiti (residenziale misto consolidato e misto di riqualificazione) del Macroambito F ed ipotizzando uno scenario di massimo carico, in cui siano realizzati tutti gli interventi di densificazione e riqualificazione possibili (con incentivi), si ottiene una Sul di 1.835.014 mq, con un indice di densità di Superficie fondiaria (FAR) pari a 1,37 (Schede di progetto escluse).

Dal punto di vista dell'incremento del numero di residenti, derivante dalle strategie di densificazione e riqualificazione del RUE, diventa possibile insediare (senza incentivi) circa 307 nuovi abitanti teorici, che diventano 494 con l'applicazione degli incentivi; le Schede di progetto porterebbero ad un incremento di ulteriori 22 residenti. Dagli ambiti misti di riqualificazione (728 residenti attuali) arriverebbero (senza incentivi) circa 20.046 nuovi residenti (35.479 con l'applicazione degli incentivi) considerando ipoteticamente come dismesse tutte le attività oggi presenti.

Complessivamente, il Macroambito potrebbe quindi vedere il numero di abitanti passare dai 1.201 attuali ai 37.196 residenti teorici, con un incremento del 3000%; è ovvio che si tratta di ipotesi puramente teoriche (in particolare in relazione alla totale dismissione e riqualificazione dell'ambito misto non residenziale), la cui sostenibilità deve comunque essere verificata al fine di valutare l'effettivo carico ammissibile per il Macroambito.

#### Scenario di carico massimo

Sul attuale	Incrementi Sul (*)					Sul teorica TOTALE	
	Sul teorica aggiuntiva, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Sul teorica aggiuntiva, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Sul teorica aggiuntiva, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
452.545	15.343	24.686	1.038.687	1.810.328	1.100	1.507.675	2.288.659

Residenti attuali	Incrementi residenti teorici (*)					Residenti teorici TOTALI	
	Residenti teorici, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Residenti teorici, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Residenti teorici, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
1.201	307	494	20.046	35.479	22	21.576	37.196

(\*) Si richiama il fatto che il carico insediativo così stimato è ovviamente teorico e chiaramente non interamente realizzabile, sia in quanto le concrete possibilità edificatorie saranno da verificarsi in base alla morfologia di ogni singolo lotto e alle condizioni al contorno (es. in relazione alla distanza dagli edifici limitrofi), sia perché le reali dinamiche insediative riscontrabili nel territorio portano a considerare trend di crescita molto inferiori. Tuttavia, tale stima risulta utile per verificare eventuali condizioni di sostenibilità che potrebbero limitare ulteriormente l'edificazione e per determinare le prestazioni da richiedere in sede attuativa, così da garantire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che il RUE si è posto.

<sup>2</sup> Ibidem

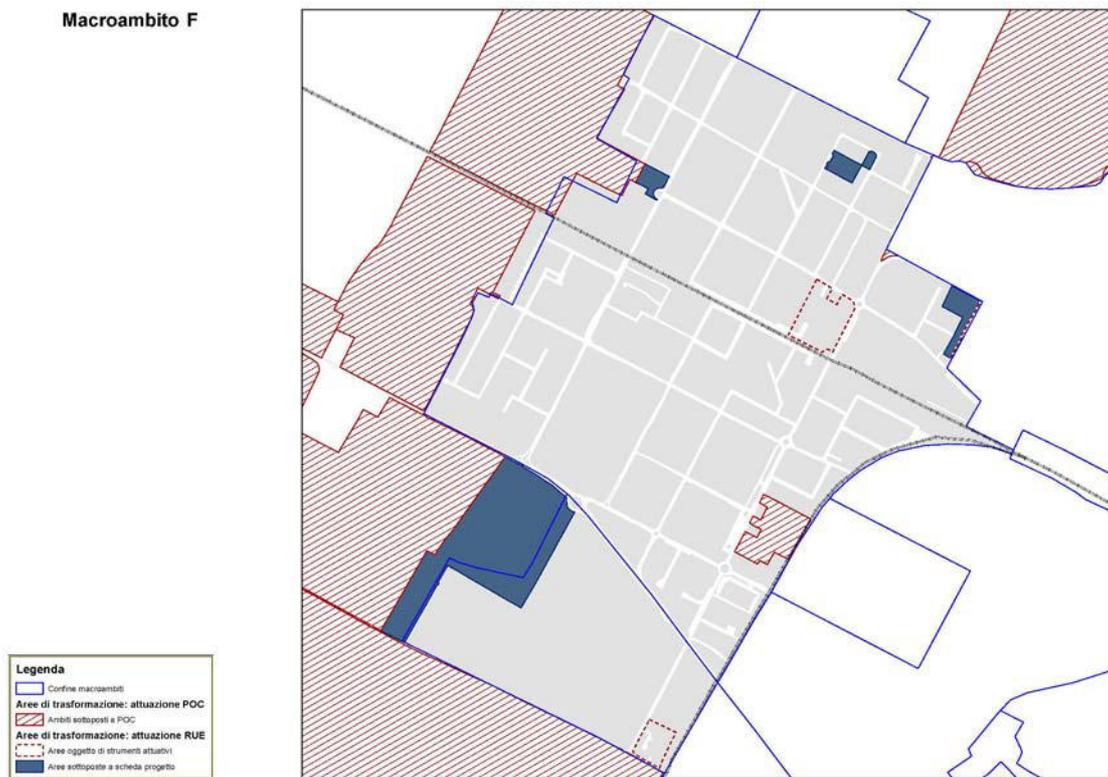
**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Macroambito F



Dotazioni territoriali

Macroambito F



Aree di trasformazione

## Stato di fatto

Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi, e considerati i residenti attuali (1.201 abitanti al 6.6.2012), è possibile calcolare la quota di Dotazioni procapite esistenti nel Macroambito F, nonché la relativa capacità residua in termini di residenti teorici insediabili.

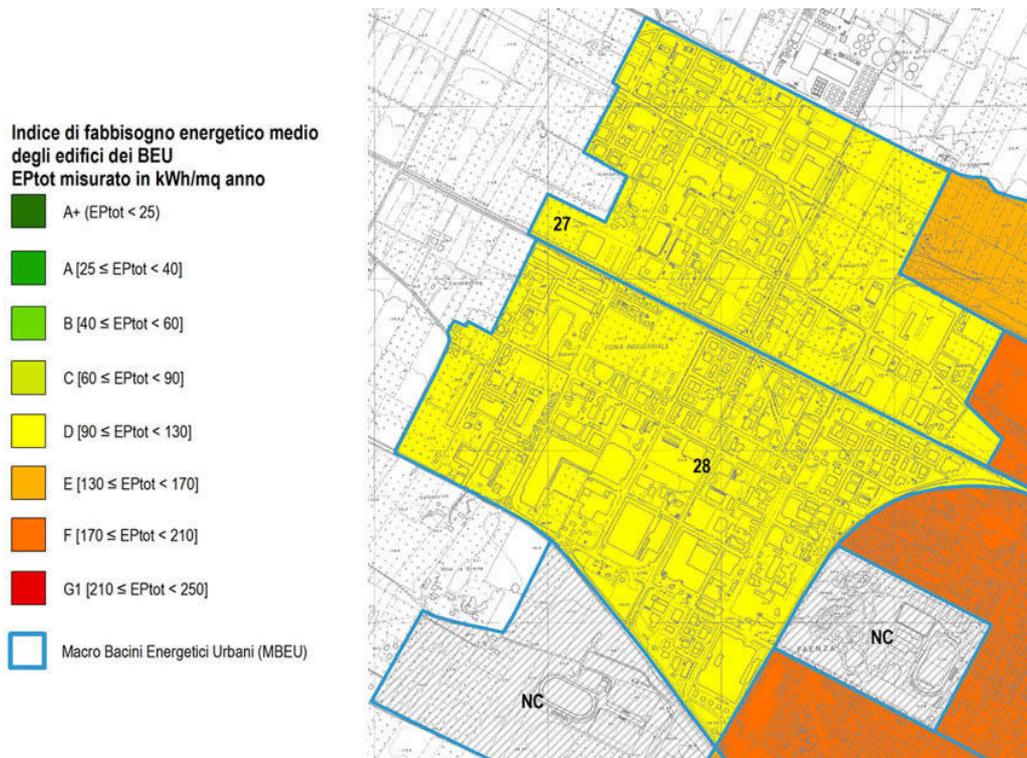
Superficie territoriale	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale	Residenti teorici insediabili
	P		S		I		V, VSP, SP					
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab		
2.327.722	73.183	60,9	27.072	22,5	-	-	36.688	-	-	30,5	114	3.360

## Interventi da RUE

[V] Complessivamente, le dotazioni totali attuali ammontano a 114 mq/ab (prefigurando il Macroambito come già completamente riqualificato e quindi a destinazione prevalentemente residenziale), ripartite come da tabella.

Considerando in questa sede l'ipotesi più cautelativa e, quindi, ipotizzando che, vista la tipologia di interventi di densificazione prospettati dal RUE all'interno del territorio consolidato, non sia possibile realizzare le Dotazioni in loco e che, quindi, tutte le quote relative alle Dotazioni vengano monetizzate, si assume come obiettivo base il mantenimento di una quota di Dotazioni pro capite pari ad almeno il minimo di legge (30 mq/ab); ne deriva che, potenzialmente, è ammissibile per il Macroambito E un incremento di 3.360 nuovi abitanti.

In realtà, a differenza dei Macroambiti caratterizzati da tessuti residenziali consolidati, in questa parte di città è verosimile pensare che possano esservi non poche occasioni in cui realizzare in sito almeno parte delle Dotazioni richieste.

**ENERGIA**

Indice di fabbisogno energetico medio degli edifici del Macroambito F

*Stato di fatto*

In riferimento ai dati del Rapporto EnSURE<sup>3</sup> e del “Piano Regolatore dell’Energia” allegato al RUE è possibile stimare per ogni Bacino Energetico Urbano (BEU) che suddivide il Macroambito F l’indice di fabbisogno energetico medio (EPtot) riferito agli edifici (sia residenziali che, per la maggior parte, produttivi) in esso presenti: nel Macroambito F l’indice di fabbisogno energetico medio degli edifici si attesta, per tutte e due i BEU, su valori riferiti ad una classe energetica D ( $90 \leq EP_{tot} \leq 130$  kWh/mq anno): tutto ciò è dovuto al periodo storico in cui la maggior parte degli edifici è stata realizzata, e quindi al sistema costruttivo adottato, nonché al tipo legato alla destinazione d’uso.

Il fabbisogno energetico totale attuale di tutti gli edifici (sia residenziali che produttivi) che insistono sul Macroambito F, desunto dagli approfondimenti energetici di cui sopra (Rapporto EnSURE e Piano Regolatore dell’Energia), si attesta su un valore di circa 86.925.000 kWh che afferiscono ad una Superficie utile lorda totale pari a circa 1.294.450 mq; calibrando questo fabbisogno energetico sui soli ambiti in cui si attivano le strategie di densificazione/riqualificazione residenziale espresse dal RUE e che ammontano ad una Superficie utile lorda stimata pari a circa 452.500 mq è possibile ipotizzare, per il Macroambito F, un fabbisogno energetico pari a circa 30.386.300 kWh.

*Interventi da RUE*

[V] Nell’ipotesi di mantenere quantomeno inalterato il fabbisogno energetico del Macroambito, si stimano i nuovi residenti ipoteticamente insediabili in rapporto al parametro obiettivo proposto dal RUE -per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione- pari a 50 kWh/m<sup>2</sup>anno (valore medio della classe B); il numero totale di residenti insediabili (che corrispondono ad una teorica superficie utile lorda tale da garantire l’invarianza energetica) risulta, ipotizzando che tutto l’ambito misto di riqualificazione si converta verso una destinazione residenziale, pari a circa 12.150 abitanti; sottraendo, in ultimo, da questo numero i 1.201 abitanti attualmente insediati è possibile quindi ottenere il numero dei nuovi residenti insediabili nel Macroambito F pari a circa 10.950 nuovi abitanti.

<sup>3</sup> Comune di Faenza, *PROGETTO EnSURE – Energy Savings in Urban Quarters through Rehabilitation and New Ways of Energy Supply (WP3\_3.2.7)*, European Union, gennaio 2013

Quest'ultima quota, benché possa assorbire l'incremento di residenti teorici nello scenario di densificazione massima, è superiore a quella ottenuta per le Dotazioni territoriali (3.360), che quindi rimangono il fattore limitante.

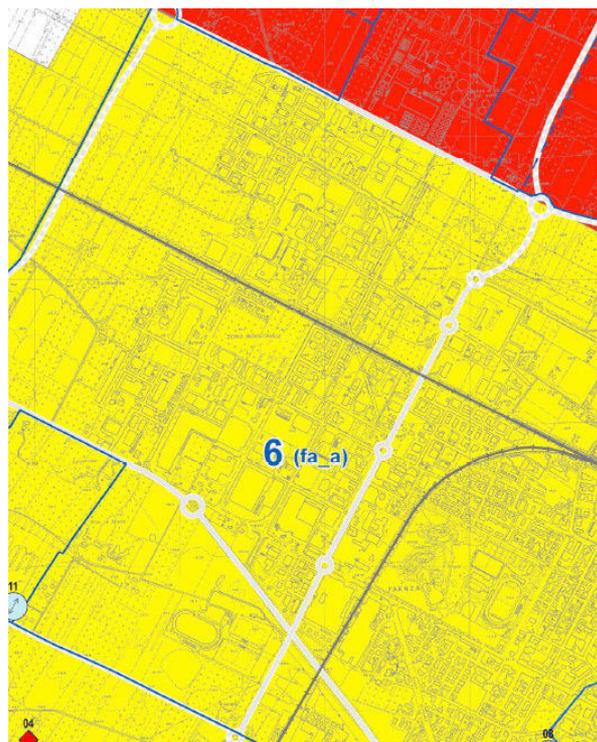
[P] Il RUE promuove il risparmio energetico negli edifici nel pieno rispetto della normativa sovraordinata vigente in materia; per le nuove costruzioni prevede incentivi finalizzati al raggiungimento di prestazioni energetiche superiori rispetto a quanto previsto nella normativa, mentre per ampliamenti e ristrutturazioni prevede incentivi connessi al miglioramento della prestazione energetica rispetto allo stato di fatto. In questo quadro, l'obiettivo auspicato è tendere almeno alla classe energetica B per i nuovi interventi mentre, per gli interventi sull'esistente -associati ad ampliamenti- l'obiettivo è tendere almeno all'invarianza energetica e quindi all'efficientamento del parco edilizio esistente attraverso interventi di coibentazione dell'involucro e/o miglioramenti impiantistici, non solo a copertura del fabbisogno relativo al nuovo intervento ma anche dell'edificio esistente.

## SISMICA<sup>4</sup>

Zone di amplificazione stratigrafica <sup>2</sup>	
<b>3 (fa)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,4</sup> Ambito di piano di fondazione sabbiosa (AESB) con substrati meno "non rigidi" (Argile Azzurre e profondità di pochi metri (Mozzoni p.p.))
<b>5 (fa)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,5</sup> Ambito di alto piano con spesso successioni di alluvioni antiche compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-20m su substrato meno "non rigido" (Argile Azzurre, Sabbie Gialle) (zona Galle-Panarello)
<b>6 (fa_a)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,7</sup> Ambito di concolite terrazzata con successioni regolari di alluvioni fini mediamente compatte (AESB), poggiati a profondità variabile tra 10-20m su ghiaie e substrato sabbioso "non rigido" (AESB) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>6 (fa_b)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,7</sup> Ambito di concolite terrazzata e piano di fondazione con successioni irregolari di alluvioni fini o medio compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-15m su ghiaie e substrato sabbioso "non rigido" (AESB) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>6 (fa_c)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,7</sup> Ambito di piano terrazzata sabbiosa con successioni di alluvioni compatte e mediamente ghiaiose (AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-20m su substrato meno "non rigido" (Argile Azzurre, Sabbie Gialle) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>6 (fa_d)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,7</sup> Ambito di piano di fondazione sabbiosa con successione spesso (p>30m) di alluvioni fini o medio compatte (AESB, AESB) (Peda p.p.)
<b>6 (fa_e)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,7</sup> Ambito di piano terrazzata sabbiosa con successioni di alluvioni fini o medio compatte e parzialmente ghiaiose (AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-15m su substrato meno "non rigido" (Argile Azzurre) (Mozzoni p.p.)
<b>7 (fa)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,5</sup> Ambito di medio e basso piano con successioni irregolari di alluvioni fini o medio compatte (AESB, AESB) (poggiati localmente a profondità variabile tra 10-20m su ghiaie (AESB) e substrato sabbioso "non rigido" (zona urbanistica di Faenza, Garofalo-Faenza, Mazzoni, S. Giovanni, Prato, Rialzo p.p.))
<b>8 (fa_a)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,3</sup> Ambito di piano terrazzata e piano di fondazione con successioni irregolari di alluvioni fini o medio compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-15m su ghiaie e substrato sabbioso "non rigido" (zona urbanistica di Faenza p.p.)
<b>8 (fa_b)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,3</sup> Ambito di piano terrazzata sabbiosa e di fondazione con successioni irregolari di alluvioni parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-20m su substrato meno "deteriorato" (Argile Azzurre, Sabbie Gialle) (zona urbana di Faenza p.p.)
<b>8 (fa_c)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>1,3</sup> Ambito di piano con substrato meno potenzialmente deteriorato (Argile Azzurre, Sabbie Gialle) (Orto dei Fichi)
<b>10 (fa)</b>	FA <sub>1,0-1,5</sub> <sup>2</sup> Ambito di piano terrazzata sabbiosa con successioni irregolari di alluvioni fini o medio compatte e parzialmente ghiaiose (AESB, AESB), poggiati a profondità variabile tra 5-15m su substrato meno "deteriorato" (Argile Azzurre) (Orto)

Zone in cui è previsto come necessario il livello di approfondimento

Zone con terreni potenzialmente liquefaccibili:  
Ambito di concolite sabbiosa, ghiaiosa o sabbiosa sabbiosamente consistente e saturi entro i primi 10 metri di profondità



Carta di microzonazione sismica (sottosuolo)

### Stato di fatto

La studio di microzonazione sismica del PSC inserisce l'intero Macroambito F fra le zone soggette ad un fattore di amplificazione stratigrafica pari ad 1,7; non sono presenti zone di potenziale liquefazione.

La valutazione nel caso degli aspetti sismici è strettamente collegata al singolo edificio o all'aggregato in cui esso è contenuto, in quanto dipende dal sistema costruttivo, dalle geometrie dell'edificio e dell'aggregato in adiacenza e dalla struttura spaziale dell'edificio, anche in rapporto agli edifici circostanti.

### Interventi da RUE

[P] Fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica, il RUE stimola la valutazione delle vulnerabilità del patrimonio edilizio in relazione al contenuto delle elaborazioni del PSC (Tavv. B 3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani" e dello stesso RUE (Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità").

<sup>4</sup> Per il Macroambito F non è presente una mappatura della Vulnerabilità sismica dell'edificato (soprasuolo), in quanto l'analisi contenuta nell'Allegato sismico al RUE è stata elaborata sulle porzioni del centro urbano esclusivamente a destinazione residenziale.

**ACQUA**

**Rete Acquedottistica**



PSC Comune di Faenza – Rete acquedottistica

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] In ogni caso, al fine di garantire l'efficienza della rete, gli interventi delle Schede e dell'ambito misto di riqualificazione andranno subordinati al parere favorevole del Gestore della rete e, nel caso risultino necessari degli interventi di adeguamento, questi andranno realizzati contestualmente alla realizzazione delle nuove superfici residenziali.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC, andrà inoltre prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi.

**Rete di Drenaggio**



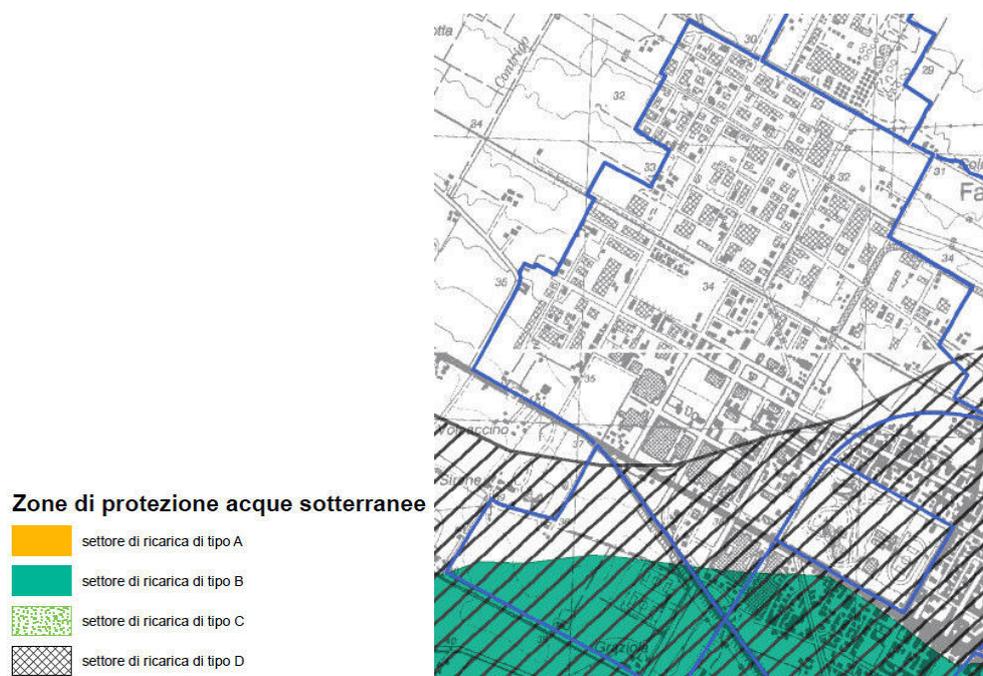
PSC Comune di Faenza – Rete fognaria

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sul Macroambito.

[P] Al fine di contenere i consumi idrici e di non determinare criticità alla rete pubblica scolante locale, nei nuovi interventi e per gli interventi di riqualificazione dovrà essere previsto il recupero e il riuso delle acque meteoriche raccolte dalle coperture. Dovranno quindi essere realizzati sistemi di rallentamento, convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche da indirizzare a recupero per usi compatibili e si dovrà prevedere la realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione delle stesse acque (rete duale), anche laddove il recapito finale sia attualmente in rete mista (questo al fine di consentire che, quando saranno attuati gli interventi di ammodernamento della rete fognaria, che necessariamente dovranno predisporre la separazione di acque bianche e nere, sia possibile procedere all'allaccio alla rete delle acque bianche e nere).

[P] Nelle aree interessate dagli interventi sulle attività dismesse di cui all'art. 10.4 del RUE [*Ambito misto di riqualificazione - Attività dismesse*], nonché nelle schede progetto, ove nelle stesse specificatamente previsto, l'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione delle aree stesse.

## Suolo



Piano di Tutela Acque Provincia di Ravenna – Zone di protezione degli acquiferi

### *Stato di fatto*

[V] Il Macroambito F non presenta particolari criticità per quanto riguarda la Vulnerabilità degli acquiferi, se non sulla porzione più a sud, ricadente in settore di tipo Zona B, su cui insistono alcuni edifici appartenenti all'ambito residenziale misto consolidato. In base all'art. 11 (D) del Piano di Tutela delle Acque (PTA) provinciale, nelle zone A, B, D “gli interventi edilizi di nuova costruzione (compresi gli ampliamenti degli edifici esistenti) devono essere regolamentati al fine di assicurare la massima permeabilità possibile degli spazi non edificati, subordinando gli stessi alla realizzazione di interventi di permeabilizzazione del suolo”. Al comma d) del medesimo articolo il PTA indica nel 30% la quota minima di Superficie fondiaria da mantenere permeabile.

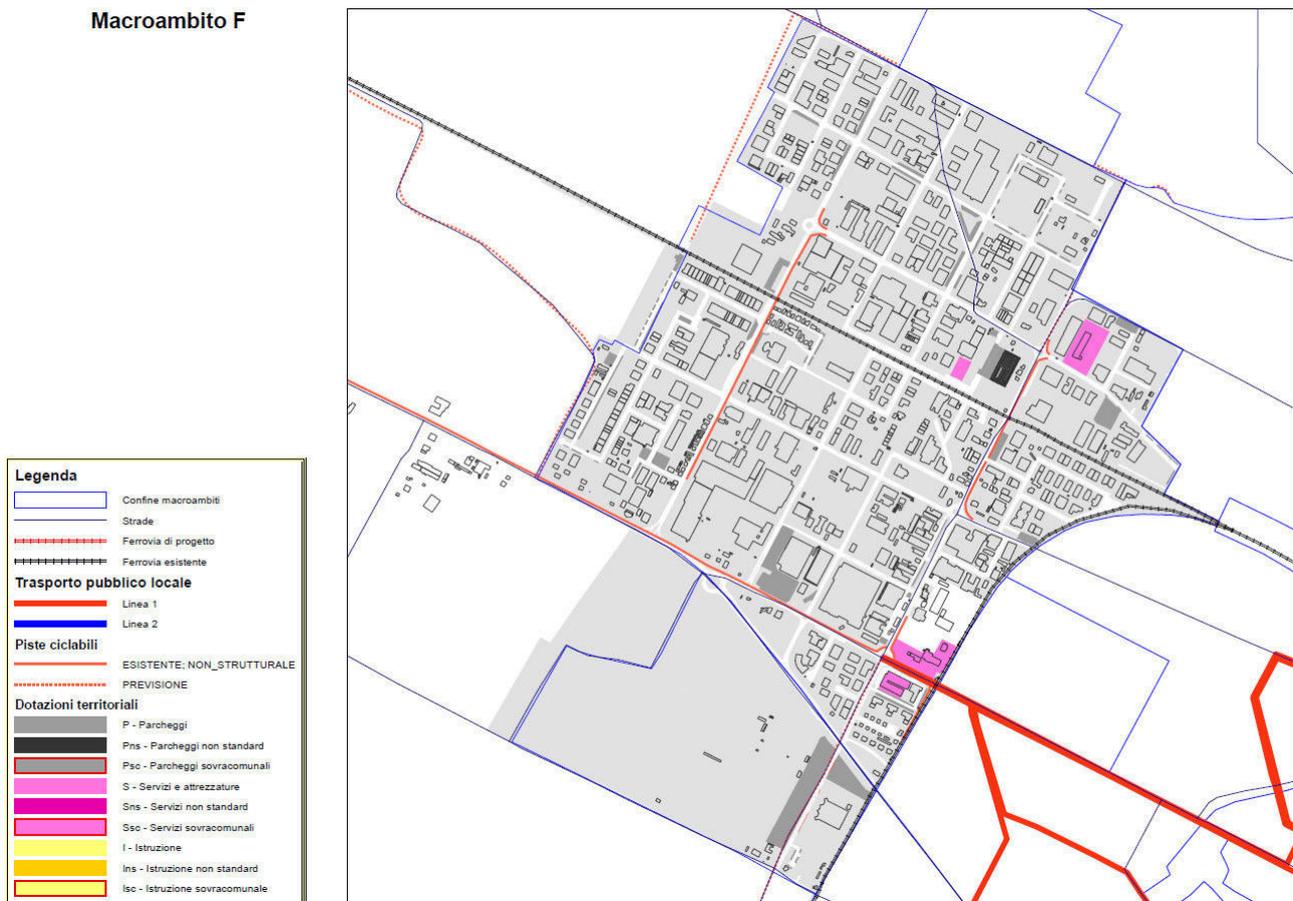
*Interventi da RUE*

[P] In base a queste considerazioni, gli interventi di ampliamento e densificazione ipotizzati nello scenario di massima potranno essere realizzati purché la Superficie fondiaria sia trattata in modo tale da garantire che almeno il 30% di essa sia permeabile.

[P] Ai sensi dell'art. 24.5 del RUE [*Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda*], negli interventi soggetti a SIO e nelle "Attività dismesse" di cui all'art. 10.4, nonché nelle "Schede progetto", nel caso di trasformazioni di aree che vengono dismesse o cambino d'uso, dovrà essere preliminarmente verificata la compatibilità del suolo e della falda in relazione al potenziale inquinamento generato dagli usi precedentemente insediati. Con particolare riferimento alle aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminate dovrà obbligatoriamente essere prevista una caratterizzazione ed una eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, riducendo sensibilmente il rischio ambientale e sanitario e migliorando quindi la qualità dei suoli e della falda.

**Ambienti interrati a rischio allagamento***Interventi da RUE*

[P] Ai sensi dell'art. 24.7 del RUE [*Sicurezza del territorio - Ambienti interrati a rischio di allagamento*], nel caso di realizzazione di piani interrati, l'attuazione degli interventi è subordinata ad una verifica preliminare che tenga conto di possibili scenari di allagamento, in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, prevedendo eventuali dispositivi per limitarne gli effetti negativi.

**MOBILITA'****Macroambito F**

Trasporto pubblico locale – Piste ciclabili – Dotazioni territoriali

**Rete ciclabile***Stato di fatto*

[V] La rete ciclopedonale presenta significative criticità: attualmente sono presenti solamente un percorso ciclabile che affianca la Via Emilia (a sud del comparto produttivo) e due tratti ciclabili in sede separata che affiancano la carreggiata stradale in corrispondenza dei due sottopassaggi ferroviari.

*Interventi da RUE*

[P] Obiettivo specifico da perseguire per la mobilità ciclabile è la riconnessione dei tratti esistenti al fine di dare continuità agli stessi, rafforzando gli assi di Rete Ecologica primaria. Gli interventi attuati nelle schede dovranno quindi contribuire alla realizzazione di tale obiettivo, così come gli interventi negli ambiti misti consolidati e di riqualificazione dovranno tenere in considerazione il progetto di continuità della rete con riferimento al rispetto delle pertinenze della sede stradale, da ricreare e/o ampliare nella sezione al fine di ospitare i percorsi.

**Rete stradale primaria***Stato di fatto*

[V] Il Macroambito F ha come assi viari strutturanti in direzione nord-sud le vie Galvani e Malpighi, e in direzione est-ovest le vie Risorgimento e Boaria, nonché la Via Emilia che contiene l'urbanizzato a sud. Tali direttrici assorbono l'attuale traffico pesante presente sull'area, ma sono connotate dall'assenza spesso di marciapiedi o fasce di protezione della mobilità pedonale, oltre a non essere particolarmente caratterizzate dal punto di vista dell'ambiente costruito vivibile, vista l'attuale destinazione d'uso prevalentemente produttiva.

*Interventi da RUE*

[V] Considerando il massimo incremento di residenti possibile (3.360) nonché il radicale cambiamento di destinazione d'uso possibile tramite riqualificazione, è verosimile pensare che l'attuale rete possa sopportare tale carico, ma debba necessariamente essere adeguata alla tipologia futura di flussi e al tipo di ambiente costruito residenziale, nonché valorizzata e resa sicura nei confronti della mobilità pedonale. In più, stante la previsione di potenziamento di via Risorgimento come asse di scorrimento, si può considerare che gli interventi proposti siano ammissibili quantitativamente.

**Trasporto pubblico locale**

[V] Il Macroambito F è in parte attraversato dalla linea 2 (blu) di Trasporto Pubblico: tale linea tocca solamente la parte est con 3 fermate (di cui una di interscambio con linee extraurbane), poste una a circa 500 metri dall'altra con tempo di attesa delle corse di circa 30 minuti. Tale rete copre pertanto solo una parte, non baricentrica, del Macroambito. La bassa frequenza di corse può costituire una criticità significativa, al punto da rendere non conveniente l'uso del mezzo pubblico per gli spostamenti all'interno del territorio urbanizzato, condizione che incentiva all'uso del mezzo privato a motore anche per l'uscita dal centro.

Il Macroambito necessita di vedere rafforzato l'allacciamento con il centro città affidato al TPL. In tale valutazione inciderà notevolmente anche la politica in merito ai servizi (es. scuole): qualora si compia la scelta di non insediare di nuovi all'interno del Macroambito assumerà maggior importanza attivare politiche e azioni che rendano accessibile in modo adeguato ai nuovi residenti le attrezzature necessarie.

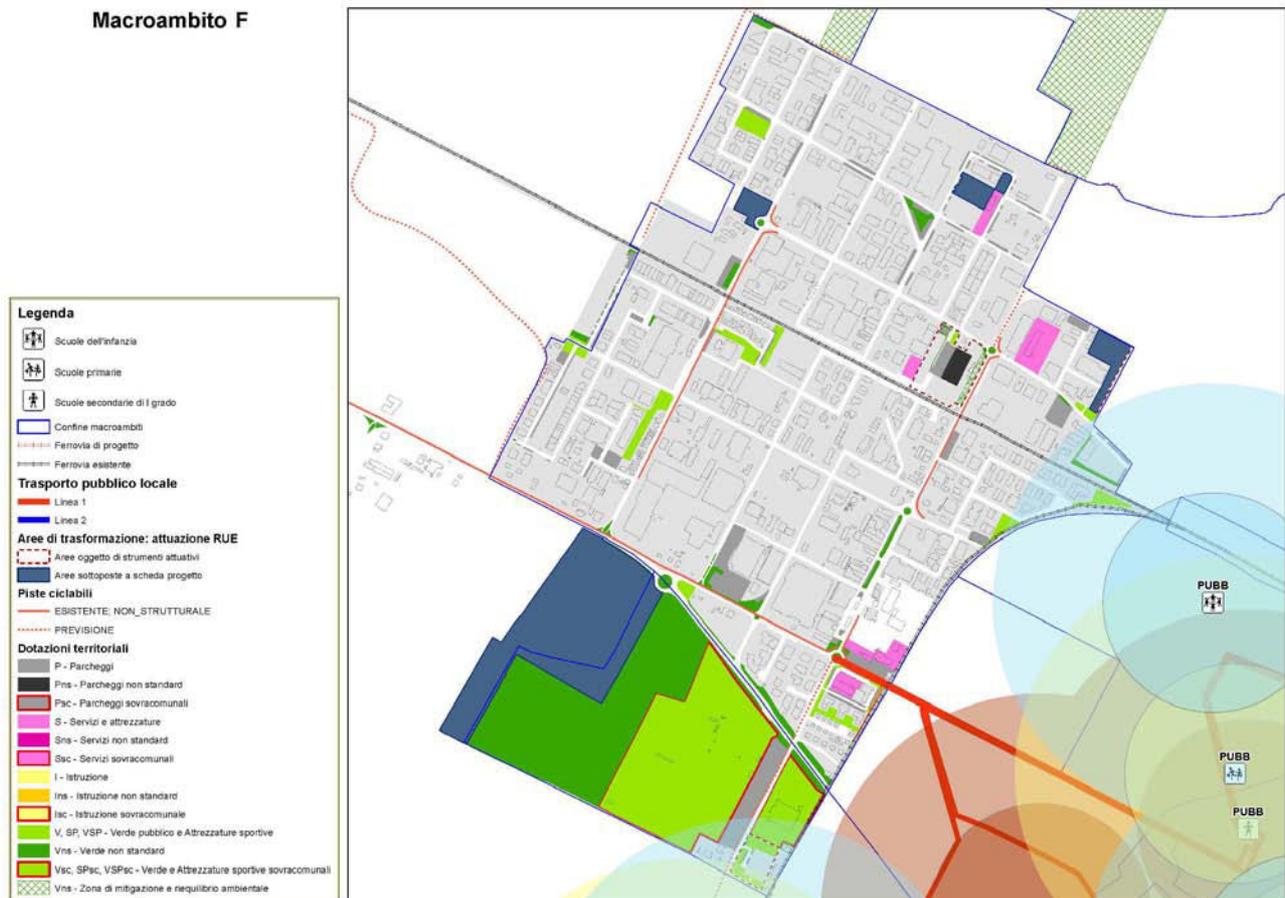
L'aumento di residenti nell'area giustificerebbe un ripensamento in modo strategico delle fermate, in modo da coprire anche il lato ovest, benché la valutazione debba essere fatta sull'intero territorio urbano. Vanno inoltre potenziati i collegamenti ciclopeditoni con le fermate, al fine di rendere conveniente l'accesso a tale mezzo di spostamento.

**Accessibilità scolastica**

Raggi d'influenza scuole dell'infanzia – scuole primarie – scuole secondarie di I grado (ex Circ. LL.PP. 425/1967)

L'ex circolare LL.PP. 425/1967 riporta raggi di influenza per le scuole dell'infanzia pari a 300 m per le scuole primarie e per le scuole di I grado pari a 1.000 m.

Scuole dell'infanzia, Scuole primarie, Scuole secondarie di I grado



Accessibilità alle scuole dell'infanzia, alle scuole primarie, alle scuole secondarie di I grado: nell'ambito F non sono presenti dotazioni finalizzate all'istruzione

### Stato di fatto

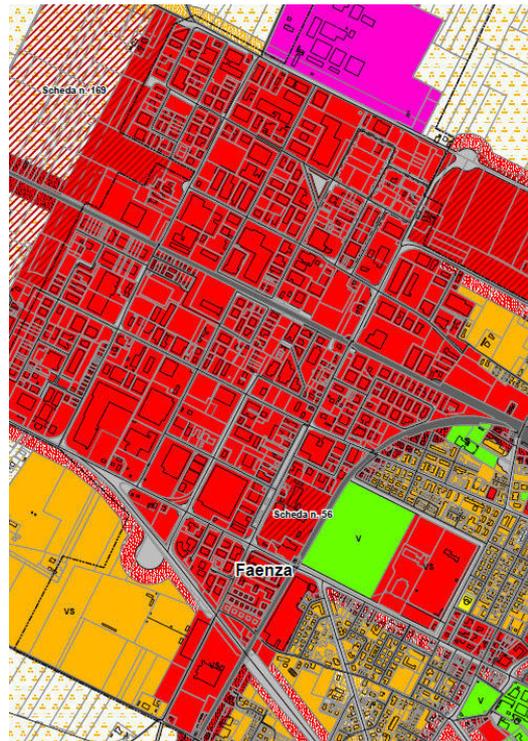
[V] Per quanto riguarda i servizi non direttamente centralizzati nel nucleo storico, il Macroambito F, per destinazione d'uso attuale, è completamente sprovvisto di scuole di ogni ordine e grado. Solo una piccola porzione a nord-est ed un'altra a sud ricadono entro 600 metri da due diverse scuole dell'infanzia: tutto ciò però è vero solo considerando tale distanza in linea d'aria, si frappone in entrambi i casi la ferrovia, limite fisico vincolante.

### Interventi da RUE

[P] Al fine di permettere la riconversione del Macroambito, valgono le considerazioni quantitative espresse per le Dotazioni Territoriali; qualitativamente, nel dislocare attrezzature per la collettività e istituti scolastici, andrà tenuta in considerazione la separazione forte e netta tra la parte nord e quella centrale dovuta alla ferrovia Bologna-Ancona, in modo da rendere accessibile tale servizio da quante più persone possibili.

**ACUSTICA****Classificazione dell'esistente**

- Classe I - Aree particolarmente protette
- Classe II - Aree prevalentemente residenziali
- Classe III - Aree di tipo misto
- Classe III - Pertinenze stradali
- Classe III - Ambiti agricoli
- Classe IV - Aree ad intensa attività umana
- Classe IV - Pertinenze ferroviarie
- Classe IV - Pertinenze stradali
- Classe V - Aree prevalentemente produttive
- Classe VI - Aree esclusivamente produttive
- Aree militari



Piano di Classificazione Acustica del Comune di Faenza

*Stato di fatto*

Tutto l'urbanizzato del Macroambito F ricade in classe IV, compresi gli edifici che si affacciano sulla ferrovia o sulla circonvallazione a monte.

*Interventi da RUE*

[V] Gli interventi dovranno garantire il rispetto dei limiti di 65 dB(A) diurni e 55 dB(A) notturni (classe III), o più restrittivi a seconda di quanto definito dalla Zonizzazione Acustica Comunale.

Per le aree prospicienti le principali infrastrutture (ferroviarie e stradali), sarà necessario dotare nella progettazione accorgimenti tali da garantire il raggiungimento/mantenimento del clima acustico della classe IV.

L'evoluzione verso i tessuti misti residenziali potrebbe comportare, in corrispondenza di usi produttivi vicini ad usi abitativi, puntuali situazioni di reciproco condizionamento, che dovranno essere oggetto di valutazioni specifiche.

**RETI ECOLOGICHE**

Schema della Rete Ecologica

Il Macroambito F, localizzato nell'estremità occidentale dell'attuale territorio urbanizzato, ha carattere produttivo e commerciale. Ad esclusione del triangolo lambito dalla circonvallazione e dalla ferrovia per Firenze, il Macroambito si sviluppa a nord della via Emilia, asse nella cui prossimità sono ubicati i principali servizi di interesse generale (prevalentemente di carattere sanitario) e culturale (Casa del Teatro). È attraversato dalla ferrovia Bologna-Ancona, infrastruttura che viene superata da via della Boaria e via Risorgimento, assi lungo cui (o nella cui prossimità) si trovano altre funzioni di interesse generale, rispettivamente una moschea e il centro sociale "Pertini".

Il Macroambito confina a sud con l'ampia area verde occupata dal Campo Golf "Graziola" e dalle numerose attrezzature sportive quali la pista d'atletica "R. Drei", il campo di tiro con l'arco, la pista per auto modelli, i campi da calcio ed il palazzo dello sport "V. Cattani". A nord, invece, il Macroambito confina con il complesso produttivo della Caviro, area interessata da tratti di rete ecologica con funzione di mitigazione. Tratti di rete ecologica secondaria, invece interessano l'asse di via Risorgimento (importante elemento di connessione con il tessuto urbanizzato a nord della ferrovia), la via Emilia e la circonvallazione. Il Macroambito è inoltre delimitato a ovest dallo spazio collettivo comunale in previsione da PSC per connettere l'area di espansione residenziale a sud della via Emilia. Tale progetto assolve un ruolo strategico per il futuro, poiché, secondo le norme del RUE, il Macroambito in questione potenzialmente può cambiare radicalmente volto e divenire un'area a prevalente funzione residenziale e commerciale.

*Accessibilità (mobilità ciclopedonale, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)*

Il Macroambito risulta ben accessibile in auto, in quanto attraversato da assi stradali di importanza sovra comunale (via Emilia, Circonvallazione e via Risorgimento) e attualmente dotato di adeguati parcheggi. Il sistema ciclo-pedonale è composto da alcuni tratti fra loro disconnessi, localizzati lungo via della Boaria e lungo la via Emilia e via Risorgimento

su cui è individuata parte della rete ecologica secondaria. Ad oggi tuttavia il Macroambito risulta escluso dalla rete di trasporto pubblico (se non nel breve tratto della via Emilia fino alla rotonda di via Risorgimento), mancanza che dovrà essere recuperata se tale parte della città cambierà volto, così come prefigurato dal RUE. Un aspetto da controllare, nella fase di evoluzione verso un mix integrato di usi, riguarda la compresenza di flussi di mezzi pesanti e il probabile incremento dei flussi leggeri.

#### *Attrezzature ricreative e per lo sport*

Il Macroambito, come già evidenziato, è localizzato nelle immediate vicinanze dell'area verde ospitante il campo da Golf e altre numerose attrezzature sportive. Tale area è attualmente accessibile ciclo-pedonalmente dalla via Emilia ma, una volta completati i tratti in previsione, sarà collegata anche in direzione nord-sud attraverso l'asse di via Risorgimento. Esistono anche attrezzature sportive, seppur private, in prossimità del margine nord-occidentale del Macroambito, presso via Convertite e dunque in prossimità dello spazio collettivo comunale in previsione da PSC.

#### *Servizi di interesse generale*

I principali servizi di interesse generale sono accessibili dalla via Emilia e da via Risorgimento, assi su cui si struttura la rete ecologica secondaria.

#### *Funzioni culturali (musei, cinema, teatri)*

Il Macroambito ospita la Casa del Teatro, lungo la via Emilia, e il Centro sociale "Pertini", in via Risorgimento.

#### *Giardini, parchi*

Il Macroambito non è interessato dalla rete ecologica primaria, ma è lambito da tratti di rete di mitigazione in corrispondenza del confine nord con l'area dello stabilimento Caviro. Attualmente al suo interno presenta alcune aree verdi di modesta estensione, dislocate fra le unità produttive, ma non presenta giardini attrezzati o parchi. Si registra la vicinanza con l'area del campo da Golf, dalla quale tuttavia è diviso dalla Circonvallazione.

#### *Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all'aperto*

L'area Golf-Graziola è uno spazio verde pubblico in cui hanno luogo diverse manifestazioni all'aperto di carattere espositivo e sportivo.

#### *Orti e giardini urbani (anche temporanei)*

Nell'area non sono attualmente presenti orti o giardini urbani.

#### *Caratteristiche dell'ecosistema urbano*

Ad oggi la qualità dell'ecosistema urbano del Macroambito F si presenta soddisfacente, considerando la vicinanza con l'area Golf-Graziola arricchisce la dotazione di verde di quest'area (in termini numerici sono ospitati circa l'8% degli arbusti complessivamente presenti nei diversi Macroambiti) e le aree in trasformazione collocate al suo interno o in sua diretta prossimità (in particolare il comparto di espansione residenziale a ovest) permettono di implementare tale dotazione a favore di una rete più sistematica e attrezzata.

Essendo il fronte lungo la Via Emilia un'area a prevalente carattere commerciale-produttivo di recente edificazione, le emissioni di anidride carbonica generate dall'edificato non sono particolarmente significative, mentre risulta più critico il rumore generato dal traffico automobilistico della via Emilia, della Circonvallazione e di via Risorgimento (tuttavia tale asse assumerà una rilevanza maggiore una volta completato a nord il tratto di circonvallazione).

Il PSC e lo stesso RUE prevedono inoltre la realizzazione di opere di mitigazione degli impianti della Caviro.

Indirizzi e indicazioni

Si suggerisce come intervento prioritario per il Macroambito la realizzazione degli interventi di mitigazione in corrispondenza del comparto della Caviro (a tal fine si rimanda alla sezione degli “allegati”). Ai fini di garantire continuità ai tratti di rete ecologica secondari individuati, si suggeriscono interventi di implementazione e potenziamento delle connessioni ciclo-pedonali. Opportunità per migliorare il sistema complesso della rete ecologica possono provenire dalle aree di trasformazione presenti nell’area e da un’attenta applicazione delle prestazioni di sostenibilità che dovranno accompagnare gli interventi di riqualificazione diffusa predisposti dal RUE. Gli allestimenti delle aree private di pertinenza delle nuove costruzioni frutto di riconversioni dovranno essere fortemente orientati ed assumere i caratteri propri di spazi con adeguate prestazioni ecologiche-ambientali: ciò contribuirà alla compatibilità dell’integrazione degli usi ammessi.





Ambiti RUE del Macroambito Gsud – Naviglio

## SCENARIO DENSIFICAZIONE

### *Stato di fatto*

Il Macroambito Gsud presenta al suo interno due ambiti: l'ambito misto strutturato (caratterizzante) e l'ambito produttivo specializzato.

In tali ambiti, in quanto totalmente produttivi, non è ammessa la funzione residenziale se non a servizio dell'attività, e quindi non è prefigurabile nessun incremento significativo di residenti teorici.

### *Interventi da RUE (sintesi)*

Nell'ambito misto strutturato sono ammesse tutte le funzioni di cui all'Art. 3 delle Norme del RUE, con le seguenti limitazioni:

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 20% della Sul esistente o di progetto;
- la funzione residenziale, purché a servizio delle attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa nel limite massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul per ogni attività avente Sul minima di 100 m<sup>2</sup>;
- le abitazioni per l'affitto a lavoratori di imprese della zona sono consentite nel limite del 10% della Sul realizzata.

Nell'ambito produttivo specializzato, fatte salve le disposizioni sulle attività a rischio di incidente rilevante, sono ammesse tutte le funzioni di cui all'Art. 3 delle Norme del RUE, con le seguenti limitazioni:

- la funzione residenziale, purché a servizio dell'attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa fino ad un massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul per ogni attività avente Sul minima di 100 m<sup>2</sup>;

- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente o di progetto con un minimo sempre ammesso di 50 mq.

Ogni trasformazione relativa all'insediamento o all'ampliamento di specifiche tipologie produttive, se appartenente alle categorie per cui la legge lo prevede, sarà sottoposta a Valutazione di Impatto Ambientale e/o ad Autorizzazione Integrata Ambientale.

Al fine della valutazione della sostenibilità di quanto previsto dal RUE si sono quindi considerate per questo Macroambito solo le Dotazioni territoriali, per dare un quadro dell'offerta di servizi presente, e le Reti Ecologiche, il cui progetto tiene in considerazione le preesistenze relative ai percorsi, al verde e ai servizi, al fine di mettere a sistema tali elementi in un quadro più generale sul nucleo urbano della città, evidenziandone criticità e possibilità.

**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Macroambito Gsud

**Legenda**

- ▭ Contine macroambili
- Piste ciclabili**
- ESISTENTE: NON\_STRUTTURALE
- ..... PREVISIONE
- Dotazioni territoriali**
- P - Parcheggi
- Pns - Parcheggi non standard
- Psc - Parcheggi sovracomunali
- S - Servizi e attrezzature
- Sns - Servizi non standard
- Ssc - Servizi sovracomunali
- I - Istruzione
- Ins - Istruzione non standard
- Isc - Istruzione sovracomunale
- V, SP, VSP - Verde pubblico e Attrezzature sportive
- Vns - Verde non standard
- Vsc, SPsc, VSPsc - Verde e Attrezzature sportive sovracomunali
- Vms - Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale



Dotazioni territoriali

Macroambito Gsud

**Legenda**

- ▭ Contine macroambili
- Aree di trasformazione: attuazione POC**
- ▨ Aree sottoposte a POC
- Aree di trasformazione: attuazione RUE**
- ▨ Aree oggetto di strumenti attuativi
- Aree sottoposte a scheda progetto



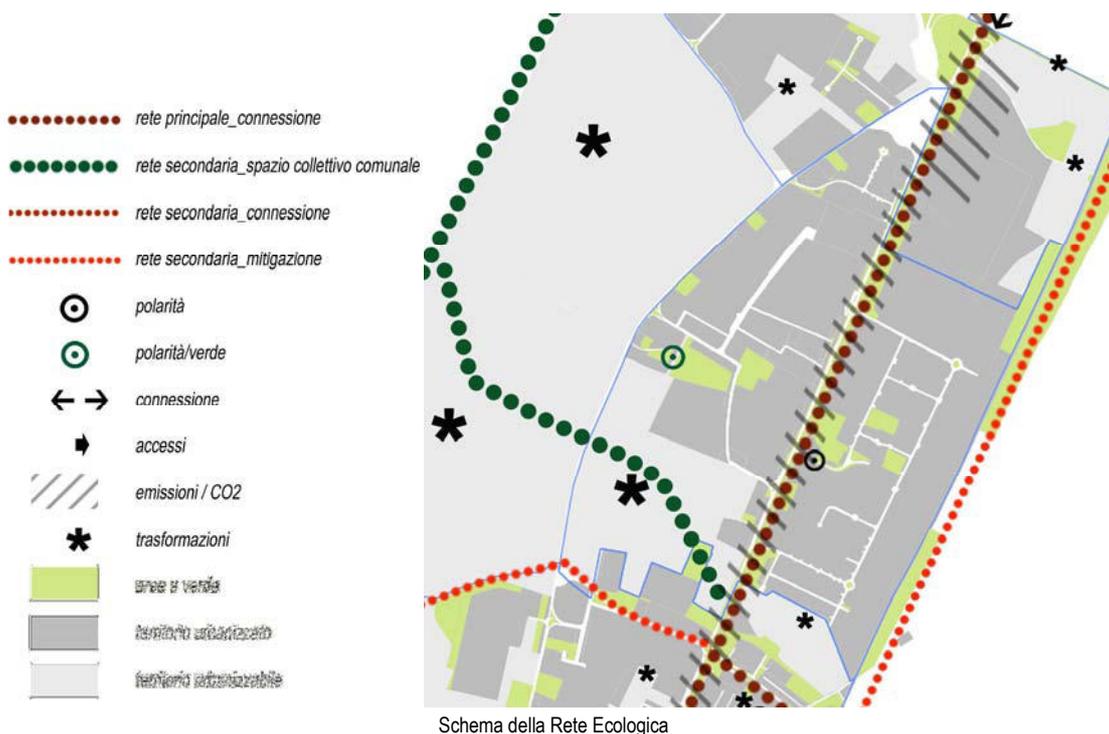
Aree di trasformazione

## Stato di fatto

Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi è possibile calcolare le Dotazioni procapite esistenti nel Macroambito Gsud.

Superficie territoriale	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale
	P		S		I		V, VSP, SP				
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab	
mq											mq/ab
1.920.069	69.818	678	44.711	434	-	-	55.612	22.339	-	757	1.869

Come era lecito aspettarsi, dato l'esiguo numero di abitanti, il numero di Dotazioni pro-capite risulta piuttosto elevato.

**RETI ECOLOGICHE**

Il Macroambito Gsud si sviluppa lungo l'asse di rete ecologica primaria del canale Naviglio. Ha carattere prevalentemente produttivo, con insediamenti residenziali nella sua parte meridionale. Si tratta di un settore urbano in divenire, con la percentuale più alta di aree in trasformazione, di cui la maggioranza produttive e una percentuale significativa di residenziale nell'area che si sviluppa verso il Macroambito D. È attraversato dall'asse di via Granarolo, dove si localizzano le principali attività commerciali e di interesse collettivo (ad esclusione del nucleo della Parrocchia di S. Silvestro); ad est è delimitato dalla ferrovia per Ravenna e a ovest confina con l'ambito di potenziale trasformazione individuato dal PSC. Oltre al tratto di rete ecologica primaria del canale Naviglio, il Macroambito è interessato da alcuni tratti di rete con funzione di mitigazione, in corrispondenza della ferrovia, e dallo spazio collettivo verde comunale individuato dal PSC come grande area attrezzata per le aree di potenziale espansione a nord.

*Accessibilità (mobilità ciclopedonale, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)*

Il Macroambito non presenta problemi di accessibilità. Il sistema della mobilità si organizza lungo l'asse di via Granarolo, che connette direttamente il centro urbano con il casello dell'autostrada a nord e su cui si struttura il servizio di trasporto pubblico (linea 2) e il percorso ciclo-pedonale, adiacente al canale Naviglio.

*Attrezzature ricreative e per lo sport*

Nel Macroambito è presente un campo da calcetto nei pressi della Parrocchia di San Silvestro e dunque in prossimità dello spazio collettivo verde comunale individuato dal PSC. Lungo via Granarolo, invece, si trova il cinema multisala CineDream.

*Servizi di interesse generale*

I principali servizi di interesse generale sono accessibili dal percorso ciclo-pedonale che corrono lungo la rete ecologica primaria (cinema Multiplex, nucleo centri di ricerca); nel Macroambito si trovano inoltre il Consiglio Nazionale dell'Agricoltura (CNA), lo Shopping Center "La Filanda", il McDonald's, il negozio Comet.

*Funzioni culturali (musei, cinema, teatri)*

Il Macroambito ospita diversi istituti di ricerca, quali il CNR-IRTEC, l'ENEA, il Parco scientifico-tecnologico Torricelli, l'Agenzia PoloCeramico e la sede distaccata della Facoltà di Chimica Industriale dell'Università di Bologna, adiacenti al canale Naviglio e dunque alla rete ecologica primaria.

*Giardini, parchi*

Il Macroambito non ospita parchi o giardini di dimensioni significative. Tuttavia il canale Naviglio intercetta a sud, presso via Caltagirone, un'area verde pubblica situata in corrispondenza del comparto residenziale.

*Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all'aperto*

Eventi e manifestazioni all'aperto hanno luogo presso la parrocchia di S. Silvestro.

*Orti e giardini urbani (anche temporanei)*

Nel Macroambito non sono presenti orti o giardini urbani.

*Caratteristiche dell'ecosistema urbano*

Il Macroambito è attraversato da un tratto considerevole del canale Naviglio, asse di grande importanza naturalistica e storica da valorizzare e preservare. Si ritiene che la qualità dell'ecosistema urbano del Macroambito dipenda fortemente dalla qualità di questo tratto di rete ecologica primaria, minacciato in particolare dal traffico automobilistico generato dall'adiacente via Granarolo.

*Indirizzi e indicazioni*

Priorità per il Macroambito è garantire continuità, preservando i caratteri di naturalità, al canale Naviglio. Gli interventi, in parte già ultimati dall'A.C. hanno ripreso il percorso originario di strada di servizio del canale, realizzando un passaggio protetto per i pedoni e per le bici e contemporaneamente valorizzare il contesto ambientale. Si consiglia di ultimare tale progetto, garantendo continuità al percorso all'interno dell'area CNR, in corrispondenza delle rotonde e di completare il processo di rinaturalizzazione, valorizzando i manufatti storici (mulini), mitigando le aree produttive più impattanti e incentivando la riproposizione di orti e giardini urbani in prossimità del canale.

Opportunità per migliorare il sistema complesso della rete ecologica possono provenire dalle aree in trasformazione presenti nel Macroambito.



Ambiti RUE del Macroambito Gnord – ingresso nord-autostrada

## SCENARIO DENSIFICAZIONE

### *Stato di fatto*

Il Macroambito Gnord presenta al suo interno due ambiti: l'ambito produttivo specializzato (caratterizzante) e l'ambito misto strutturato. In tali ambiti, in quanto totalmente produttivi, non è ammessa la funzione residenziale se non a servizio dell'attività, e quindi non è prefigurabile nessun incremento significativo di residenti teorici.

### *Interventi da RUE (sintesi)*

Nell'ambito produttivo specializzato sono ammesse tutte le funzioni di cui all'Art. 3 delle Norme del RUE, con le seguenti limitazioni:

- la funzione residenziale, purché a servizio dell'attività per almeno 10 anni dalla data di agibilità, è ammessa fino ad un massimo di 250 m<sup>2</sup> di Sul per ogni attività avente Sul minima di 100 m<sup>2</sup>;
- il commercio al dettaglio è consentito fino al limite del 10% della Sul esistente o di progetto con un minimo sempre ammesso di 50 mq.

Ogni trasformazione relativa all'insediamento o all'ampliamento di specifiche tipologie produttive, se appartenente alle categorie per cui la legge lo prevede, sarà sottoposta a Valutazione di Impatto Ambientale e/o ad Autorizzazione Integrata Ambientale.

Al fine della valutazione della sostenibilità di quanto previsto dal RUE si sono quindi considerate per questo Macroambito solo le Dotazioni territoriali, per dare un quadro dell'offerta di servizi presente, e le Reti Ecologiche, il cui progetto tiene in considerazione le preesistenze relative ai percorsi, al verde e ai servizi, al fine di mettere a sistema tali elementi in un quadro più generale sul nucleo urbano della città, evidenziandone criticità e possibilità.

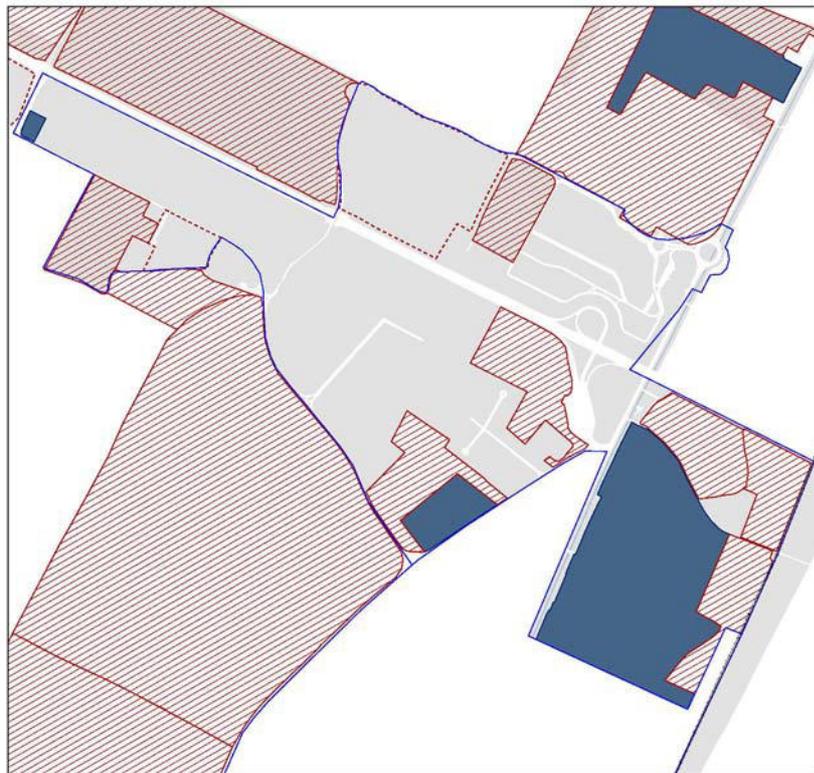
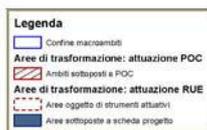
**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Macroambito Gnord



Dotazioni territoriali

Macroambito Gnord



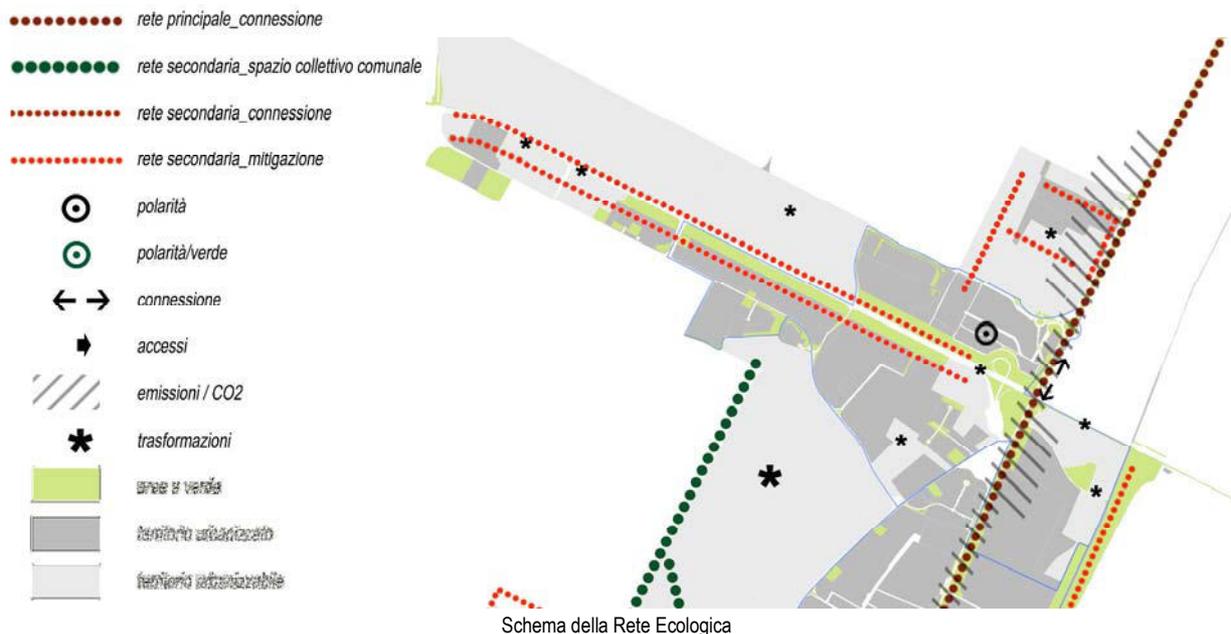
Aree di trasformazione

## Stato di fatto

Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi è possibile calcolare le Dotazioni procapite esistenti nel Macroambito Gnord.

Superficie territoriale	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale
	P		S		I		V, VSP, SP				
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab	
2.055.316	62.155	550	7.068	62,5	-	-	43.154	-	-	382	994

Come era lecito aspettarsi, dato l'esiguo numero di abitanti, il numero di dotazioni pro-capite risulta elevato.

**RETI ECOLOGICHE**

Il Macroambito Gnord si sviluppa nel settore urbano settentrionale di Faenza e ospita prevalentemente attività produttive di grande dimensione. Confina ed è in parte attraversato dall'autostrada, a nord, e dall'asse di via Granarolo; a est è delimitato dalla linea ferroviaria per Ravenna. Si tratta di un'area strategica in quanto ospita il casello dell'autostrada, nella cui prossimità sono ubicati i complessi dei centri commerciali "Le Maioliche" e (in corso di realizzazione) "Perle di Faenza". È interessato da un tratto importante di rete ecologica primaria, strutturata lungo il canale Naviglio, e da alcuni tratti di rete con funzione di mitigazione in corrispondenza della distilleria Villapana e, all'estremità nord, dell'autostrada. L'area di espansione a ovest di via San Silvestro, adiacente al macroambito, è affiancata ad un tratto di rete ecologica secondaria con funzione di spazio collettivo comunale.

*Accessibilità (mobilità ciclopedonale, trasporto pubblico collettivo, parcheggi)*

Il Macroambito non presenta problemi di accessibilità carrabile, vista la presenza del casello autostradale e di via Granarolo, asse di diretta connessione con il centro urbano. L'asse del canale Naviglio, su cui si struttura la rete ecologica primaria, attualmente non presenta un percorso ciclo-pedonale continuo, ma la sua realizzazione e completamento è in previsione da PSC. Il Macroambito è servito dalla rete di trasporto pubblico urbano (linea 2), che corre lungo via Granarolo e termina presso il centro commerciale "Le Maioliche".

*Attrezzature ricreative e per lo sport*

La rete ecologica non è interessata dalla presenza di attrezzature ricreative e per lo sport.

*Servizi di interesse generale*

Il principale servizio di interesse generale, che nel Macroambito è rappresentato dal centro commerciale, è accessibile dai percorsi ciclo-pedonali (in fase di completamento) che corrono lungo la rete ecologica primaria adiacente al canale Naviglio.

*Funzioni culturali (musei, cinema, teatri)*

Il Macroambito non ospita funzioni culturali.

*Giardini, parchi*

La rete ecologica primaria non intercetta aree verdi attrezzate.

*Disponibilità ad ospitare eventi e manifestazioni all'aperto*

Il Macroambito non ospita spazi verdi pubblici in cui possano aver luogo manifestazioni all'aperto.

*Orti e giardini urbani (anche temporanei)*

Nel Macroambito non sono presenti orti o giardini urbani.

*Caratteristiche dell'ecosistema urbano*

La qualità dell'ecosistema urbano del Macroambito attualmente presenta delle criticità dovute alla presenza dell'autostrada, dell'asse di via Granarolo, della linea ferroviaria per Ravenna e di alcune attività produttive ad alto impatto ambientale. In particolare l'ecosistema del corridoio ecologico individuato dal canale Naviglio è attualmente minacciato dal rumore generato dal traffico automobilistico di via Granarolo e dell'autostrada e dalle attività produttive ubicate nella sua immediata vicinanza. Tali criticità potranno essere notevolmente attenuate una volta completati gli interventi di mitigazione previsti. Il Macroambito presenta anche diverse potenzialità, come la presenza di siepi e filari lungo l'asse del Naviglio e una quantità significativa di aree verdi, principalmente con funzione di mitigazione, lungo il tratto autostradale.

*Indirizzi e indicazioni*

Ai fini di eliminare le criticità ambientali presenti nel Macroambito si suggerisce l'attuazione delle mitigazioni, così come delineato negli strumenti di pianificazione, ed il potenziamento del tratto di rete ecologica primaria lungo il canale Naviglio, ultimando i già programmati interventi di completamento del percorso ciclo-pedonale e di riduzione delle pressioni generate dalle infrastrutture e dalle attività produttive più impattanti (in particolare la distilleria Tampieri). I progetti inoltre si dovranno concentrare sul miglioramento dell'attraversamento dell'A14 e della valorizzazione dei manufatti storici (mulini) presenti lungo il percorso. Si consiglia inoltre di includere opportuni interventi di mitigazione all'interno delle numerose aree produttive in trasformazione.



Ambiti RUE della frazione di Granarolo faentino

## SCENARIO DENSIFICAZIONE

### Stato di fatto

La frazione di Granarolo faentino presenta al suo interno principalmente due ambiti: l'ambito residenziale misto consolidato, suddiviso in tessuti ordinari e tessuti spontanei, e l'ambito misto di riqualificazione. A questi due ambiti vanno aggiunte le aree attuabili tramite Scheda di progetto.

Per quanto riguarda l'ambito residenziale misto consolidato, la Superficie fondiaria (Sf) dell'insieme dei due tipi di tessuto ammonta a circa 177.791 mq (175.883 mq + 1.908 mq), mentre la Superficie utile lorda (Sul) degli edifici appartenenti a tali tessuti, al giugno 2012, risulta pari a circa 102.293 mq. Dal rapporto di queste due quantità si ricava una densità di Superficie fondiaria (FAR) pari a 0,58.

L'ambito misto di riqualificazione invece consta di una Superficie fondiaria pari a circa 83.344 mq, con una Superficie utile lorda pari a circa 23.945 mq (FAR = 0,29).

### Interventi da RUE

Ipotizzando in via teorica di massimizzare l'effetto degli ampliamenti previsti per entrambi i tessuti<sup>1</sup>, la Superficie utile lorda aggiuntiva (cioè depurata della Superficie utile lorda esistente) realizzabile nella frazione in questione risulterebbe pari a 110.096 mq. Considerando lo stesso valore di Superficie fondiaria, attraverso questa operazione di densificazione, la densità di superficie fondiaria (FAR) della frazione di Granarolo faentino aumenterebbe fino a 0,62.

<sup>1</sup> Per il metodo di calcolo, si rimanda alla premessa

Se si considera l'applicazione degli incentivi previsti dalle norme del RUE<sup>2</sup>, che incrementano la Superficie coperta consentita dal 40% al 55% per i tessuti ordinari e dal 50% al 70% per quelli spontanei, la Superficie utile lorda aggiuntiva teorica massima risulta pari a 174.520 mq, incrementando la densità di superficie (FAR) fino a 0,98.

Nella frazione in oggetto sono presenti sia Schede di progetto, la cui Superficie fondiaria totale nello scenario di massimo carico è pari a 6.435 mq con una Superficie utile lorda di 1.350 mq (FAR = 0,21).

Per quanto riguarda le aree appartenenti all'ambito misto di riqualificazione, ipotizzando che su tutte le aree appartenenti a tale ambito vengano attuati interventi di demolizione/ricostruzione (Art. 10.3) tali da rinnovare completamente i lotti, e considerando la massima potenzialità ammessa (Sq massima pari al 50% della Sf -70% con incentivi- e Hmax pari a 12,5 m, cioè 4 piani), la Sul aggiuntiva virtualmente ammissibile derivante da tale operazione sarebbe pari a 66.379 mq (FAR = 0,80), 113.406 mq applicando gli incentivi (FAR = 1,36).

Complessivamente, considerando quindi l'insieme delle superfici appartenenti ai 2 ambiti (residenziale misto consolidato e misto di riqualificazione) della frazione di Granarolo faentino ed ipotizzando uno scenario di massimo carico, in cui siano realizzati tutti gli interventi di densificazione e riqualificazione previsti, si ottiene una Sul di 287.926 mq, con un FAR di 1,49 (Schede di progetto escluse).

Dal punto di vista dell'incremento del numero di residenti, dalla densificazione sui tessuti ordinari e spontanei deriverebbero circa 2.201 (3.490 con l'applicazione degli incentivi); le Schede di progetto porterebbero ad un incremento di 27 residenti. Dagli ambiti misti di riqualificazione (38 residenti attuali) arriverebbero circa 1.289 (2.230 con l'applicazione degli incentivi) considerando tutte le attività come dismesse.

Complessivamente, la frazione in esame potrebbe quindi vedere il numero di abitanti passare dai 1.306 attuali ai 7.053 residenti teorici, con un incremento del 440%; è ovvio che si tratta di incrementi teorici, la cui sostenibilità deve essere verificata al fine di valutare l'effettivo carico ammissibile per il Macroambito.

Scenario di carico massimo

Sul attuale	Incrementi Sul (*)					Sul teorica TOTALE	
	Sul teorica aggiuntiva, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Sul teorica aggiuntiva, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Sul teorica aggiuntiva, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
126.238	110.096	174.520	66.379	113.406	1.350	304.063	415.514

Residenti attuali	Incrementi residenti teorici (*)					Residenti teorici TOTALI	
	Residenti teorici, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Residenti teorici, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Residenti teorici, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
1.306	2.201	3.490	1.289	2.230	27	4.823	7.053

(\*) Si richiama il fatto che il carico insediativo così stimato è ovviamente teorico e chiaramente non interamente realizzabile, sia in quanto le concrete possibilità edificatorie saranno da verificarsi in base alla morfologia di ogni singolo lotto e alle condizioni al contorno (es. in relazione alla distanza dagli edifici limitrofi), sia perché le reali dinamiche insediative riscontrabili nel territorio portano a considerare trend di crescita molto inferiori. Tuttavia, tale stima risulta utile per verificare eventuali condizioni di sostenibilità che potrebbero limitare ulteriormente l'edificazione e per determinare le prestazioni da richiedere in sede attuativa, così da garantire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che il RUE si è posto.

<sup>2</sup> Ibidem

## DOTAZIONI TERRITORIALI

Granarolo faentino

Legenda	
	Rete stradale principale
	Area di analisi
Piste ciclabili	
	ESISTENTE, NON STRUTTURALE
	PREVISIONE
Dotazioni territoriali	
	P - Parcheggi
	Pns - Parcheggi non standard
	Pso - Parcheggi sovracomunali
	S - Servizi e attrezzature
	Sns - Servizi non standard
	Sso - Servizi sovracomunali
	I - Istruzione
	Ims - Istruzione non standard
	Iso - Istruzione sovracomunale
	V - SP, VSP - Verde pubblico e Attrezzature sportive
	Vns - Verde non standard
	Vso - SPso, VSPso - Verde e Attrezzature sportive sovracomunali
	Vms - Zona di mitigazione e riequilibrio ambientale



Dotazioni territoriali

Granarolo faentino

Legenda	
	Rete stradale principale
	Area di analisi
Aree di trasformazione: attuazione POC	
	Ambiti sottoposti a POC
Aree di trasformazione: situazione RUE	
	Aree oggetto di strumenti attuativi
	Aree sottoposte a scheda progetto



Aree di trasformazione

*Stato di fatto*

Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi, e considerati i residenti attuali (1.306 abitanti al 6.6.2012), è possibile calcolare le Dotazioni procapite esistenti a Granarolo faentino, nonché la relativa capacità residua in termini di residenti teorici insediabili.

St	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale	Residenti teorici insediabili
mq	P		S		I		V, VSP, SP				mq/ab	n
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab		
							mq	mq	mq			
636.122	12.726	9,7	1.256	0,9	16.011	12,3	72.237	12.835	-	65,1	88,0	2.520

*Interventi da RUE*

[V] Complessivamente, le dotazioni totali attuali ammontano a 88,0 mq/ab, ripartite come da tabella; pur considerando che, per l'estensione dell'edificato e per la tipologia di interventi di densificazione e di riqualificazione nel territorio costruito, le dotazioni potrebbero essere reperite in loco, si assume come ipotesi quello della monetizzazione delle Dotazioni. Considerato quindi che occorre garantire comunque un minimo di legge di 30 mq/ab di Dotazioni, ne deriva che potenzialmente – senza considerare la possibilità di realizzare nuove dotazioni in loco - è ammissibile per la frazione di Granarolo faentino un incremento di 2.520 nuovi abitanti, pari cioè al 36% dell'incremento teorico ottenibile tramite densificazione massima (7.053 abitanti, Schede di progetto escluse).

**ENERGIA***Stato di fatto*

Non valutabile per assenza di dati quantitativi relativi al fabbisogno energetico e quindi alla relativa classificazione.

*Interventi da RUE*

[P] Il RUE promuove il risparmio energetico negli edifici nel pieno rispetto della normativa sovraordinata vigente in materia; per le nuove costruzioni prevede incentivi finalizzati al raggiungimento di prestazioni energetiche superiori rispetto a quanto previsto nella normativa, mentre per ampliamenti e ristrutturazioni prevede incentivi connessi al miglioramento della prestazione energetica rispetto allo stato di fatto. In questo quadro, l'obiettivo auspicato è tendere almeno alla classe energetica B per i nuovi interventi mentre, per gli interventi sull'esistente -associati ad ampliamenti- l'obiettivo è tendere almeno all'invarianza energetica e quindi all'efficientamento del parco edilizio esistente attraverso interventi di coibentazione dell'involucro e/o miglioramenti impiantistici, non solo a copertura del fabbisogno relativo al nuovo intervento ma anche dell'edificio esistente.

**SISMICA<sup>3</sup>**



Carta di microzonazione sismica (sottosuolo)

*Stato di fatto*

La studio di microzonazione sismica del PSC inserisce l'intera frazione di Granarolo fra le zone soggette ad un fattore di amplificazione stratigrafica pari ad 1,8.

La valutazione nel caso degli aspetti sismici è strettamente collegata al singolo edificio o all'aggregato in cui esso è contenuto, in quanto dipende dal sistema costruttivo, dalle geometrie dell'edificio e dell'aggregato in adiacenza e dalla struttura spaziale dell'edificio, anche in rapporto agli edifici circostanti.

*Interventi da RUE*

[P] Fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica, il RUE stimola la valutazione delle vulnerabilità del patrimonio edilizio in relazione al contenuto delle elaborazioni del PSC (Tavv. B 3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani" e dello stesso RUE (Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità").

<sup>3</sup> Per la frazione di Granarolo faentino non è presente una mappatura della Vulnerabilità sismica dell'edificato (soprasuolo), in quanto l'analisi contenuta nell'Allegato sismico al RUE è stata elaborata esclusivamente sulle porzioni a destinazione residenziale del centro urbano di Faenza.

**ACQUA**

**Rete Acquedottistica**



PSC Comune di Faenza – Rete acquedottistica

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sulla frazione.

[P] In ogni caso, al fine di garantire l'efficienza della rete, gli interventi delle Schede e dell'ambito misto di riqualificazione andranno subordinati al parere favorevole del Gestore della rete e, nel caso risultino necessari degli interventi di adeguamento, questi andranno realizzati contestualmente alla realizzazione delle nuove superfici residenziali.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC, andrà inoltre prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi.

**Rete di Drenaggio**



PSC Comune di Faenza – Rete fognaria

[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sulla frazione.

[P] Al fine di contenere i consumi idrici e di non determinare criticità alla rete scolante pubblica locale, nei nuovi interventi e per gli interventi di riqualificazione dovrà essere previsto il recupero e il riuso delle acque meteoriche raccolte dalle coperture. Dovranno quindi essere realizzati sistemi di rallentamento, convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche da indirizzare a recupero per usi compatibili e si dovrà prevedere la realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione delle stesse acque (rete duale), anche laddove il recapito finale sia attualmente in rete mista (questo al fine di consentire che, quando saranno attuati gli interventi di ammodernamento della rete fognaria, che necessariamente dovranno predisporre la separazione di acque bianche e nere, sia possibile procedere all'allaccio alla rete delle acque bianche e nere).

[P] Nelle aree interessate dagli interventi sulle attività dismesse di cui all'art. 10.4 del RUE [*Ambito misto di riqualificazione - Attività dismesse*], nonché nelle schede progetto, ove nelle stesse specificatamente previsto, l'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione delle aree stesse.

### **Suolo**

#### *Stato di fatto*

[V] Non si segnalano particolari criticità dal punto di vista della permeabilità del suolo e quindi della vulnerabilità degli acquiferi.

#### *Interventi da RUE*

[P] In base a queste considerazioni, gli interventi di ampliamento e densificazione ipotizzati nello scenario di massima potranno essere realizzati senza condizioni, benché il 30% di superficie permeabile può considerarsi come valore obiettivo consigliato.

[P] Ai sensi dell'art. 24.5 del RUE [*Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda*], negli interventi soggetti a SIO e nelle "Attività dismesse" di cui all'art. 10.4, nonché nelle "Schede progetto", nel caso di trasformazioni di aree che vengono dismesse o cambino d'uso, dovrà essere preliminarmente verificata la compatibilità del suolo e della falda in relazione al potenziale inquinamento generato dagli usi precedentemente insediati. Con particolare riferimento alle aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminate dovrà obbligatoriamente essere prevista una caratterizzazione ed una eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, riducendo sensibilmente il rischio ambientale e sanitario e migliorando quindi la qualità dei suoli e della falda.

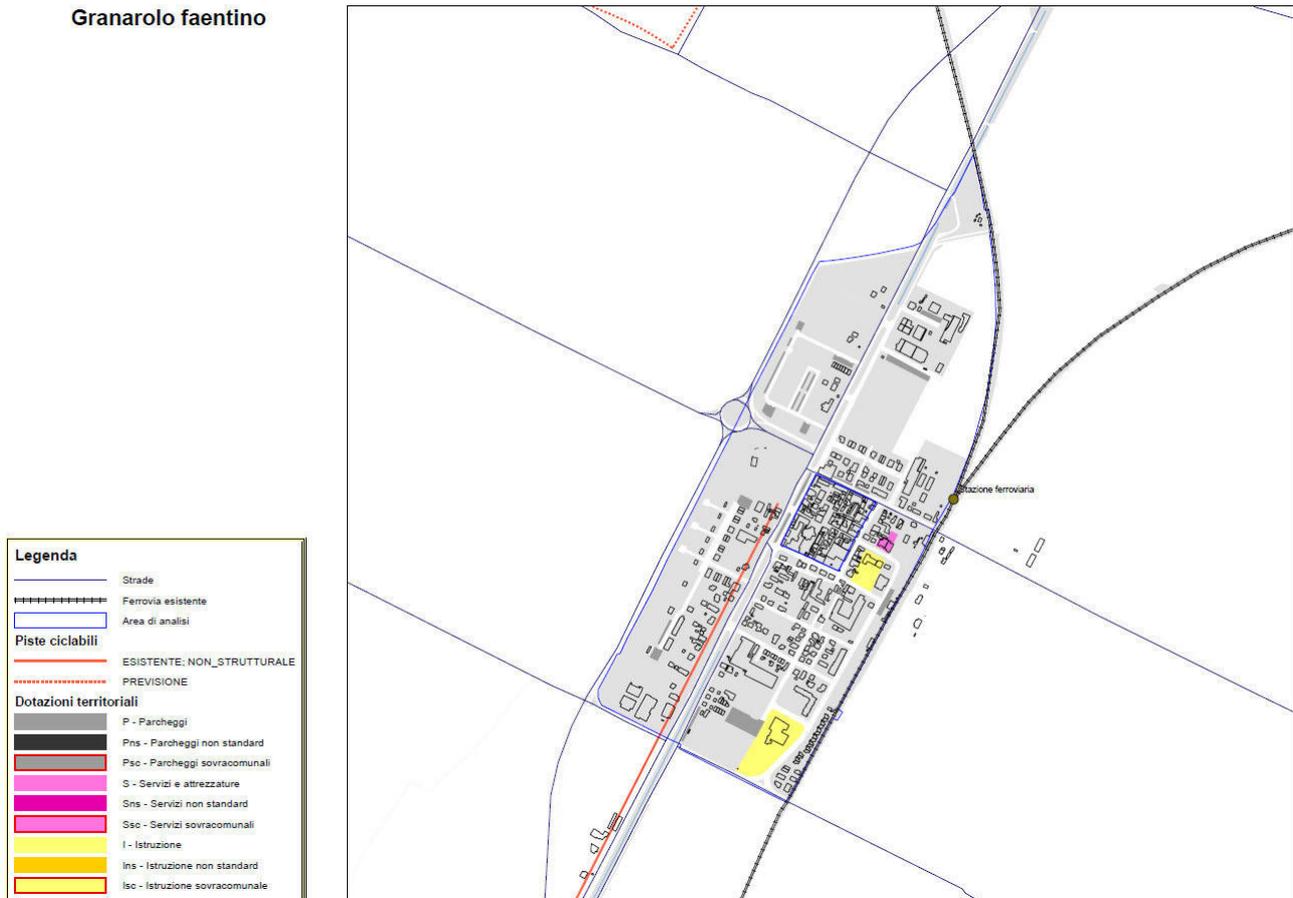
### **Ambienti interrati a rischio allagamento**

#### *Interventi da RUE*

[P] Ai sensi dell'art. 24.7 del RUE [*Sicurezza del territorio - Ambienti interrati a rischio di allagamento*], nel caso di realizzazione di piani interrati, l'attuazione degli interventi è subordinata ad una verifica preliminare che tenga conto di possibili scenari di allagamento, in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, prevedendo eventuali dispositivi per limitarne gli effetti negativi.

**MOBILITA'**

Granarolo faentino



Trasporto pubblico locale – Piste ciclabili – Dotazioni territoriali

**Rete ciclabile**

*Stato di fatto*

[V] La frazione di Granarolo faentino molto compatta e contenuta in estensione, ma anche ben strutturata, gode di un’ottima percorribilità ciclopedonale, pur non avendo una grande quantità di percorsi dedicati. Si evidenzia la presenza di un collegamento ciclabile verso Faenza, con rilevanza extraurbana.

*Interventi da RUE*

[P] Obiettivo specifico da perseguire per la mobilità ciclabile è l’implementazione dei tratti esistenti al fine di dare continuità agli stessi, rafforzando gli assi di Rete Ecologica primaria corrispondenti al Canale Naviglio, parallelamente al quale si sviluppa il collegamento ciclabile con Faenza.

Gli interventi attuati nelle schede dovranno quindi contribuire alla realizzazione di tale obiettivo, mentre gli interventi negli ambiti misti consolidati e di riqualificazione dovranno assicurare continuità al progetto della rete ciclabile con riferimento al rispetto delle pertinenze dalla sede stradale in cui sarà possibile ricavare i percorsi.

**Rete stradale primaria**

*Stato di fatto*

[V] La frazione di Granarolo faentino è ubicata all’interno della maglia viaria a passo regolare e determinato creata dalla Centuriazione romana: territorio urbano ha una dimensione, almeno in direzione nord-sud, pari a due unità centuriali ed è strutturato principalmente dall’asse di collegamento con Faenza, ossia la via Granarolo (SP8), tangente al Centro

Storico (cardo massimo) e che prosegue, ad oggi, linearmente fino al Canale Emiliano Romagnolo a nord, tagliando in due parti il nucleo urbano. Tale asse viario prima di entrare nella frazione si biforca in due percorsi: il primo, coincidente con il tracciato originario, che prosegue in linea retta entrando nel territorio urbano e assumendo carattere di strada locale, il secondo, a ovest del primo, creato sia per sgravare la frazione dal traffico di attraversamento verso Bagnacavallo sia per superare in modo agevole sia la barriera fisica data dalla ferrovia verso Lugo sia quella data appunto dal CER, benché un piccolo passaggio sul tracciato originario verso nord esista.

In direzione est-ovest, le vie Campazzo e Fabbra costituiscono i limiti inferiore e superiore del territorio urbano, mentre l'asse SP85-SP44 (decumano massimo) lo taglia tangente al Centro Storico, e oltrepassano la ferrovia Faenza-Lavezzola tramite passaggio a livello.

#### *Interventi da RUE*

[V] Gli interventi proposti dal RUE, in assenza di dati più approfonditi si stimano ammissibili in quanto la rete attuale non presenta significative criticità.

#### **Trasporto pubblico locale**

[V] Ad oggi esiste solo un'unica corsa della Linea 2 (blu) del Trasporto Pubblico Locale di Faenza che raggiunge Granarolo faentino al mattino.

L'aumento di residenti nell'area giustificherebbe un incremento delle corse, almeno da coprire l'intera giornata in due momenti lavorativi.

Un elemento aggiuntivo di alto valore strategico è rappresentato dalla stazione ferroviaria, e quindi della linea Faenza-Lavezzola, oggi poco sfruttata e depotenziata, ma che potrebbe essere coordinata al Trasporto Pubblico Locale.

#### **Accessibilità scolastica**

##### *Scuole dell'infanzia*

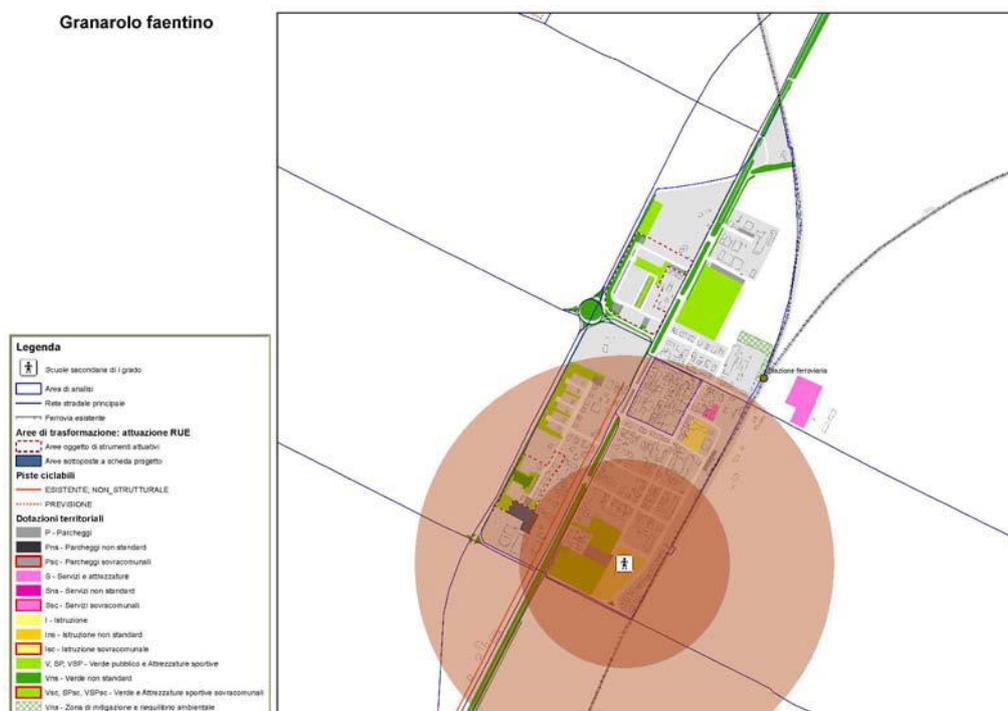
Nella frazione è presente la scuola dell'infanzia paritaria parrocchiale "A. Berti". L'insieme delle scuole paritarie del Comune è da considerarsi aggiuntivo a quello delle scuole pubbliche comunali, quindi non considerato in termini numerici e logistici in questa sede, benché l'esistenza di tali servizi aggiuntivi risponda alle necessità di quelli comunali.

Scuole primarie



[V] Hanno accesso alle scuole primarie esistenti 768 residenti nel raggio di 300 metri, e 1.283 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 1.306 residenti nella frazione di Granarolo faentino.

Scuole secondarie di I grado



[V] Hanno accesso alle scuole secondarie di I grado esistenti 387 residenti nel raggio di 300 metri, e 1.141 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 1.306 residenti nella frazione di Granarolo faentino.

*Stato di fatto*

Vista la contenuta estensione dell'edificio e il nucleo indipendente strutturato, si ritiene che la frazione goda di una buona accessibilità.

*Interventi da RUE*

[V] Considerando il massimo incremento possibile di residenti (2.250), pari cioè al 172% dei residenti attuali (1.306), i residenti teorici serviti nel raggio di 300 metri sarebbero così ripartiti:

- scuole primarie: da 768 a 1.320 residenti teorici
- scuole secondarie di I grado: da 387 a 665 residenti teorici.

Nel raggio di 600 metri, invece, sarebbero così ripartiti:

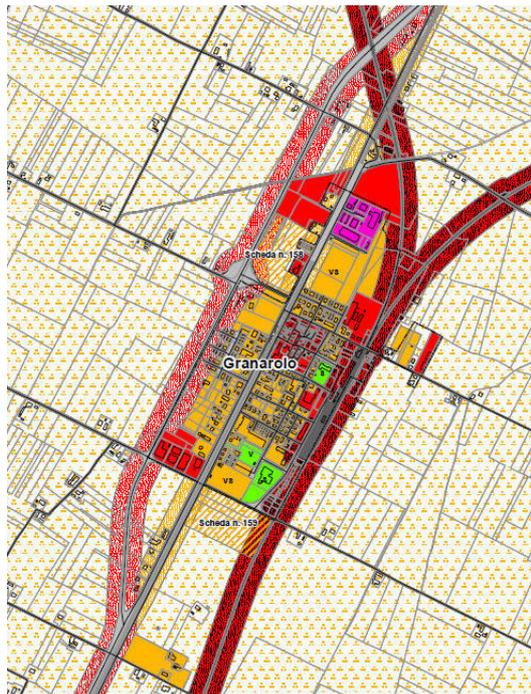
- scuole primarie: da 1.283 a 2.206 residenti teorici
- scuole secondarie di I grado: da 1.141 a 1.962 residenti teorici.

È verosimile pensare ad un potenziamento dei servizi scolastici, visto l'importante incremento teorico di residenti.

**ACUSTICA**

**Classificazione dell'esistente**

- Classe I - Aree particolarmente protette
- Classe II - Aree prevalentemente residenziali
- Classe III - Aree di tipo misto
- Classe III - Pertinenze stradali
- Classe III - Ambiti agricoli
- Classe IV - Aree ad intensa attività umana
- Classe IV - Pertinenze ferroviarie
- Classe IV - Pertinenze stradali
- Classe V - Aree prevalentemente produttive
- Classe VI - Aree esclusivamente produttive
- Aree militari



Piano di Classificazione Acustica del Comune di Faenza

*Stato di fatto*

La maggior parte dell'urbanizzato residenziale misto consolidato della frazione di Granarolo faentino ricade in classe III, a differenza delle Schede di progetto, attualmente ricadenti in classe IV (in quanto a destinazione produttiva-artigianale) e degli edifici che si affacciano sulla ferrovia, i quali hanno una distanza tale dall'infrastruttura da ricadere nella fascia di rispetto di classe IV.

I fabbricati ad uso produttivo-artigianale appartenenti all'ambito misto di riqualificazione ricadono in classe IV, tranne un'area ricadente in classe V.

*Interventi da RUE*

[V] Nelle aree appartenenti all'ambito residenziale misto consolidato, quasi totalmente ricadenti in classe III, è possibile densificare, ad eccezione delle porzioni ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviarie. In ogni caso, gli interventi dovranno garantire il rispetto dei limiti di 65 dB(A) diurni e 55 dB(A) notturni, o più restrittivi a seconda di quanto definito dalla Zonizzazione Acustica Comunale.

Per le aree prospicienti le principali infrastrutture (ferroviarie e stradali), sarà necessario adottare nella progettazione accorgimenti tali da garantire il raggiungimento/mantenimento del clima acustico della classe IV.

Per la porzione attualmente in classe V ne è da valutarsi la variazione verso la IV, così da omogeneizzarsi con il contesto e da indirizzare le trasformazioni verso il mix di riqualificazione prospettato dal RUE.

**RETI ECOLOGICHE**

La frazione di Granarolo si sviluppa a nord di Faenza, lungo l'asse storico del canale Naviglio/via Granarolo, su cui si affaccia il centro storico e da cui si struttura il territorio urbanizzato. Il nucleo ha carattere misto residenziale, con alcune importanti aree di trasformazione, non ancora attuate, e ospita attrezzature di interesse collettivo come scuole, impianti sportivi (anche all'aperto), chiese, aree a verde, stazione ferroviaria. Le principali funzioni civiche sono ospitate nel centro storico, dove si trova anche la sede di quartiere.

*Caratteristiche dell'ecosistema urbano*

Nella frazione sono presenti diverse aree a verde, anche attrezzate, ubicate in adiacenza all'asse di via Granarolo/via del Borgo-Pasolini, lungo cui corre il corridoio ecologico primario del Canale Naviglio, in questo tratto interrato. Il tratto di rete è caratterizzato da un viale alberato continuo e da pista ciclo-pedonale. Essendo l'asse strutturante dell'abitato, in questo tratto il corridoio ecologico ha perso il suo carattere naturalistico, elemento ulteriormente indebolito con l'interramento del canale.

*Indirizzi e indicazioni*

La frazione di Granarolo è attraversata da un tratto importante di rete ecologica primaria. Si suggerisce pertanto di concentrare su questo elemento gli interventi di miglioramento e di compensazione col fine di mitigare l'alto livello di emissioni riscontrato in corrispondenza di via Granarolo, attuando strategie di rinaturalizzazione dell'asse naturale storico. Interventi di riqualificazione del tratto, inoltre, potrebbero includere edifici di interesse storico, attualmente in stato di abbandono, quali l'ex macello e l'antico mulino. Interventi specifici di mitigazione saranno da prevedere, infine, in corrispondenza della fonderia FAM.



**SCENARIO DENSIFICAZIONE**

*Stato di fatto*

Reda presenta al suo interno principalmente due ambiti: l'ambito residenziale misto consolidato, suddiviso in tessuti ordinari e tessuti spontanei, e l'ambito misto di riqualificazione.

Per quanto riguarda l'ambito residenziale misto consolidato, la Superficie fondiaria (Sf) dell'insieme dei due tipi di tessuto ammonta a circa 160.095 mq (148.528 mq + 11.567 mq), mentre la Superficie utile lorda (Sul) degli edifici appartenenti a tali tessuti, al giugno 2012, risulta pari a circa 88.719 mq. Dal rapporto di queste due quantità si ricava una densità di Superficie fondiaria (FAR) pari a 0,55.

L'ambito misto di riqualificazione invece consta di una Superficie fondiaria pari a circa 42.052 mq, con una Superficie utile lorda pari a circa 8.410 mq (FAR = 0,20).

*Interventi da RUE*

Ipotizzando in via teorica di massimizzare l'effetto degli ampliamenti previsti per entrambi i tessuti<sup>1</sup>, la Superficie utile lorda aggiuntiva (cioè depurata della Superficie utile lorda esistente) realizzabile nella frazione in questione risulterebbe pari a 99.311 mq. Considerando lo stesso valore di Superficie fondiaria, attraverso questa operazione di densificazione, la densità di superficie fondiaria (FAR) della frazione aumenterebbe fino a 1,17.

<sup>1</sup> Per il metodo di calcolo, si rimanda alla premessa

Se si considera l'applicazione degli incentivi previsti dalle norme del RUE<sup>2</sup>, che incrementano la Superficie coperta consentita dal 40% al 55% per i tessuti ordinari e dal 50% al 70% per quelli spontanei, la Superficie utile lorda aggiuntiva teorica massima risulta pari a 166.229 mq, incrementando la densità di superficie (FAR) fino a 1,59.

Per quanto riguarda le aree appartenenti all'ambito misto di riqualificazione, ipotizzando che su tutte le aree appartenenti a tale ambito vengano attuati interventi di demolizione/ricostruzione (Art. 10.3) tali da rinnovare completamente i lotti, e considerando la massima potenzialità ammessa (Sq massima pari al 50% della Sf -70% con incentivi- e Hmax pari a 12,5 m, cioè 4 piani), la Sul aggiuntiva virtualmente ammissibile derivante da tale operazione sarebbe pari a 33.641 mq (FAR = 0,80), 58.873 mq applicando gli incentivi (FAR = 1,40).

Complessivamente, considerando quindi l'insieme delle superfici appartenenti ai 2 ambiti (residenziale misto consolidato e misto di riqualificazione) della frazione di Reda ed ipotizzando uno scenario di massimo carico, in cui siano realizzati tutti gli interventi di densificazione e riqualificazione previsti, si ottiene una Sul di 230.081 mq, con un FAR di 1,55 (Schede di progetto escluse).

Dal punto di vista dell'incremento del numero di residenti, dalla densificazione sui tessuti ordinari e spontanei deriverebbero circa 1.985 (3.324 con l'applicazione degli incentivi). Dagli ambiti misti di riqualificazione (5 residenti attuali) arriverebbero circa 667 (1.172 con l'applicazione degli incentivi) considerando tutte le attività come dismesse.

Complessivamente, Reda potrebbe quindi vedere il numero di abitanti passare dai 890 attuali ai 5.386 residenti teorici, con un incremento del 505%; è ovvio che si tratta di incrementi teorici, la cui sostenibilità deve essere verificata al fine di valutare l'effettivo carico ammissibile per la frazione.

#### Scenario di carico massimo

Sul attuale	Incrementi Sul (*)					Sul teorica TOTALE	
	Sul teorica aggiuntiva, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Sul teorica aggiuntiva, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Sul teorica aggiuntiva, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
97.129	99.311	166.229	33.641	58.873	-	230.081	322.231

Residenti attuali	Incrementi residenti teorici (*)					Residenti teorici TOTALI	
	Residenti teorici, ambito residenziale misto consolidato (3p+2p)		Residenti teorici, ambito misto di riqualificazione (4p, 40%-50%)		Residenti teorici, Schede di Progetto	s.i.	c.i.
	s.i.	c.i.	s.i.	c.i.			
890	1.985	3.324	667	1.172	-	3.542	5.386

(\*) Si richiama il fatto che il carico insediativo così stimato è ovviamente teorico e chiaramente non interamente realizzabile, sia in quanto le concrete possibilità edificatorie saranno da verificarsi in base alla morfologia di ogni singolo lotto e alle condizioni al contorno (es. in relazione alla distanza dagli edifici limitrofi), sia perché le reali dinamiche insediative riscontrabili nel territorio portano a considerare trend di crescita molto inferiori. Tuttavia, tale stima risulta utile per verificare eventuali condizioni di sostenibilità che potrebbero limitare ulteriormente l'edificazione e per determinare le prestazioni da richiedere in sede attuativa, così da garantire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che il RUE si è posto.

<sup>2</sup> Ibidem

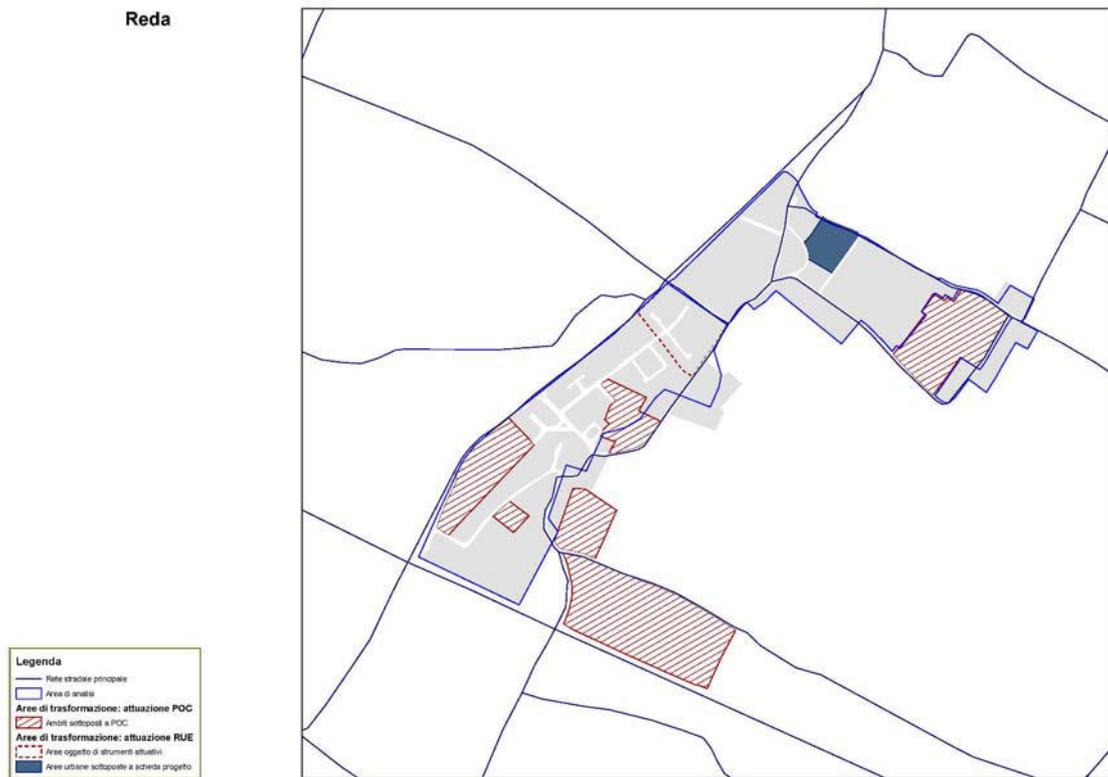
**DOTAZIONI TERRITORIALI**

Reda



Dotazioni territoriali

Reda



Aree di trasformazione

*Stato di fatto*

Dal calcolo delle superfici destinate a parcheggi, servizi, istruzione e aree verdi, e considerati i residenti attuali (890 abitanti al 6.6.2012), è possibile calcolare le Dotazioni procapite esistenti nella frazione di Reda, nonché la relativa capacità residua in termini di residenti teorici insediabili.

St	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale	Residenti teorici insediabili
	P		S		I		V, VSP, SP					
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab	mq/ab	n
403.545	15.128	17,0	14.811	16,6	17.764	19,9	20.709	18.458	-	44,0	97,5	2.000

*Interventi da RUE*

[V] Complessivamente, le dotazioni totali attuali ammontano a 97,5 mq/ab, ripartite come da tabella; pur considerando che, per l'estensione dell'edificato e per la tipologia di interventi di densificazione e di riqualificazione nel territorio costruito, le dotazioni potrebbero essere reperite in loco, si assume come ipotesi quello della monetizzazione delle dotazioni. Considerato quindi che occorre garantire comunque un minimo di legge di 30 mq/ab di Dotazioni, ne deriva che potenzialmente – senza considerare la possibilità di realizzare nuove dotazioni in loco - è ammissibile per la frazione di Reda un incremento di 2.000 nuovi abitanti, pari cioè al 45% dell'incremento teorico ottenibile tramite densificazione massima (4.486 abitanti, Schede di progetto escluse).

**ENERGIA***Stato di fatto*

Non valutabile per assenza di dati quantitativi relativi al fabbisogno energetico e quindi alla relativa classificazione.

*Interventi da RUE*

[P] Il RUE promuove il risparmio energetico negli edifici nel pieno rispetto della normativa sovraordinata vigente in materia; per le nuove costruzioni prevede incentivi finalizzati al raggiungimento di prestazioni energetiche superiori rispetto a quanto previsto nella normativa, mentre per ampliamenti e ristrutturazioni prevede incentivi connessi al miglioramento della prestazione energetica rispetto allo stato di fatto. In questo quadro, l'obiettivo auspicato è tendere almeno alla classe energetica B per i nuovi interventi mentre, per gli interventi sull'esistente -associati ad ampliamenti- l'obiettivo è tendere almeno all'invarianza energetica e quindi all'efficientamento del parco edilizio esistente attraverso interventi di coibentazione dell'involucro e/o miglioramenti impiantistici, non solo a copertura del fabbisogno relativo al nuovo intervento ma anche dell'edificio esistente.

**SISMICA<sup>3</sup>**



Carta di microzonazione sismica (sottosuolo)

*Stato di fatto*

La studio di microzonazione sismica del PSC inserisce la frazione di Reda fra le zone soggette ad un fattore di amplificazione stratigrafica pari ad 1,8 (zona est) e pari a 1,7 (zona ovest).

La valutazione nel caso degli aspetti sismici è strettamente collegata al singolo edificio o all'aggregato in cui esso è contenuto, in quanto dipende dal sistema costruttivo, dalle geometrie dell'edificio e dell'aggregato in adiacenza e dalla struttura spaziale dell'edificio, anche in rapporto agli edifici circostanti.

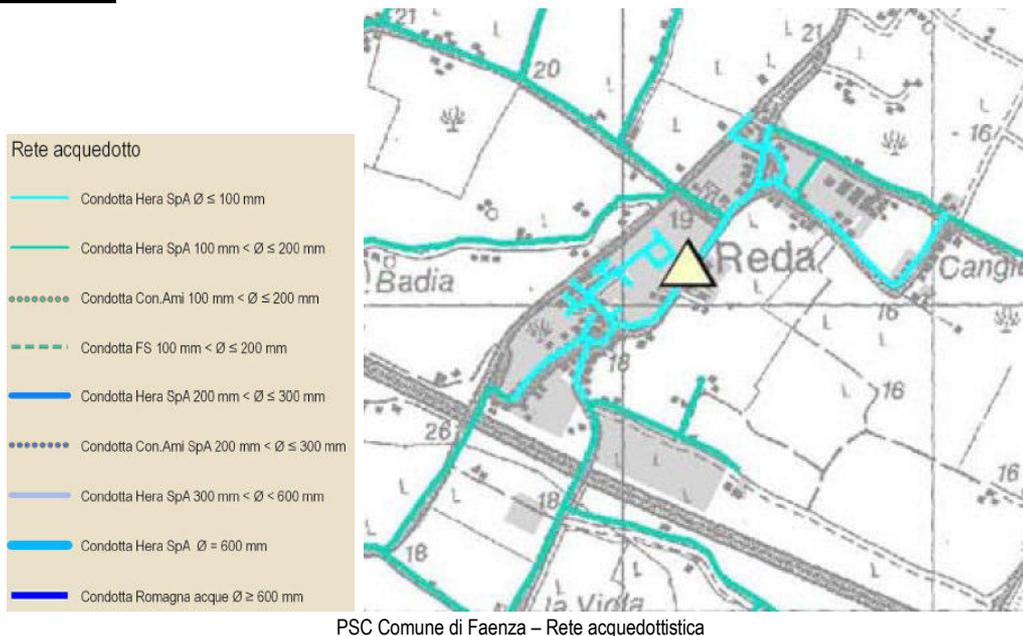
*Interventi da RUE*

[P] Fermo restando il rispetto delle norme in materia sismica, il RUE stimola la valutazione delle vulnerabilità del patrimonio edilizio in relazione al contenuto delle elaborazioni del PSC (Tavv. B 3 "Rischi naturali", Allegato 1 "Microzonazione sismica degli ambiti urbani" e dello stesso RUE (Tavv. A.1 "Il piano regolatore della sismicità").

<sup>3</sup> Per la frazione di Reda non è presente una mappatura della Vulnerabilità sismica dell'edificato (soprasuolo), in quanto l'analisi contenuta nell'Allegato sismico al RUE è stata elaborata esclusivamente sulle porzioni a destinazione residenziale del centro urbano di Faenza.

**ACQUA**

**Rete Acquedottistica**

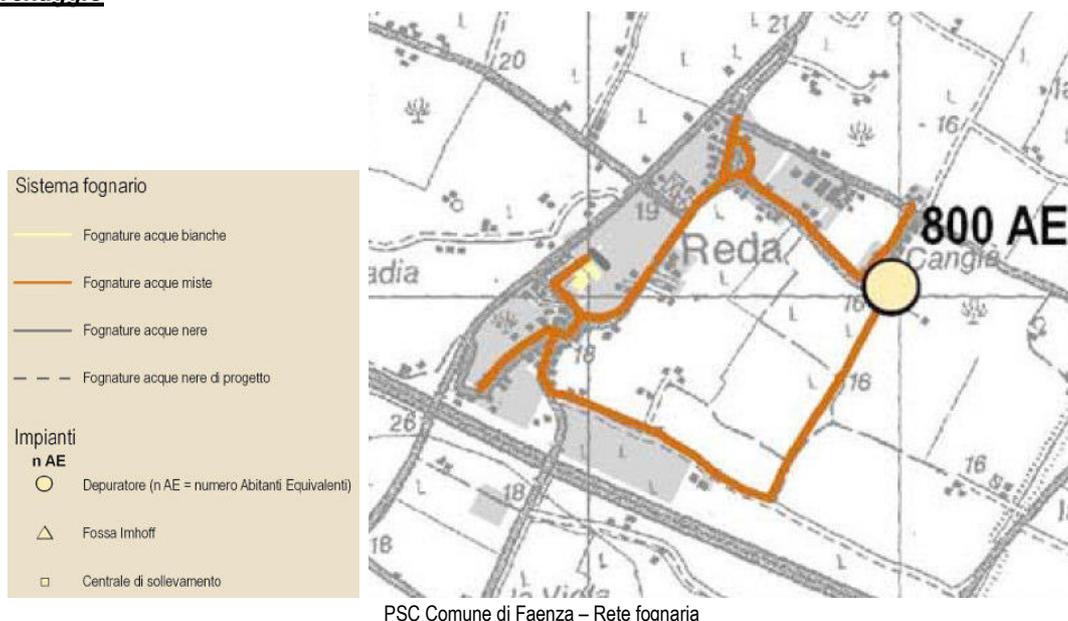


[V] I dati forniti dal gestore (Hera) non consentono valutazioni approfondite e disaggregate sulla frazione.

[P] In ogni caso, al fine di garantire l'efficienza della rete, gli interventi delle Schede e dell'ambito misto di riqualificazione andranno subordinati al parere favorevole del Gestore della rete e, nel caso risultino necessari degli interventi di adeguamento, questi andranno realizzati contestualmente alla realizzazione delle nuove superfici residenziali.

Al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi di risparmio idrico fissati nel PSC, andrà inoltre prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi.

**Rete di Drenaggio**



[V] L'ente gestore (Hera) segnala che il depuratore di Reda risulta già oggi al limite della propria capacità. Ogni sviluppo urbanistico richiederà quindi interventi di ampliamento/adequamento dell'impianto stesso.

[P] Al fine di contenere i consumi idrici e di non determinare criticità alla rete scolante pubblica locale, nei nuovi interventi e per gli interventi di riqualificazione dovrà essere previsto il recupero e il riuso delle acque meteoriche raccolte dalle coperture. Dovranno quindi essere realizzati sistemi di rallentamento, convogliamento, filtrazione e accumulo delle acque meteoriche da indirizzare a recupero per usi compatibili e si dovrà prevedere la realizzazione di una rete di adduzione e distribuzione delle stesse acque (rete duale), anche laddove il recapito finale sia attualmente in rete mista (questo al fine di consentire che, quando saranno attuati gli interventi di ammodernamento della rete fognaria, che necessariamente dovranno predisporre la separazione di acque bianche e nere, sia possibile procedere all'allaccio alla rete delle acque bianche e nere).

[P] Nelle aree interessate dagli interventi sulle attività dismesse di cui all'art. 10.4 del RUE [*Ambito misto di riqualificazione - Attività dismesse*], nonché nelle schede progetto, ove nelle stesse specificatamente previsto, l'attuazione di interventi che comportano l'aumento del carico delle acque reflue nella rete fognaria è subordinato alla preventiva verifica della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione delle aree stesse.

### **Suolo**

#### *Stato di fatto*

[V] Non si segnalano particolari criticità dal punto di vista della permeabilità del suolo e quindi della vulnerabilità degli acquiferi.

#### *Interventi da RUE*

[P] In base a queste considerazioni, gli interventi di ampliamento e densificazione ipotizzati nello scenario di massima potranno essere realizzati senza condizioni, benché il 30% di superficie permeabile può considerarsi come valore obiettivo consigliato.

[P] Ai sensi dell'art. 24.5 del RUE [*Aree con potenziale inquinamento del suolo e della falda*], negli interventi soggetti a SIO e nelle "Attività dismesse" di cui all'art. 10.4, nonché nelle "Schede progetto", nel caso di trasformazioni di aree che vengono dismesse o cambiano d'uso, dovrà essere preliminarmente verificata la compatibilità del suolo e della falda in relazione al potenziale inquinamento generato dagli usi precedentemente insediati. Con particolare riferimento alle aree precedentemente destinate ad attività produttive o potenzialmente contaminate dovrà obbligatoriamente essere prevista una caratterizzazione ed una eventuale bonifica sia dei terreni che delle acque di falda dei siti interessati, riducendo sensibilmente il rischio ambientale e sanitario e migliorando quindi la qualità dei suoli e della falda.

### **Ambienti interrati a rischio allagamento**

#### *Interventi da RUE*

[P] Ai sensi dell'art. 24.7 del RUE [*Sicurezza del territorio - Ambienti interrati a rischio di allagamento*], nel caso di realizzazione di piani interrati, l'attuazione degli interventi è subordinata ad una verifica preliminare che tenga conto di possibili scenari di allagamento, in conseguenza di precipitazioni meteorologiche eccezionali, prevedendo eventuali dispositivi per limitarne gli effetti negativi.

**MOBILITA'**

Reda



Trasporto pubblico locale – Piste ciclabili – Dotazioni territoriali

**Rete ciclabile**

*Stato di fatto*

[V] La frazione di Reda, data la contenuta estensione, gode di un’ottima percorribilità ciclopedonale, pur non avendo una grande quantità di percorsi dedicati, anche di carattere extraurbano.

*Interventi da RUE*

[P] Il PSC non prevede nuovi collegamenti ciclopedonali extraurbani per la frazione di Reda.

**Rete stradale primaria**

*Stato di fatto*

[V] La frazione di Reda sorge sulla via Reda (SP37), che collega la Via Emilia alla Via Faentina (SS302). Il territorio urbano è contenuto fisicamente a sud dall’Autostrada A14, che rappresenta una forte barriera fisica e ambientale. L’asse strutturante la frazione è costituito da via Birandola-via Placci, su cui insiste l’edificato più vecchio e quello di recente costruzione.

*Interventi da RUE*

[V] Stante la previsione contenuta nel PSC, del potenziamento del percorso via Leona-via Basiago e in assenza di dati più approfonditi, gli interventi proposti dal RUE sono stimabili come ammissibili in quanto la rete attuale non presenta significative criticità.

**Trasporto pubblico locale**

[V] Attualmente la frazione non è servita da nessuna linea di Trasporto Pubblico Locale, né attraversate da nessuna linea ferroviaria.

[P] Visto il consistente aumento potenziale di residenti teorici, potrebbe essere strategico e giustificabile servire la frazione con la stessa logica della frazione di Granarolo faentino.

**Accessibilità scolastica**

*Scuole dell'infanzia*

Nella frazione è presente la scuola dell'infanzia paritaria parrocchiale "Sorriso di Maria". L'insieme delle scuole paritarie del Comune è da considerarsi aggiuntivo a quello delle scuole pubbliche comunali, quindi non considerato in termini numerici e logistici in questa sede, benché l'esistenza di tali servizi aggiuntivi risponda alle necessità di quelli comunali.

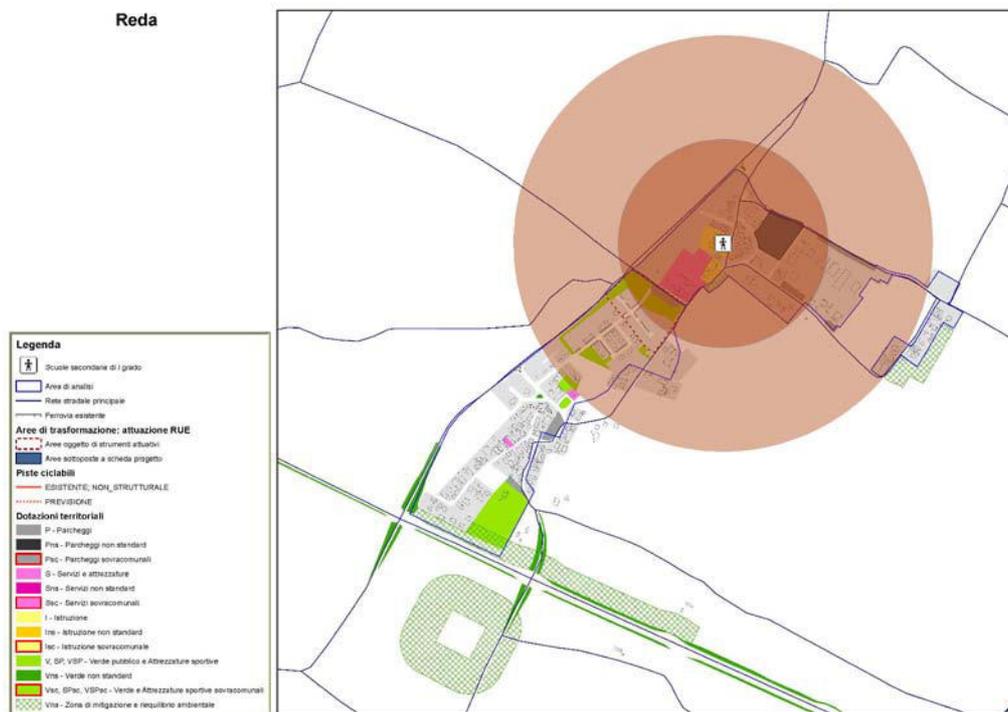
Dopo la recente apertura di una scuola dell'infanzia nella località di Cosina (sulla Via Emilia), il carico sulla scuola di Reda si è in parte trasferito su quella di Cosina, alleggerendola.

*Scuole primarie*



[V] Hanno accesso alle scuole primarie esistenti 165 residenti nel raggio di 300 metri, e 575 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 890 residenti nella frazione di Reda.

Scuole secondarie di I grado



[V] Hanno accesso alle scuole secondarie di I grado esistenti 203 residenti nel raggio di 300 metri, e 522 nel raggio di 600 metri da esse, su un totale di 890 residenti nella frazione di Reda.

*Stato di fatto*

Vista la contenuta estensione dell'edificato e il nucleo indipendente strutturato, si ritiene che benché la copertura non sia baricentrica, la frazione goda di una buona accessibilità.

*Interventi da RUE*

[V] Considerando il massimo incremento possibile di residenti (2.000), pari cioè al 225% dei residenti attuali (890), i residenti teorici serviti nel raggio di 300 metri sarebbero così ripartiti:

- scuole primarie: da 165 a 371 residenti teorici
- scuole secondarie di I grado: da 203 a 456 residenti teorici.

Nel raggio di 600 metri, invece, sarebbero così ripartiti:

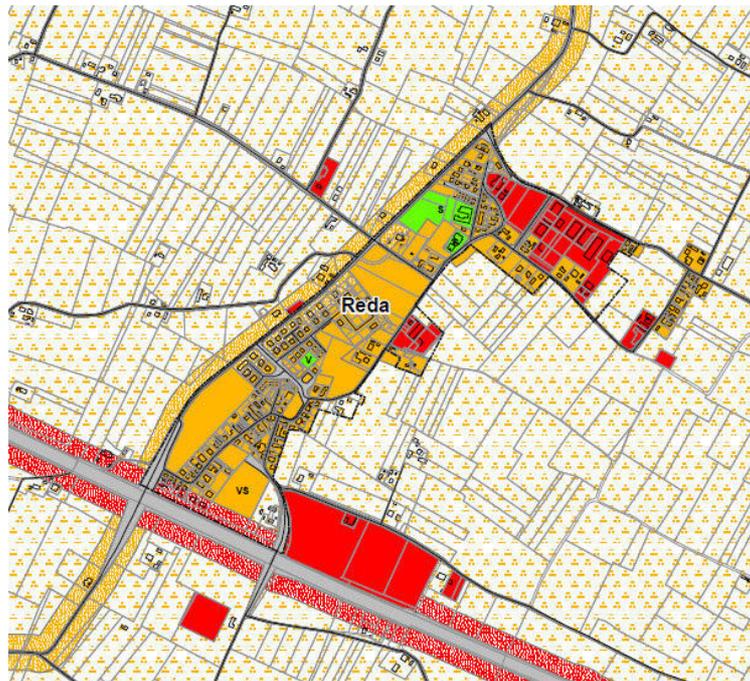
- scuole primarie: da 575 a 1.293 residenti teorici
- scuole secondarie di I grado: da 522 a 1.174 residenti teorici.

È verosimile pensare ad un potenziamento dei servizi scolastici.

**ACUSTICA**

**Classificazione dell'esistente**

- Classe I - Aree particolarmente protette
- Classe II - Aree prevalentemente residenziali
- Classe III - Aree di tipo misto
- Classe III - Pertinenze stradali
- Classe III - Ambiti agricoli
- Classe IV - Aree ad intensa attività umana
- Classe IV - Pertinenze ferroviarie
- Classe IV - Pertinenze stradali
- Classe V - Aree prevalentemente produttive
- Classe VI - Aree esclusivamente produttive
- Aree militari



Piano di Classificazione Acustica del Comune di Faenza

*Stato di fatto*

La maggior parte dell'urbanizzato residenziale misto consolidato della frazione di Reda ricade in classe III, ad eccezione degli edifici che si affacciano sull'Autostrada, i quali hanno una distanza tale dall'infrastruttura da ricadere nella fascia di rispetto di classe IV, e di quelli ad uso produttivo-artigianale appartenenti all'ambito misto di riqualificazione ricadono in classe IV.

*Interventi da RUE*

[V] Nelle aree appartenenti all'ambito residenziale misto consolidato, quasi totalmente ricadenti in classe III, è possibile densificare, ad eccezione delle porzioni ricadenti nella fascia di rispetto dell'Autostrada. In ogni caso, gli interventi dovranno garantire il rispetto dei limiti di 65 dB(A) diurni e 55 dB(A) notturni, o più restrittivi a seconda di quanto definito dalla Zonizzazione Acustica Comunale, e sarà necessario adottare nella progettazione accorgimenti tali da garantire il raggiungimento/mantenimento del clima acustico della classe IV.

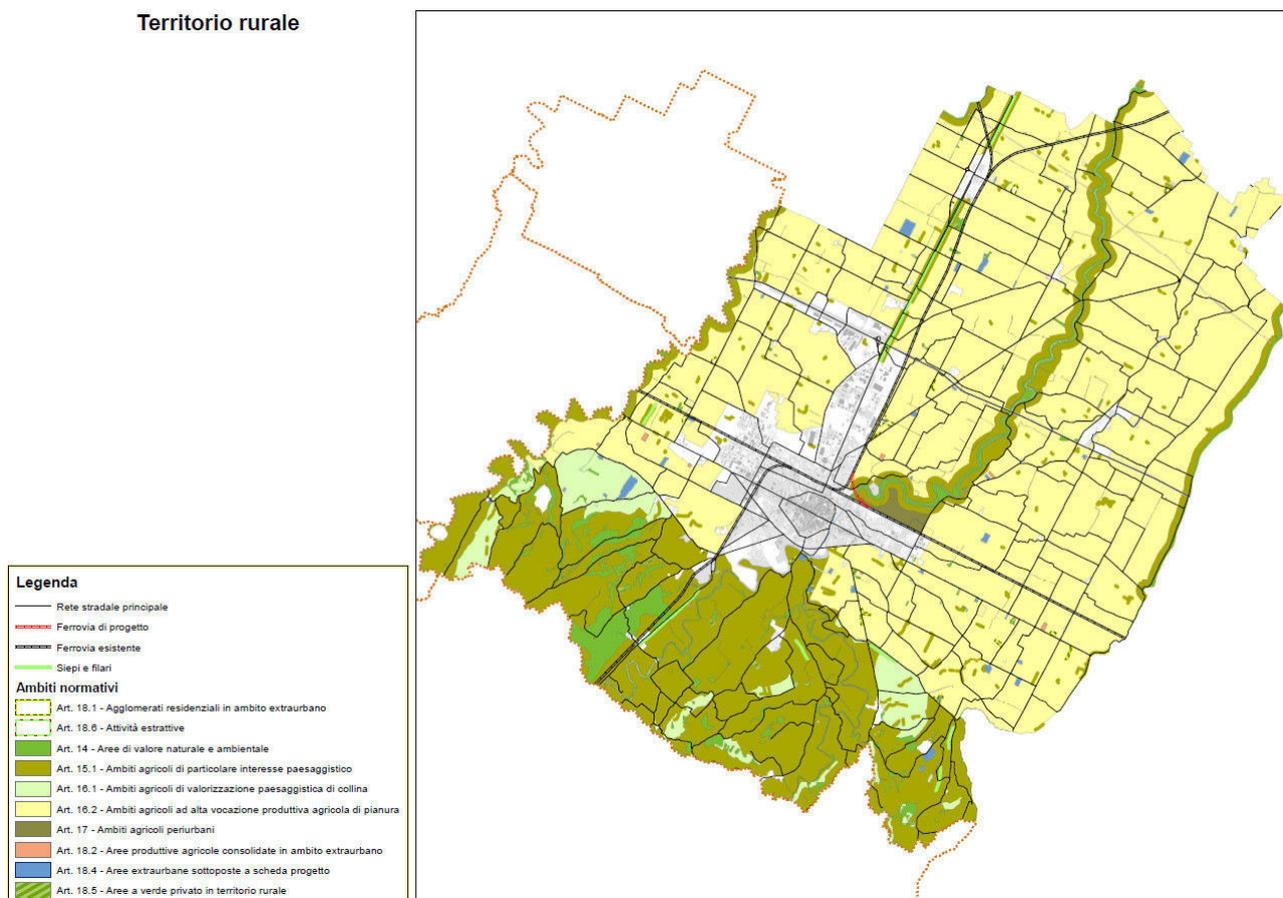
**RETI ECOLOGICHE**

La frazione rimane al di fuori degli itinerari contenuti nel progetto della Rete Ecologica, e non è interessata da significativi elementi appartenenti ad essa.

*Interventi e mitigazioni*

La creazione di un collegamento ciclopedonale con le sponde pensili del vicino Fiume Lamone può essere occasione di valorizzazione e implementazione detta rete di percorsi da e per Faenza.

## Territorio rurale



Il RUE disciplina il territorio rurale salvaguardandolo da usi impropri al fine di preservarne identità e risorse. Nel caso del patrimonio rurale non connesso con l'agricoltura, gli interventi previsti incentivano il recupero del patrimonio edilizio esistente prima di procedere a nuove costruzioni, operando una principale distinzione fra le costruzioni esistenti al 31.12.1995 e quelle costruite o da costruirsi successivamente.

Viene precluso l'uso abitativo dei proservizi di modesta consistenza.

Il RUE individua una taglia media dell'unità abitativa in contesto rurale, pari a circa 130 mq a cui è possibile aggiungere ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 mq, e rende operativa l'indicazione del PSC di riservare il 25% della Sul abitativa a servizi.

La multifunzionalità nel rurale contempla usi che non richiedano nuove ed ulteriori significative infrastrutturazioni del territorio, così da essere ritenuti compatibili solo quelli - e nella misura in cui - sono già sostenibili dalle dotazioni esistenti.

L'unitarietà spaziale delle corti rientra negli obiettivi generali per gli interventi. La promozione della rimozione degli incongrui rientra prevalentemente nel campo degli incentivi.

Il RUE prevede anche delle prescrizioni minime che il territorio rurale deve soddisfare ai fini di garantire qualità prestazionali, di sicurezza territoriale e paesaggistiche più elevate.

Il RUE persegue la conservazione della identità dei poderi e la loro coltivazione, promuovendo lo sviluppo di un modello di agricoltura sostenibile.

Sono previste modifiche alle unità poderali previo soddisfacimento di alcune condizioni (Titolo IV: art.12.3; 12.4).

Il RUE dedica norme specifiche per gli ambiti rurali individuati dal PSC:

- ad alta vocazione produttiva agricola;
- di valore naturale e ambientale
- di rilievo paesaggistico;
- periurbani;
- a disciplina specifica.

Per salvaguardare maggiormente le risorse del territorio il RUE introduce ulteriori norme a disciplina di interventi in ambiti di particolare rilievo ambientale e paesaggistico, relativamente ai crinali, alle visuali di pregio, ai calanchi, etc.

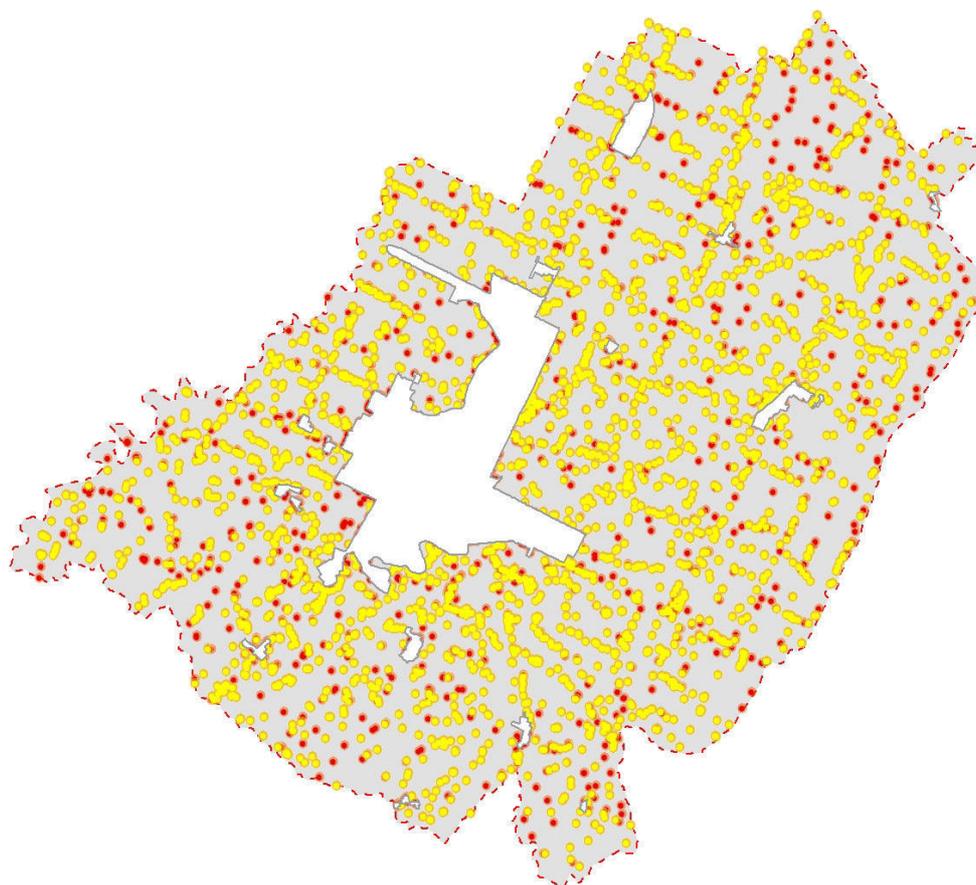
Le aree soggette a disciplina specifica, disciplinate da schede, guideranno gli interventi verso l'adeguata compatibilità degli insediamenti.

## **DATI CONOSCITIVI**

Il territorio rurale ospita 12.665 residenti (al 31.12.2012), ossia circa il 22% dei residenti comunali. A tale popolazione corrispondono circa 4.840 famiglie insediate nel rurale.

In tale contesto extraurbano sono già presenti circa 5.160 alloggi, dei quali circa 490 non occupati.

La distribuzione di tale fenomeno è visualizzata nella seguente figura e rivela una densità di 0,25 alloggi/ettaro.



Distribuzione degli alloggi nel territorio rurale di Faenza: in giallo gli alloggi occupati, in rosso gli alloggi non occupati

# Territorio Rurale

Il PSC, nel delineare il dimensionamento di nuovi alloggi stimato al 2006 e proiettato al 2024, ha ipotizzato dal recupero del patrimonio sparso 2 appartamenti/100 ettari per un totale di circa 432 alloggi.

Tale dato di progetto, rapportato linearmente al 2013 in assonanza alle dinamiche demografiche preventivate e verificatesi, corrisponde ipoteticamente a circa 170 alloggi recuperati dal 2006. Il trend demografico nel rurale segnala un lieve incremento. E' verosimile ritenere che ad ogni famiglia corrisponda un alloggio occupato in quanto i dati sono molto simili (4.840 famiglie e 4.674 alloggi abitati).

Dal 2006 al 2013, effettivamente sono stati realizzati alloggi recuperando i fabbricati esistenti, tuttavia in base ai dati accertati, si ha che già oggi gli alloggi vuoti superano il numero totale di nuovi alloggi derivanti dai recuperi stimati dal PSC (490 >> 432) ed ai quali il Piano ha fatto corrispondere l'ipotesi di dimensionamento.

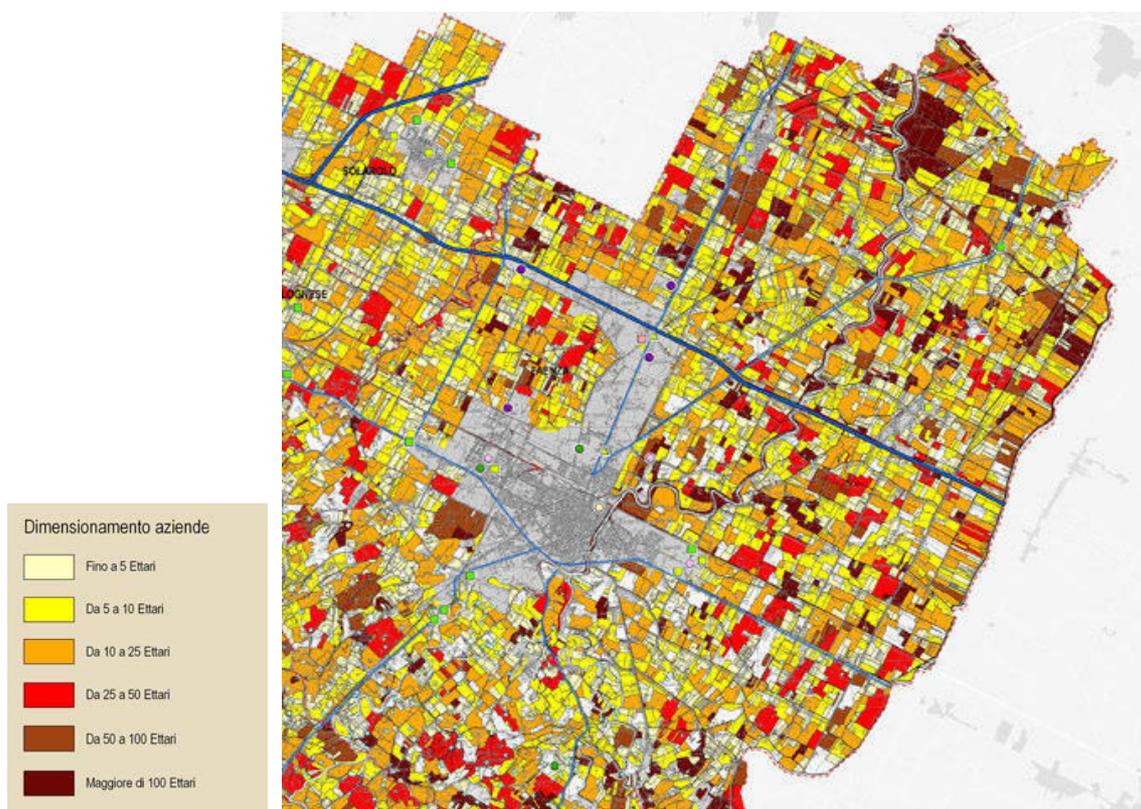
Quindi, l'offerta di abitazioni già presente nel territorio rurale (alloggi vuoti già realizzati) copre già ampiamente, in termini numerici, la richiesta. A tale disponibilità di alloggi vanno sommate le abitazioni ricavabili da futuri recuperi del patrimonio disponibile, nei limiti stabiliti dal RUE.

Alla luce di ciò, non è necessario favorire il frazionamento eccessivo degli edifici esistenti. In coerenza a ciò il RUE introduce un limite alle possibilità di nuovo frazionamento slegato dalla conduzione agricola che deriva dalla prescrizione di un taglio medio minimo per le unità abitative gravanti sulla medesima corte.

A tali considerazioni di ordine meramente quantitativo si aggiungono altre di natura qualitativa legate alle incompatibilità che non di rado insorgono in situazioni ove il carico antropico slegato dalla conduzione dei fondi assume entità e localizzazioni critiche rispetto alla prioritaria funzione produttiva agricola.

Altri aspetti da considerare nella valutazione riguardano i costi sociali legati alla gestione di un territorio con bassa densità abitativa e la cui popolazione sparsa raggiunge quote percentuali eccessive (dall'estesa infrastrutturazione del territorio, ai servizi da assicurare, alla mobilità indotta, etc.).

I dati relativi al dimensionamento aziendale (estensione, addetti, servizi alle aziende, etc.), nonché altri di natura socioeconomica (forme di conduzione, tipologie di produzioni, etc.) sono contenuti nel Quadro Conoscitivo del PSC.



Stralcio tavola C.3.2 Quadro Conoscitivo PSC – Dimensionamento aziende

## **LOGICHE DI INTERVENTO**

A differenza dei precedenti Macroambiti, dove le logiche d'intervento o erano pressoché trasversali a seconda dell'ambito individuato al loro interno o miravano ad un principio di conservazione, nel territorio rurale la specificità dell'attività e del tipo insediativo articolano molto le possibilità e quindi gli interventi ammessi.

Ogni intervento nel territorio rurale deve conservare l'identità dei poderi e la loro coltivazione, 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; incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente prima di procedere a nuove costruzioni.

Tutti gli interventi (su edifici esistenti o di nuova costruzione) debbono risultare -sia in sede progettuale, sia in sede esecutiva- volti a conservare e/o recuperare e/o realizzare le consolidate caratteristiche (morfologiche, tipologiche, costruttive, materiche e cromatiche) proprie dell'edilizia rurale locale. (Art. 12.2)

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso degli immobili rurali per funzioni non più connesse all'attività agricola, nonché gli interventi sugli edifici esistenti che eccedono dalla manutenzione straordinaria, sono subordinati alla presentazione di atto di vincolo. (Art. 12.4)

### *Nuove costruzioni*

Le nuove costruzioni devono essere funzionali all'attività agricola e possono essere richieste da soggetti aventi i requisiti di imprenditore agricolo a titolo professionale; i nuovi fabbricati aventi destinazione non abitativa sono consentiti solamente dopo l'effettivo recupero funzionale degli immobili esistenti sul medesimo fondo agricolo alla data di adozione del RUE ed aventi, alla medesima data, la stessa destinazione; i nuovi edifici devono essere collocati, salvo i casi evidenti e dimostrata impossibilità, nel contesto degli edifici esistenti, andandosi ad integrare con essi sotto il profilo paesaggistico e ambientale; abitazioni di nuova costruzione con Sul media superiore a 130 m<sup>2</sup> a cui è possibile aggiungere, dopo le prime due, ulteriori unità abitative aventi Sul media minima di 200 m<sup>2</sup>; dovrà essere rispettata la tipologia consolidata della casa rurale a due piani (terra e primo) per edifici con Sul superiore a 150 m<sup>2</sup>; i fabbricati di nuova costruzione -nei dieci anni successivi alla loro agibilità- devono rimanere funzionali all'esercizio dell'attività agricola; pertanto, entro tale termine, non è ammesso l'intervento di cambio di destinazione d'uso, anche senza opere, salvi i casi di successione per morte del proprietario.

### *Frazionamenti dei fondi*

Qualora il frazionamento produca fondi agricoli di superficie pari almeno a quella dell'unità minima poderale, è comunque consentita, solo su tali fondi, la realizzazione di una Sul massima di 400 m<sup>2</sup> per servizi agricoli, comprensiva dell'eventuale Sul esistente, da utilizzarsi in un unico corpo di fabbrica che deve perseguire il massimo accorpamento con nuclei edilizi esistenti: in questo caso, nell'atto di cui al comma 8, può essere previsto unicamente l'asservimento di un terreno pari almeno all'unità minima poderale. (Art. 12.3)

### *Usi*

Gli usi ammessi vedono esclusa la possibilità di insediare ex-novo attività produttive non connesse all'agricoltura. La residenza, slegata dalla conduzione dei fondi, è ammessa entro determinate quantità e condizioni, esclusivamente quale recupero del patrimonio esistente.

Il RUE, inoltre, classifica e regola i seguenti tipi edilizi per uso: agriturismi, pubblici esercizi, foresterie rurali; costruzioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola (nel caso di potenzialità edificatoria abitativa esaurita o inferiore a 100 m<sup>2</sup>) come case coloniche, servizi agricoli (fienili); costruzioni che non sono o che diventino non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ossia tipologie riconducibili alla casa colonica/civile, servizi annessi all'abitazione (fienili), ma distinti dalle stesse, edifici di valore, ecc.

# Territorio Rurale

---

Le costruzioni non esistenti alla data del 31.12.1995, che siano o divengano non funzionali all'esercizio dell'attività agricola, possono essere oggetto di interventi che non comportano aumento di Sul e del numero di unità immobiliari con funzione abitativa, per usi non connessi con l'esercizio di attività agricole.

I titoli abilitativi che riguardano interventi funzionali all'attività agricola con aumento di Sul, o costruzione di servizi a servizio del fondo anche da parte di non imprenditori agricoli a titolo professionale, sono subordinati alla presentazione di atto di asservimento e vincolo.

*Ambiti del territorio rurale:*

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola, suddivisi in Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola di pianura e Ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica di collina (Art. 13)
- Aree di valore naturale e ambientale (Art. 14)
- Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (Art. 15)
- Ambiti agricoli periurbani (Art. 16)
- Aree rurali a disciplina specifica, di cui fanno parte gli agglomerati residenziali in territorio rurale, le aree produttive agricole consolidate, le aree rurali sottoposte a Scheda progetto, le aree rurali di conservazione del verde privato, le aree per attività estrattive (Art. 17)

Le strategie assunte dal RUE si pongono in coerenza con gli obiettivi del Piano e con la normativa sovraordinata.

In definitiva, per l'entità e le caratteristiche degli interventi ammessi, non si ritiene che possano verificarsi incrementi del carico urbanistico tali da generare nuovi significativi effetti ambientali sulle componenti interessate. Complessivamente, trattandosi per lo più di interventi di conservazione e valorizzazione del territorio rurale associati al contenimento dello *sprawl* insediativo, si può concludere che quanto previsto dal RUE per il territorio rurale è sostenibile.

## **RETI ECOLOGICHE**

Come già sottolineato nel cap.3, il territorio rurale faentino di pianura è interessato quasi interamente dal sistema della centuriazione, elemento di valore storico-testimoniale da valorizzare e preservare, ma anche ecologico-ambientale da conservare e, laddove compromesso, ripristinare. Se da un lato boschetti, fossi, cespugli e siepi hanno costituito storicamente gli elementi divisorii fra i vari appezzamenti, caratterizzando in maniera univoca e caratteristica il paesaggio rurale di pianura; dall'altro tali elementi assolvono tutt'ora una funzione vitale per il funzionamento dell'agrosistema, in quanto fondamentali per la corretta conservazione e gestione dell'intero ecosistema. Essi non solo fungono da rifugio per la fauna locale, ma permettono di sviluppare un microclima che, se adeguatamente distribuito, agisce sull'assorbimento energetico, sul regime dei venti, sulla temperatura, sull'evapotraspirazione, sull'erosione idrica, sull'alimentazione delle falde acquifere, sul rallentamento/trattenimento delle acque meteoriche e di ruscellamento.

Il territorio faentino, inoltre, è caratterizzato da un sistema collinare in cui si distinguono elementi di valore naturalistico e ambientale di pregio come i calanchi, elementi morfologici di grande qualità paesaggistica, ricchi di forme erosive e di cavità, dove trovano rifugio specie vegetali e animali di notevole interesse scientifico. Altro elemento di valore sono gli ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica, che si inseriscono nell'unità di paesaggio della collina romagnola contribuendo alla definizione delle sue peculiarità paesistico-ambientali.

La conservazione e valorizzazione di questo singolare sistema composto (in pianura) da siepi, filari ed alberature, riproponendo in particolare specie autoctone, e (in collina) da calanchi e ambiti agricoli di valorizzazione paesaggistica, tutelandone la funzione di presidio idrogeologico e di valorizzazione del paesaggio, costituisce condizione essenziale per la costituzione delle reti ecologica anche in ambito rurale.



## 5. VERIFICA DI CONFORMITÀ AI VINCOLI E PRESCRIZIONI (TAVOLE E SCHEDA DEI VINCOLI)

Come previsto dall'art. 19 c.3 L.R. 20/2000, modificato dall'art. 51 c.2 L.R. 15/2013, *allo scopo di assicurare la certezza della disciplina urbanistica e territoriale vigente e dei vincoli che gravano sul territorio e, conseguentemente, semplificare la presentazione e il controllo dei titoli edilizi e ogni altra attività di verifica della conformità degli interventi di trasformazione progettati, i Comuni si dotano di un apposito strumento conoscitivo, denominato "Tavola dei vincoli", nel quale sono rappresentati tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela. Tale atto è corredato da un apposito elaborato, denominato "Scheda dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva. (c.3-bis)*

*La Tavola dei vincoli costituisce, a pena di illegittimità, elaborato costitutivo del PSC e relative varianti, nonché del POC, del RUE, del PUA e relative varianti, limitatamente agli ambiti territoriali cui si riferiscono le loro previsioni. Nelle more dell'approvazione degli strumenti urbanistici comunali, la Tavola dei vincoli può essere approvata e aggiornata attraverso apposite deliberazioni del Consiglio comunale meramente ricognitive, non costituenti varianti alla pianificazione vigente. Tali deliberazioni accertano altresì quali previsioni degli strumenti urbanistici comunali e atti attuativi delle stesse hanno cessato di avere efficacia, in quanto incompatibili con le leggi, i piani sovraordinati e gli atti sopravvenuti che hanno disposto i vincoli e le prescrizioni immediatamente operanti nel territorio comunale. (c.3-ter)*

*Nella Valsat di ciascun piano urbanistico è contenuto un apposito capitolo, denominato "Verifica di conformità ai vincoli e prescrizioni", nel quale si dà atto analiticamente che le previsioni del piano sono conformi ai vincoli e prescrizioni che gravano sull'ambito territoriale interessato. (c.3-quinquies)*

In riferimento ai contenuti delle Tavole dei Vincoli elaborate per il RUE di Faenza (Tavv. C.2), non si segnalano interferenze tra le previsioni di Piano e i vincoli/tutele previsti.

Il RUE è infatti uno strumento che, per tutto il territorio comunale tratta gli aspetti regolamentari e normativi relativi all'attività edilizia e agli aspetti igienico-sanitari, oltre agli aspetti relativi alla fiscalità locale. Tali aspetti non hanno evidentemente interferenze con i vincoli e le tutele di cui alle Tavole dei Vincoli.

Per ciò che riguarda gli aspetti urbanistici, il RUE regola l'attuazione di quelle parti del territorio non sottoposte a trasformazioni urbanistiche sostanziali (che vengono invece disciplinate dal POC) e che quindi possono essere immediatamente attuate tramite intervento diretto. Questi interventi diretti riguardano le regole di attuazione degli interventi diffusi negli ambiti storici, nella città consolidata e negli ambiti da qualificare, nel territorio rurale e nelle aree produttive esistenti. Tali interventi si collocano in ogni caso all'interno della cornice di riferimento del PSC.

Per questi interventi, si osserva che le strategie proposte per il territorio consolidato rispettano i vincoli e le tutele delle Tavole dei Vincoli, andando ad incentivare lo sviluppo urbano all'interno del territorio già consolidato e quindi già precedentemente strutturato, attraverso interventi di densificazione di superficie costruita.

Per quanto riguarda il territorio rurale, all'interno del quale si ritrova la maggior parte dei vincoli ambientali, dato l'obiettivo assunto dal RUE di conservazione dell'esistente, le azioni consentite per questa porzione di territorio risultano conformi ai vincoli e alle tutele delle Tavole dei Vincoli.

Pertanto, come richiesto all'art. 51 c.3-quinquies della L.R. 15/2013, si riportano di seguito, per ciascun Macroambito del centro urbano di Faenza, per le frazioni e per il territorio rurale, in maniera analitica, gli esiti delle verifiche di conformità delle azioni del RUE rispetto ai singoli vincoli/tutele individuati nelle Tavole dei Vincoli (Tavv. C.2 del RUE). I vincoli e le tutele sono elencati secondo l'ordine indicato nell'elaborato C.2\_Schede dei Vincoli del RUE ed i risultati delle verifiche sono organizzati per schede.

## Macroambito A

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico	✓	Azioni di miglioramento rispetto alla tutela, grazie all'implementazione della rete ecologica (beni sottoposti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	✓	Azioni coerenti/di miglioramento rispetto alla tutela (implementazione rete ecologica)
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale		
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza		
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali		
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche		

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici		
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche		
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 5)
Aree di rispetto delle mura storiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.3)
Viabilità storica	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titoli I, artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale		

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale
Scoli e/o canali		

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Atitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento		
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali	✓	Azioni coerenti con il vincolo
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante		
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque	✓	Azioni coerenti con la tutela
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto		
Fasce di rispetto stradali		
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria		
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale		
<b>Depuratori</b>		
Depuratori		
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)		
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas		

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti		
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare	✓	Azioni coerenti con il vincolo
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente		

## Macroambito B

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico	✓	Azioni di miglioramento rispetto alla tutela, grazie all'implementazione della rete ecologica (beni sottoposti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	✓	Azioni non contrastanti/di miglioramento rispetto alla tutela (implementazione rete ecologica)
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale		
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza		
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali		
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche		

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici		
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 5)
Aree di rispetto delle mura storiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.3)
Viabilità storica	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (Azioni sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titoli I, artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.2)

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale
Scoli e/o canali		

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e dall'Autorità di Bacino del Reno
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento		
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante		
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque	✓	Azioni coerenti con la tutela
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
Fasce di rispetto stradali		
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.3)
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale		
<b>Depuratori</b>		
Depuratori		
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)		
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas		

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente		

## Macroambito C

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico	✓	Azioni di miglioramento rispetto alla tutela, grazie all'implementazione della rete ecologica (beni sottoposti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	✓	Azioni non contrastanti/di miglioramento rispetto alla tutela (implementazione rete ecologica)
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale		
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza		
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali		
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche		

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici		
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione	✓	Azioni coerenti con la tutela
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici		
Aree di rispetto delle mura storiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.3)
Viabilità storica	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (Azioni sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titoli I, artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.2)

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale/Centrale
Scoli e/o canali		

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento		
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante		
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque	✓	Azioni coerenti con la tutela
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
Fasce di rispetto stradali		
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.3)
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale		
<b>Depuratori</b>		
Depuratori		
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)		
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas		

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente		

## Macroambito D

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico	✓	Azioni di miglioramento rispetto alla tutela, grazie all'implementazione della rete ecologica (beni sottoposti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	✓	Azioni di miglioramento (implementazione rete ecologica)
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.3)
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.4)

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici		
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche		
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici		
Aree di rispetto delle mura storiche		
Viabilità storica	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (Azioni sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titoli I, artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.2)

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale
Scoli e/o canali	✓	Le azioni non contrastano con le prescrizioni e i vincoli imposti dalle norme vigenti in materia (interventi assoggettabili a richiesta di concessione e licenza precaria al Consorzio di bonifica della Romagna Occidentale)

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento		
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali	✓	Azioni coerenti con il vincolo
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante		
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque	✓	Azioni coerenti con la tutela
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
Fasce di rispetto stradali	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.3)
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale		
<b>Depuratori</b>		
Depuratori		
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)		
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo (interventi soggetti a nulla osta all'ente gestore)

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente	✓	Vincolo disciplinato dall'art. 26 dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" che richiama la disciplina in materia

## Macroambito E

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico	✓	Azioni di miglioramento rispetto alla tutela, grazie all'implementazione della rete ecologica (beni sottoposti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	✓	Azioni non contrastanti/di miglioramento rispetto alla tutela (implementazione rete ecologica)
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale		
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza		
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali		
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche		

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici	✓	Azioni coerenti con la tutela (eventualmente subordinate a sondaggi preliminari)
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici		
Aree di rispetto delle mura storiche		
Viabilità storica	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (Azioni sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titoli I, artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.2)

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale
Scoli e/o canali		

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali		
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante		
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque	✓	Azioni coerenti con la tutela
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
Fasce di rispetto stradali		
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.3)
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.4)
<b>Depuratori</b>		
Depuratori		
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)		
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas		

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente		

## Macroambito F

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico		
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale		
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza		
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali		
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche		

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici	✓	Azioni coerenti con la tutela (eventualmente subordinate a sondaggi preliminari)
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.4)
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici		
Aree di rispetto delle mura storiche		
Viabilità storica	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (Azioni sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titoli I, artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale		

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale
Scoli e/o canali	✓	Le azioni non contrastano con le prescrizioni e i vincoli imposti dalle norme vigenti in materia (interventi assoggettabili a richiesta di concessione e licenza precaria al Consorzio di bonifica della Romagna Occidentale)

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e dall'Autorità di Bacino
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Atitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento		
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali		
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	✓	Limiti disciplinati dal RUE (art. 24.4)
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque	✓	Azioni coerenti con la tutela
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
Fasce di rispetto stradali		
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.3)
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale		
<b>Depuratori</b>		
Depuratori		
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)		
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo (è prevista richiesta di nulla osta all'ente gestore)

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente		

## Macroambito Gsud

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico		
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	✓	Azioni di miglioramento (implementazione rete ecologica)
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali		
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.4)

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche		
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici		
Aree di rispetto delle mura storiche		
Viabilità storica	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (Azioni sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titoli I, artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale		

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale
Scoli e/o canali	✓	Le azioni non contrastano con le prescrizioni e i vincoli imposti dalle norme vigenti in materia (interventi assoggettabili a richiesta di concessione e licenza precaria al Consorzio di bonifica della Romagna Occidentale)

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità di Bacino del Reno
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento		
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali		
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante		
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque	✓	Azioni coerenti con la tutela
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
Fasce di rispetto stradali		
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.3)
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale		
<b>Depuratori</b>		
Depuratori		
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)		
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo (interventi soggetti a nulla osta all'ente gestore)

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente	✓	Vincolo disciplinato dall'art. 26 dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" che richiama la disciplina in materia

## Macroambito Gnord

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico	✓	Azioni coerenti con la tutela (beni sottoposti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	✓	Azioni di miglioramento (implementazione rete ecologica)
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.3)
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche		

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici		
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici		
Aree di rispetto delle mura storiche		
Viabilità storica		
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (Azioni sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titoli I, artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale		

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale
Scoli e/o canali	✓	Le azioni non contrastano con le prescrizioni e i vincoli imposti dalle norme vigenti in materia (interventi assoggettabili a richiesta di concessione e licenza precaria al Consorzio di bonifica della Romagna Occidentale)

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità di Bacino del Reno
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Atitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento		
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali		
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 24.4)
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque		
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
Fasce di rispetto stradali	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.3)
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale		
<b>Depuratori</b>		
Depuratori		
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo (interventi soggetti a nulla osta all'ente gestore)

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente		

## Macroambito X

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico		
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale		
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza		
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali		
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarit� geologiche		

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici		
Zone a diversa potenzialit� archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche		
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.4)
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici		
Aree di rispetto delle mura storiche		
Viabilit� storica		
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)		
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale		

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale
Scoli e/o canali	✓	Le azioni non contrastano con le prescrizioni e i vincoli imposti dalle norme vigenti in materia (interventi assoggettabili a richiesta di concessione e licenza precaria al Consorzio di bonifica della Romagna Occidentale)

<i>Polizia Idraulica</i>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<i>Autorità di Bacino</i>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità di Bacino del Reno
<i>Autorità di Bacino del Reno</i>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Atitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<i>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</i>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento		
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali		
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<i>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</i>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<i>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</i>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	✓	Limiti disciplinati dal RUE (art. 24.4)
<i>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<i>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque	✓	Azioni coerenti con la tutela
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<i>Strade</i>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
Fasce di rispetto stradali		
<i>Ferrovie</i>		
Fascia di rispetto ferroviaria		
<i>Cimiteri</i>		
Fascia di rispetto cimiteriale		
<i>Depuratori</i>		
Depuratori		
<i>Acquedotti</i>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<i>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</i>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)		
<i>Gasdotti</i>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo (è prevista richiesta di nulla osta all'ente gestore)

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente		

## Frazione Granarolo Faentino

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali	✓	Azioni non in contrasto con la tutela
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico	✓	Azioni coerenti con la tutela (beni sottoposti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	✓	Azioni coerenti con la tutela (Beni Paesaggistici sono sottoposti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004.)
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	✓	Azioni di miglioramento (implementazione rete ecologica)
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza		
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.3)
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche		

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici		
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 5)
Aree di rispetto delle mura storiche		
Viabilità storica		
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (Azioni sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titoli I, artt. 20, 21 e 22 del DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale		

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio Romagna Occidentale
Scoli e/o canali	✓	Le azioni non contrastano con le prescrizioni e i vincoli imposti dalle norme vigenti in materia (interventi assoggettabili a richiesta di concessione e licenza precaria al Consorzio di bonifica della Romagna Occidentale)

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)	✓	Tutela disciplinata dall'Autorità di Bacino del Reno
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Atitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento		
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali		
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante		
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 24.3)
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque		
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto		
Fasce di rispetto stradali	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.3)
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale		
<b>Depuratori</b>		
Depuratori		
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo (interventi soggetti a nulla osta all'ente gestore)

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente		

## Frazione Reda

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali		
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico		
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico		
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali		
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare		
Crinali		
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua		
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale		
Zone di tutela naturalistica - di conservazione		
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
Calanchi		
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare		
Aree di tutela delle aste fluviali		
Punti panoramici		
Visuali da conservare		
Singolarità geologiche		

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici		
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche		
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione		
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale		
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici		
Aree di rispetto delle mura storiche		
Viabilità storica		
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)		
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale		

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale
Scoli e/o canali	✓	Le azioni non contrastano con le prescrizioni e i vincoli imposti dalle norme vigenti in materia (interventi assoggettabili a richiesta di concessione in deroga al Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale)

<b>Polizia Idraulica</b>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904		
Opere di bonifica - Briglie		
<b>Autorità di Bacino</b>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli
<b>Autorità di Bacino del Reno</b>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana		
Rischio da frana e assetto dei versanti: Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche		
<b>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</b>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"		
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento	✓	Azioni coerenti con la tutela
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali		
Assetto idrogeologico: Rischio di frana		
<b>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</b>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio		
<b>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</b>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante		
<b>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</b>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)		
Aree allagate (DGR 1071/1998)		
<b>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</b>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane		
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque		
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani		

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<b>Strade</b>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto		
Fasce di rispetto stradali	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
<b>Ferrovie</b>		
Fascia di rispetto ferroviaria		
<b>Cimiteri</b>		
Fascia di rispetto cimiteriale	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.4)
<b>Depuratori</b>		
Depuratori	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo
<b>Acquedotti</b>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<b>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</b>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)		
<b>Gasdotti</b>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas		

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non in contrasto con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni influenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente		

## Territorio Rurale

NATURA E PAESAGGIO	Check	Interferenza
<i>Beni Paesaggistici (DLgs 42/2004)</i>		
Aree forestali	✓	Azioni coerenti con la tutela
Fiumi, torrenti e corsi d'acqua di interesse paesaggistico	✓	Azioni di miglioramento rispetto alla tutela, grazie all'implementazione della rete ecologica (beni sottoposti al procedimento autorizzativo di cui alla Parte Terza, Titolo I, art. 146 del DLgs 42/2004)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
<i>Tutela sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Alberi monumentali	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
<i>Tutela sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Sistema Collinare	✓	Azioni coerenti con la tutela
Crinali	✓	Azioni coerenti con la tutela
Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua	✓	Azioni di miglioramento (implementazione rete ecologica)
Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale	✓	Azioni di miglioramento (implementazione rete ecologica)
Zone di tutela naturalistica - di conservazione	✓	Azioni coerenti con la tutela
Dossi di ambito fluviale recente e paleodossi di modesta rilevanza	✓	Azioni coerenti con la tutela
Calanchi	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.7)
<i>Tutela comunale</i>		
Tutela paesaggistica collinare	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.2)
Aree di tutela delle aste fluviali	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.3)
Punti panoramici	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.5)
Visuali da conservare	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.6)
Singolarità geologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 22.4)

STORIA E ARCHEOLOGIA	Check	Interferenza
<i>Tutela del patrimonio archeologico</i>		
Area di concentrazione dei materiali archeologici	✓	Azioni coerenti con la tutela (eventualmente subordinate a sondaggi preliminari)
Zone a diversa potenzialità archeologica	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
Attestazioni archeologiche	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.5)
<i>Tutela dell'impianto storico rurale</i>		
Zone di tutela dell'impianto storico della centuriazione	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.4)
Elementi di tutela dell'impianto storico della centuriazione	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Zone di tutela del paesaggio della bonifica medioevale	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 23.4)
<i>Tutela dell'impianto storico del sistema insediativo</i>		
Centri storici	✓	Tutela disciplinata dal RUE (art. 5)
Aree di rispetto delle mura storiche		
Viabilità storica	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Immobili e beni sottoposti a tutela (DLgs 42/2004)	✓	Azioni non contrastanti con la tutela (Azioni sottoposte al procedimento autorizzativo di cui alla parte Seconda; Titolo I, artt. 20, 21 e 22 DLgs 42/2004)
Ambiti di conservazione dell'impianto urbanistico originale		

SICUREZZA DEL TERRITORIO	Check	Interferenza
<i>Consorzi di Bonifica</i>		
Ambiti di competenza territoriale dei Consorzi di Bonifica		Tutela disciplinata dal Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale e dal Consorzio di Bonifica della Romagna Centrale
Scoli e/o canali	✓	Le azioni non contrastano con le prescrizioni e i vincoli imposti dalle norme vigenti in materia (interventi assoggettabili a richiesta di concessione al Consorzio di competenza)

<i>Polizia Idraulica</i>		
Reticolo idrografico soggetto al R.D. 523/1904	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Opere di bonifica - Briglie	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
<i>Autorità di Bacino</i>		
Ambiti di competenza territoriale delle Autorità di Bacino (e dei Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico)		Tutela disciplinata dall'Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli e dall'Autorità di Bacino del Reno
<i>Autorità di Bacino del Reno</i>		
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "attivi"	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Probabilità di inondazione	✓	Azioni coerenti con la tutela
Rischio idraulico e assetto della rete idrografica: Localizzazione degli interventi e pertinenze fluviali	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Rischio da frana e assetto dei versanti: Rischio di frana	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Rischio da frana e assetto dei versanti: Attitudini alle trasformazioni edilizio-urbanistiche	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
<i>Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli</i>		
Assetto della rete idrografica: Reticolo idrografico - Alvei "incisi"	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Assetto della rete idrografica: Probabilità di esondazione e aree di potenziale allagamento	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Assetto della rete idrografica: Distanze dai corpi arginali	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Assetto idrogeologico: Rischio di frana	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
<i>Verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio</i>		
Unità idromorfologiche elementari (U.I.E.) soggette a verifica di interferenza tra dissesto ed elementi a rischio	✓	Verifica richiamata dal RUE (art. 24.1)
<i>Aziende a Rischio di Incidente Rilevante</i>		
Stabilimenti a rischio di incidente rilevante	✓	Limiti disciplinati dal RUE (art. 24.4)
<i>Tutela Sovraordinata: Regione Emilia-Romagna</i>		
Zone soggette al vincolo idrogeologico (DGR 1117/2000)	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo (azioni soggette ad autorizzazione/comunicazione)
Aree allagate (DGR 1071/1998)	✓	Azioni coerenti con il vincolo
<i>Tutela Sovraordinata: PTCP della Provincia di Ravenna</i>		
Aree interessate da dissesto idrogeologico di versante: Frane	✓	Azioni non contrastanti con la tutela
Tutela delle risorse idriche superficiali e sotterranee: Zone di protezione delle acque	✓	Azioni coerenti con la tutela
Tutela idrogeologica del territorio rurale e forestale nei bacini montani	✓	Azioni non contrastanti con la tutela

<b>IMPIANTI E INFRASTRUTTURE</b>	<b>Check</b>	<b>Interferenza</b>
<i>Strade</i>		
Corridoio di fattibilità per la viabilità di progetto	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
Fasce di rispetto stradali	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.2)
<i>Ferrovie</i>		
Fascia di rispetto ferroviaria	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.3)
<i>Cimiteri</i>		
Fascia di rispetto cimiteriale	✓	Vincolo disciplinato dal RUE (art. 25.4)
<i>Depuratori</i>		
Depuratori	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<i>Acquedotti</i>		
Acquedotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<i>Infrastrutture irrigue e opere pubbliche di bonifica</i>		
Condotte irrigue e opere di bonifica (Stazioni di pompaggio)	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<i>Gasdotti</i>		
Gasdotti e cabine di prelievo del gas	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo (è prevista richiesta di nulla osta all'ente gestore)

<i>Elettrodotti</i>		
Elettrodotti	✓	Azioni non contrastanti con il vincolo
<i>Impianti smaltimento rifiuti</i>		
Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero rifiuti	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Emittenza radio-televisiva</i>		
Sito stazione radio da delocalizzare		
Aree non idonee alla localizzazione di emittenti radio-tv	✓	Azioni ininfluenti rispetto alla tutela
<i>Teleriscaldamento</i>		
Impianto di teleriscaldamento esistente	✓	Vincolo disciplinato dall'art. 26 dell'elaborato Tav. P.5 "Attività edilizia e procedimenti" che richiama la disciplina in materia

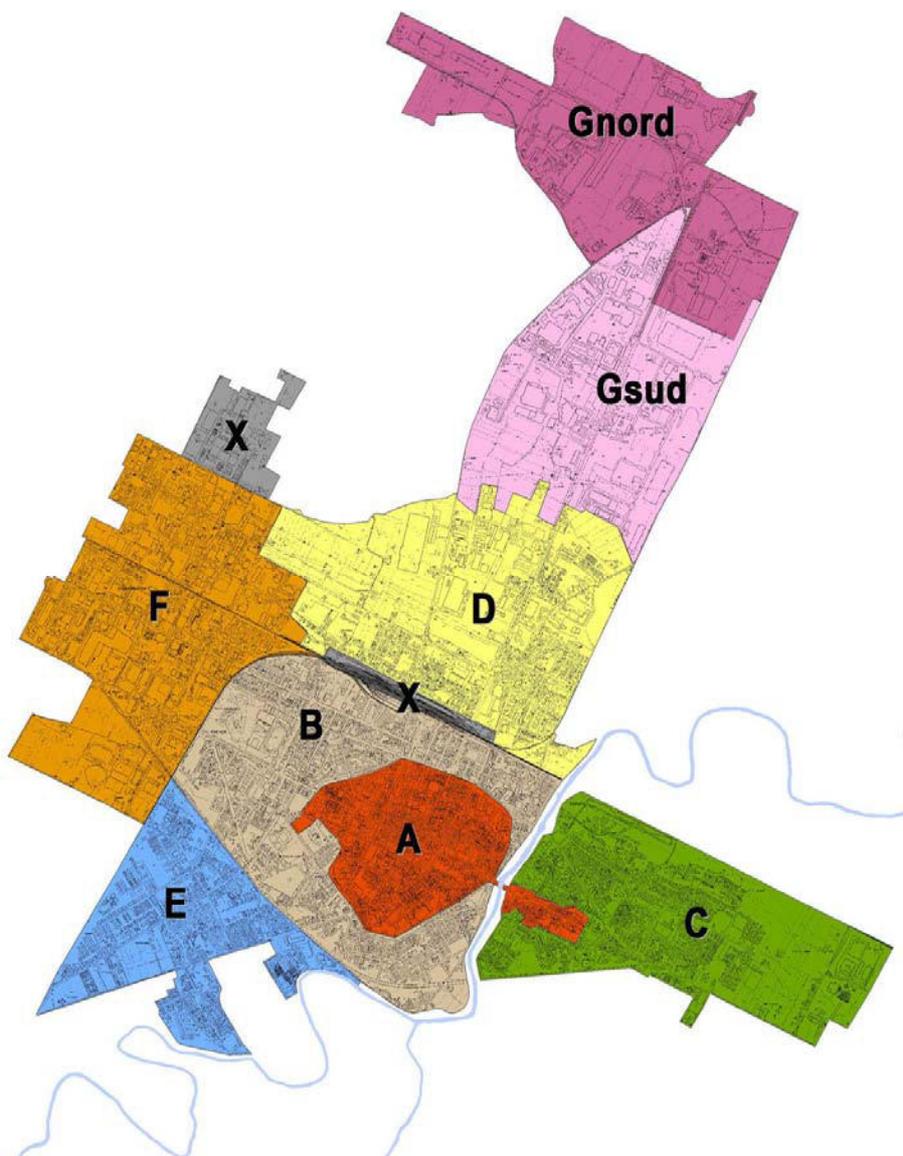


## 6. SINTESI DELLE VALUTAZIONI

Dopo aver analizzato nel dettaglio ogni singolo Macroambito per componente ambientale, si procede alla sintesi degli effetti del RUE sugli ambiti urbani considerando l'attivazione completa dei Macroambiti, e quindi valutando tali effetti su tutto il territorio urbanizzato della città e sulle due frazioni di Reda e Granarolo faentino.

Per ciò che attiene all'ambito rurale le valutazioni fanno riferimento direttamente ai contenuti riportati nel rispettivo capitolo.

### 6.1 VALUTAZIONE DEI MACROAMBITI



Di seguito si riassumono quindi le informazioni elaborate per ciascun Macroambito relativamente allo **Scenario di Densificazione e alle Dotazioni territoriali**, che, come si è visto, per i Macroambiti da B a F, nonché per le frazioni di Reda e Granarolo faentino, costituiscono il principale fattore limitante alle trasformazioni.

Al fine di verificare la sostenibilità delle trasformazioni sull'intero territorio comunale, tali considerazioni vengono poi rapportate al dimensionamento previsto in sede di PSC.

## SCENARIO DENSIFICAZIONE

Stato di fatto

Macroambito	Residenti attuali	St (ha)	Ambito RUE	Sul esistente (mq)	FAR (mq <sub>Sul</sub> /mq <sub>Sf</sub> )		Densità abitanti (ab/ha)	Densità alloggi (alloggi/ha)
<b>A</b>	9.145	101,1	STO	864.959		1,68	90,5	58,6
<b>B</b>	13.109	209,5	ARMC	885.461		0,97	62,6	31,9
<b>C</b>	7.342	187,9	ARMC	497.057	0,67	0,67	39,1	20,9
			APM	0	-			
<b>D</b>	4.654	234,8	ARMC	293.693	0,58	0,49	19,8	10,0
			AMR	125.000	0,36			
<b>E</b>	6.144	124,0	ARMC	410.889	0,80	0,80	49,5	22,3
<b>F</b>	1.201	232,8	ARMC	24.145	0,66	0,34	5,2	2,2
			AMR	428.400	0,33			
<b>Gsud</b>	103	192,0	APS	0	-	-	0,5	0,2
			APM	0	-			
<b>Gnord</b>	113	205,5	APS	0	-	-	0,5	0,1
<b>X<sub>1</sub></b>	0	29,2	APS	0	-	-	0,0	0
<b>X<sub>2</sub></b>	33	10,4	-	0	-	-	3,2	0
<b>TOT_Faenza (Capoluogo)</b>	41.844	1.527,2		2.693.645		0,62	27,4	/
<b>GRANAROLO</b>	1.309	63,6	STO	0	1,75	0,58	20,6	nc
			ARMC	102.293	0,58			
			AMR	23.945	0,29			
<b>REDA</b>	890	40,4	ARMC	88.719	0,55	0,48	22,0	nc
			AMR	8.410	0,20			
<b>TOTALE (Centri urbani)</b>	<b>44.043</b>	<b>1.631,2</b>	<b>-</b>	<b>2.917.012</b>		<b>0,57</b>	<b>27,0</b>	<b>/</b>

Legenda:

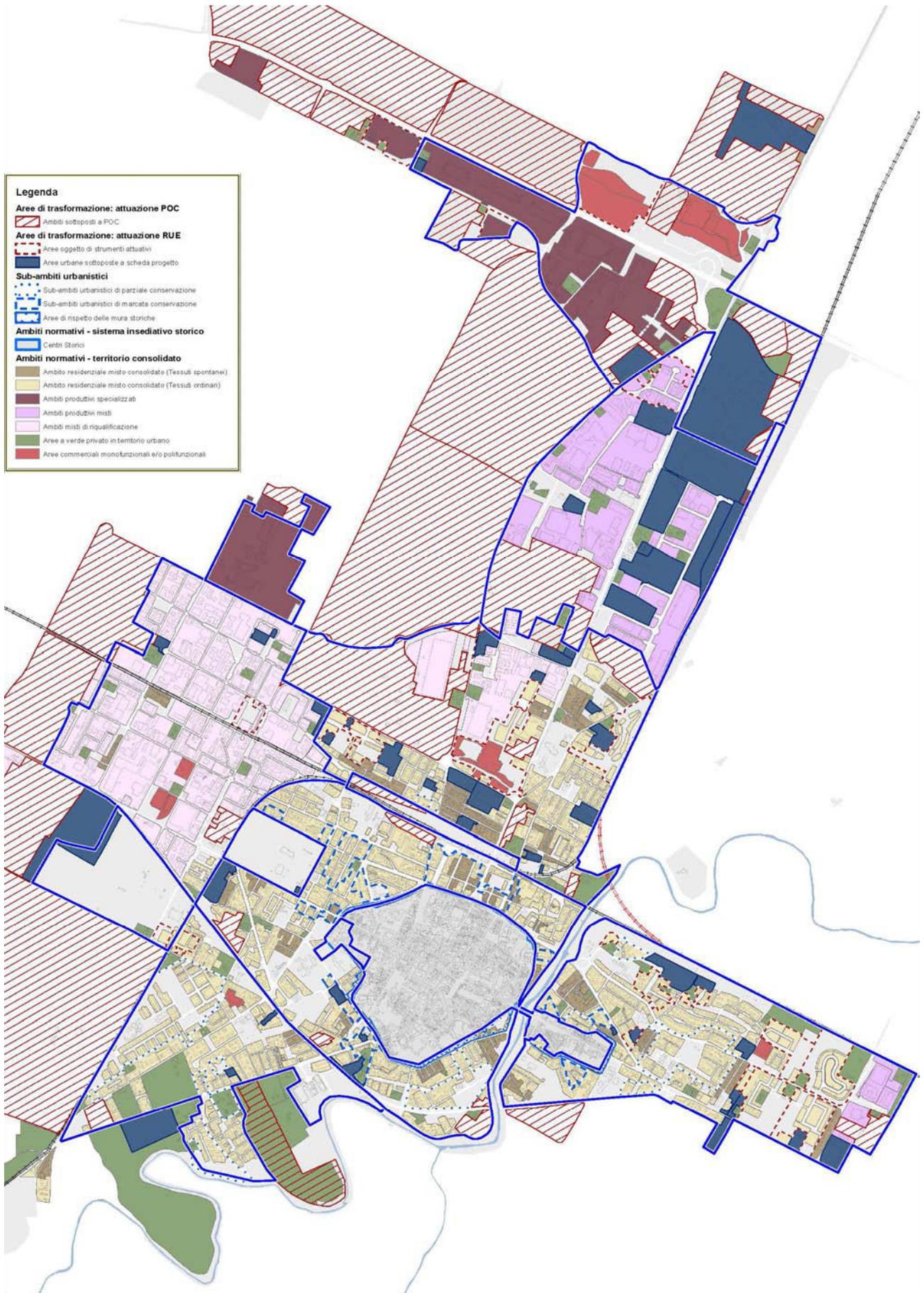
STO: tessuti storici

ARMC: ambito residenziale misto consolidato

AMR: ambito misto di riqualificazione

APM: ambito produttivi specializzati

APS: ambito produttivo misto



Ambiti RUE del centro urbano di Faenza

### *Interventi da RUE*

Considerati gli interventi ammessi in base alle norme del RUE, si riassumono di seguito gli incrementi in termini di residenti teorici insediabili nello scenario massimo, con e senza l'applicazione degli incentivi, per i Macroambiti in cui sono state stimate le trasformazioni più significative (dal B al F) e per le frazioni di Reda e Granarolo faentino.

Lo scenario densificazione non è stato considerato per il Macroambito A (Centro Storico) in quanto al suo interno sono possibili solo interventi di frazionamento o cambio d'uso, a parità di volumi esistenti, e per i Macroambiti G nord (ingresso nord-autostrada) e G sud (Naviglio) che, invece, non subiscono trasformazioni significative in termini di incremento del carico urbanistico, in quanto non sono aree ove il RUE persegue obiettivi di densificazione residenziale.

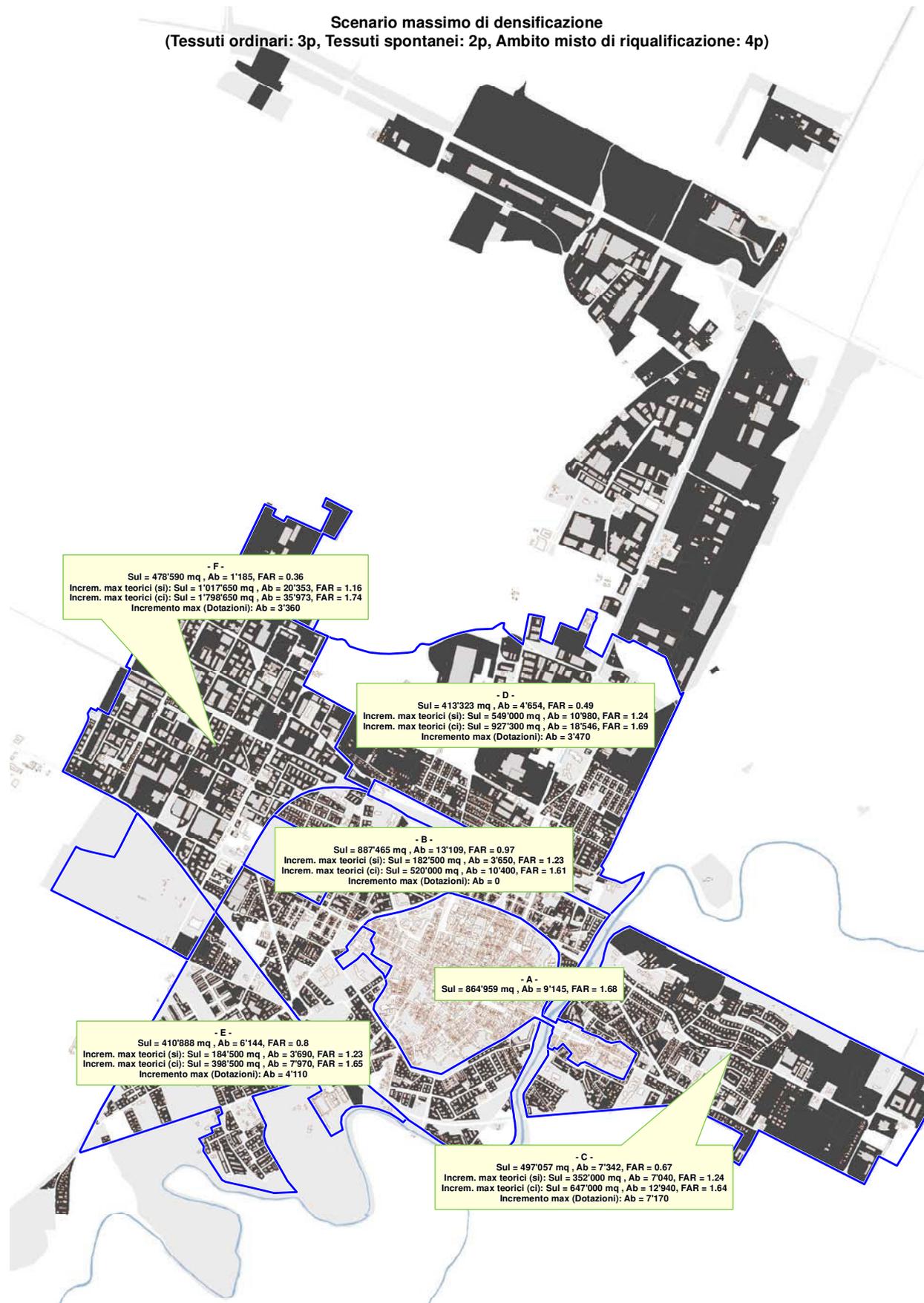
Gli ipotetici scenari di densificazione illustrati nei precedenti capitoli per i vari Macroambiti non tengono conto, nella stima dell'incremento di superficie derivante dalle strategie di RUE, delle tutele a cui sono soggetti gli edifici ricadenti nelle aree di "marcata o parziale conservazione dell'impianto urbanistico originario" o nelle aree di "rispetto delle mura storiche". La quota di tali aree di salvaguardia, rispetto alla superficie di ogni Macroambito, corrisponde al 25% per il Macroambito B, al 30% per il Macroambito C e al 41% per il Macroambito E. Poiché, a seguito della presenza nei Macroambiti B, C ed E di tali aree di salvaguardia, l'incremento massimo ammissibile deve essere ridimensionato di una quota percentuale che può verosimilmente attestarsi su valori che corrispondono a circa un 5% dell'incremento massimo possibile (senza incentivi) e ad un 3% dell'incremento massimo possibile (con incentivi), l'incremento dei nuovi abitanti teorici insediabili per il Macroambito B diminuisce da 3.840 a 3.650 (senza incentivo) e da 10.730 a 10.400 (con incentivo), per il Macroambito C diminuisce da 7.410 a 7.040 (senza incentivo) e da 13.343 a 12.940 (con incentivo) e infine, per il Macroambito E diminuisce da 3.885 a 3.690 (senza incentivo) e da 8.216 a 7.970 (con incentivo).

Riassumendo: l'incremento di nuovi abitanti teorici insediabili nei vari Macroambiti del centro urbano di Faenza e nelle frazioni di Reda e di Granarolo faentino risulta, in totale, pari a 51.852 abitanti (senza incentivi) e pari a 96.042 abitanti (con incentivi); a tali quote si sommano i 1.994 nuovi abitanti teorici insediabili nelle aree sottoposte a schede di progetto.

E' necessario inoltre ribadire che, come già più volte richiamato nei precedenti capitoli, tali quote sono ovviamente teoriche e chiaramente non interamente realizzabili, sia in quanto le concrete possibilità edificatorie saranno da verificarsi in base alla morfologia di ogni singolo lotto e alle condizioni al contorno (es. in relazione alla distanza dagli edifici limitrofi), sia perché le reali dinamiche insediative riscontrabili nei Macroambiti del territorio portano a considerare trend di crescita molto inferiori. Tuttavia, tali stime risultano utili per verificare eventuali condizioni di sostenibilità che potrebbero limitare ulteriormente l'edificazione e per determinare le prestazioni da richiedere in sede attuativa, così da garantire il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità che il RUE si è posto.

Le quantificazioni risultanti, alla luce di quanto riscontrato e considerato, consentono l'individuazione del rapporto che si instaura fra la presenza (entità e dislocazione) delle dotazioni territoriali già esistenti nei centri urbani e le virtuali possibilità insediative contemplate dal Piano.

**Scenario massimo di densificazione**  
 (Tessuti ordinari: 3p, Tessuti spontanei: 2p, Ambito misto di riqualificazione: 4p)



Scenari di massima densificazione nei Macroambiti del centro urbano di Faenza

## DOTAZIONI TERRITORIALI

Dall'analisi svolta per i singoli Macroambiti emergono alcune condizioni di sostenibilità, ossia fattori limitanti le possibilità di incremento del carico urbanistico, in assenza delle quali non è possibile assentire gli interventi. A tal riguardo si richiama il fatto che l'assunto di base - cautelativo - prevede l'ipotesi che le nuove Dotazioni richieste vengano interamente monetizzate.

Considerando la presenza di Dotazioni territoriali un fattore non solo numerico, il cui soddisfacimento è da verificare a livello comunale, ma anche di qualità urbana, si è deciso di compiere preliminarmente le verifiche delle Dotazioni per bacini corrispondenti ai Macroambiti individuati, questo perché la sola presenza di un'attrezzatura nel territorio comunale non è di per sé garanzia di qualità, ma tale fattore deriva anche da altre condizioni, quali l'accessibilità e la fruibilità alla stessa.

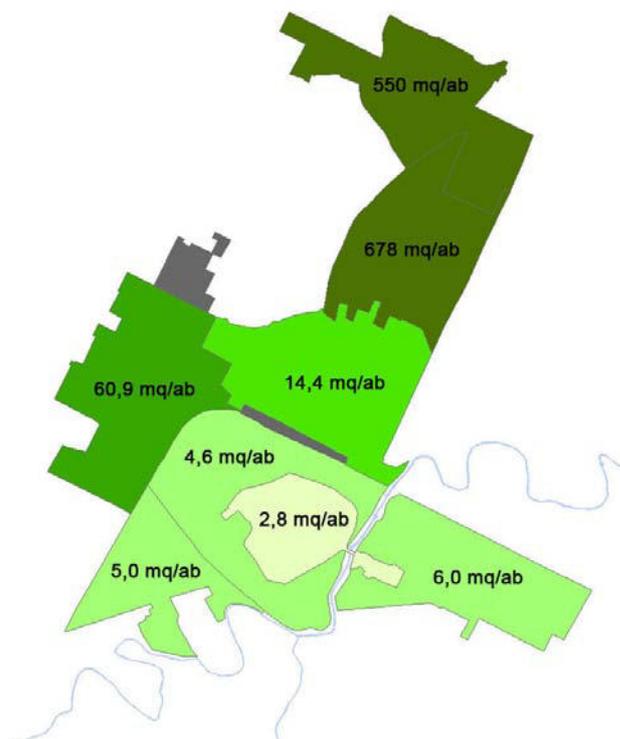
Oltre alle dotazioni territoriali, il quadro dei fattori condizionanti emerso dagli approfondimenti evidenzia ulteriori aspetti che concorrono ad individuare le soglie di sostenibilità da tenere in considerazione per orientare al meglio le trasformazioni previste dal RUE. Tuttavia, si ha la conferma che, fra le componenti esaminate, le dotazioni territoriali costituiscono il principale parametro di riferimento per valutare la sostenibilità della densificazione.

Le dotazioni territoriali sono pertanto state considerate come un fattore limitante nei Macroambiti da C ad F e nelle frazioni di Reda e di Granarolo faentino, secondo le voci di calcolo di seguito riassunte.

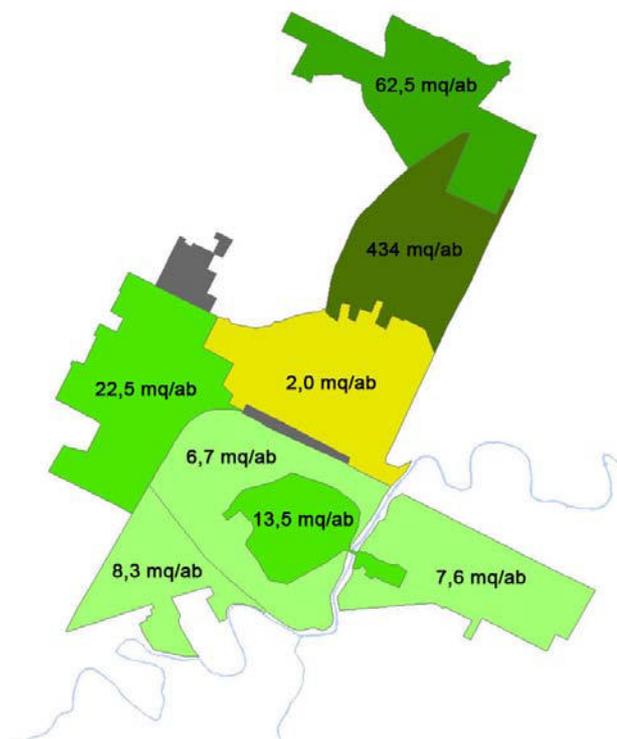
La seguente tabella evidenzia l'incremento massimo di residenti teorici insediabili in relazione alle dotazioni ad oggi presenti negli ambiti urbani.

	Residenti attuali	Parcheggi		Servizi		Istruzione		Verde e sport				DOT totale	Residenti teorici insediabili
	al 6.6.12	P		S		I		V, VSP, SP				mq/ab	n
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	V	VSP	SP	mq/ab		
								mq	mq	mq			
<b>C</b>	7.342	44.155	6,0	56.134	7,6	34.935	4,8	274.324	24.304	1.546	40,9	59,3	7.170
<b>D</b>	4.654	65.664	14,1	9.459	2,0	26.563	5,7	128.902	13.371	-	30,6	52,4	3.470
<b>E</b>	6.144	30.850	5,0	50.703	8,3	24.492	4,0	201.637	-	-	32,8	50,1	4.110
<b>F</b>	1.201	73.183	60,9	27.072	22,5	-	-	36.688	-	-	30,5	114	3.360
<b>Totale Faenza (Ambiti da C ad F)</b>	<b>32.450</b>	<b>273.319</b>	<b>8,4</b>	<b>233.411</b>	<b>7,2</b>	<b>172.072</b>	<b>3,6</b>	<b>759.814</b>	<b>37.675</b>	<b>3.540</b>	<b>24,7</b>	<b>43,9</b>	<b>18.110</b>
<b>GRANAROLO</b>	1.306	12.726	9,7	1.256	0,9	16.011	12,3	72.237	12.855	-	65,1	88,0	2.520
<b>REDA</b>	890	15.128	17,0	14.811	16,6	17.764	19,9	20.709	18.458	-	44,0	97,5	2.000
<b>TOTALE</b>	<b>34.646</b>	<b>301.173</b>	<b>8,7</b>	<b>249.478</b>	<b>7,2</b>	<b>150.847</b>	<b>4,3</b>	<b>852.760</b>	<b>68.988</b>	<b>3.540</b>	<b>26,7</b>	<b>46,9</b>	<b>22.630</b>

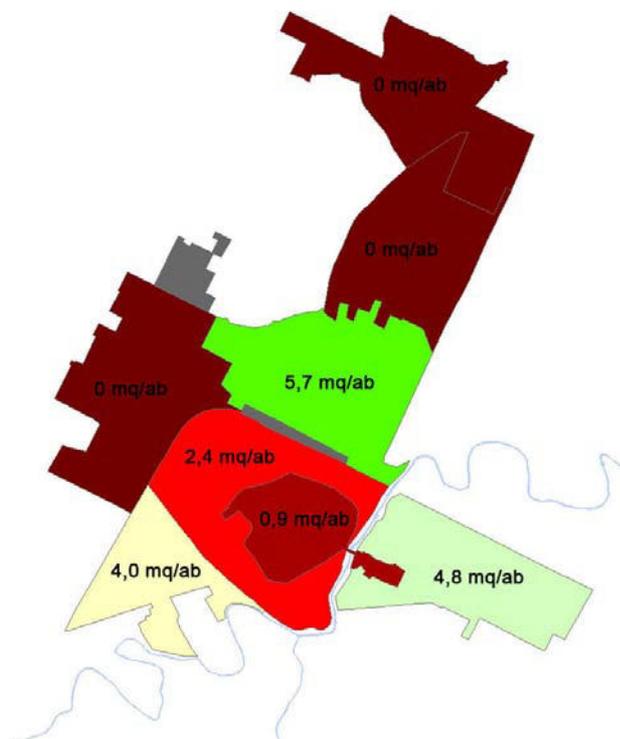
Posto che, sia con riferimento all'intero territorio comunale che rispetto al capoluogo, la dotazione minima (30 mq/ab) di servizi richiesta dalla L.R. 20/2000 è ampiamente soddisfatta, è necessario ricordare che -a livello di Macroambiti- solo A (Centro Storico) e B (Periferia storica) non raggiungono tale valore limite. L'articolazione e la distribuzione in città delle Dotazioni territoriali suddivise in base alla tipologia di servizio è rappresentata nei seguenti elaborati:



Dotazioni territoriali: quota procapite parceggi pubblici  
 Valore minimo DI 1444/68: 2,5 mq/ab  
 Valore indicativo (es. LR 47/78): 4 mq/ab



Dotazioni territoriali: quota procapite servizi pubblici  
 Valore minimo DI 1444/68: 2 mq/ab  
 Valore indicativo (es. LR 47/78): 4 mq/ab



Dotazioni territoriali: quota procapite istruzione di livello comunale  
 Valore minimo DI 1444/68: 4,5 mq/ab  
 Valore indicativo (es. LR 47/78): 6 mq/ab



Dotazioni territoriali: quota procapite verde pubblico  
 Valore minimo DI 1444/68: 9 mq/ab  
 Valore indicativo (es. LR 47/78): 16 mq/ab

Per il Macroambito A (Centro Storico), nel quale prevale la logica di conservazione dell'esistente, a fronte di una quantità procapite di dotazioni di 22,2 mq/ab, si registra una quantità procapite della tipologia "servizi e attrezzature pubbliche" superiore rispetto alla media sul territorio urbano, a conferma del ruolo che tale Macroambito ha avuto in passato e che

ha tutt'oggi. Inoltre, la sua posizione baricentrica consente di accedere alle attrezzature verdi sovracomunali, quali il parco fluviale e il parco Bucci, e alle restanti attrezzature pubbliche di interesse generale (scuole, parcheggi). La distribuzione del trasporto pubblico, la capillarità dei percorsi ciclo-pedonali, e la presenza di servizi quali il *bike sharing*, incentivano inoltre un sistema di mobilità sostenibile.

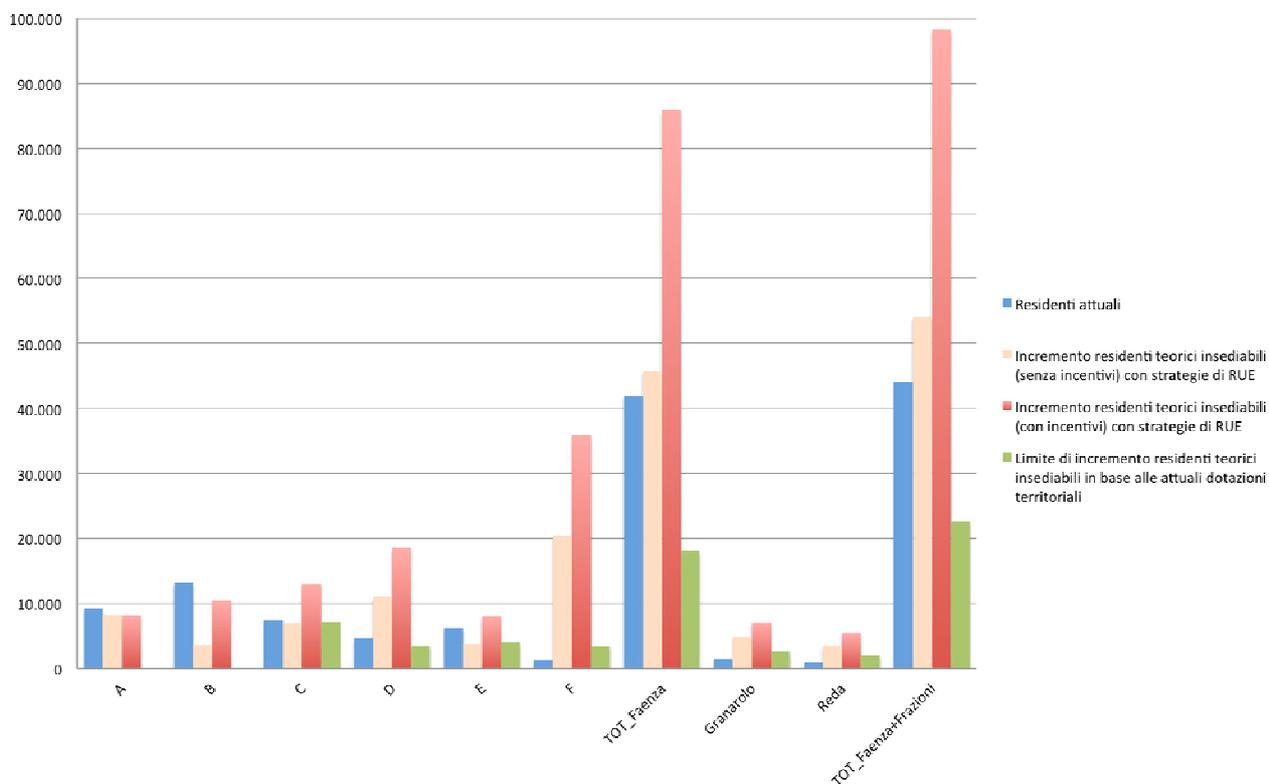
Per tali motivi, come già segnalato, si ritiene che nel caso del Centro Storico le Dotazioni territoriali non possano essere considerate come un fattore limitante in quanto, data la mancanza di spazi che caratterizza la città storica e le ragioni di rispetto e salvaguardia delle caratteristiche di questa zona, la normativa consente una deroga al raggiungimento degli standard minimi.

Il mantenimento e l'innalzamento della qualità insediativa di questo Macroambito andrà quindi ricercata attraverso il rafforzamento della connessione con le attrezzature dei Macroambiti limitrofi.

Come nel caso del Centro Storico, anche per il Macroambito B (periferia storica), le Dotazioni non possano essere considerate come un fattore limitante in quanto, data la mancanza di spazi che caratterizza queste zone e le ragioni di rispetto e salvaguardia delle loro caratteristiche, la normativa consente una deroga al raggiungimento degli standard minimi.

Il mantenimento e l'innalzamento della qualità insediativa di questo Macroambito va invece ricercata nella presenza del parco Bucci, di carattere sovracomunale, in adiacenza agli impianti sportivi anch'essi sovracomunali, nonché nella vicinanza alle aree verdi facenti parte del parco fluviale del fiume Lamone e agli impianti sportivi sovracomunali "Graziola", che conferiscono virtualmente al Macroambito (e all'interno territorio urbano) una capacità residua aggiuntiva.

### Residenti teorici



Blu: residenti attuali  
 Rosa: incremento residenti teorici insediabili (senza incentivi) con strategie di RUE  
 Rosso: incremento di residenti teorici insediabili (con incentivi) con strategie di RUE  
 Verde: limite di incremento residenti teorici insediabili in base alle attuali dotazioni territoriali <sup>1</sup>

<sup>1</sup> Per i Macroambiti A e B non si considerano le Dotazioni territoriali come "elemento condizionante" la possibilità di trasformazione, in quanto la mancanza di spazi che caratterizza il nucleo storico e l'espansione antica della città non rende possibile raggiungere uno standard di 30 mq/ab.

I grafici rivelano che:

- ad eccezione del Macroambito B, gli incrementi possibili in base alle norme del RUE (colonne rosa e rossa) superano gli abitanti attuali (colonna blu). Tale aspetto è più rilevante nel Macroambito F;
- il limite fissato dalle dotazioni disponibili (colonna verde) è sempre più stringente rispetto alle potenzialità di insediamento del RUE (colonne rosa e rossa). Tale fenomeno è particolarmente accentuato nel Macroambito F.

## 6.2 PRESTAZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ

Le altre componenti ambientali analizzate alla scala dei Macroambiti, sebbene non costituiscano fattori limitanti in termini quantitativi, presentano caratteristiche tali da richiedere necessariamente l'adozione di accorgimenti progettuali volti a garantire la sostenibilità degli interventi.

Si tratta in particolare di:

### - **Energia**

per la quale gli interventi sono subordinati al rispetto di determinate prescrizioni progettuali e costruttive derivanti dalle norme di settore, nonché alle direttive e alle indicazioni del RUE, considerati i contenuti dell'allegato A.2 al RUE "Piano regolatore dell'energia".

Il PSC, aderendo al pacchetto energia clima "20-20-20" indicato dall'Unione Europea, assegna al RUE l'obiettivo minimo del 20% di risparmio energetico, incrementabile al 30% nel campo di politiche incentivanti per la parte eccedente l'obiettivo minimo. Il Piano Energetico Regionale, nell'individuare gli obiettivi di risparmio energetico, indica che quasi un terzo dovranno venire dal settore residenziale e civile e circa il 25% dall'industria. Le direttive europee introducono una gradualità temporale per raggiungere gli obiettivi di prestazioni energetiche degli edifici verso costruzioni a "energia zero".

Considerato che, in base alle simulazioni riportate nel PRG dell'Energia, le strategie non saranno comunque sufficienti a raggiungere gli obiettivi dati, è necessario calibrare le prestazioni energetiche richieste per gli edifici - associate alle nuove possibilità contemplate dal Piano - in modo da tendere a scenari compatibili con le soglie di sostenibilità energetica prefissate e che investano prioritariamente sia i segmenti del patrimonio edilizio caratterizzati da una più scarsa efficienza energetica e numericamente più rilevanti (così da massimizzare i miglioramenti afferenti ai tessuti esistenti), che le costruzioni ex-novo (apportatrici di incrementi dei fabbisogni globali).

Poiché il problema energetico è particolarmente rilevante nella città esistente, dove sono consentiti interventi di ampliamento/densificazione, è necessario, al fine di non peggiorare la situazione attuale, incentivare su tali interventi azioni di efficientamento finalizzate a non aumentare i consumi energetici finali: il bilancio energetico di questi interventi (da "ex-ante" a "ex-post") deve tendere allo zero.

### - **Sismica**

per la quale gli interventi sono subordinati al rispetto di determinate prescrizioni progettuali e costruttive derivanti dalle norme di settore, nonché alle indicazioni contenute nell'allegato A.1 al RUE "Piano regolatore della sismicità".

Tenuto conto che il RUE persegue la densificazione edificatoria e la libertà di funzioni, prospettando diffusamente la possibilità di ampliamenti degli edifici ed una più elevata concentrazione di persone ed attività, acquistano particolare importanza le interazioni che possono originarsi in occasione degli interventi all'interno dei tessuti esistenti.

In tali contesti, infatti, ogni azione costruttiva, anche minuta, è "delicata": è opportuno che sia valutata esplicitando l'acquisizione degli elementi di conoscenza disponibili e che sia occasione di incrementare la consapevolezza e la divulgazione- singola e collettiva - in merito alle potenziali fragilità della città nei confronti di un evento sismico.

Il RUE sostanzialmente conferma le altezze esistenti (i nuovi interventi devono considerare le altezze degli edifici circostanti), eliminando le distanze per le costruzioni di introduzione comunale, così che assume maggior rilievo la valutazione e la logica di nuova occupazione degli spazi inedificati o di incremento del carico urbanistico anche alla luce del rischio sismico. Alcuni degli aspetti conoscitivi, di livello urbanistico, sono contenuti nel Piano Regolatore della Sismicità.

La densificazione e la libertà costruttiva delineata dal RUE sono sostenibili qualora siano accompagnate dagli approfondimenti in materia di sicurezza sismica ipotizzati dal Piano stesso.

- **Acqua**

per garantire il rispetto degli indirizzi sovraordinati (PTA) e degli obiettivi assunti in sede di PSC (130 l/ab/giorno – 90 l/ab/giorno), andrà prevista l'installazione di dispositivi atti a garantire il risparmio dell'acqua potabile all'interno degli alloggi. Inoltre, deve esserne previsto il lento rilascio delle acque meteoriche dai fondi privati, al fine di non determinare la criticità del sistema scolante pubblico a servizio della città e non aumentare il pericolo idrogeologico nel rurale. La rete acquedottistica è sostenibile fino ad un incremento di popolazione di 6.000 abitanti mentre per quanto riguarda la rete di drenaggio, l'ente gestore (Hera) segnala problemi al depuratore di Reda che risulta già oggi al limite della propria capacità (800 abitanti equivalenti), escludendo ogni sviluppo urbanistico senza interventi di ampliamento/adequamento; per il depuratore di Faenza (100.000 abitanti equivalenti con una capacità residua di altri 17.000) non ci sono problemi.

La densificazione e la libertà costruttiva delineate dal RUE sono comunque sostenibili qualora siano accompagnate dagli approfondimenti in materia di sicurezza da allagamento e di inquinamento del suolo e della falda, disciplinati dal Piano stesso.

- **Mobilità**

per la quale vengono fornite indicazioni di massima derivanti dal PSC, la cui scala di recepimento è la pianificazione di settore o la pianificazione operativa (POC).

- **Accessibilità ai servizi scolastici**

per i quali, una volta registrato effettivamente un incremento di abitanti tali da motivare l'apertura di nuove sezioni, andranno previsti gli opportuni interventi di adeguamento per soddisfare la nuova domanda.

- **Acustica**

per la quale occorre rispettare gli accorgimenti costruttivi e progettuali previsti dalle norme di settore e dal Piano di classificazione acustica comunale, al fine di rientrare nei valori acustici richiesti per assicurare la compatibilità delle trasformazioni.

- **Verde**

per la quale molte delle elaborazioni condotte sono trattate all'interno dell'approfondimento sulle Reti Ecologiche, tuttavia è possibile formulare le seguenti considerazioni.

Nelle sue variegate forme, è necessario garantirne un'adeguata presenza di verde in ambiente urbano per una serie di motivazioni. La quota pubblica risponde anche un obbligo di legge (standard). La densificazione della quota privata (indice di piantumazione arborea, permeabilità dei suoli, etc.), anch'essa rientrante nel sistema delle dotazioni ecologiche-ambientali richieste, deve accompagnare la densificazione antropica per consentirne la sostenibilità.

Si è descritta la polifunzionalità che il verde urbano è in grado di esercitare, al riguardo è bene richiamare il fatto che il 30% di Sf permeabile richiesto presuppone, come prioritaria opzione, una corrispondente quota di superficie totalmente permeabile, ossia sistemata a prato verde privo di interferenze negative.

Tale prestazione, infatti, è rivolta a soddisfare un'esigenza di salvaguardia dei settori di ricarica degli acquiferi come richiesto dal PTA, ma anche a controllare l'invarianza idraulica stabilita dal PSAI ed a perseguire il miglioramento energetico dei sistemi insediativi (contrastando l'effetto "isola di calore", riducendo i consumi e le emissioni in atmosfera) indicato dal PAESS, oltre a costituire elemento di valenza estetica nel paesaggio urbano.

La "quota verde", prescritta dal RUE, è una risposta all'incrocio di più esigenze che viene valutata nella globalità delle sue accezioni e delle soluzioni contemplate dal Piano, necessaria alla compatibilità di talune tipologie di interventi e che determina la vivibilità (data da più fattori) dell'ambiente insediativo.

Il RUE, come per altre tematiche, ne estende pertanto la verifica dal singolo fondo all'intero territorio, prevedendo alternative a distanza e amplificate: ciò al fine di consentire al progetto maggiore elasticità all'interno del lotto.

- **Aria**

per la quale non sono state condotte specifiche elaborazioni, tuttavia è possibile formulare le seguenti considerazioni.

Il Piano Provinciale di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria approvato dalla Provincia di Ravenna individua Faenza, unitamente a Castel Bolognese, come un agglomerato, ossia come una porzione di territorio dove è particolarmente elevato il rischio di superamento del valore limite e/o delle soglie di allarme. In queste zone occorre predisporre piani di azione a breve termine.

Il RUE, fra gli obiettivi assegnati dalla legge regionale alla pianificazione urbanistica, assume anche quello di migliorare le qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani, di ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti, di promuovere il miglioramento della qualità ambientale attraverso la riqualificazione del tessuto esistente e di promuovere l'efficienza energetica allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e dello sviluppo sostenibile.

Il Piano Regolatore dell'Energia, allegato A.2 al RUE, delinea gli scenari emissivi a livello comunale e disaggregati per settore. Le riqualificazioni energetiche degli edifici prospettate dal RUE, in base alle stime effettuate, comportano un abbattimento delle emissioni imputabili al patrimonio edilizio. Per l'esame degli scenari e dei dati quantitativi si rimanda direttamente allo specifico Allegato A.2.

Gli apporti emissivi legati alle politiche sulla mobilità non sono in gran parte disciplinabili dal RUE (TPL e nuove strade).

Lo stesso Piano prefigura un allargamento del mix funzionale unito alla densificazione: ciò contribuisce a contenere gli spostamenti in ambito urbano, almeno quelli soddisfacibili incentivando logiche di prossimità delle varie funzioni e servizi e forme di mobilità sostenibile (piste ciclabili, TPL).

Inoltre, il RUE contiene diverse strategie tese al potenziamento del verde, che rappresenta un importante rafforzamento anche della funzione mitigatrici rispetto alle emissioni atmosferiche.

La densificazione arborea prevista dal RUE, sia nei lotti privati che negli spazi pubblici, è una prestazione che concorre all'obiettivo di salvaguardia e miglioramento della salubrità dell'aria.

Alla luce di ciò, le previsioni del Piano non comportano significative criticità per la qualità dell'aria ma, al contrario, mettono in campo una serie integrata di azioni utili a migliorare la situazione attuale.

### 6.3 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI PER LA SOSTENIBILITÀ

Per perseguire uno sviluppo urbano sostenibile, oltre al soddisfacimento delle condizioni e delle prestazioni di sostenibilità, laddove previsto, il processo di densificazione dovrà accompagnarsi anche all'implementazione del progetto delle reti ecologiche e del complesso sistema delle dotazioni ecologiche. Tali elementi assolvono, nello specifico, il ruolo di riduzione degli impatti negativi dovuti al rumore ed all'inquinamento atmosferico, proponendo risposte concrete alle criticità derivanti dalla realizzazione di nuove infrastrutture e insediamenti.

Sia le aree pubbliche, che le pertinenze private, sono chiamate a concorrere alla funzione ecologico-ambientale del sistema urbano.

L'ambito urbano, come si è visto, è infatti il luogo ove le interazioni (positive e negative) fra le pressioni ambientali dovute al sistema insediativo e la maglia ecologica riscontrano i livelli più intensi. La giusta connessione e valorizzazione di questi due elementi permette di rafforzare e completare il progetto di qualificazione diffusa proposto dal RUE attorno ad una grande e articolata "infrastruttura verde" che organizza e raccoglie le principali tematiche urbane di rilievo, favorendo la fruizione sostenibile del territorio e garantendo che gli interventi realizzati alla scala edilizia non rimangano singoli episodi tra di loro indipendenti e frammentari, ma siano ricondotti all'interno della strategia complessiva del Piano urbanistico.

In ambito urbano, dunque, la funzione principale della rete ecologica è quella di contribuire alla qualità della città pubblica, integrando il sistema del verde (pubblico e privato) e delle aree a standard e quella di mitigare strutture produttive ed infrastrutture particolarmente impattanti.

Le politiche di densificazione generano infatti nuovi fabbisogni derivanti dalle rinnovate capacità insediative, residenziali e terziarie che si sviluppano in queste zone, quali accessibilità, servizi di interesse generali, attrezzature culturali e ricreative, giardini e parchi.

Le reti ecologiche vengono pertanto intese quali elementi di mitigazione e/o compensazione delle criticità di carattere prevalentemente ambientale derivanti da azioni nel contesto costruito (ma anche di contestuale valorizzazione della città).

L'effetto di mitigazione si esplica in particolare nella mitigazione di manufatti ad alto impatto ambientale, della viabilità carrabile e nel potenziamento della rete ciclo-pedonale, nonché nelle miglioni ambientali diffuse e puntuali, e saranno principalmente finalizzati alla realizzazione di:

- messa a dimora di alberi e siepi;
- barriere antirumore, da realizzare in combinazione con fasce vegetazionali, rilevati e manufatti anche con funzione di arredo urbano e valorizzazione estetica;
- morfologie diversificate, da ottenere con rilevati in terra, leggere bassure o alture (da realizzare anche con materiale di scarto proveniente da lavorazioni o inerti) per la schermatura di aree edificate, per la mitigazione acustica e per il rifugio della fauna;
- inserimento di elementi vegetali integrati nelle componenti edilizie (tetti giardino e pareti verdi);
- strade di margine urbano/boschi-parco, per il miglioramento delle frange periurbane potenziandone il ruolo di ordine ecologico e di fruibilità per attività ricreative.

La compensazione invece presuppone la possibilità di soddisfare le criticità del contesto costruito a distanza, secondo una logica perequativa. In ambito urbano, infatti, concorrono alla struttura della rete ecologica – oltre ai parametri ecologici ed agli elementi di carattere naturalistico come aree a verde, piantumazioni a filari e siepi – il sistema di servizi e di collegamenti ciclo-pedonali che ne garantiscono da una parte adeguate fruibilità, funzionalità e corretta manutenzione e, dall'altro, un alto livello di polifunzionalità importante per accompagnare il processo di densificazione con l'implementazione di accessibilità e fruibilità a poli e servizi.

Tali aspetti sono integrati nelle Norme del Piano, articolati in prestazioni di base ed in prestazioni legate al sistema degli incentivi.

Per ciò che attiene al sistema "INCENTIVI-COMPENSAZIONI", si osserva che l'analisi condotta con matrici esclude la presenza di incoerenze o problematiche ridondanze fra gli obiettivi, le strategie e le azioni contemplate dal RUE.

Le prestazioni base finalizzate agli obiettivi di qualità - IDENTITA', SOSTENIBILITA', SICUREZZA - richieste dalle Norme, all'assolvimento delle quali sono subordinati gli interventi di trasformazione, delineano una situazione di compatibilità delle singole previsioni, in rapporto anche al quadro di riferimento normativo sovracomunale in cui il RUE opera (es. permeabilità, laminazioni, energia, sicurezza sismica, accessibilità, ecc.).

La relativa valutazione e la verifica viene estesa dal singolo lotto alla scala comunale (es. prestazione a distanza e ponderata) si ha che, per alcuni parametri, ammette anche alternative prestazionali che afferiscono allo stesso obiettivo di qualità.

Il sistema proposto degli incentivi e delle connesse compensazioni, che si aggiunge alle possibilità ed alle prestazioni di base, è incardinato sugli stessi macro temi (IDENTITA', SOSTENIBILITA', SICUREZZA) assunti alla base del Piano e rispetto ai quali si articolano le prestazioni.

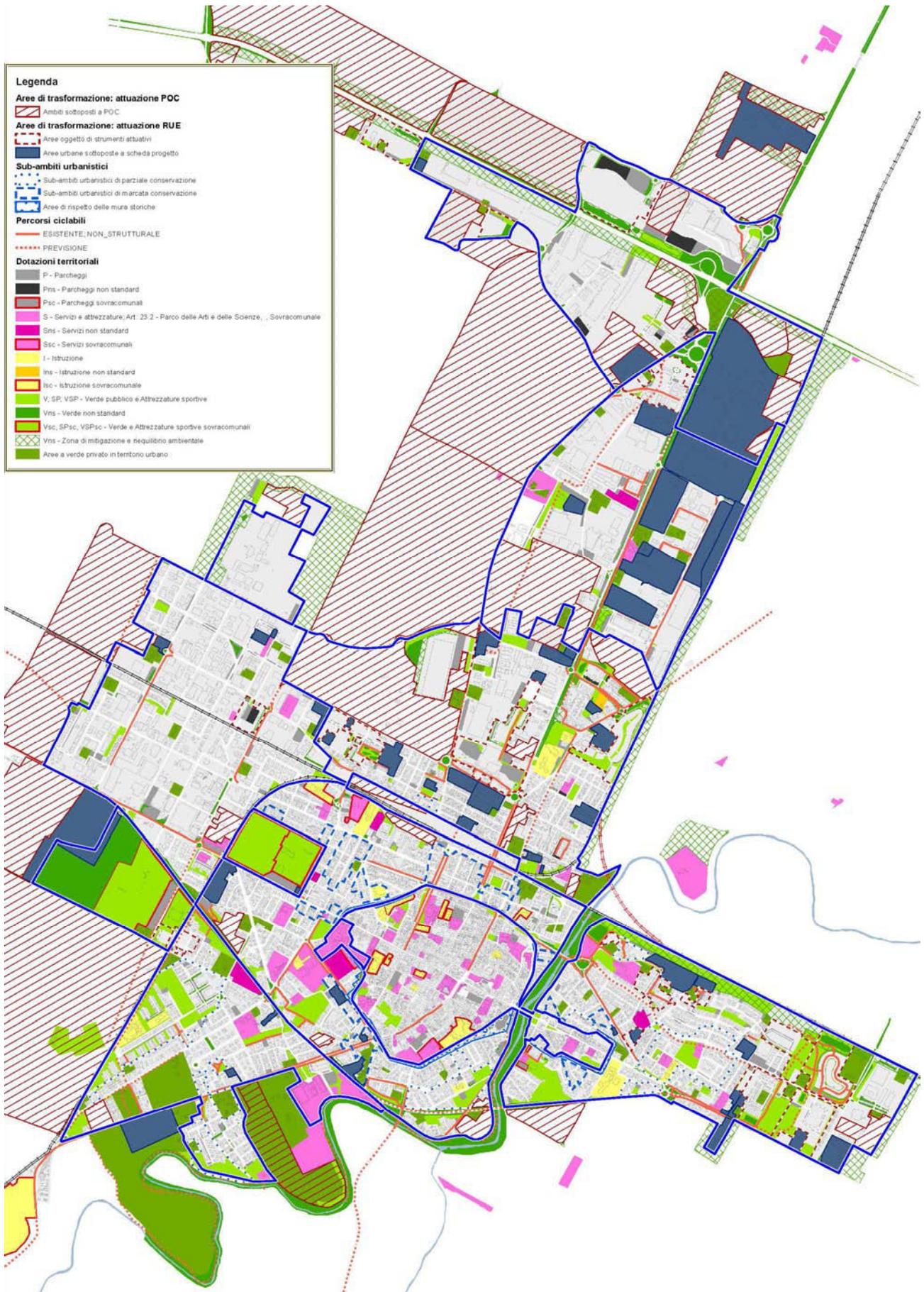
Le diverse azioni compensative sono pertanto ricondotte ad almeno uno di questi argomenti, con la possibilità aggiuntiva di passare, in forza di equivalenze convenzionali, da una all'altra di queste tematiche.

I nuovi carichi insediativi nei Macroambiti accessibili mediante incentivi sono stati definiti dalla presente ValSAT, con le rispettive soglie di sostenibilità, mentre non risulta possibile tracciare gli scenari quantitativi correlati alle compensazioni richieste per tali carichi, in quanto il sistema delle prestazioni legate agli incentivi è caratterizzato da un'ampia elasticità e contempla numerose opzioni alternative.

Il proponente può infatti scegliere all'interno di una ampia gamma di soluzioni e proporre all'Amministrazione Comunale, che ne valuterà l'ammissibilità, il "pacchetto prestazionale" componendolo con grande libertà.

Ciò determina un numero elevato di variabili che incidono sull'esito: non è possibile individuare quale delle tematiche sarà maggiormente interessata ed in che misura ciò avverrà, ma è comunque assicurata la coerenza delle azioni rispetto agli obiettivi di sostenibilità indicati (obiettivi di qualità).

Stante la coerenza, ed in alcuni casi la sinergia originabile dalle opzioni contemplate, la sostenibilità del sistema INCENTIVI-COMPENSAZIONI è verificata.



Dotazioni territoriali e Aree di trasformazione

## 6.4 DAL PRG AL RUE

La ValSAT, che è mirata ad individuare i possibili effetti delle scelte operate dal RUE, sviluppa la propria valutazione:

- rispetto alla reale situazione esistente;
- prendendo atto delle differenze che si vengono a determinare, in termini di potenzialità edificatorie, nel passaggio dal PRG al RUE, al fine di tracciare più compiutamente un quadro di riferimento rispetto al quale trattare le tematiche oggetto di valutazione.

I dimensionamenti relativi ai due Piani non sono totalmente confrontabili, in quanto nel nuovo sistema degli strumenti di pianificazione, che scaturisce dall'applicazione della L.R. 20/2000, non è rilevabile un unico Piano che ricomprenda l'insieme dei contenuti del PRG, che risultano ripartiti nei tre nuovi Piani urbanistici (PSC, RUE, POC).

I dati conoscitivi riportati nell'appendice al presente elaborato (*"Dal PRG al RUE: elementi conoscitivi e considerazioni preliminari"*) esplicitano i criteri di verifica adottati e riportano, in ogni caso, uno schema comparativo fra le teoriche potenzialità edificatorie contemplate dal PRG e quelle previste dal RUE; il tutto riferito alla parte di città periferica al capoluogo e corrispondente ai Macroambiti B, C, D ed E.

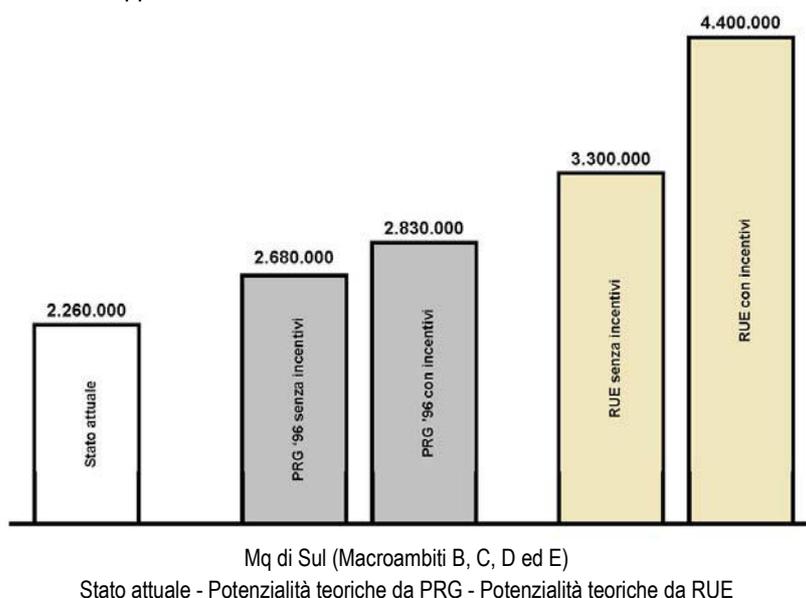
L'esame, finalizzato quindi a definire orientativamente le quantità in gioco, è focalizzato in particolar modo sui tessuti residenziali misti consolidati in quanto sono proprio tali tessuti che costituiscono l'ambito in cui trova attuazione la densificazione urbana.

Tale bilancio conoscitivo, che non considera alcuni elementi di contenuta entità, poi recuperati nelle elaborazioni circa i singoli Macroambiti contenute nel presente documento (ad esempio: possibilità di modesti ampliamenti nelle Aree a verde privato e nei PUA già attuati o in attuazione), segnala che sui tessuti consolidati del capoluogo presi in considerazione:

- il PRG riconosce un dimensionamento di base pari a circa 2.680.000 mq di Sul
- il RUE prevede un incremento del 23% delle potenzialità di base, da cui deriva un dimensionamento pari a circa 3.300.000 mq di Sul

Nel Macroambito A (Centro Storico) non mutano le possibilità edificatorie, mentre il Macroambito F (Periferia Ponente) è sede di nuove facoltà insediative residenziali derivanti dalla trasformazione del tessuto produttivo misto di riqualificazione, non considerate nelle quantificazioni in questione.

Il seguente schema richiama, in estrema sintesi, gli esiti delle elaborazioni effettuate con gli approfondimenti conoscitivi preliminari al RUE contenuti nell'appendice alla ValSAT.



## 6.5 VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Il RUE opera delle scelte, graduando e differenziando le possibilità di densificazione all'interno della città e offrendo delle opportunità di trasformazione che non è detto "se" e "quando" saranno colte; tali possibilità configurano un dimensionamento che deve rapportarsi a quello di rango strutturale del PSC, approfondendone l'articolazione per ciò che attiene alla città consolidata, anche alla luce delle dinamiche demografiche e delle soglie di sostenibilità individuate con la presente ValSAT. Il RUE, in altri termini, intende assumere in parte un carattere processuale, così da aderire alle dinamiche che si manifesteranno senza dover necessariamente apportare modifiche allo strumento urbanistico, quantomeno fino a che le variabili rientrano nelle regole stabilite e valutate dallo stesso e, quindi, saranno da ritenersi compatibili.

Ne discende che i parametri proposti dalla strategia possono prospettare scenari puramente ipotetici anche fortemente sovradimensionati rispetto alle reali istanze complessive e che, laddove le norme del Piano consegnano le più ampie possibilità, soprattutto in termini di riconversioni funzionali, emerge più forte la necessità di approntare fin da subito un valido monitoraggio circa l'attuazione delle previsioni.

Lo scenario delineato, quello di "massimo carico" (con e senza incentivi), fino alla "opzione ZERO", consente alcune considerazioni utili sia all'impostazione del Piano, che alla sua valutazione, che alla gestione successiva all'approvazione.

L'opzione ZERO, ossia non incorporare nella nuova disciplina del RUE strategie tese alla densificazione urbana, oltre a confliggere apertamente con quanto sancito dal PSC impedisce non solo di raggiungere, ma in diversi contesti anche solo di avvicinarsi agli obiettivi fissati (es. ottimizzazione servizi esistenti, risparmio di suolo agricolo, incentivo alla riqualificazione-riuso e ri-efficientamento del parco edilizio, contenimento della mobilità indotta, migliorie ambientali, promozione della socialità e della sicurezza urbana, manutenzione straordinaria come occasione diffusa di rinnovamento urbano, ecc.).

La conferma con riproposizione tout-court della disciplina prevista dal PRG, considerato lo stato di attuazione del Piano e la conformazione dell'edificato esistente, non permetterebbe pertanto il raggiungimento degli obiettivi del PSC, ma ribadirebbe comunque la "ingessatura" di ingenti potenzialità edificatorie (residui e non) dovuta alla stratificazione dei condizionamenti che la città consolidata esprime, senza peraltro intervenire su quegli aspetti di elasticità ed aggiornamento rilevati ed auspicati dal RUE.

I fattori da considerare per una stima attendibile dell'attuazione del RUE sono molteplici ed estremamente difficile è la quantificazione, anche indicativa, della loro incisività.

In ogni caso sono aspetti che realisticamente rivestiranno un ruolo fondamentale per l'attivazione degli interventi di densificazione e riammodernamento, determinandone l'entità concreta, che risulterà molto limitata rispetto alle potenzialità globali espresse.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si evidenziano:

- fase di forte crisi economica (del settore, ma non solo);
- significativa disponibilità di alloggi già realizzati e non occupati (nel capoluogo circa 3.000 unità);
- elevata frammentazione della proprietà immobiliare (tipica della realtà nazionale);
- quote insediative destinate ad usi extra-residenziali (orientativamente almeno il 30% di quelle che saranno realizzate);
- abitazioni destinate a non rientrare nel concetto di residenza permanente, ma utilizzate temporaneamente da particolari categorie di fruitori (studenti fuori sede, ricercatori, lavoratori fuori sede per periodi contenuti, etc..);
- tendenza dell'indice di affollamento;
- interventi con cambi d'uso che sottraggono quote residenziali attualmente in atto a favore di attività economiche compatibili;
- elementi condizionanti e/o limitanti quali elettrodotti, acustica, etc. (da valutarsi caso per caso);
- vincoli di contesto dei singoli lotti, forma, distanze da pareti finestrate, etc. (da valutarsi caso per caso).

Inoltre, lo scenario con incentivi, ossia quello che prospetta i valori più elevati di incremento, sconta un aggiuntivo tasso di aleatorietà in quanto è ancor più imprevedibile stimare quanti interventi faranno ricorso a tali possibilità facoltative.

Se da un lato l'ipotesi di massimo carico può essere ritenuta motivatamente non verosimile, d'altra parte essa scaturisce dal prospettato riconoscimento di diritti edificatori esercitabili nell'ambito di interventi diretti. Lo scenario ad essa associato comporterebbe la necessità di rivedere per parti consistenti e significative della città la morfologia dei brani insediativi. Non di rado ciò dovrebbe essere accompagnato da un adeguamento delle reti tecnologiche.

Tale ipotesi vedrebbe non il solo riposizionamento di intere porzioni della città all'interno di essa (es. Macroambito F), necessitando in alcuni casi di rileggerne radicalmente il nuovo equilibrio e funzionamento, ma anche in rapporto all'armatura urbana strutturante il sistema insediativo regionale: la nuova dimensione sarebbe tale da elevare notevolmente il ruolo di Faenza nella gerarchia dei centri. A ciò si associa direttamente ed inevitabilmente la necessità di mettere in campo consistenti sforzi e risorse per accompagnare dovutamente una così "grande crescita", pena l'insorgenza di gravi squilibri e tensioni nella città e nell'assetto territoriale. In ogni caso la reale sostenibilità di tale scenario non pare raggiungibile se non rivedendo radicalmente gli assetti dati. Le elaborazioni del presente documento ne danno espressamente conto dei dati quantitativi.

Pur richiamando il fatto che la concretizzazione di tale scenario è estremamente remota per una molteplicità di fattori, occorre anche considerare che tali stime derivano dall'aver valutato separatamente ciascun Macroambito. Piuttosto che indicazioni relative alla futura e attendibile crescita della città nel suo complesso, queste valutazioni fanno riferimento alla massima capacità insediativa puntuale, cioè identificano le condizioni e le connesse prestazioni da rispettare per garantire la sostenibilità -anche in ipotesi limite- andando a considerare ciascun Macroambito singolarmente.

Occorre però verificare anche la sostenibilità dell'intero sistema urbano e comunale, rispetto al quale le valutazioni devono necessariamente tener conto di che cosa accadrebbe se contemporaneamente si attivassero tutti gli interventi sui vari Macroambiti. Tali valutazioni vanno cioè ricondotte all'interno del più ampio quadro di riferimento costituito dal PSC e dalla sua Valutazione, che ha fissato in 4.400 il numero massimo di nuovi alloggi costruibili nel rispetto della sostenibilità.

Tale incremento, stimato dal PSC come derivante principalmente dal POC, è in realtà da considerarsi come l'incremento complessivo di alloggi valutato come sostenibile nello scenario futuro (2024) indipendentemente da dove questo incremento venga a concretizzarsi (in termini, ad esempio, di capacità del depuratore, di smaltimento dei rifiuti, di mobilità, di rango insediativo, ecc.). Considerando pari a 110 mq la Superficie utile lorda dell'alloggio-tipo (come indicato nel PSC), e pari 50 mq/ab la Superficie utile lorda procapite, 4.400 alloggi corrispondono ad un incremento di 9.680 residenti teorici insediabili. Assunto come fattore limitante il totale delle Dotazioni territoriali oggi esistenti nel centro urbano di Faenza e nelle Frazioni di Reda e Granarolo faentino si attesta che la sostenibilità del RUE potrebbe portare un incremento virtuale pari a 22.630 nuovi abitanti teorici insediabili nei contesti urbani, di cui 18.110 nel capoluogo.

All'interno del valore massimo definito dal PSC, contando sulla disponibilità dei servizi alla collettività esistenti, è quindi possibile individuare un valore orientativo di nuovi abitanti, senza dover implementare i servizi stessi. Tale incremento di popolazione non è preventivamente localizzato dal Piano all'interno della città.

Le elaborazioni effettuate rivelano che, in base al *surplus* di standard che la città e le sue principali frazioni offrono, sarebbe possibile accogliere circa 22.630 nuovi residenti teorici, senza la necessità di realizzare fisicamente nuovi servizi. Questo grazie anche all'acquisizione di Dotazioni territoriali che si è verificata negli ultimi 6-7 anni, che ha notevolmente incrementato il patrimonio pubblico, portando lo standard da 34,7 mq/ab del 2006 a 46,9 mq/ab attuali.

Tale incremento, si è detto, dovrà essere gestito in rapporto al dimensionamento del PSC che delinea le linee evolutive e le soglie di sostenibilità di lungo respiro per il territorio, proiettando il posizionamento demografico, ma non solo, di Faenza al 2024.

Inoltre, occorre considerare che dalle previsioni demografiche effettuate dal PSC nel 2006 e confermate nel trend fino ad oggi, stimavano al 2024 una popolazione di 62.193 abitanti; ne consegue che rispetto alla capacità teorica prospettata

dal RUE, la crescita sarà verosimilmente contenuta entro le **3.300 unità** previste dal PSC; tale valore, che si caratterizza per un accettabile grado di sostenibilità, per tutto quanto osservato e descritto, viene assunto quale **“valore obiettivo”**<sup>2</sup>.

Tale valore obiettivo (3.300 nuovi abitanti teorici insediabili) è pari al 15% del limite di 22.630 nuovi abitanti teorici derivanti dalla presente valutazione (riguardo al limite delle Dotazioni territoriali); questa riduzione è ascrivibile ai condizionamenti citati in precedenza, che limitano notevolmente il numero degli interventi che si concretizzeranno, ed è ritenuta verosimile.

Come ulteriore verifica aggiuntiva verrà effettuato il monitoraggio del RUE, basandosi su appositi indicatori.

Posto che non è predeterminato puntualmente ove risulteranno effettivamente dislocate le trasformazioni comportanti nuovi carichi urbanistici, la fase di gestione del Piano dovrà pertanto porre particolare attenzione al sistema delle dotazioni territoriali connesse agli interventi: l'ipotesi di base che prevede la radicale monetizzazione delle nuove dotazioni non esclude - per taluni casi - la valutazione circa l'opportunità di realizzare i servizi direttamente nell'ambito di intervento, conservando un ruolo cardine per il mantenimento dei dovuti equilibri insediativi locali. I contenuti della ValSAT al riguardo, possono costituire un valido riferimento con valore orientativo delle scelte (ad esempio l'analisi per Macroambiti di Dotazioni territoriali, FAR, etc.). Il processo di densificazione può essere accompagnato infatti, anche per mezzo delle dotazioni, dal progetto delle reti ecologiche in ambito urbano, elemento capace di convogliare i puntuali interventi all'interno della strategia organica del progetto urbanistico, soprattutto nel campo degli incentivi.

Le flessibilità che caratterizzano le norme del RUE vanno bilanciate da un adeguato sistema di controllo, verifica ed eventuale ri-taratura, capace di guidare la gestione.

**La sostenibilità delle previsioni del RUE (di base e incentivate) - nel rispetto delle condizioni e delle soglie individuate dalla presente ValSAT - è verificata.**

---

#### **<sup>2</sup> Il processo per la definizione del “valore obiettivo” nel dimensionamento e nella valutazione del piano**

Il RUE prende in carico dal PSC l'indirizzo di attuare la densificazione urbana.

Il PSC non consegna al RUE un dimensionamento “dedicato”, si pone pertanto il tema di definire per il piano una “valore obiettivo” cui tendere in forza delle proprie strategie e che sia armonizzato con le globali previsioni insediative delineate dal PSC.

L'art. 1.3 delle Norme del PSC recita *“Dimensionamento. Il dimensionamento massimo del PSC, consiste in 4.400 nuovi alloggi corrispondenti a 48.84.000 mq di S.U.L., oltre a 2.911 nuovi alloggi previsti dal PRG vigente e non ancora realizzati. Nell'ambito di questo dimensionamento complessivo, POC e RUE propongono le quantità e l'ubicazione dei nuovi appartamenti in conformità con gli indirizzi del PSC.”*

Si è pertanto operato nel seguente modo:

- Elaborazione degli incrementi possibili in base alle norme del RUE, articolato per Scenario di Massimo carico, con e senza incentivi
- Tale quantificazione individua una “forchetta” (ampia) di ipotetici incrementi di carico urbanistico
- Valutazione delle soglie di sostenibilità in ambito urbano rispetto alcune componenti ambientali, in primis la presenza di dotazioni per la collettività già esistenti, ridefinendo così un nuovo limite ai nuovi carichi
- Vengono rapportate le possibilità introdotte dal RUE con le previsioni del PSC e con le accertate dinamiche demografiche, identificando un “valore “obiettivo
- Al monitoraggio è affidato il compito di tracciare un bilancio sull'attuazione della strategia segnalando preventivamente l'approssimarsi al valore obiettivo

## 6.6 CONSIDERAZIONI IN RAPPORTO ALLE MODIFICHE INTRODOTTE SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE

Viste e considerate le variazioni introdotte in fase di controdeduzione, acquisiti i pareri degli enti coinvolti nel procedimento<sup>3</sup> e le osservazioni dei privati, si ritiene che le valutazioni di cui al presente documento siano congrue alle previsioni definitive dal RUE, così che ne risulta verificata la sostenibilità.

Le modifiche attinenti ad aspetti di sostenibilità ambientale riguardano prevalentemente le seguenti tematiche:

- sismica (in risposta al rilievo della Provincia); viene integrato il sistema delle premialità, confermando l'impianto delle prestazioni richieste e dei condizionamenti alle attività di trasformazione, con l'obiettivo di elevare il grado di conoscenza degli immobili rispetto al tema della vulnerabilità sismica, in occasione di operazioni di densificazione urbana alla scala del lotto;
- sicurezza idrogeologica (in risposta al rilievo della Provincia); si integra il sistema prestazionale con richieste volte, nel rurale, ad attestare l'assunzione di conoscenza degli elementi desumibili dalla normativa in materia idrogeologica richiamata dal RUE. Su tutto il territorio comunale viene prevista la richiesta di approfondimenti in occasione di interventi edilizi per realizzare interrati, volti a contrastare eventuali criticità di ordine idrogeologico;
- compatibilità ambientale di suolo e falda (in risposta al rilievo della Provincia che richiama il parere di ARPA e AUSL); si subordinano le trasformazioni più rilevanti, con cambi d'uso nelle aree da riconvertire, alla verifica preliminare della compatibilità delle matrici ambientali riferite in particolare al potenziale inquinamento del suolo e della falda;
- acque reflue (in risposta al rilievo della Provincia e al rilievo di ARPA); si integra il sistema prestazionale nelle aree interessate da interventi di attività dismesse e nelle aree interessate da quelle "schede progetto" in cui sono previste considerevoli riconversioni di insediamenti esistenti o che sono riconducibili a situazioni in cui il PRG '96 richiedeva un PUA, subordinando gli interventi alla verifica preventiva della funzionalità del sistema di depurazione afferente la trasformazione e, in alcune schede puntualmente indicate da ARPA, si inserisce l'obbligo di allacciamento alla rete fognaria pubblica ovvero alla verifica puntuale della trasformazione da parte dell'ente gestore;
- archeologia (in risposta al rilievo della Provincia che richiama l'osservazione della Soprintendenza per i beni archeologici dell'Emilia-Romagna); la norma relativa all'interessamento della Soprintendenza archeologica in caso di scavi viene modificata in coerenza con quanto richiesto dall'ente, estendendone il coinvolgimento in una gamma più ampia di casistiche di intervento.

Le Autorità con competenze ambientali coinvolte nelle consultazioni nell'ambito della procedura di Valsat e l'autorità competente (Provincia di Ravenna) al rilascio del parere ambientale si sono espresse secondo la formulazione riportata integralmente nello specifico "Elaborato di controdeduzione" del RUE, all'interno del quale viene dato riscontro di come il Comune tiene conto dei medesimi contributi.

Tali integrazioni hanno contribuito ad elevare il livello di sostenibilità delle previsioni, rafforzando ed implementando il sistema di prestazioni al rispetto delle quali è subordinato lo specifico intervento.

**La sostenibilità delle previsioni del RUE (di base e incentivate) - nel rispetto delle condizioni e delle soglie individuate dalla presente ValSAT - continua ad essere, anche a seguito delle modifiche introdotte successivamente all'adozione, verificata.**

---

<sup>3</sup> Provincia di Ravenna, AUSL (Sezione provinciale di Ravenna), ARPA (Sezione provinciale di Ravenna), Autorità dei Bacini Regionali Romagnoli, Autorità di Bacino del Reno, Consorzio di Bonifica della Romagna, Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale, Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Ravenna, Soprintendenza per i beni archeologici dell'Emilia-Romagna.

## 7. STUDIO DI INCIDENZA

Il Rapporto di VAS-VALSAT del PSC comprende lo Studio di Incidenza, in quanto l'ambito territoriale oggetto del PSC associato è attualmente interessato dalla presenza di 3 zone SIC (Siti di interesse Comunitario) e una ZPS (Zona a protezione Speciale).

La zona SIC-ZPS (IT 4070011) corrisponde alla Vena del Gesso Romagnola, nella fascia collinare a cavallo tra le Province di Bologna e Ravenna, ed interessa i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio e Riolo Terme.

Le tre zone SIC sono invece così collocate: Alta Valle del Torrente Sintria SIC (IT 4070016), area sub-montana dell'Appennino faentino e comprende i Comuni di Brisighella e Casola Valsenio; Alto Senio SIC (IT 4070017), area sub-montana tra l'Appennino faentino e quello imolese in direzione nord-sud e comprende il Comune di Casola Valsenio; Pietramora Ceparano, Rio Cozzi SIC (IT 4080007) nella collina romagnola a cavallo tra le Province di Ravenna e Forlì-Cesena e comprende il Comune di Brisighella.

Non sono interessati da aree SIC e ZPS i Comuni di Faenza, Solarolo e Castel Bolognese.

Nella Valsat del PSC non sono emerse ricadute significative derivanti dal Piano o rischi diretti, connessi alla gestione dei siti SIC e ZPS presenti nel territorio; il PSC infatti non comporta un'incidenza negativa significativa nei confronti di habitat o specie animali o vegetali di interesse comunitario presenti nel parco stesso.

Per questo motivo, e considerato che il RUE di Faenza interviene all'interno delle linee strategiche del PSC e che non prevede nuove trasformazioni del territorio, si conferma quanto contenuto nella Valsat del PSC in merito all'assenza di perturbazioni delle specie animali e vegetali delle aree SIC e ZPS esterne al territorio comunale, in quanto non sono previsti interventi che possano generare un declino demografico della popolazione o che possano contribuire, anche a lungo termine, alla riduzione o al rischio di riduzione della gamma di specie nel sito, né che prefigurino un rischio di scomparsa dell'habitat necessario al mantenimento a lungo termine della popolazione a causa delle azioni previste.

Per maggiori approfondimenti, si rimanda alla Valsat del PSC associato.

Sebbene infine la struttura generale delle reti ecologiche esistenti e di progetto, individuate dal PSC associato e implementate attraverso la normativa specifica del RUE di Faenza, non intercetti direttamente le zone SIC e ZPS presenti sul territorio dell'area faentina, gli interventi previsti dal RUE di Faenza non pregiudicano la continuità ecologica degli habitat che invece possono trovare un sicuro rafforzamento della loro struttura, con conseguenti effetti benefici per il mantenimento a lungo termine delle popolazioni presenti.



## 8. INDICATORI PER IL MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

Il monitoraggio costituisce uno degli aspetti più fortemente innovativi introdotti dalla L.R. 20/2000 con la ValSAT, in quanto prefigura le verifiche all'attuazione del Piano che dovrebbero portare all'adozione di eventuali misure correttive e, se necessario, ad una revisione del Piano stesso.

Necessariamente, il monitoraggio del RUE si colloca all'interno di quello del PSC, andando ad assicurare il controllo su eventuali impatti significativi sull'ambiente che potrebbero derivare dall'attuazione del RUE e verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente eventuali effetti negativi imprevisi ed intervenire in modo appropriato e in tempi congrui al fine di mitigarli o eliminarli.

Considerate le ampie possibilità di trasformazione prefigurate dal RUE nello scenario di massimo carico, che tuttavia, come è stato detto, devono armonizzarsi, da un lato, con il dimensionamento fissato dal PSC per l'intero territorio comunale e, dall'altro, sono limitate dal rispetto dei fattori condizionanti individuati (Dotazioni territoriali, energia, permeabilità, ecc.), il monitoraggio diventa lo strumento fondamentale per controllare l'attuazione del Piano e per segnalare prontamente eventuali scostamenti dalle previsioni assunte.

A tal fine, gli indicatori utili e mirati sono stati così suddivisi:

### ***Indicatori di stato***

Il monitoraggio del RUE è stato improntato in modo tale da "incastonarsi" all'interno del monitoraggio del PSC, così da evitare duplicazioni e ridondanze.

Per questo motivo, non si prevedono nuovi *indicatori di stato*, che quindi fanno riferimento esclusivamente a quelli già proposti dal PSC.

### ***Indicatori di performance***

L'attuazione del RUE sarà verificata attraverso il monitoraggio degli indicatori di performance, che permetteranno di verificare l'avanzamento degli interventi previsti con lo scopo di valutarne gli impatti e di verificare i limiti alla trasformazione.

Si propone poi un approfondimento sugli indicatori relativi alla rete ecologica e alla qualità del verde urbano.

Per tutti gli indicatori proposti di performance, la frequenza di aggiornamento considerata è annuale.

## **GRADO DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Indicatore	UdM	Fonte di calcolo	Disaggregazione	Target 2024
Numero di residenti	numero	Comune	Urbano Rurale Territorio comunale	62.193 (valore obiettivo della capacità residua = 3.300)
Densità urbana di abitanti (Dab)	ab/kmq	Comune	Urbano	> 4.000 ab/kmq *
Densità rurale di abitanti (Dab)	ab/kmq	Comune	Rurale	< 30 ab/kmq **

\* sul territorio urbano, a parità di dotazioni attuali

\*\* su tutto il territorio comunale

## **DOTAZIONI TERRITORIALI**

Indicatore	UdM	Fonte di calcolo	Disaggregazione	Target 2024
Dotazioni territoriali	mq/ab	Comune	Urbano Territorio comunale	≥ 30 mq/ab* ≥ 30 mq/ab
Verde pubblico	mq/ab	Comune	Urbano	≥ 20 mq/ab

\* per i macroambiti da C ad F

## **ENERGIA EDIFICI**

Indicatore	UdM	Fonte di calcolo	Disaggregazione	Target 2024
Consumi energetici specifici (energia elettrica e termica)	kWh/m <sup>2</sup> a kWh/m <sup>3</sup> a	Comune	Urbano	≤ 50 kWh/m <sup>2</sup> a (residenza) ≤ 16 kWh/m <sup>3</sup> a (produttivo)
Interventi che hanno usufruito degli incentivi in relazione a prestazioni energetiche	num.	Comune	Urbano Territorio comunale	In aumento

## **SISMICA**

Indicatore	UdM	Fonte di calcolo	Disaggregazione	Target 2024
Interventi che hanno usufruito degli incentivi in relazione a prestazioni di sicurezza sismica	num.	Comune	Urbano Territorio comunale	In aumento

## **RETI ECOLOGICHE**

Indicatore	UdM	Fonte di calcolo	Disaggregazione	Target 2024
Indice di piantumazione di alberi	alberi/mq	Comune	Urbano Territorio comunale	In aumento
Interventi che hanno usufruito degli incentivi in relazione alle reti ecologiche	num.	Comune	Urbano Territorio comunale	In aumento

**Dal PRG al RUE: elementi conoscitivi e considerazioni preliminari**

La presente appendice alla ValSAT è suddivisa nelle seguenti sezioni:

A. Premessa all'appendice	289
B. Zone urbane consolidate miste	291
C. Zone urbane consolidate produttive	307
D. La città residenziale mista	333
E. Conclusioni	338



## A. Premessa all'appendice

L'estensione della presente appendice si pone, prioritariamente, la triplice finalità di:

- ricostruire un sintetico quadro di riferimento generale, fornendo un riscontro preliminare nell'approccio al tema dei tessuti insediativi nell'impostazione del RUE. Si è inteso "fotografare" l'esistente quale base di partenza per ogni nuova ipotesi, così da "impadronirsi" in chiave conoscitiva di ciò che in città si erge davanti ai nostri occhi e che rientra negli "oggetti" da disciplinarsi con il RUE. La fotografia di ciò che concretamente esiste viene coscientemente restituita come una composizione schematica di pixel (lotti) che ne consentono una sufficiente astrazione, utile a disgiungere la valutazione del sistema-città da quella del singolo caso particolare. Un'immagine "parlante" capace di racchiudere organicamente, e non staticamente, i tematismi da visualizzare e di "annunciare" i possibili argomenti da sviluppare nel progetto;
- fungere da supporto tecnico-valutativo per la definizione della strategia progettuale di nuova proposizione, consentendone ricalibrature "in corsa", accompagnate da interrogazioni, modellazioni e verifiche speditive ma sufficientemente attendibili alla scala del macro-dato. Su tale base è possibile individuare e soppesare per scenari, sia in termini quantitativi che geografici, le principali ricadute delle varie opzioni;
- costituire, unicamente per le tematiche trattate, un documento "cerniera" fra la costruzione dell'apparato progettuale propriamente detto e le attività afferenti alla valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale delle scelte di piano (Valsat), così da innescare queste ultime fin dalle fasi iniziali della redazione del RUE ed agevolarne la reciproca interazione nel processo. E' ascrivibile a tale obiettivo anche la funzione di ausilio che il presente dossier può essere chiamato a svolgere per realizzare la concertazione del piano con i vari soggetti interessati, favorendone la comunicazione di taluni propositi, richiamandone espressamente l'elasticità richiesta nell'interpretarne gli esiti.

La forma ed i contenuti del documento, concernente un argomento fondante ma parziale rispetto al mosaico delle tematiche progettuali da affrontare e mettere a sistema nel RUE, condensano solo gli elementi salienti emersi nell'espletamento dei lavori e non hanno la pretesa di essere esaustivi o cristallizzati, ma orientativi ed aggiornabili.

La tolleranza dei dati è da intendersi plausibile in relazione alle finalità ed al livello di utilizzo del presente studio. Naturalmente, per la verifica di una più spinta aderenza delle simulazioni effettuate rispetto al reale stato dei luoghi si dovrà necessariamente avviare una fase di "collaudo" dei dati raccolti, assumendo un campione di situazioni puntuali sufficientemente rappresentativo e descrivibile con informazioni verificate al dettaglio. Dal punto di vista metodologico l'indagine si avvale di tematismi digitali gestiti con sistemi GIS, costruiti "ad hoc" operando l'aggancio, con georeferenziazione allo strato informativo di base riferito alla copertura catastale, di database esistenti contenenti informazioni di varia origine. A tali poligoni (lotti ed edifici, linkati univocamente gli uni agli altri) sono state quindi associate una serie di informazioni tese alla descrizione geometrica delle entità indagate, fra queste: superficie fondiaria - altezza delle costruzioni esistenti - altezza massima potenzialmente consentita dal PRG - volume realmente costruito - volume massimo potenzialmente consentito dal PRG - rapporto di copertura esistente.



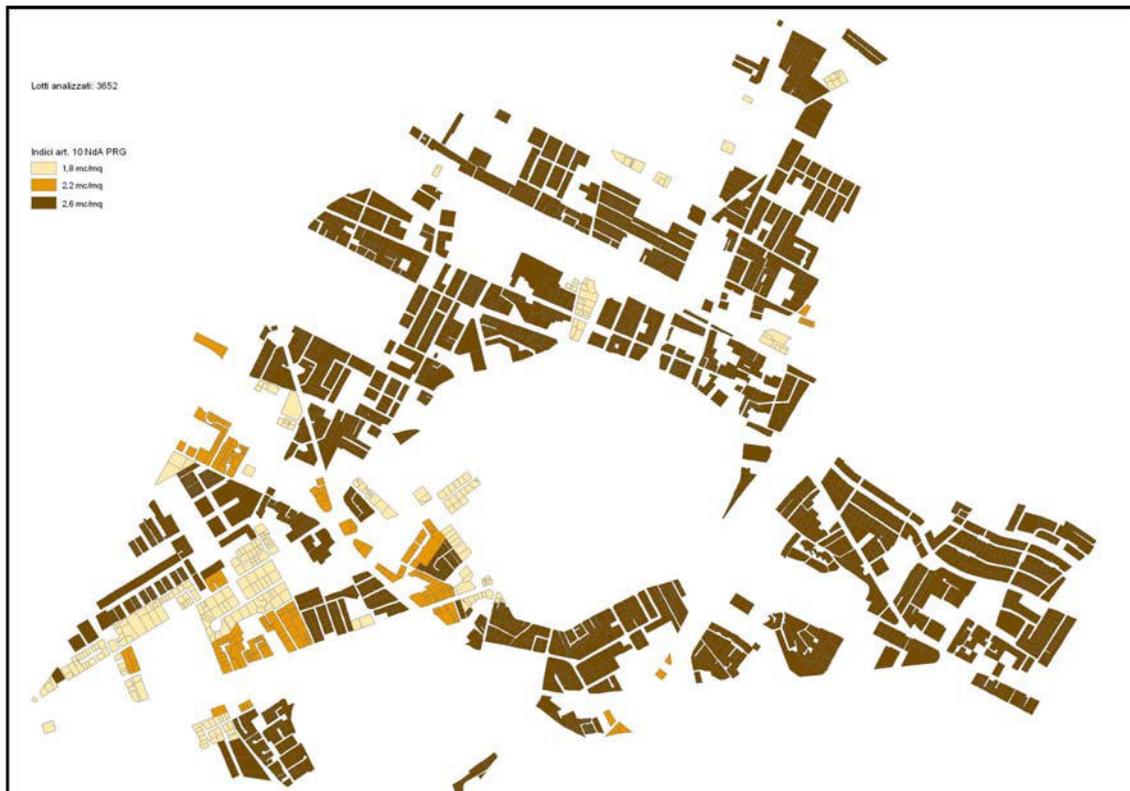
## B. ZONE URBANE CONSOLIDATE RESIDENZIALI MISTE

<b>Ambito di studio:</b>	art. 10 PRG Faenza "Zone urbane consolidate miste" - capoluogo
<b>Obiettivo RUE:</b>	incrementare la densità urbana e ammodernare il patrimonio edilizio ottimizzando l'uso delle dotazioni territoriali esistenti
<b>Tema:</b>	come agire sulla città esistente - il tessuto consolidato misto residenziale
<b>Fase 1</b>	Analisi: conoscere il costruito e le possibilità vigenti
<b>Fase 2</b>	Progetto: indizi per la nuova strategia

### Premessa

Il presente studio è un dossier di lavoro che tratta la parte di città consolidata del capoluogo, periferica al centro storico e zonizzata dal PRG vigente all'art. 10 delle NdA.

TAV.0: Aree disciplinate dall'art. 10 del PRG ed indici di fabbricabilità fondiaria



### Fase 1 - Analisi: conoscere il costruito e le possibilità vigenti

I dati generali che seguono sono strumentali alla restituzione della “fotografia” del brano di città di interesse, per gli aspetti:

- Lotti verificati: 3.652
- Sf totale: 2.154.850 mq
- Sf media: 590 mq
- Volume potenziale globale in base al PRG (volume totale di progetto con incentivi del 20%) = 6.423.420 mc
- Volume potenziale medio in base al PRG (volume totale di progetto con incentivi del 20%) = 1.760 mc
- Volume reale globalmente costruito = 6.055.120 mc
- Volume reale medio costruito = 1.660 mc
- Volume reale globalmente costruito eccedente i parametri del PRG comprensivi di incentivi = 1.125.000 mc

Il bilancio complessivo attuale circa le quantità edificatorie esistenti e quelle previste dal PRG (volume potenziale – volume reale) rivela un saldo “secco” di circa 400.000 mc di residuo non edificato (pari al 6,5% dei 6.423.420 mc di volume potenziale globale). Atteso e fatto salvo il volume edificato eccedente l'indice (Uf) del PRG incentivato, ammonta quindi a 1.525.000 mc il potenziale che può essere riconsiderato dal nuovo piano mantenendo inalterato il carico insediativo previsto sul consolidato (Uf di PRG più incentivi pari a 6.423.420 mc).

I lotti ineditati sono solamente 67 su 3.652 (2% del numero totale) corrispondenti a 318.000 mq (con una taglia del lotto medio pari a 480 mq a fronte dei 590 mq di media sulla totalità dei lotti).

La forma e la consistenza del parco immobiliare di questa parte di città sono frutto di interventi diversificati avvenuti nelle varie epoche e della stratificazione delle relative discipline urbanistico-edilizie incidenti.

Per ciò che attiene al **volume**, dal punto di vista quantitativo, sui 3.652 lotti indagati:

- 2.171 (60%) hanno costruito di meno rispetto a quanto avrebbero potuto con incentivi (mediamente -700 mc e -36%, in totale pari a 1.519.700 mc “mancanti”);
- 1.476 (40%) hanno costruito di più rispetto a quanto avrebbero potuto con incentivi (mediamente +780 mc e +58%, in totale pari a 1.151.300 mc).

La distribuzione spaziale di tale fenomeno, evidenziata in termini percentuali, è la seguente:

TAV.1: Differenza % fra volume potenziale (con incentivo) e volume realmente costruito



Commento: “Attualmente vi è un considerevole **residuo** non espresso per varie cause”.

Oltre alla libera e autonoma scelta di parziale sfruttamento delle possibilità edificatorie da parte della proprietà, gli altri aspetti limitanti connessi a tale fenomeno possono essere fondamentalmente derivanti da:

- distanza dai confini di proprietà;
- distanza fra edifici con pareti finestrate;
- altezze massime consentite.

Per ciò che riguarda la **Superficie Fondiaria**: “Qual è l'estensione della Superficie Fondiaria negli ambiti urbani consolidati?”

La Sf totale è di: 2.154.850 mq, con una Sf media dei lotti pari a 590 mq.

- Il 60% dei lotti (2.172 su 3.652) ha una Sf < di 500 mq;
- l'87% dei lotti (3.173 su 3.652) ha una Sf < di 1.000 mq;
- il 97% dei lotti (3.546 su 3.652) ha una Sf < di 2.000 mq.

TAV.2: estensione della Superficie fondiaria



Si è così ricognita una prima schematica caratterizzazione delle “tessere” del tessuto insediativo dell’ambito consolidato, limitatamente alla quantificazione dei volumi ed al taglio dei lotti. Il mosaico è composto quasi interamente da lotti medio-piccoli (<1.000 mq) e più della metà di questi ospita meno volume di quanto il PRG gli concede.

**Fase 2**

**Progetto: indizi per la nuova strategia**

Assunti quali in-put i dati conoscitivi precedentemente analizzati, il primo step dell'ipotesi progettuale si prefigge prioritariamente lo scopo di **rimettere in gioco la massima parte del volume inespresso - senza eccessivi incrementi di volume disponibile nel complesso - agendo sul tema delle distanze dai confini ed utilizzando il rapporto di copertura Sq e l'altezza massima come parametri di "controllo" per l'edificazione.**

Le altre limitazioni, infatti, non dipendono dalla volontà e disponibilità del Comune o del singolo proprietario, configurandosi come dispositivi sovraordinati. Si intende, inoltre, sostanzialmente confermare, contenendolo nelle nuove possibilità, il profilo altimetrico della città costruita.

Dato che il 60% dei lotti ospita meno volume (circa 1.519.700 mc) di quanto il PRG mette a disposizione, l'obiettivo da privilegiare è la ri-valutazione di tale potenzialità inespressa, operando in modo da "rimetterla fattivamente in gioco, con nuove regole".

Posto che si prevede il "salvataggio" di tutti i volumi esistenti, compresi quelli eccedenti gli attuali parametri, il volume da riconsiderare, massimamente, è volto a soddisfare esigenze abitative, di servizi e di attività compatibili da favorire in loco (di nuovo insediamento e/o con ampliamenti).

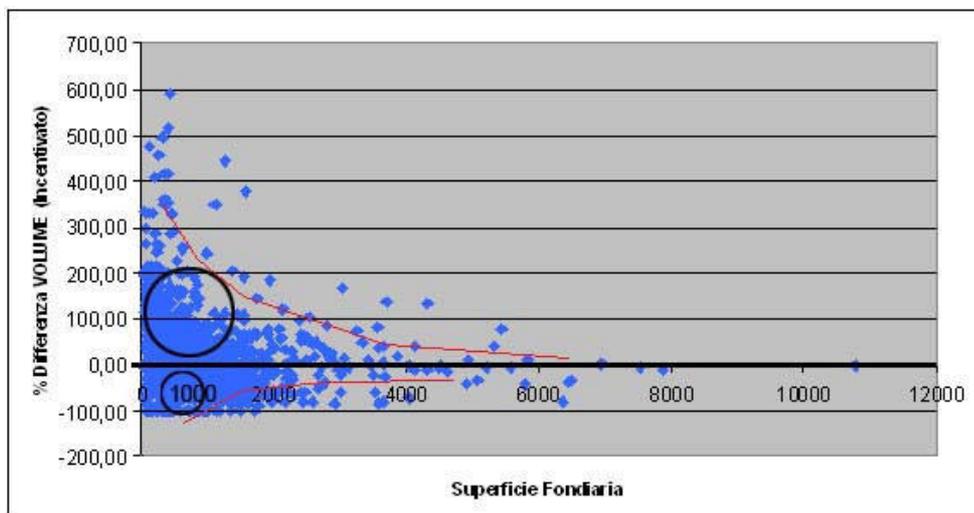
Posto altresì che l'ipotesi progettuale assunta in questa fase **prevede la riduzione delle distanze dai confini** abolendo i 5 m prescritti dal vigente PRG e nel rispetto del Codice Civile (per convenzione impostata nelle elaborazioni pari a 1,5 m per lato), al fine di recuperare all'uso il volume non espresso, si indaga il rapporto che intercorre fra Sf e Volume residuo per individuare quale è l'ambito di applicazione della strategia che offre un "rendimento" più elevato e dove si annida lo stock di volume residuo più consistente, in altri termini: *"dove la strategia presenta una garanzia di risultato consistente e realmente appetibile (efficacia ed efficienza)"?*

a) Volume

Dovendo "recuperare e rendere utilizzabile" il volume non realizzato, quale opzione prioritaria ma non esaustiva, un primo dato su cui concentrare l'attenzione è **dove questa potenzialità ad oggi inespressa è dislocata.**

Il grafico seguente rivela la funzione che intercorre fra la differenza percentuale di volume realizzato rispetto a quello potenziale e la Superficie fondiaria dei relativi lotti. Si assume la differenza % in quanto ritenuta un indicatore più significativo rispetto al valore assoluto per questa parte delle indagini in oggetto.

GRAFICO 1: differenza % fra volume realizzato e volume potenziale con indici PRG incentivati in relazione alla Superficie fondiaria



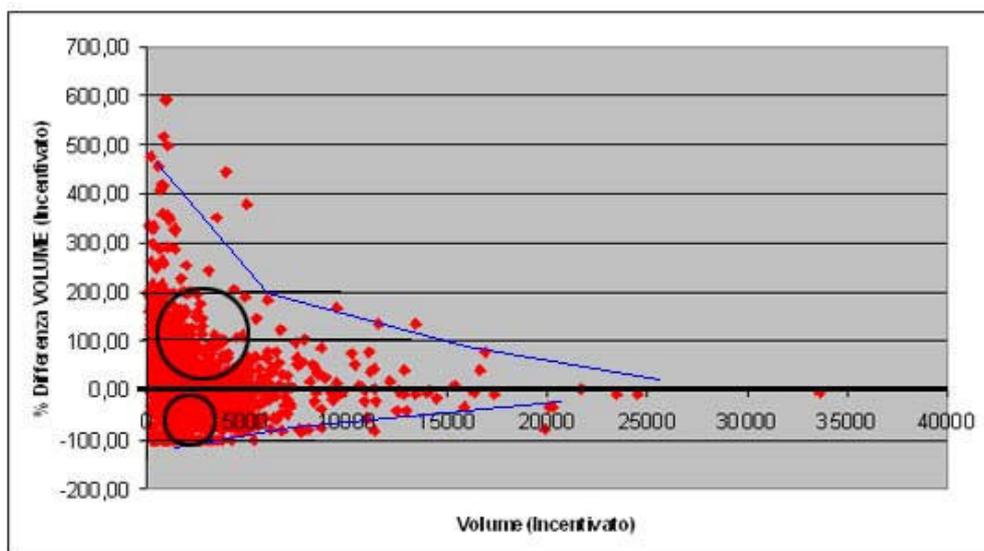
Il 60% (2172 su 3652) dei lotti ha costruito **meno** del volume potenziale espresso dall'indice di PRG con relativo incentivo (del 20%): è a tali situazioni che la prima ipotesi progettuale si rivolge.

Il 40% dei lotti presenta invece un'**eccedenza** di volume rispetto al potenziale espresso dall'indice di PRG incentivato, mediamente 780 mc in più (+58%) ed una incidenza rispetto alla Sf ed al volume (incentivato) rappresentato nei distinti grafici e nelle tavole 1 e 2.

In base al PRG per tali costruzioni è possibile mantenerne le volumetrie nella loro intera consistenza. Il progetto si propone in ogni caso di valutare la gestione di tali facoltà edificatorie, conferendo loro continuità ed attualizzandole nelle possibilità di intervento, anche mediante la ricostruzione/riconfigurazione associate all'ammodernamento.

Un'elaborazione analoga alla precedente viene effettuata considerando il volume potenziale in luogo della Superficie Fondiaria. Posto che il volume realizzabile è direttamente proporzionale alla dimensione del lotto, il PRG prevede indici edificatori differenziati in base alla zona che potrebbero rivelare un andamento della curva descrittiva diverso in funzione dei volumi da considerare, ma anche in questo caso risulta confermata la curva tendenziale di cui sopra.

GRAFICO 2: differenza % fra volume realizzato e volume potenziale con indici PRG incentivati in relazione al volume



Fatto comunque salvo il volume esistente (quindi con particolare riguardo ai casi in cui si è costruito di più rispetto alle potenzialità di PRG compreso l'incentivo), risultano disponibili diritti edificatori pari a circa 1.000.000 di mc "non fisicamente concretizzati" nei lotti con Sf < 1.000 mq e circa 1.350.000 mc nei lotti con Sf < 2.000 mq.

In sintesi, si deduce che:

- l'incidenza percentuale di chi ha costruito in più o in meno rispetto alle potenzialità di PRG incentivate è **significativamente maggiore per lotti con Superfici fondiarie minori di 2.000 mq e per potenziali Volumi incentivati minori di 5.000 mc;**
- il segmento in oggetto, fra le tipologie di lotti presenti, accoglie la gran parte del volume "da riconsiderare";
- il "rendimento" di un'azione tesa ad intercettare tali possibilità inesprese è quindi maggiore se si concentrano gli interventi su tali lotti (S.f < 2.000 mq e V < 5.000 mc).

Una volta individuato - per consistenza e localizzazione - il volume da ri\_valutare, a vario titolo, e richiamati i condizionamenti che ad oggi ne hanno nella massima parte determinato la non fattibilità nei casi di sottoutilizzo rispetto alle possibilità riconosciute dal PRG, si rende necessario disporre di una maggiore superficie su cui "appoggiare" tale edificabilità se non si vuole incentivare un ulteriore sviluppo in altezza dei fabbricati.

Un ulteriore "step" di indagine **assume quale assunto progettuale una distanza minima convenzionale dai confini pari a 1,5 m per l'edificazione, anziché gli attuali 5 m, così da garantire in ogni caso il rispetto del C.C. anche in assenza del consenso del confinante.** Si richiama il fatto che rimangono ineludibilmente efficaci i dispositivi sovraordinati (es. D.I. 2 aprile 1968).

Entro tali limiti la scelta del sedime edilizio rientra nelle esclusive disponibilità del singolo privato, fermi restando i citati condizionamenti di rango superiore (es: pareti finestrate, sismica, etc.) che sono in alcuni casi potenzialmente gestibili con soluzioni progettuali edilizie che li interpretino, ed in ogni caso non disciplinabili dal RUE.

#### b) Superficie fondiaria

*"Quanta superficie fondiaria si libera (ossia si rende potenzialmente idonea ad ospitare l'edificazione) se viene ridotta la distanza dai confini da 5 metri a 1,5 metri?"*

La superficie potenzialmente liberata, ossia svincolata dalla distanza dai confini di introduzione comunale, è pari a 857.593 mq pari al 40% della Sf totale.

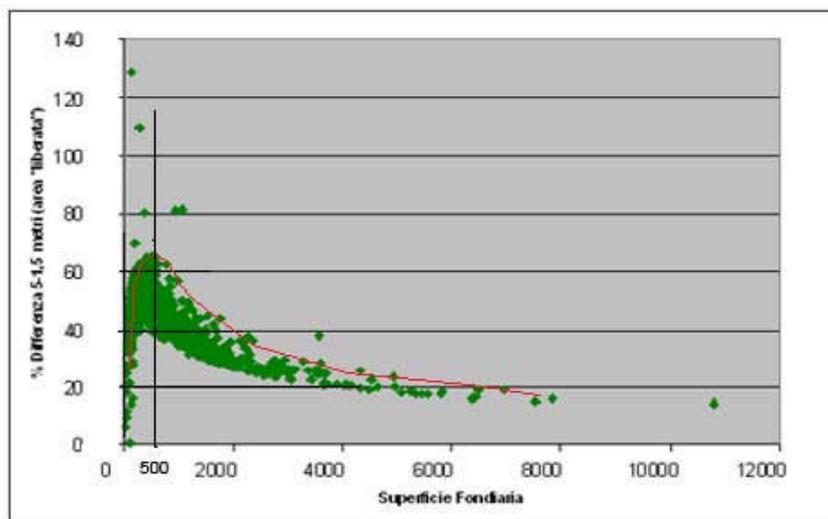
In altri termini, in linea teorica, è come "rigenerare" per riconsegnare a fini edificatori quasi la metà dei suoli già conformati ad usi urbani, mantenendo la stessa impronta perimetrale della città costruita. La città ri\_scopre spazi già destinati ad insediamenti prettamente privati.

Il 63% dei lotti può offrire una nuova superficie "liberata" compresa fra 100 e 300 mq; il 90% dei lotti libera una superficie compresa fra 100 e 500 mq.

*"Dove sono perseguibili e verosimilmente immaginabili i maggiori benefici di tale operazione?"*

La differenza percentuale fra superficie "liberata" e Superficie fondiaria, in rapporto a quest'ultima, ha un andamento che segue il seguente schema:

GRAFICO 3: incidenza % della differenza di superficie ("area liberata") fra 5 e 1,5 metri in relazione alla Superficie fondiaria



Dal grafico si evince che:

- i 2196 lotti con Sf < 500 mq "liberano" 320.000 mq (per una media di circa 150 mq ogni lotto);
- i 3173 lotti con Sf < 1000 mq "liberano" 605.000 mq (per una media di circa 200 mq ogni lotto);
- i 3546 lotti con Sf < 2000 mq "liberano" 775.000 mq (per una media di circa 220 mq ogni lotto).

La distribuzione delle superfici potenzialmente liberate è la seguente:

TAV.3: superfici liberate (distanza 5-1,5 m) in % rispetto alla Sf



L'incidenza percentuale aumenta con l'aumentare delle dimensioni dei lotti ed ha un picco per valori pari a circa 500 mq di Sf per poi decrescere per lotti con taglie maggiori.

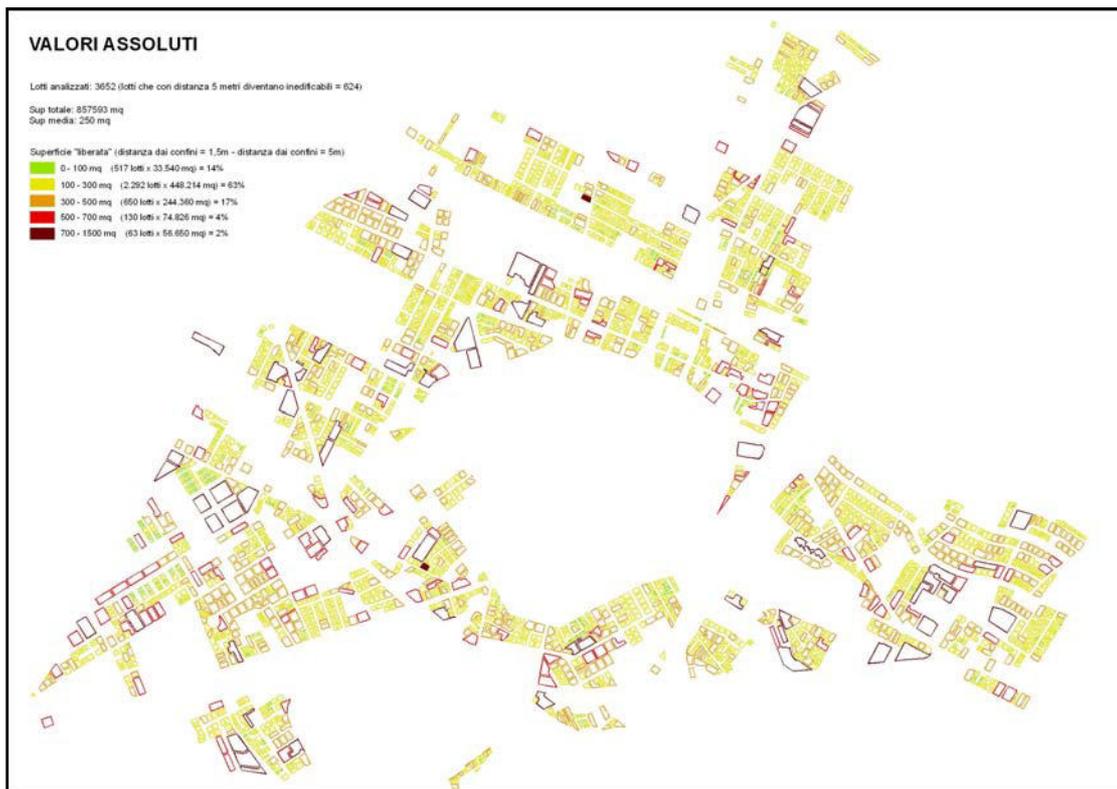
**Le potenzialità più consistenti (in termini di ri\_guadagno %, ossia di efficienza) si hanno per lotti di taglio pari a circa 500 mq di Sf.**

La tipologia di lotti "medio-piccoli" (500 – 1.000 mq), oltre a rappresentare numericamente l'87% dei lotti totali e ad ospitare la gran parte delle potenzialità volumetriche, è quella che potenzialmente meglio si presta ad attuare la strategia in ipotesi anche per altri fattori, tutt'altro che marginali:

- la proprietà non è eccessivamente frammentata, in genere limitata a pochissime unità;
- le tipologie edilizie si prestano maggiormente ad interventi di ampliamento-ristrutturazione;
- la trasformazione comporta un investimento economico relativamente contenuto.

Incrocando le diverse informazioni disponibili, emerge, inoltre, che i lotti costituenti gli agglomerati "spontanei", così come desunti dal PSC (QC) e riportati dal primo schema di progetto cartografico del RUE, sono quelli che traggono maggior beneficio dalla diminuzione della distanza dai confini (evidenziati in rosso).

TAV.4: superfici liberate (distanza 5-1,5 m) in valore assoluto



Tale schema rivela quali sono le situazioni urbane ove dimensionalmente si concentrano ad oggi le occasioni più rilevanti (efficacia), ossia dove le quantità edificatorie prospettate assumono “taglia maggiore” (lotti di dimensioni medio-grandi, oltre i 1.500-2.000 mq) e dove le nuove quote di Sf potenzialmente disponibile all’edificazione sono più consistenti.

Naturalmente la situazione così “fotografata” può evolvere ogni qualvolta si operi un accorpamento/frazionamento di lotti.

c) Rapporto di Copertura

Posto che si assume il Rapporto di Copertura (Sq) come parametro di controllo dell'edificabilità, "quale è il Rapporto di copertura attualmente esistente in questa parte di città (Superficie coperta/Superficie Fondiaria)?"

Il 95% dei lotti ha un Sq minore del 70%; il 40% dei lotti ha Sq < del 30%. Con un Sq del 70% la superficie interessata è 1.508.395 mq e corrisponde al 70% di quella totale..

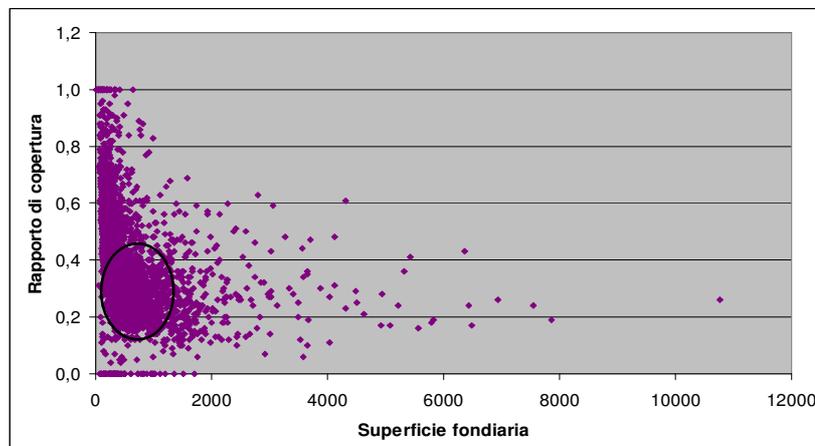
Rispetto la situazione esistente, la distribuzione dei Rapporti di Copertura è il seguente:

TAV.5: Rapporti di copertura



Commento: nei lotti ad edificazione "spontanea" si ha un Sq più elevato (pari in media ad un Sq = 0,5 con picchi più elevati).

GRAFICO 4: rapporto di copertura/superficie fondiaria



I valori dei rapporti di copertura esistenti si agglutinano attorno ad un "core" corrispondente ad un range che va da 0,18 a 0,42 e per lotti con Sf < 1.500 mq. una parte non trascurabile si attesta su valori più alti di Sq.

### Ipotesi progettuali

Posto che la quasi totalità dei lotti denota  $Sq \ll 0,7$ , in prima ipotesi si individua tale valore quale parametro consono per uno scenario limite di densificazione delle superfici fondiarie nei contesti in esame.

Impostando un  $Sq$  massimo di progetto pari a 0,7, risulta quindi che il 95% dei lotti rivela, attualmente, consistenti margini di recupero rispetto tale soglia, a preliminarmente e parziale conferma della validità del parametro individuato per gettare i presupposti dell'allargamento delle possibilità insediative.

Un primo controllo rispetto la strategia riguarda, pertanto, la verifica del rapporto fra superficie liberata ed il parametro limite di  $Sq$  (0,7): *“Nell'ipotesi di ridurre la distanza dai confini fino ad un limite di 1,5 metri, quanti lotti supererebbero la  $Sq$  massima (0,7) se l'edificazione occupasse l'intera superficie liberata?”*

Circa il 52% presenterebbe un  $Sq > 0,7$ , così che “entrerebbe in funzione” il parametro di controllo, mentre per la restante metà dei lotti la congruità risulterebbe già assicurata.

TAV.7: Rapporti di copertura > 0,7 per ipotetica distanza dai confini pari a 1,5 metri

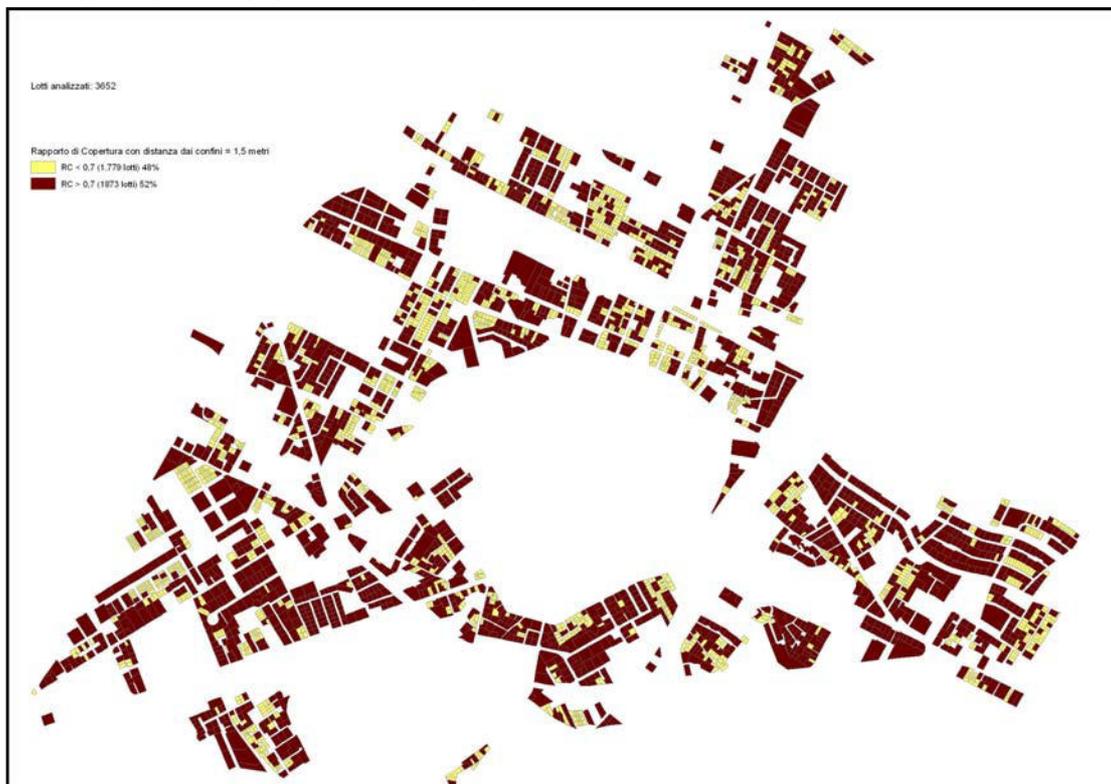
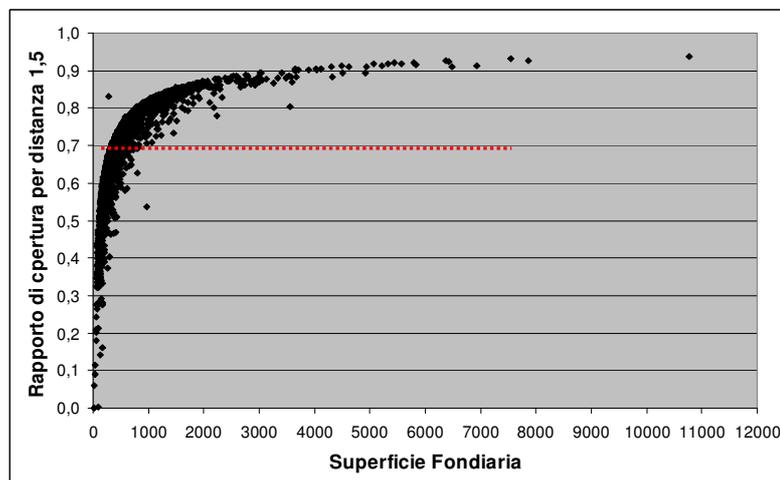


GRAFICO 5: rapporto di copertura per ipotetica distanza dai confini pari a 1,5 metri/superficie fondiaria



Fermi restando gli assunti di base precedentemente richiamati, ipotizzando la massima saturazione edificatoria dei lotti originabile attestando le costruzioni ad una distanza dai confini pari a 1,5 metri, i lotti che vedrebbero superato un rapporto di copertura > di 0,7 sono quelli che presentano una superficie fondiaria > 500 mq, la maggior parte dei quali rientra in un range fino a 2.000 mq circa. Valori più elevati sono associabili a situazioni estreme, propri di lotti dalle ampie estensione.

Una ulteriore verifica riguarda l'entità del volume prefigurato dalla strategia di RUE rispetto a quello già consentito dal PRG.

Fra gli assunti progettuali, il volume potenziale previsto dal PRG viene sostanzialmente confermato dimensionalmente, riproponibile secondo i nuovi parametri di zona, in quanto prealutato "per definizione" sostenibile (con contestuale verifica degli standard, che sarà oggetto di una specifica indagine/valutazione). Si rende necessario impostare il parametro relativo all'altezza massima.

### IPOTESI (1) - Scenario 1 e scenario 2

Nell'ipotesi di edificazione secondo i nuovi parametri di BASE si ipotizzano i seguenti valori di Sq e una Hmax più contenuta di quella del PRG, così indicativamente ripartita:

- per i sub ambiti spontanei	Hmax = 7,5 m	Sq = 0,50;
- per i sub ambiti ordinari	Hmax = 7,5 m	Sq = 0,40.

In questa fase, tuttavia, si procede all'elaborazione di due scenari: uno assumendo Sq=0,4 per tutti i lotti (**scenario 1**) ed uno assegnando a questi Sq=0,5 (**scenario 2**), demandando a passaggi successivi le dovute ricalibrature, eventualmente affinabili anche con l'introduzione del sistema delle premialità.

Risulta che nelle diverse zone della città si articolano i seguenti bilanci fra potenzialità di PRG con incentivo e potenzialità in base alla strategia in oggetto e diversificati a seconda del valore di Sq:

TAV.8: Ipotesi (1) comparazione fra volume realizzabile in base al PRG e volume in base a parametri di BASE del RUE di cui allo SCENARIO1



TAV.9: Ipotesi (2) comparazione fra volume realizzabile in base al PRG e volume in base a parametri BASE del RUE di cui allo SCENARIO 2



Dal punto di vista prettamente quantitativo, ai due scenari corrisponde la seguente capacità insediativa globale:

- scenario 1: **6.464.500 mc**
- scenario 2: **8.080.700 mc**

La “forchetta” identificata da tali valori si attesta quindi a circa 1.616.200 mc.

L’entità complessiva delle cubature disponibili con lo scenario 1 è lievemente superiore a quella potenzialmente messa in campo dal PRG vigente (6.423.420 mc), così che a livello di saldo globale già tale opzione assorbe, e recupera, le quantità riconosciute ad oggi.

Sensibilmente maggiore è il “plus” di volume potenziale consegnato dallo scenario 2.

E’ doveroso sottolineare che tale considerazione vale unicamente per il bilancio complessivo sul consolidato e non sul singolo lotto, così come è doveroso richiamare il fatto che nel computare le attuali possibilità del PRG sono state assunte le quantità condizionate all’accesso agli incentivi (pari al 20%, che corrispondono in totale a circa 1.070.570 mc e che richiedono la costruzione di BIOEDILIZIA), mentre gli scenari di RUE così elaborati ancora non vedono innestati gli incrementi ascrivibili ai nuovi incentivi.

L’ipotesi progettuale, si è detto, prevede quale prima opzione la trasposizione delle potenzialità residue del PRG nel RUE mediante nuove regole che ne agevolino l’attuazione: in altri termini “il travaso” da un contenitore di una forma ad un altro di forma diversa che necessariamente faccia i conti con quanto già con-formato.

Seppur la quantificazione delle virtuali potenzialità edificatorie è indipendente dalla distanza fissata dai confini, è basilare prendere atto che le quote di volume “collocate” sulle parti di Sf cosiddetta liberata dall’ipotesi analizzata non sono in toto equivalenti a quelle realizzabili contenendo l’edificazione a 5 m dai confini sulle proprietà, nel senso che queste ultime possono effettivamente essere considerate affrancate da molti vincoli, in primis il rispetto dei 10 m da parete finestrate, mentre le prime possono vedere limitato o precluso il loro utilizzo (caso per caso), eventualmente come pareti cieche. Nel valutare quindi i saldi e la distribuzione degli scostamenti frutto delle simulazioni, dovranno essere introdotte anche considerazioni di ordine “qualitativo” nel quadro della strategia in via di definizione.

Dal punto di vista della distribuzione spaziale di tali ipotetici carichi insediativi, il primo dato che emerge dalla comparazione fra gli scenari elaborati è il fatto che mentre nello scenario 1 la maggior parte dei lotti subirebbe una riduzione, seppur contenuta entro il 3%, delle attuali potenzialità edificatorie, passando allo scenario 2 risulta che alla totalità dei lotti è assicurata l'estensione, in alcuni casi anche molto consistente, delle attuali potenzialità.

Un'altra informazione desumibile "a colpo d'occhio" è che le aree ove si concentrano i maggiori vantaggi sono prevalentemente quelle a sud della città e gravitanti su Viale Marconi e Via Firenze, zone ove dalle indagini viene evidenziato che si è costruito sensibilmente meno del consentito.

Il volume edificabile nell'ipotesi di completo sfruttamento degli indici incentivati di PRG e compresi gli incentivi è 6.423.420 mc, ai quali si possono aggiungere 1.125.000 mc derivanti dalla "salvaguardia" del volume già esistente ed eccedente gli indici (quindi BIOEDILIZIA) di PRG, per cui in totale lo stock insediativo che si intende assicurare ammonta a 7.548.420 mc.

Il volume totale realizzabile nell'ipotesi di edificazione secondo i nuovi parametri di BASE oscilla dai 6.500.000 mc agli 8.000.000 mc circa, a seconda dello scenario assunto, al netto dei mc derivanti dalla "salvaguardia" delle eccedenze (da ri-quantificare in rapporto ai parametri del RUE e comunque pari a 1.125.000 mc rispetto a quelli di PRG) rispetto tali parametri e, come già segnalato, degli eventuali incentivi messi in campo dal RUE.

**N.B.:** Ipotizzando una maggiore altezza massima consentita, pur riducendola rispetto all'attuale PRG (9,5 m contro gli attuali 12,5 m), già un Sq base = 0,35 potrebbe garantire, con diversi margini e nella maggioranza dei casi, la ricomposizione del volume previsto dal PRG nonché di quello esistente ed eccedente i suoi indici, fermo restando la salvaguardia dell'altezza massima esistente anche nel caso di Demolizione e Ricostruzione.

**Dalle simulazioni effettuate si deduce un "contenitore virtuale" di BASE, semplice nell'identificazione e variamente configurabile dalla combinazione dei nuovi parametri di zona, calibrato in modo da poter accogliere il volume già previsto dal PRG attuale compresa la quota incentivata e quella inespressa, con margini di tolleranza che sono nella quasi totalità delle situazioni in eccedenza, fisiologici ed assorbibili nel processo di produzione/rinnovamento edilizio.**

**Come ulteriore opzione compositiva, non simulata in questa sede, viene confermata la possibilità di costruire in aderenza sul confine, con il consenso del vicino, sempre nel rispetto dei limiti di zona.**

**Nel tentativo di rendere concretizzabili le possibilità edificatorie già riconosciute dal PRG, rimodulando le regole insediative ed allargando le flessibilità di occupazione degli spazi, ci si orienta principalmente verso una possibile densificazione sostanzialmente a "saldo volumetrico prossimo allo zero". A valutazioni di livello quantitativo, ovviamente, dovranno affiancarsi considerazioni di ordine qualitativo, intrecciandosi le une alle altre per dar luogo ad un nuovo sistema di regole organico e funzionale.**

Entro tale quantità, si è detto, la sostenibilità volumetrica della struttura urbana investita dalla nuova strategia può intendersi acquisita come pre-verficata (in sede di PRG) e non viene messa in discussione se non per le componenti prestazionali conseguentemente ad una eventuale rimodulazione degli standard richiesti.

Oltre tale limite si apre un nuovo "fronte progettuale": ossia la densificazione incrementale, da orientare mediante incentivi volumetrici (o di superficie), deve essere accompagnata da prestazioni tese a garantire la sostenibilità dei nuovi e ridefiniti livelli insediativi (compensazioni).

A livello di dotazioni territoriali, dai dati ricogniti dal PSC si desume in via preliminare che ogni abitante della parte di città costituita dal centro storico e dall'ambito urbano consolidato ha a disposizione circa 32 mq di attrezzature e spazi,

considerando anche il Parco Bucci (classificato di livello territoriale e quindi formalmente da escludere dal computo, ma fattivamente utilizzato dagli abitanti) che è inserito in tale contesto. Solo il Centro Storico, quindi, per ovvie e insuperabili ragioni si attesta al di sotto dei 30 mq/ab, mentre le altre porzioni del tessuto consolidato offrono una consistente eccedenza di spazi alla collettività, in grado di accogliere potenzialmente un incremento del carico abitativo o con esso compatibile.

Naturalmente, anche l'aggiornamento e verifica di tali dati deve essere occasione di uno studio mirato.

La disponibilità del nuovo "contenitore di base", potenzialmente allargato nel perimetro rispetto i limiti contenuti nel PRG, offre l'occasione per indirizzare il volume ad oggi inespresso verso quegli ampliamenti puntuali e di dimensioni non eccessive, in grado di soddisfare molte esigenze dei cittadini, quali:

- ampliare l'abitazione esistente per esigenze legate all'evoluzione del nucleo familiare;
- aumentare il numero delle unità abitative;
- disporre di servizi quali autorimesse, depositi, etc. Tale azione giova anche alla funzionalità degli spazi pubblici destinati alla mobilità;
- consolidare e valorizzare le attività economiche compatibili già insediate;
- allargare le possibilità di insediamento di nuove piccole attività;

con evidenti risvolti positivi anche sull'impulso all'attività economica legata all'edilizia, che potrebbe vedere attivarsi importanti "sacche" d'applicazione.

Un aspetto che merita un ragionamento specifico, da avviare in fase successive ma necessario, verte sulle situazioni dei lotti totalmente in edificati.

La possibilità di rinunciare alle distanze dai confini imposte dal PRG (5 m) potrebbe quindi in prima battuta essere riservata ai casi ampliamento e ristrutturazione non radicale, conservando invece 5 m nei casi di nuova costruzione e demolizione integrale con ricostruzione.

E' palese che quanto contenuto nel presente dossier di lavoro non rappresenta un punto di approdo circa le attività per il progetto del RUE, ma come segnalato fin dalle premesse si configura come una raccolta di appunti, di "passaggi" atti a contribuire alla messa a punto della strategia per tendere agli obiettivi assunti, nel tentativo di apprezzare da subito le quantità in gioco, di tragararne le soglie e gli scostamenti correlati alle opzioni considerate in questa fase, di "accostarsi" ai materiali urbani da maneggiare e/o ri\_maneggiare con il nuovo strumento.

### IPOTESI (2) - Scenario 3

Nell'ipotesi di edificazione secondo nuovi parametri da impostarsi nel RUE, si assumono i seguenti valori di Rc e Hmax, così ripartiti:

- per le zone a bassa densità:	Hmax = 7 m	Rc = 0,35;
- per le zone a media densità:	Hmax = 7 m	Rc = 0,40;
- per le zone ad alta densità:	Hmax = 9,5 m	Rc = 0,40;

La diversificazione dei nuovi parametri, pertanto, in questa ipotesi avviene **mantenendo la perimetrazione derivante dall'individuazione contenuta nel PRG in base all'attuale indice Uf** (zone ad alta densità Uf = 2,6 mc/mq – zone a media densità Uf = 2,2 mc/mq – zone a bassa densità Uf = 1,8 mc/mq).

Tale opzione, basandosi sulla zonizzazione effettuata dal PRG e modulando maggiormente i nuovi parametri proposti, mira a livellare le differenze di "plus volumetrico" originabili a seguito del passaggio dal PRG al RUE, stemperandole senza alterare significativamente il dimensionamento considerato dagli scenari 1 e 2.

In base a questo scenario, risulta che nelle diverse zone della città si distribuisce il seguente bilancio fra le potenzialità del PRG e quelle derivanti dai parametri in oggetto:

TAV.8: Scenario 3 -VOLUME BASE RUE

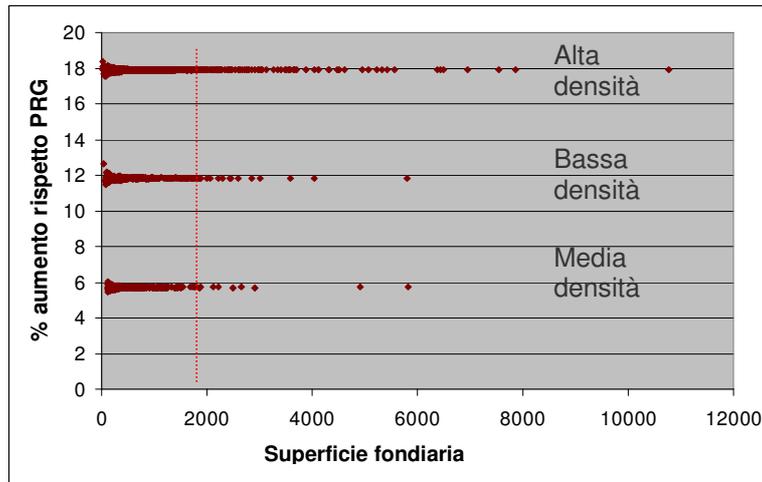


Il volume totale edificabile nell'ipotesi di piena edificazione secondo i nuovi parametri di BASE ipotizzati dal RUE è: 7.709.450 mc (1% in più di 7.548.420) ai quali si possono aggiungere 1.125.000 mc derivanti dalla "salvaguardia" del volume eccedente gli attuali parametri di PRG, per cui lo scenario 3 considera globalmente **8.834.450 mc** (pari ad un incremento del 17% rispetto ai 7.548.420 mc del PRG).

Il rapporto percentuale delle nuove possibilità rispetto al volume potenziale del PRG è così suddiviso:

- per gli ambiti a bassa densità: + 11%
- per gli ambiti a media densità: + 5%
- per gli ambiti ad alta densità: + 17%

GRAFICO 6: Plus volumetrico, zone di PRG e Sf



Per gli ambiti a bassa e media densità del PRG (+11% e + 5%) il campo di applicazione si riduce quasi interamente a lotti con Sf < 2.000 mq; mentre per gli ambiti ad alta densità (+17%) il campo di applicazione più significativo si concentra numericamente sulla stessa estensione di superficie fondiaria ma investe anche in modo consistente fondi con taglia maggiore.

## C. ZONE URBANE CONSOLIDATE PRODUTTIVE

<b>Ambito di studio:</b>	art. 11 PRG Faenza “Zone urbane consolidate produttive miste” - capoluogo
<b>Obiettivo RUE:</b>	prioritariamente assicurare la possibilità di sviluppo e riammodernamento delle attività, già presenti o di nuovo insediamento, consentendo in determinati ambiti l’evoluzione verso una pluralità di funzioni compatibili e strumentali alla rigenerazione diffusa dei tessuti più obsoleti, favorendone la riqualificazione in termini di dotazioni e qualità insediativa
<b>Tema:</b>	come agire sulla città esistente - i diversi ambiti strutturati dai tessuti produttivi
<b>Fase 1</b>	Analisi: conoscere il costruito e le possibilità vigenti
<b>Fase 2</b>	Progetto: indizi per la nuova strategia

### Premessa

Il presente studio è un dossier di lavoro che tratta i tessuti consolidati produttivi afferenti al capoluogo disciplinati dall’art. 11 delle NdA del PRG vigente e per l’insieme dei quali, in virtù delle relative caratteristiche dimensionali, funzionali e localizzative, il Piano Strutturale ha individuato veri e propri ambiti, nell’accezione della LR 20/00 e s.m.i.

Le diverse finalità, politiche e strategie che il RUE prende in carico dalla pianificazione di livello strutturale, per essere calibrate, trasposte e dettagliate nella nuova disciplina da attuarsi con interventi diretti e variamente ubicati, vengono in questa fase integrate da un’analisi di maggior approfondimento su alcune tematiche specifiche, che implementa quelle già contenute nel Quadro Conoscitivo del PSC, agevolandone un’ancor più organica e aggiornata interpretazione.

L’indagine riportata nel presente documento affianca quella avente ad oggetto le “Zone urbane consolidate miste”, così che lo “sguardo” attraverso il quale il RUE si propone di “fotografare” la città in chiave conoscitiva/propositiva tende ad abbracciare la gran parte dei materiali urbani oggetto del nuovo Piano.

Naturalmente, anche per i dati e le simulazioni effettuate sulle aree produttive esistenti valgono tout-court i criteri e le considerazioni di ordine generale (natura, precisione, attendibilità, metodologia, etc.) esplicitati nella premessa dello studio.

Conformemente alla lettura operata dal PSC si ha che, sia per gli ambiti prevalentemente residenziali che per quelli produttivi, la città esistente racchiusa nel territorio urbanizzato è composta da tessuti consolidati di varia natura, dal Centro storico e da comparti in via di strutturazione: questi ultimi sono disciplinati dagli specifici strumenti attuativi in corso (Piani Particolareggiati o Progetti Unitari), quantomeno per la loro durata convenzionale.

La città consolidata si compone, quindi, anche di “pezzi” sorti in base a comparti pianificati, approvati da oltre 10 anni e già attuati nel rispetto di particolari Schede normative.

All’interno del centro urbano di progetto sono individuati anche quei comparti di trasformazione inglobati e/o posti a saldatura dell’esistente, non ancora attivati, che rientreranno nelle previsioni da ri-disciplinarsi con il POC.

Queste indagini, assumendo ad oggetto solo parte della città consolidata - scevra da discipline attuative specifiche - attualmente regolamentata da norme di ordine generale contenute nelle NdA del PRG, non restituiscono pertanto l’immagine completa dei tessuti trattati dal Piano, ma ne descrivono ampie e significative parti, centrali per l’impostazione del RUE.

## Fase 1 - Analisi: conoscere il costruito e le possibilità vigenti

I dati generali che seguono sono strumentali alla restituzione della “fotografia” delle porzioni di città di interesse:

Lotti verificati: 581

Sf totale: 2.160.760 mq

Sf media: 3.720 mq

Volume potenziale globale in base al PRG = 18.150.375 mc

Volume potenziale medio in base al PRG = 31.240 mc

Volume reale globalmente costruito = 5.826.425 mc

Volume reale medio costruito = 10.028 mc

Volume reale globalmente costruito rispetto ai parametri del PRG = - **12.324.000 mc**

Il bilancio complessivo attuale circa le quantità edificatorie esistenti e quelle previste di BASE dal PRG (senza considerare le eventuali premialità di tale Piano legate ad incentivi) denota un residuo non edificato molto elevato, pari a 12.324.000 mc circa.

Si prende atto, inoltre, che in nessun lotto si è costruito di più di quanto il PRG mette a disposizione e che nel 99,5 % dei lotti si è concretamente “lasciato sul campo” oltre il 65% di quanto il PRG assegna loro<sup>1</sup>.

E' questo un primo netto ed eclatante dato.

I lotti ineditati sono solamente 38 su 543 (6,5% del numero totale e come si vedrà in termini insediativi pari a circa il 4,5%) corrispondenti a 100.200 mq (con una taglia del lotto medio pari a 2.600 mq a fronte dei 3.720 mq di media sulla totalità dei lotti) e tali da non incidere in misura significativa nei saldi di cui sopra. La distribuzione spaziale di tale fenomeno, evidenziata in termini percentuali, è quella indicata nel seguente **Allegato 01**.

---

<sup>1</sup> il valore estremamente elevato di dimensionamento residuo derivante dalle simulazioni porta ad osservare che, richiamando il grado di attendibilità, la tolleranza e le finalità consegnate ai dossier, gli eventuali e possibili errori nelle elaborazioni sarebbero da ricondursi alla precisione dei dati di partenza disponibili. Considerata l'entità dei valori risultanti, tali errori possono in prima analisi essere intesi come “assorbiti/assorbibili” in essi, fermo restando aperta la possibilità per il singolo di accertarli puntualmente disponendo dei peculiari dati del progetto edilizio e dello stato di fatto.

**Allegato 01: differenza % fra volume potenzialmente costruibile (PRG) e volume realmente costruito**

**PRG**

**ANALISI DIFFERENZA % FRA VOLUME POTENZIALMENTE COSTRUIBILE (PRG) E VOLUME REALMENTE COSTRUITO**

Lotti analizzati: 543 (non sono graficati i 38 lotti vuoti indicati con \* )

Differenza % Volume Potenzialmente Costruibile (PRG) e Volume realmente costruito

- Vreale = fino a -25% del Vpotenziale(PRG) (n.2 lotti - 0,5%)
- Vreale = da -25% fino a -50% del Vpotenziale(PRG) (n.61 lotti - 11%)
- Vreale = da -50% fino a -75% del Vpotenziale(PRG) (n.368 lotti - 67,5%)
- Vreale = da -75% a -99,7% del Vpotenziale(PRG) (n.114 lotti - 21%)

Dal giallino al verde scuro si passa da un delta minore (ha costruito un po' meno rispetto a quanto potenzialmente avrebbe potuto fare con il PRG) a chi ha un delta maggiore (ha costruito molto meno rispetto a quanto avrebbe potenzialmente potuto fare con il PRG).

In tutti i lotti (nel caso del PRG) si è realmente costruito meno rispetto a quanto in teoria possibile.



In termini di valori assoluti, la geografia delle volumetrie esistenti -schematizzata nel seguente **Allegato 02**- mostra come le aree verso l'autostrada accolgano quasi esclusivamente le taglie "massime", superiori ai 60.000 mc.

La periferia di ponente (vecchia zona produttiva) è composta prevalentemente da lotti su cui sorgono costruzioni con volume totale inferiore ai 7.000 mc e comunque compreso entro i 12.000 mc, salvo qualche eccezione; mentre la zona ad ovest della "Naviglio" offre una struttura intermedia fra i due.

Globalmente, circa il 70% dei lotti vede realizzate volumetrie contenute sotto i 7.000 mc.

Per ciò che attiene al "peso" che le diverse zone produttive considerate rivestono, si opera una prima interrogazione suddividendole in tre ipotetici raggruppamenti: zone dell'area produttiva "ponente", zone ad ovest della "Naviglio" e zone a sud dell'autostrada. Si ha:

	V potenziale da PRG (mc)	V realizzato (mc)	Residuo (mc)	% sul V potenziale totale
zone dell'area industriale "ponente"	10.751.230	3.522.220	7.237.010	40
zone ad ovest della "Naviglio"	3.399.660	1.182.820	2.216.840	12
zone a sud dell'autostrada	3.991.490	1.121.385	2.870.105	16

La zona "Ponente" è quella che, fra i tessuti produttivi consolidati, rivela la quota nettamente più consistente di volume potenziale, nonché del volume residuo.

Le altre due zone sono equiparabili per l'entità di tali parametri.

In analogia a quanto condotto in merito alle volumetrie, si effettua -partendo dalla verifica della Superficie Utile Lorda (SUL) ad oggi realmente "sfruttata" (**Allegato 03**)- la valutazione anche per ciò che attiene alla disponibilità percentuale di **superfici** per attività produttive, sempre misurata in Superficie Utile Lorda (SUL) e riportata nel seguente **Allegato 04**. Lo studio di tale parametro è, peraltro, classicamente impiegato dagli strumenti urbanistici per il dimensionamento relativo al produttivo.

Se la funzione che lega volume e superfici è di tipo lineare nel campo del dimensionamento teorico, ciò non è automaticamente verificato se l'indagine si sposta avendo attenzione per lo scostamento reale fra ciò che è effettivamente realizzato e la disponibilità teorica del PRG.

Per le elaborazioni circa i volumi e SUL, è doveroso dare evidenza che si sono apportate coscientemente delle modeste approssimazioni: alcuni dati di partenza sono associati ai singoli edifici (es. altezze), mentre per una rappresentazione sufficientemente "parlante" sono stati in questa sede trasposti, ponderandoli in ragione dell'estensione dei fabbricati, sul lotto di appartenenza.

L'informazione risulta più aggregata, più comunicabile e interpretabile, seppur sconta un lieve calo di precisione del dato puntuale (il mosaico della fotografia si compone della "tessera-lotto" anziché del "pixel-fabbricato"), peraltro recuperabile con interrogazioni ad hoc.

Ne risulta che complessivamente esiste un'offerta di superfici potenziali pari a circa 6.050.150 mq di SUL in base al PRG, mentre ne sono state realmente costruite solo 820.150 mq, così che il residuo ammonta a circa 5.230.000 mq di SUL ossia ben oltre l'80% delle possibilità non sono sfruttate.

Quasi il 70% dei fondi accoglie SUL inferiori a 1.000 mq e circa il 95% dei lotti vede ubicati meno di 3.000 mq di SUL.

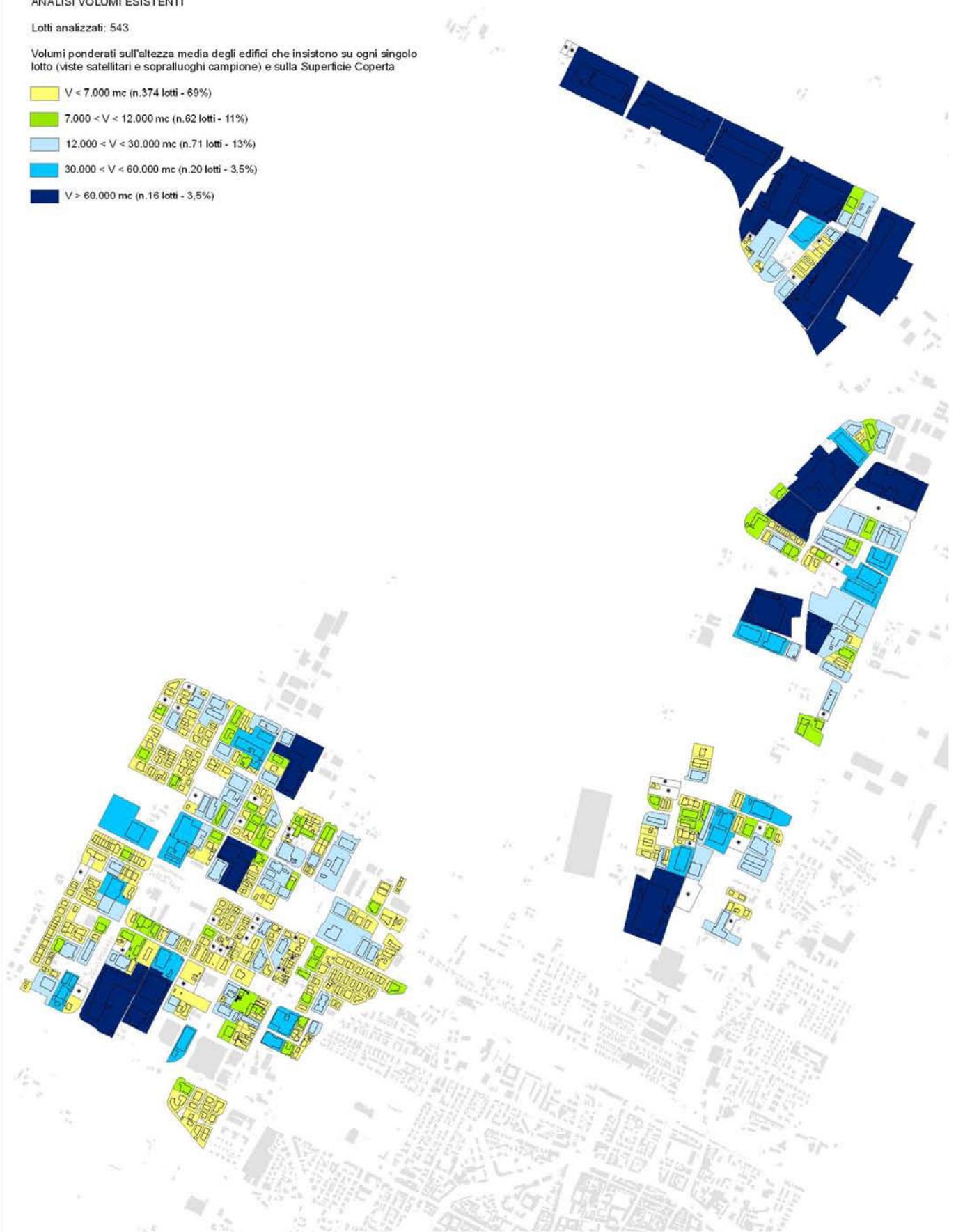
**Allegato 02: volumi esistenti**

**ANALISI VOLUMI ESISTENTI**

Lotti analizzati: 543

Volumi ponderati sull'altezza media degli edifici che insistono su ogni singolo lotto (viste satellitari e sopralluoghi campione) e sulla Superficie Coperta

- $V < 7.000$  mc (n.374 lotti - 69%)
- $7.000 < V < 12.000$  mc (n.62 lotti - 11%)
- $12.000 < V < 30.000$  mc (n.71 lotti - 13%)
- $30.000 < V < 60.000$  mc (n.20 lotti - 3,5%)
- $V > 60.000$  mc (n.16 lotti - 3,5%)

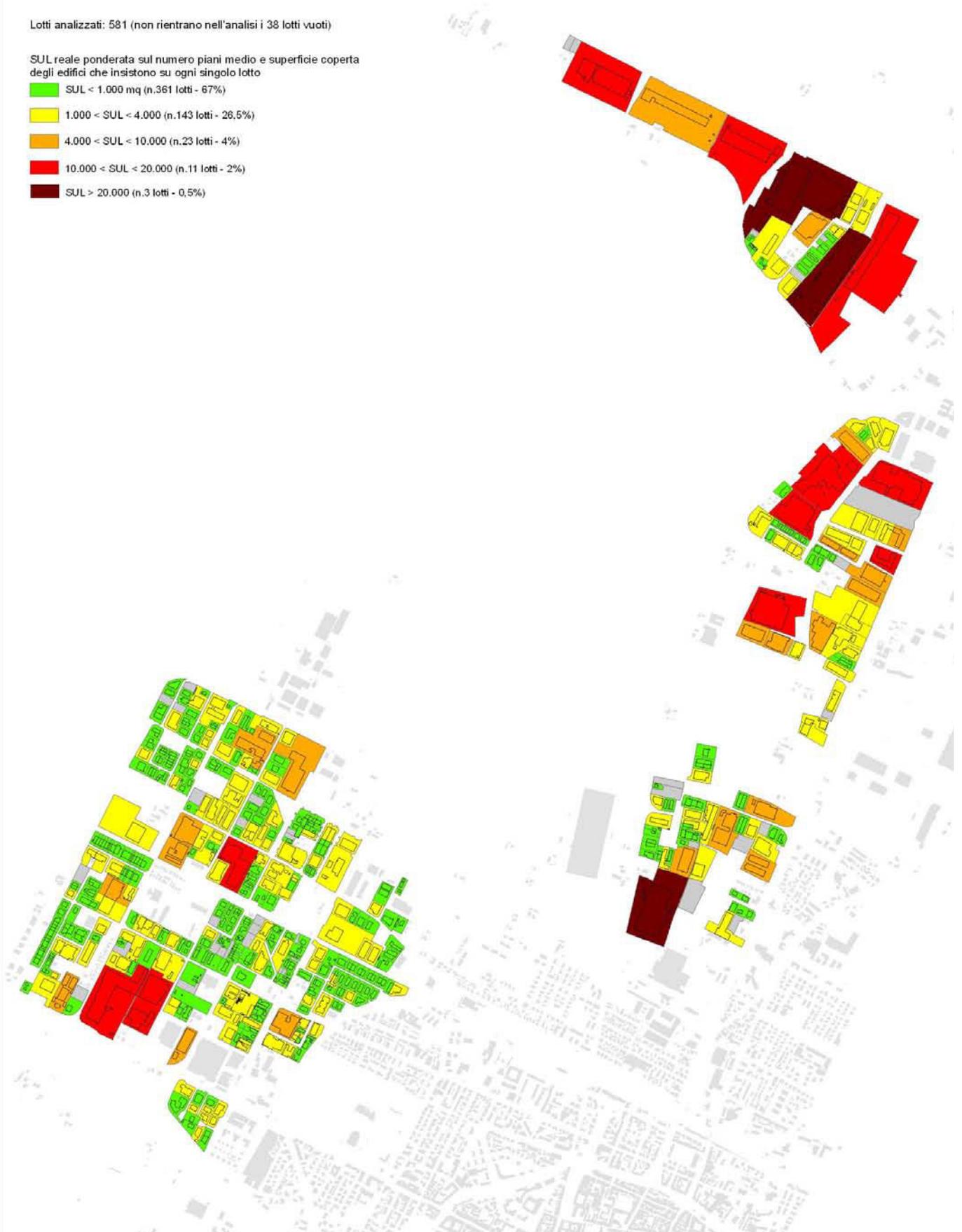


**Allegato 03: superficie utile lorda esistente**

Lotti analizzati: 581 (non rientrano nell'analisi i 38 lotti vuoti)

SUL reale ponderata sul numero piani medio e superficie coperta degli edifici che insistono su ogni singolo lotto

- SUL < 1.000 mq (n.361 lotti - 67%)
- 1.000 < SUL < 4.000 (n.143 lotti - 26,5%)
- 4.000 < SUL < 10.000 (n.23 lotti - 4%)
- 10.000 < SUL < 20.000 (n.11 lotti - 2%)
- SUL > 20.000 (n.3 lotti - 0,5%)



**Allegato 04: differenza % fra Superficie Utile Lorda potenzialmente costruibile (PRG) e Superficie Utile Lorda realmente costruita**

**PRG - SUL**

ANALISI DIFFERENZA % FRA SUL POTENZIALMENTE COSTRUIBILE (PRG) E SUL REALMENTE UTILIZZATA

Lotti analizzati: 543 (non sono graficati i 38 lotti vuoti indicati con \* )

Differenza % SUL Potenzialmente Costruibile (PRG) e SUL realmente utilizzata

- SULreale = fino a -25% della SULpotenziale(PRG) (n.2 lotti - 0,5%)
- SULreale = da -25% fino a -50% della SULpotenziale(PRG) (n.6 lotti - 1%)
- SULreale = da -50% fino a -75% della SULpotenziale(PRG) (n.38 lotti - 7,%)
- SULreale = da -75% a -99,9% della SULpotenziale(PRG) (n.497 lotti - 91,5%)

Dal giallino al verde scuro si passa da un delta minore (ha utilizzato meno SUL rispetto a quanto potenzialmente avrebbe potuto fare con il PRG) a chi ha un delta maggiore (ha utilizzato molto meno SUL rispetto a quanto avrebbe potuto fare con il PRG).

In tutti i lotti (nel caso del PRG) si è realmente utilizzato meno SUL rispetto a quanto in teoria possibile.



L'ambito "Ponente" è quello prevalentemente caratterizzato da taglie piccole.

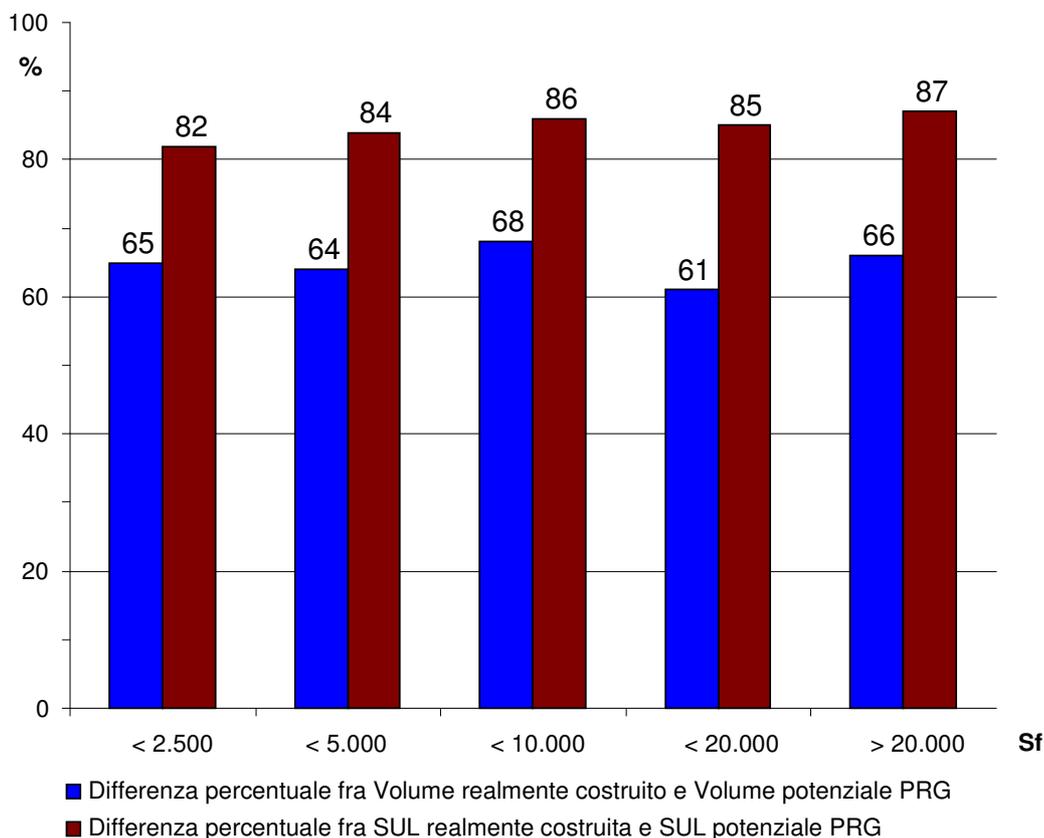
	SUL potenziale da PRG (mq)	SUL realizzata (mq)	Residuo (mq)	% sulla SUL potenziale totale
zone dell'area industriale "Ponente"	3.586.410	491.040	3.095.370	51
zone ad ovest della "Naviglio"	1.133.220	187.520	495.700	8
zone a sud dell'autostrada	1.330.500	141.600	1.188.900	20

Il "peso" delle tre ambiti, come ipotizzati, vede confermato anche in questo caso il medesimo posizionamento reciproco degli stessi. Si accentuano tuttavia gli scarti fra una posizione e la successiva.

Si assiste ad un incremento delle percentuali di residuo rispetto ai dati relativi al volume, con un significativo picco nella zona "Ponente" (che segna + 11%): la SUL inutilizzata è maggiore del volume non utilizzato e la zona "Ponente" è quella che "pesa di più", sia in termini potenziali, che di carichi insediativi realizzati, che di possibili "recuperi" rispetto alle attuali soglie massime consentite.

Confrontando i valori relativi ai residui percentuali di volume e SUL, in funzione della dimensione fondiaria dei lotti, si osserva che:

- in tutte le taglie dei lotti considerate, il residuo computato in termini di SUL supera abbondantemente quello computato in volume: in altri termini, si ha la conferma che, in base alle situazione costruita ed alle possibilità vigenti, ragionare in termini di superfici piuttosto che di volumi offre margini percentuali maggiori per "recuperare" spazi (nel costruito o nel campo dell'ex-novo);
- non si manifestano sensibili variazioni di tale scarto percentuale in base alla diversa dimensione dei lotti, così che il delta è pressoché costante (range 17%-24%).



Si evidenzia che lo stock comunale di aree per insediamenti produttivi non si esaurisce considerando le aree di cui all'art. 11 del PRG, ma trova consistenti quote, molte delle quali ancora disponibili ex-novo, nei comparti soggetti a specifiche Schede che non sono trattati dal presente dossier (prevalentemente lato Ovest Naviglio, lato Nord Autostrada, etc..). Dal Quadro Conoscitivo del PSC è possibile ricavare puntualmente tali dati, per leggere un quadro completo delle possibilità produttive contemplate dagli strumenti urbanistici vigenti.

Una volta quantificato l'ammontare e l'allocazione delle potenzialità non sfruttate nelle aree analizzate si ricercano le principali motivazioni di tale situazione.

- Commento: “**Attualmente vi è un considerevole residuo non espresso per varie cause**”.

Le ragioni che stanno alla base di tale fenomeno sono, in numerosi casi, diverse da quelle caratterizzanti il tessuto consolidato residenziale misto: l'insieme delle tavole di analisi, comprese le seguenti, ne danno conto.

Infatti, le altezze massime consentite sono spesso più che sufficienti rispetto alle esigenze dimostrate dalle attività, così come la superficie coperta rileva che le possibilità del PRG superano abbondantemente le richieste connaturate alla maggior parte delle tipologie di aziende presenti.

Ad oggi è efficace la distanza dei 5 m richiesta dai confini di proprietà dal PRG; atteso ciò, in prospettiva potrebbe non assumere in via così generalizzata i caratteri limitanti che riveste nell'ambito residenziale e, inoltre, la tipologia dei fabbricati presenti si presta maggiormente a deflettere i condizionamenti dovuti alle pareti finestate

La libera e autonoma scelta di parziale, minoritario, sfruttamento delle possibilità edificatorie da parte della proprietà è quindi riconducibile prevalentemente a motivazioni legate al miglior utilizzo del lotto in funzione della particolare attività, sovente caratterizzata dall'esigenza di disporre di superfici scoperte e in parte impermeabili (piazze per deposito/esposizione e mobilitazione merci, etc.).

Alla definizione di tale considerazione contribuisce anche il dato che, in termini di SUL potenzialmente realizzabile in base al PRG, si registra un sottoutilizzo ancor maggiore in confronto al volume. Ciò a conferma del fatto che nel caso di attività di tipo tradizionale (es. manifatturiero), quali quelle che nella fase di primo insediamento hanno occupato le zone produttive “storiche”, era prioritaria la disponibilità di ampie superfici coperte, anche con altezze sensibili (5-6 m), mentre assumeva meno rilevanza la possibilità di realizzare più piani all'interno con conseguente SUL.

L'intenzione di sopperire alla presenza di dotazioni pubbliche (parcheggi), sistemando per questi usi taluni spazi interni al lotto (di uso pubblico o in altri casi privati), in certe situazioni è in linea con quanto osservato circa l'assetto interno al lotto.

Rileva il fatto, per ciò che attiene alle possibilità di insediamento in immobili già esistenti di usi extraproductivi, che trattandosi di zone “D” ai sensi della LR 47/78 non è stato possibile nel tempo accedere al dispositivo della monetizzazione dei nuovi standard connessi al cosiddetto incremento del carico urbanistico. E' stato altresì disagevole, in diversi casi, ricavare fisicamente spazi all'interno della struttura di occupazione dei suoli, spesso “già data”.

Le ragioni, pertanto, non si fondano su limitazioni di natura fisica o regolamentare, ma sono probabilmente per lo più - e principalmente - legate all'assetto “insediativo tipo” delle aziende in rapporto al lotto di appartenenza e, secondariamente, all'incomprimibilità di alcuni costi per la costruzione, quantomeno per le parti ritenute “non imprescindibili” per la conduzione dell'attività.

L'analisi delle tipologie prevalenti, ma anche delle funzioni compresenti, fornisce informazioni coerenti con la lettura delle logiche insediative in tali contesti.

Le immagini che seguono descrivono, per le tematiche indagate, la conformazione delle aree in oggetto.

- Per ciò che riguarda la Superficie Fondiaria: **“Qual è l'estensione della Superficie Fondiaria negli ambiti produttivi esistenti?”** (Allegato 05)

ANALISI SUPERFICIE FONDIARIE

Lotti analizzati: 581  
 Superficie fondiaria totale: 2.160.760 mq  
 Superficie fondiaria media: 3.720 mq

Superficie fondiaria dei lotti

- < 2.500 mq (n. 403 lotti - 69% - 1.250 mq di sup. media - 501.150 mq di sup totale)
- 2.500 - 5.000 mq (n. 95 lotti - 16% - 3.450 mq di sup. media - 328.950 mq di sup totale)
- 5.000 - 10.000 mq (n. 45 lotti - 8% - 6.850 mq di sup media - 308.400 mq di sup totale)
- 10.000 - 20.000 mq (n. 20 lotti - 4% - 12.450 mq di sup media - 249.300 mq di sup totale)
- > 20.000 mq (n. 18 lotti - 3% - 2.950 mq di sup media - 773.000 mq di sup totale)

Lotti vuoti

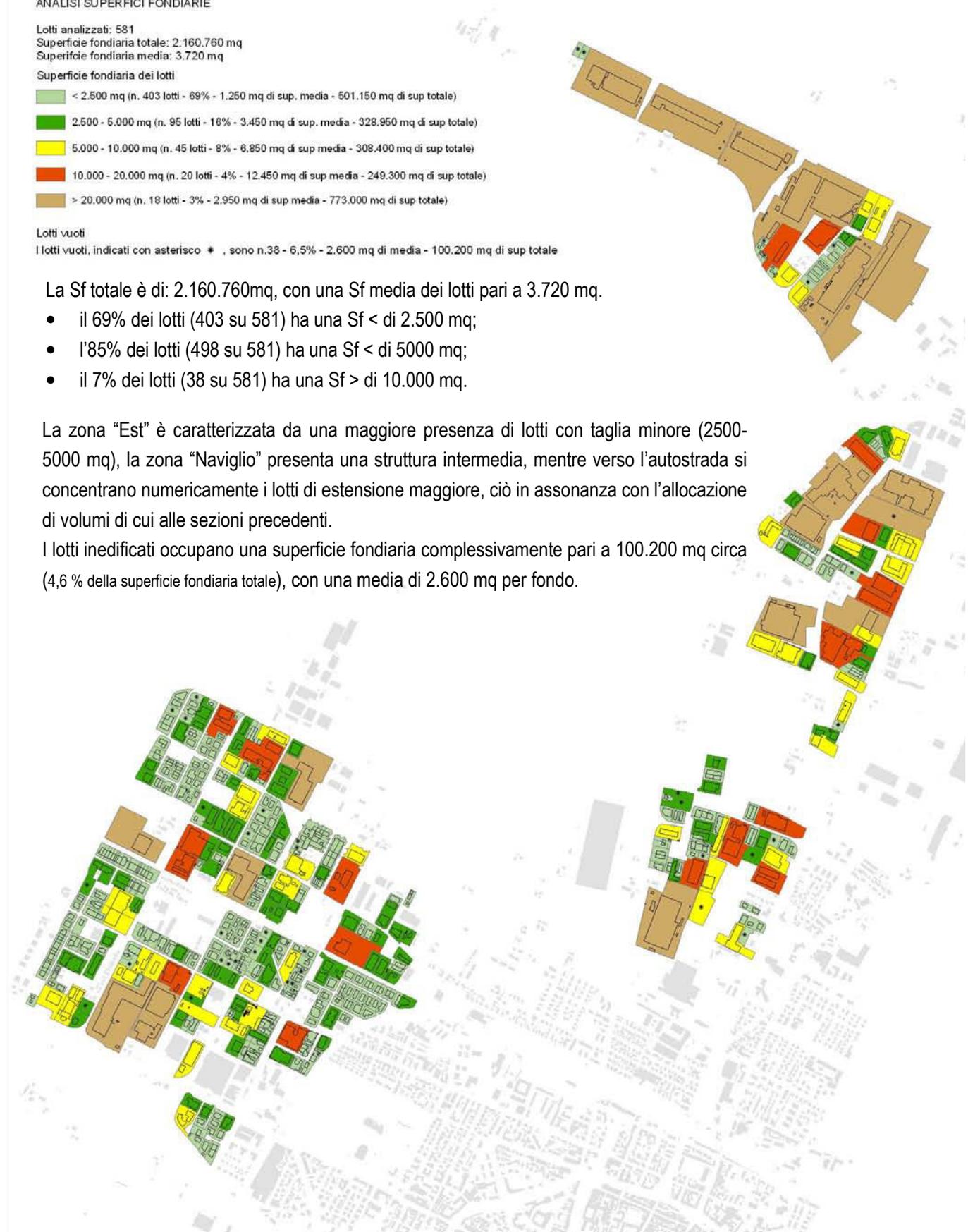
I lotti vuoti, indicati con asterisco \*, sono n.38 - 6,5% - 2.600 mq di media - 100.200 mq di sup totale

La Sf totale è di: 2.160.760mq, con una Sf media dei lotti pari a 3.720 mq.

- il 69% dei lotti (403 su 581) ha una Sf < di 2.500 mq;
- l'85% dei lotti (498 su 581) ha una Sf < di 5000 mq;
- il 7% dei lotti (38 su 581) ha una Sf > di 10.000 mq.

La zona “Est” è caratterizzata da una maggiore presenza di lotti con taglia minore (2500-5000 mq), la zona “Naviglio” presenta una struttura intermedia, mentre verso l'autostrada si concentrano numericamente i lotti di estensione maggiore, ciò in assonanza con l'allocazione di volumi di cui alle sezioni precedenti.

I lotti ineditati occupano una superficie fondiaria complessivamente pari a 100.200 mq circa (4,6 % della superficie fondiaria totale), con una media di 2.600 mq per fondo.



• **“Quale è il Rapporto di copertura Sq esistente?”** (Allegato 06)

Il 98% dei lotti presenta un Sq esistente < 0,7, che rappresenta l'attuale valore massimo ammesso dal PRG.

La massima parte dei lotti, ossia l'82% del totale, denota ad oggi ampi margini rispetto a tale soglia, attestandosi considerevolmente al di sotto di Sq 0,5. Fra Sq 0,2 e Sq 0,5 rientra ben il 71% dei lotti.

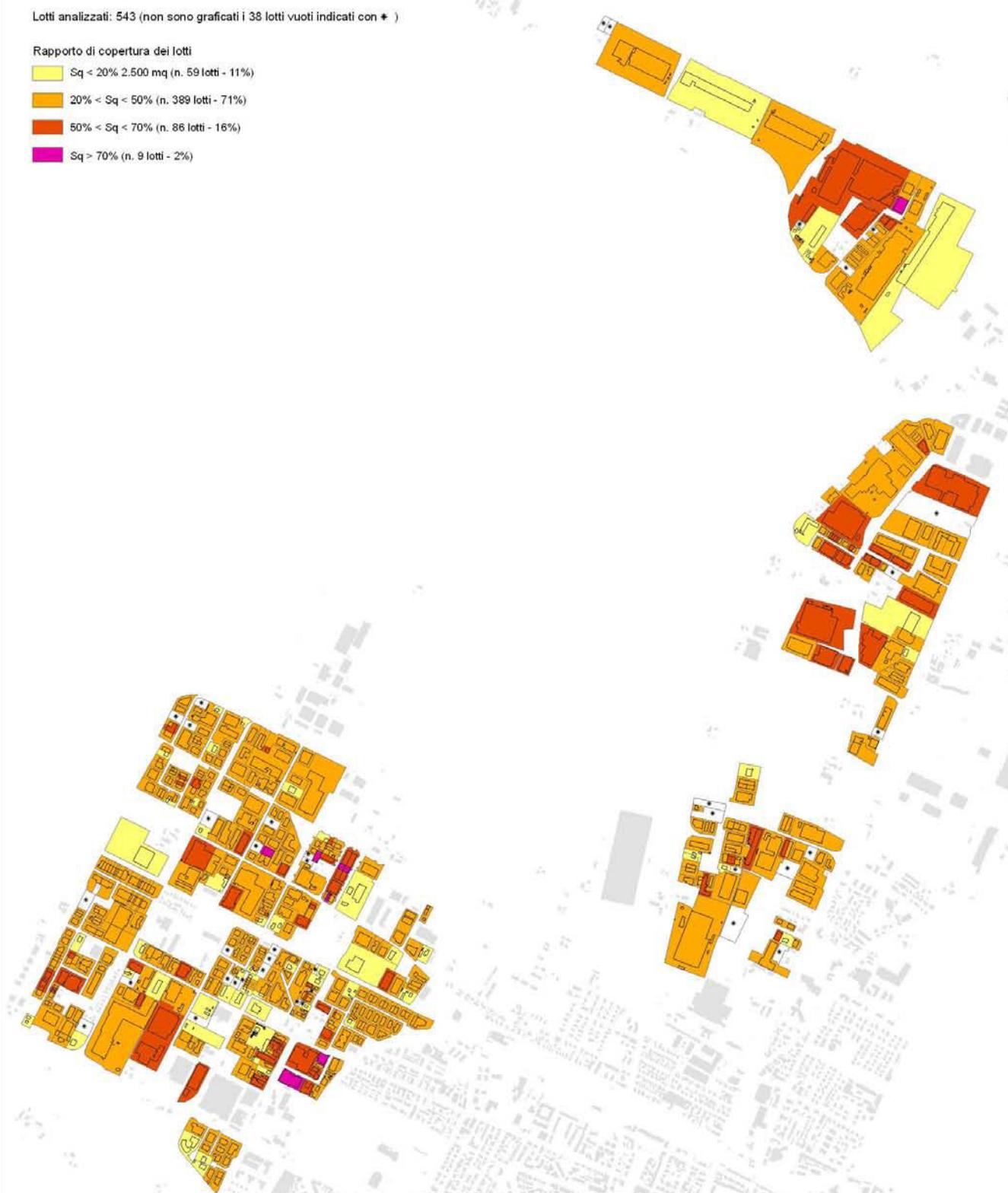
Dal punto di vista della distribuzione spaziale non si apprezzano significativi scostamenti nella dislocazione del fenomeno sul territorio analizzato, né rispetto alla dimensione dei lotti.

ANALISI RAPPORTO DI COPERTURA Sq

Lotti analizzati: 543 (non sono graficati i 38 lotti vuoti indicati con \* )

Rapporto di copertura dei lotti

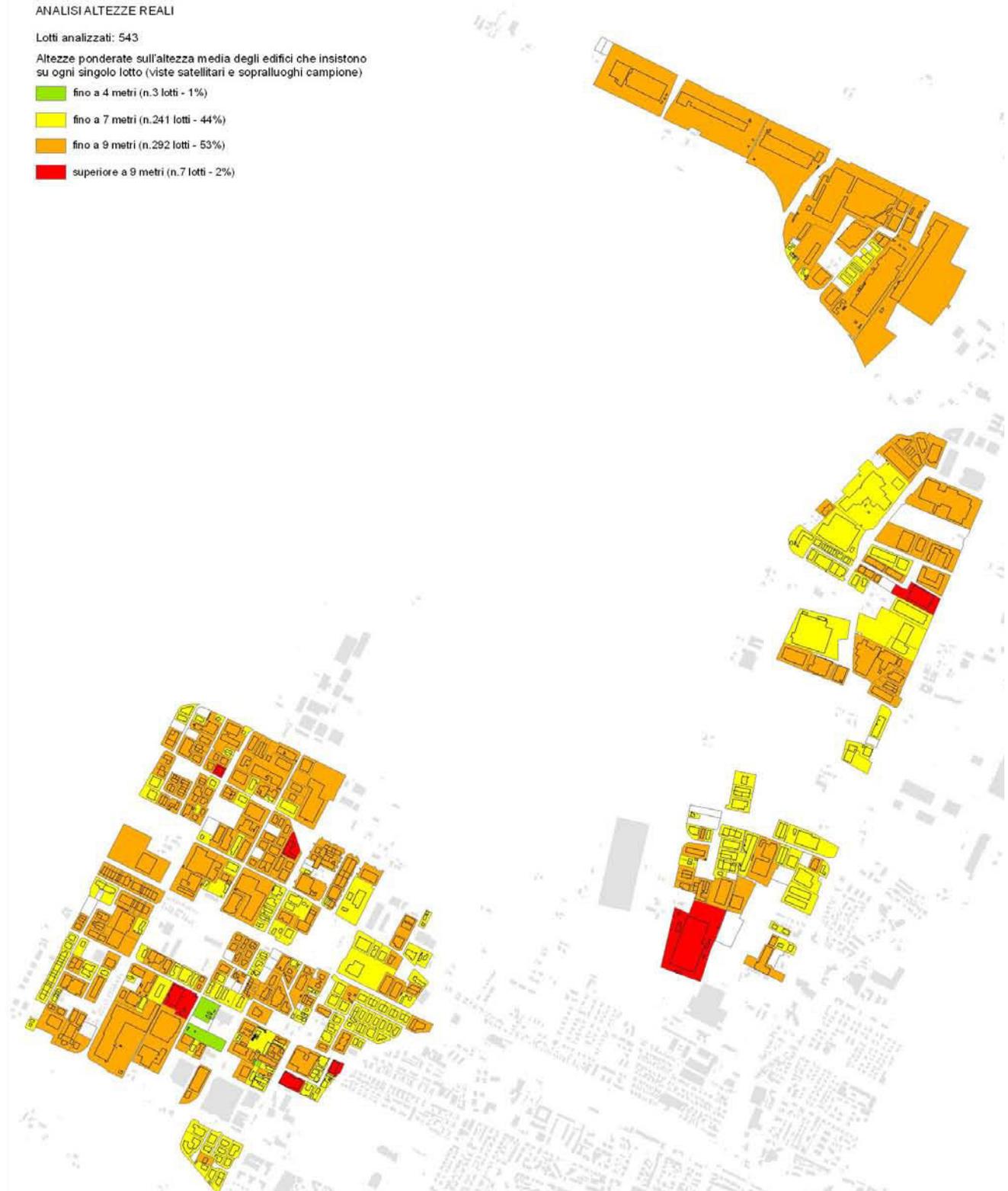
- Sq < 20% 2.500 mq (n. 59 lotti - 11%)
- 20% < Sq < 50% (n. 389 lotti - 71%)
- 50% < Sq < 70% (n. 86 lotti - 16%)
- Sq > 70% (n. 9 lotti - 2%)



• **“Quali sono le altezze dei fabbricati esistenti?”** (Allegato 07)

La rilevazione delle altezze degli edifici esistenti mette in risalto che il 98% di questi si attesta al di sotto dei 9 m e di questi solo l'1% rientra all'interno dei 4 m. Ne discende che la gran parte dei fabbricati esistenti presenta un'altezza compresa fra tali valori (sostanzialmente è paragonabile ai 2,5 piani per edilizia di tipologia residenziale e direzionale).

Il PRG vigente ammette altezze fino a 12 m. Si richiama il fatto che le altezze indicate nella seguente tavola (**Allegato 07**) si riferiscono alla media ponderata delle altezze dei singoli edifici che insistono sullo stesso lotto.

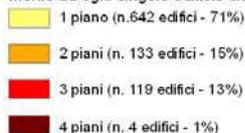


• **“Quale è il numero di piani dei fabbricati esistenti?”** (Allegato 08)

Parallelamente alle altezze delle costruzioni, è stato acquisito il numero di piani che compongono i fabbricati.

Si ha così la conferma che la massima parte degli spazi per attività produttive è ospitata in strutture che prevedono il solo piano terra (1 piano), trattandosi di fabbricati sorti espressamente per corrispondere ad esigenze produttive di tipo “classico”, anche se i cicli produttivi possono essere caratterizzati da un’alta innovazione, che richiedono spazi capienti nelle tre dimensioni e di immediata accessibilità ai mezzi di movimentazione prodotti. Molto numerosi sono i casi di lotti che vedono una parte dei fabbricati, spesso di dimensioni subalterne, sensibilmente minori rispetto ai luoghi “della produzione”, svilupparsi su 2 o 3 piani (tendenzialmente destinati ad abitazioni o uffici).

Numero piani reale indicativo (viste satellitari e sopralluoghi campione) riferito ad ogni singolo edificio che insiste su ogni lotto



Tale modello è ricorrente e diffusamente riscontrabile nell’ambito “Est”, del quale ne ha costituito addirittura la matrice di insediamento (“casa-bottega”), mentre è praticamente assente nell’ambito “Autostrada”. Incrociando le informazioni relative alle altezze e quelle concernenti i piani effettivi, affiora palese l’entità e la conformazione fisica delle costruzioni esistenti in tali aree, che si pone in coerenza con quanto rilevato dalla comparazione fra volumi costruiti e SUL realizzate. Attualmente sulle aree esaminate insistono contenitori di varia dimensione potenzialmente capaci di accogliere, sotto il profilo meramente geometrico-spaziale, nuove e consistenti superfici coperte organizzati su più livelli, senza che ciò comporti la variazione del volume. Si è detto, questa tipologia distributiva non si coniuga con i lay-out di molti cicli manifatturieri, ma in un’ottica di possibile riuso e rifunzionalizzazione può essere una (anche parziale) importante opzione da valutare, ovviamente in rapporto ad aspetti strutturali, impiantistici, etc.



• **“Quali sono le prevalenti tipologie di attività caratterizzanti il tessuto produttivo di tali aree?”** (Allegati in coda)

La ricognizione di queste informazioni è, in prima battuta, rinvenibile dal Quadro Conoscitivo del PSC. Anche se datata al 2007, quindi a oltre 5 anni fa, l’“immagine strutturale” degli ambiti non è da ritenersi mutata in misura tale da divergere sostanzialmente da questa restituzione, che può comunque essere puntualmente attualizzata nel caso emergessero esigenze specifiche.

Un tema di indubbio interesse è, a titolo esemplificativo, la conoscenza degli spazi sottoutilizzati/inutilizzati: ad oggi non se ne dispone di un quadro sufficientemente strutturato.

In calce al documento sono riportate alcune tavole tematiche, dalle quali si apprezza la composizione variegata ed integrata delle tipologie aziendali insediate, per il settore in cui operano, per la dimensione degli immobili, per il numero di addetti impiegati, per densità di presenze.

E’ rilevante il numero di attività classificabili come commerciali e di pubblico esercizio o terziarie-direzionali che, sommate a quelle rubricate come “altre aziende”, si collocano in modo frammisto a quelle tradizionalmente produttive-manifatturiere, determinando alcune zone altamente integrate e assolutamente non mono-funzionali, seppur con apprezzabili segni di diversa vocazione riconoscibili ai tre ambiti.

• **“Quali funzioni sono presenti oltre a quella economica prevalente, e dove sono ubicate?”** (Allegato 09)

L’analisi, proseguendo nella caratterizzazione del mix funzionale che struttura la gran parte degli ambiti in oggetto, si concentra anche con un focus sul tema della residenzialità esistente in tali contesti (**Allegato 09**).

Posto che l’attività prioritaria, e prevalente, è quella economica e produttiva, emerge nitidamente come gli ambiti “Ponente” (vecchia zona produttiva) e in misura minore quello “Naviglio” ospitano una significativa quantità di abitazioni, a differenza dell’ambito prospiciente l’autostrada dove tale funzione è pressoché assente.

Lo studio rileva che una percentuale pari al 10% dei lotti totali accoglie unità immobiliari esclusivamente residenziali, e che tali situazioni sono ubicate quasi totalmente nell’ambito “Ponente”, mentre circa il 30% dei totali esprime il mix abitazione/attività tipico in preciso modello insediativo che, evidentemente, sotto nuove e diverse modalità ed attori ha visto una fattiva continuità ed attualizzazione nel tempo.

Nell’ambito “Ponente” tale fenomeno è largamente evidente, mentre nell’ambito autostradale sono pressoché assenti tali logiche organizzative e/o ri\_organizzative.

Nel complesso circa il 40% dei lotti ospita, a vario titolo, abitazioni.

In termini di abitanti, nelle zone in oggetto si registrano circa 802 presenze, così suddivise:

- ambito “Ponente” n. 765
- ambito “Naviglio” n. 23
- ambito “Autostrada” n. 14

A tali dati si sommano, per comprendere l’entità della popolazione stanziata nelle zone industriali del Comune di Faenza, quelli desumibili dalla Statistica SIT che all’anno 2012 segnalano complessivamente 1.953 abitanti con un trend in crescita (+3%). L’allegato 11, infatti, riporta graficamente anche i lotti individuati dal PRG come espressamente residenziali (art. 10 NdA) e quelli a verde privato (art. 7 NdA) immersi negli ambiti prevalentemente produttivi in parola.

**Allegato 09: residenze in ambito produttivo art. 11 NdA PGR**

**ANALISI RESIDENZE IN AMBITI PRODUTTIVI ART. 11 PRG**

Lotti analizzati: 543 (non sono graficati i 38 lotti vuoti indicati con ✱)  
 Elaborazione di dati desunti da Ufficio Anagrafe Comune di Faenza

**Unità immobiliari abitate in ambito produttivo art. 11 PRG**

- Lotti con unità immobiliari esclusivamente residenziali (n.56 - 10%)
- Lotti con unità immobiliari residenziali e attività produttive (n.156 - 29%)
- Lotti con attività produttive (n.331 - 61%)

Totale residenti: 802 (765+23+14)

**Lotti residenziali da PRG ricompresi all'interno delle aree analizzate**

- Lotti residenziali da PRG (art.7 e art.10)



• **“Qual è la vetustà del parco edilizio attuale in queste zone produttive?”** (Allegato 10)

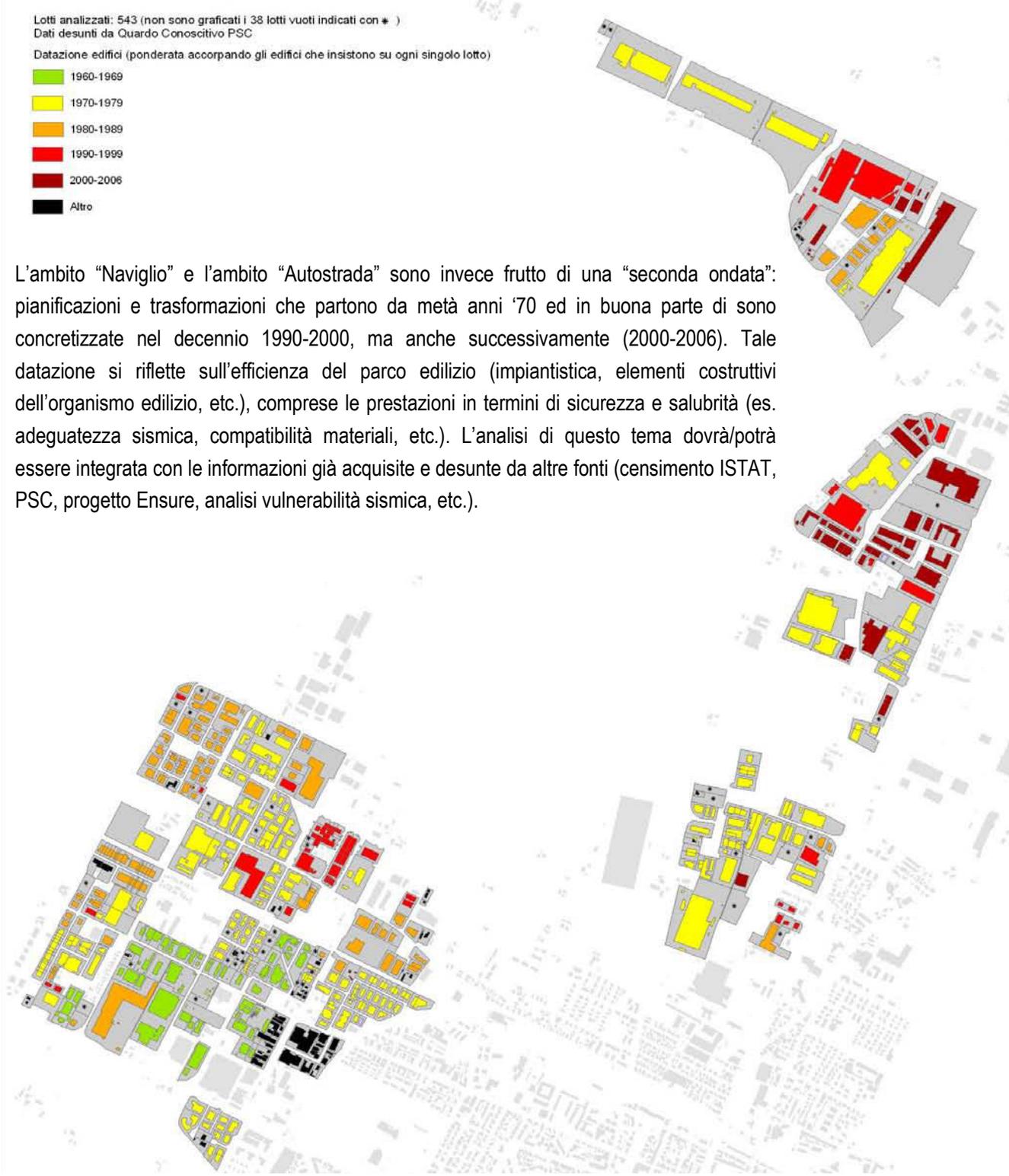
La tavola seguente mostra una schematica classificazione dei manufatti in base all'epoca di costruzione. Necessariamente, nell'elaborazione, si sono dovute operare forti semplificazioni per portare a sintesi la complessità delle informazioni. I dati salienti, e non di dettaglio puntuale, restituiscono una mappa cronologica degli insediamenti che segnala come l'ambito “Ponente” si sia strutturato prima degli altri (1960-1970) e sia stato nel tempo interessato da addizioni (1970-1989), fino a vedere operazioni di sostituzione edilizia più o meno estese in epoca più recente.

ANALISI CRONOLOGICA AMBITI PRODUTTIVI ART. 11 PRG

Lotti analizzati: 543 (non sono graficati i 38 lotti vuoti indicati con \* )  
 Dati desunti da Quadro Conoscitivo PSC

Datazione edifici (ponderata accorpando gli edifici che insistono su ogni singolo lotto)

- 1960-1969
- 1970-1979
- 1980-1989
- 1990-1999
- 2000-2006
- Altro



L'ambito “Naviglio” e l'ambito “Autostrada” sono invece frutto di una “seconda ondata”: pianificazioni e trasformazioni che partono da metà anni '70 ed in buona parte di sono concretizzate nel decennio 1990-2000, ma anche successivamente (2000-2006). Tale datazione si riflette sull'efficienza del parco edilizio (impiantistica, elementi costruttivi dell'organismo edilizio, etc.), comprese le prestazioni in termini di sicurezza e salubrità (es. adeguatezza sismica, compatibilità materiali, etc.). L'analisi di questo tema dovrà/potrà essere integrata con le informazioni già acquisite e desunte da altre fonti (censimento ISTAT, PSC, progetto Ensure, analisi vulnerabilità sismica, etc.).

• **“Quali sono le tipologie delle coperture ricorrenti nelle costruzioni esistenti?”** (Allegato 11)

La caratterizzazione del patrimonio edilizio presente nelle aree di interesse prende in considerazione, come dato conoscitivo, anche i sistemi di copertura adottati.

La schematizzazione raggruppa le casistiche in 4 tipologie legate alla forma, oltre ad una quinta che considera le situazioni ove si registra la compresenza di due o più delle casistiche precedenti.



## Fase 2 Progetto: indizi per la nuova strategia

Il PSC ha già operato una prima distinzione all'interno degli ambiti produttivi, individuando la zona "Ponente" (corrispondente alla vecchia zona produttiva) come ambito ove applicare politiche di riqualificazione, e la zona Naviglio come ambito produttivo che mano a mano che si avvicina all'Autostrada assume rilevanza e specializzazione sovracomunali, in coerenza alle identificazioni effettuate dal PTCP.

A perfezionamento delle letture di cui ai punti precedenti, un primo approfondimento progettuale ipotizzato dal RUE vede articolato quest'ultimo ambito produttivo (Naviglio-Autostrada) in due declinazioni, peraltro già prospettate dallo stesso PSC che riconosce l'esistenza di ampie parti di tessuto di livello comunale collocate anche a ridosso della "Naviglio".

Alle aree prospicienti l'autostrada rimane prevalente la disciplina di livello sovraordinato.

Le zone poste fra la città residenziale e gli ambiti propriamente produttivi possono essere in prima ipotesi considerate di "transizione", la cui completa evoluzione potrebbe dare origine a tessuti ibridi, a cui associare politiche analoghe a quelle afferenti alla riqualificazione, seppur in larga parte già realizzata (es. Area ex Neri).

Si è detto delle consistenti capacità edificatorie "lasciate sul campo" da chi ha trasformato le aree e da chi attualmente vi risulta insediato. Ciò avvalorava l'ipotesi che oggi più che mai, in condizioni di stagnazione economica ma anche in una prospettiva di nuovo e perseguito sviluppo, le forme del rilancio più immediatamente immaginabili nell'ambito del RUE non passino in realtà dalla diffusa e massiccia "fiscizzazione" di tali potenzialità volumetriche ancora "non spese", ma piuttosto dall'introduzione di facilitazioni e nuovi "pregi" urbanistici per l'ammodernamento e/o la rifunzionalizzazione delle strutture produttive esistenti. Ciò peraltro in linea di continuità con l'impostazione del PRG, prevedendo di trasferire nel campo delle regole di BASE del RUE (in alcuni ambiti) possibilità simili, se non più ampie, a quelle che attualmente sono accessibili solo nel campo degli incentivi, così da renderle ancor più vantaggiose.

In altri casi, sempre prendendo parziale spunto dall'attuale PRG, si ripropone il tema delle aree ove si verificano dismissioni, reinterpretandolo e non confinandolo a poche situazioni pre-individuate.

In altri termini, non pare che sia il rimpinguimento dello stock di volume costruibile il tema centrale per l'impostazione della nuova strategia nelle zone consolidate produttive di cui all'art.11 dell'attuale PRG.

Le macro scelte di assetto territoriale, comprese le espansioni ed il dimensionamento connesso ad esse, nonché le principali infrastrutture, sono state delineate dal PSC.

Posto che il RUE, nel solco di tale scelte, ricerca l'elasticità degli usi insediabili, e la disciplina in via di definizione verte prevalentemente sui caratteri degli immobili (costruzioni e spazi circostanti) e sulle condizioni per l'intervento edilizio, l'efficientamento dei tessuti esistenti potrà anche proficuamente avvalersi di innovazioni che investono le relazioni fra imprese, tendendo a sinergie che originino benefiche economie "di processo e di sistema" (es. risorse energetiche, idriche, logistica, etc.).

La nuova strategia da calibrare nelle norme, nelle quantità e modalità, assunti quali in-put gli esiti delle analisi effettuate e quali obiettivi prioritari quelli riportati più estesamente nel PSC, si prefigge:

- di assecondare/promuovere la concreta esplicazione delle vocazioni insediative/funzionali rintracciabili ed assegnate ai 3 ambiti produttivi indagati, distinguendo politiche e discipline coerenti all'interno degli stessi. Segnatamente, si evidenzia da un lato l'attrattività e la specificità di rango sovra comunale degli insediamenti sul fronte autostradale, che si rivolgono a dimensioni e logiche extraterritoriali e si rapportano direttamente con le pianificazioni sovraordinate, e dall'altro la tendenza al mix integrato e di rilievo più comunale degli altri ambiti. Per quello "Ponente" le azioni mirano alla riqualificazione indicata dal PSC, per quello "Naviglio" alla valorizzazione derivante dalla collocazione sull'asse di connessione centro abitato-casello autostradale;
- in coerenza a quanto sopra, di ri orientare e ricalibrare il tasso di residenzialità (pertinenziale e libera) nelle zone produttive, limitandolo sensibilmente nell'ambito a ridosso dell'autostrada ed implementandolo, contestualmente all'innalzamento del quadro di compatibilità, nell'ambito "Ponente";
- di conferire sempre maggiore efficacia al tema del mix funzionale integrato agendo anche sulle quote di funzioni extraproductive che possono concorrere alla valorizzazione delle aree, allontanandosi/ abbandonando il concetto per cui l'agevolazione alle imprese ed alle riqualificazioni passa necessariamente dall'iterato incremento delle

volumetrie. Per le mutazioni più significative è immaginabile un processo valutativo e decisionale a più livelli, modulato in funzione del grado di potenziale incisività delle trasformazioni e dei connessi risvolti di interesse pubblico;

- di conservare in ogni caso la possibilità, tramite incentivi, di non disperdere le piene potenzialità insediative del PRG, per le quote di pur remota fattibilità/esigenza;
- di vedere integrate le azioni di cui sopra con le considerazioni che scaturiranno dall'approfondimento sulle dotazioni territoriali e sulle condizioni di sostenibilità, svolti parallelamente alle presenti attività, nonché con l'opportunità di ri\_efficientamento legate ai cicli di rinnovamento edilizio. A tal riguardo, fin da subito si individua l'opportunità di accertare se in specifici contesti sia possibile operare la sostenibile riduzione dell'attuale carico di dotazioni richieste, al fine di mettere in campo alcune delle "facilitazioni" auspiccate (i questo caso sia economiche, che procedurali, che di organizzazione degli spazi fondiari);
- di contrastare il fenomeno del sottoutilizzo/inutilizzo del parco edilizio esistente, agganciando ai casi di nuova e maggiore valorizzazione degli immobili la possibilità di esprimere il concreto ed immediato interesse per la collettività, rafforzando altresì logiche di prossimità di funzioni e servizi;
- di riservare, in prima battuta, l'eliminazione delle distanze dai confini di introduzione comunale ai soli casi ampliamento che non comportino la formazione di intercapedini nocive per la salubrità dei luoghi e la salute delle persone, quindi in funzione delle altezze delle costruzioni;
- di ricercare altre facilitazioni prospettando un gamma flessibile di soluzioni, anche alternative, per corrispondere alle tematiche prestazionali degli immobili e nell'ambito del sistema degli incentivi, tendendo in primis a "sgombrare" il lotto da condizionamenti fisico-compensativi impedenti/inficianti le possibilità di intervento;
- di incorporare e connaturare l'idea di qualità urbana, da esprimersi in occasione dei singoli interventi, anche puntuali e diffusi, e da raggiungersi con la somma di essi, nella ri\_lettura dei tessuti a prevalenza economico-produttiva. Qualità urbana che si esplica in congrua corrispondenza alle esigenze imprenditoriali, in miglioramenti ambientali, in valenze estetico e funzionali dei luoghi, in sicurezza sociale e territoriale, in presenza adeguata di servizi alla collettività, etc.: qualità urbana che deve riversare direttamente sulle aree che la con-formano le valorizzazioni – economiche e non solo – che si "porta dietro".

Altre forme di *Qualità* si devono affiancare a quelle citate (es. tecnologiche, progettuali, operative, dei costi di costruzione, etc.) per tendere ad un razionale equilibrio dinamico e benefico per il sistema-città.

La *Qualità*, complessa e con tutte le sue accezioni e sfaccettature, quale elemento dichiaratamente importante e al contempo funzionale alla tenuta, all'accompagnamento e al rilancio di ampie zone produttive di Faenza.

Nel futuro, ma già oggi, in regime di risorse scarse, riuscirà sempre più fare emergere e dare continuità ai tessuti economici chi, per la parte di competenza, sarà in grado di proporre negli assetti insediativi fattori di qualità piuttosto che di quantità.

Si riscontra anche che la taglia dei lotti presenti in questi contesti è notevolmente maggiore (quasi sempre) di quella che compone il tessuto residenziale consolidato, così che si appalesa la possibilità di immaginare diverse e alternative evoluzioni delle modalità di trasformazioni su tali fondi privati, a maggior ragione prendendo atto della minor frammentazione delle proprietà incidente sugli immobili in zone produttive.

L'ambito "Ponente", in particolare, può divenire il luogo di incontro fra domanda e offerta di segmenti di mercato e di tipologie edilizie che non trovano soddisfazione nelle altre parti di città, riconsegnandolo così ai cicli di ri\_strutturazione urbana attualizzato nelle sue possibilità.

Per tentare di cogliere, almeno in parte, le complessità insite nel "funzionamento" di un così vasto pezzo di città, che si vuole rinvigorire corrispondendo adeguatamente alle dinamiche ed alle opportunità (variabili) che possono scaturire dalle nuove possibilità di trasformazione e iniziative private, si intende approntare una disciplina "aperta" a più percorsi, che comporti differenti ma non contrastanti approdi.

Da un lato il re\_investimento nel settore produttivo, al quale conferire un ordine prioritario e privilegiato, dall'altro la possibilità di evolvere verso altri usi, in misura maggiore qualora sopraggiungano e si protraggano nel tempo condizioni di abbandono dell'attività (dismissione con inutilizzo degli immobili).

Si ricerca, pertanto, una dimensione “processuale e progressiva” delle regole del Piano in tale contesto, estesa potenzialmente all’intera casistica di lotti interni all’ambito “Ponente”.

Nel delineare la compatibilità delle funzioni extraprodottrive insediabili, rimangono naturalmente fermi, quali primi riferimenti, i principali elementi condizionanti e/o escludenti quali ad es. tracciati elettrodotti, fasce di rispetto, limiti acustici, etc...

## IPOTESI

Nell’ipotesi di edificazione secondo i nuovi parametri di BASE si ipotizzano i seguenti valori di Sq e una Hmax:

- per l’ambito “Autostrada”	Hmax = 12,5 m Sq = 0,70;
- per l’ambito “Naviglio”	Hmax = 12,5 m Sq = 0,70;
- per l’ambito “Ponente”	Hmax = 12,5 m Sq = 0,50.

Elevare Sq oltre lo 0,7 e prevedere altezze maggiori (comunque assentibili per i volumi tecnologici), per quanto fin qui considerato, da un lato confligge con l’ottimale organizzazione spaziale dei lotti funzionale alle attività, per come si sono manifestate e per come è dato conoscere, e dall’altro configura carichi insediativi e morfologie urbane di difficile sostenibilità.

L’adozione di Sq BASE minore (0,5) nell’ambito produttivo di riqualificazione (Ponente) si pone in coerenza con le politiche ivi previste, che prospettano anche operazioni di sostituzione edilizia che devono ricercare un nuovo e diverso equilibrio in funzione dei maggiori e mutati carichi urbanistici apportati nonché del gap di dotazioni da recuperare. Le condizioni ed i livelli di sostenibilità saranno da ridefinirsi con l’ausilio della Valsat ed il contributo degli altri enti con cui interloquire (ARPA, AUSL, etc.).

Posto che la ricognizione del numero di piani attualmente caratterizzanti i fabbricati esistenti rivela come in media siano stati costruiti, per usi extramanifatturieri, non più di 2 piani ed in qualche caso 3, l’aumento da 12 m a 12,5 m delle altezze massime previsto dal RUE permette una più agevole realizzazione di 3 piani fuori terra, consentendo orizzontamenti più capienti (per la funzione strutturale ma anche impiantistica) e/o altezze interne più adeguate agli usi da insediarsi.

Si procede all’elaborazione delle simulazioni quantitative, prima confrontando il volume (**Allegato 12**) e poi confrontando la SUL (**Allegato 13**) realmente costruite con quelle originabili dall’applicazione dei nuovi parametri del RUE e successivamente paragonando le possibilità ipotizzate dal RUE con quelle previste dal PRG vigente.

Gli allegati 12 e 13 mostrano chiaramente come, in termini generali, i nuovi parametri ipotizzati esprimano anch’essi un consistente esubero di potenzialità edificatorie rispetto a quanto è oggi realizzato.

I parametri BASE assunti, infatti, prospettano un’edificabilità globale pari a 15.704.500 mc circa, contro i 5.826.426 mc esistenti.

Si osserva anche come, avendo riguardo alla SUL in luogo del volume, vi sia il netto “slittamento” di un numero elevato di lotto verso le soglie di residuo (quindi disponibilità di spazi) più elevate: i lotti che presentano un residuo eccedente il 75% delle possibilità passano da 74 a 419, ossia dal 14% al 77% dei totali.

Ovviamente, la verifica non riguarda solo l’entità complessiva dell’offerta insediativa, ma la diffusione del modello evidenzia il fatto che solo 3 lotti vedrebbero il volume già ospitato eccedere i nuovi parametri (rispetto al PRG risultano 2 i lotti “eccedenti”), mentre il 99,5 dei fondi continuerebbe a beneficiare di un consistente margine.

A ridosso dell’autostrada si conferma anche l’offerta di carico insediativo “residua” più consistente, sia in termini percentuali che assoluti, coerentemente anche con la dimensione sovra locale consegnata a tali contesti.

**Allegato 12: differenza % fra volume potenzialmente costruibile (RUE) e volume realmente costruito**

**RUE**

**ANALISI DIFFERENZA % FRA VOLUME POTENZIALMENTE COSTRUIBILE (RUE) E VOLUME REALMENTE COSTRUITO**

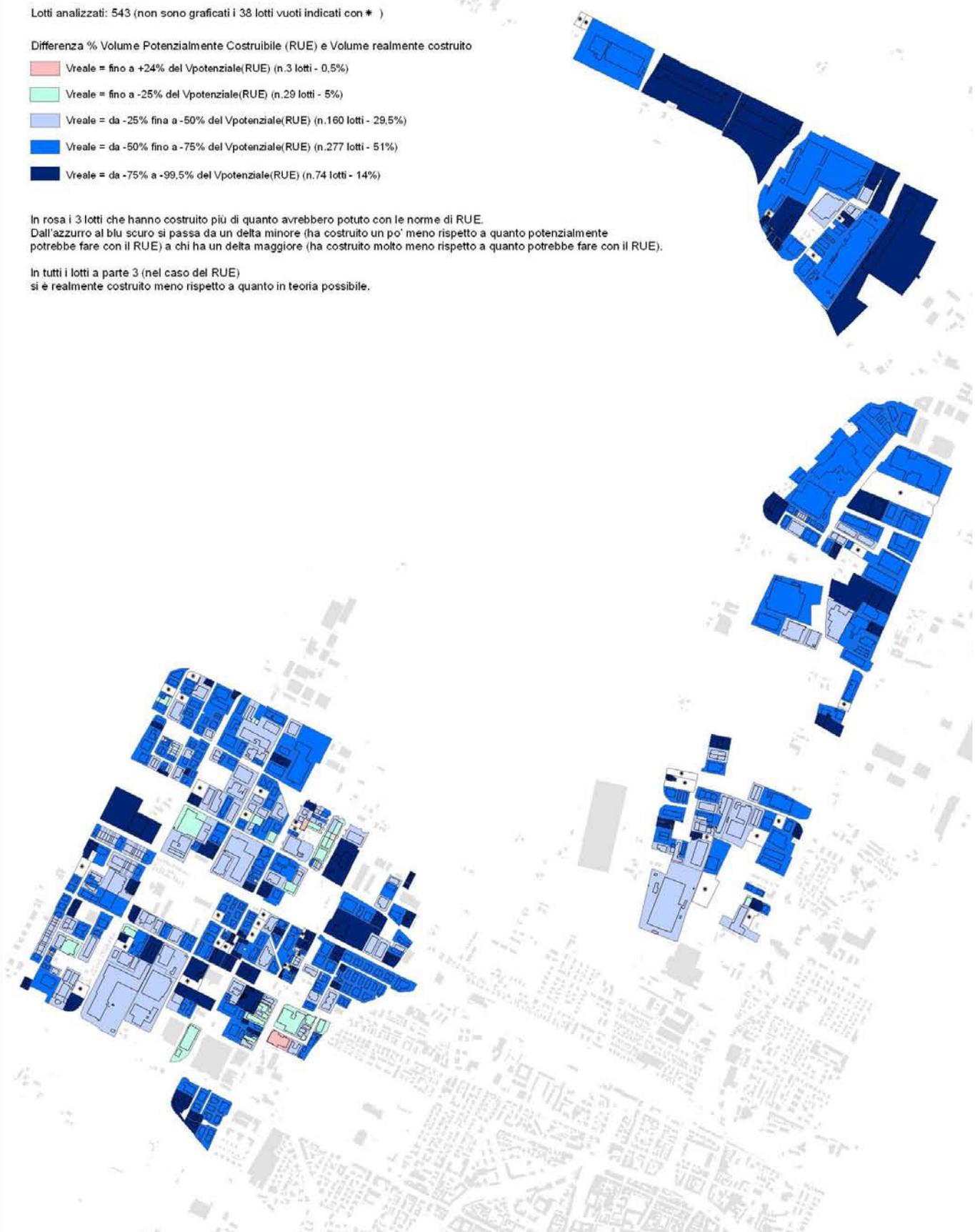
Lotti analizzati: 543 (non sono graficati i 38 lotti vuoti indicati con \* )

Differenza % Volume Potenzialmente Costruibile (RUE) e Volume realmente costruito

- Vreale = fino a +24% del Vpotenziale(RUE) (n.3 lotti - 0,5%)
- Vreale = fino a -25% del Vpotenziale(RUE) (n.29 lotti - 5%)
- Vreale = da -25% fino a -50% del Vpotenziale(RUE) (n.160 lotti - 29,5%)
- Vreale = da -50% fino a -75% del Vpotenziale(RUE) (n.277 lotti - 51%)
- Vreale = da -75% a -99,5% del Vpotenziale(RUE) (n.74 lotti - 14%)

In rosa i 3 lotti che hanno costruito più di quanto avrebbero potuto con le norme di RUE.  
 Dall'azzurro al blu scuro si passa da un delta minore (ha costruito un po' meno rispetto a quanto potenzialmente potrebbe fare con il RUE) a chi ha un delta maggiore (ha costruito molto meno rispetto a quanto potrebbe fare con il RUE).

In tutti i lotti a parte 3 (nel caso del RUE) si è realmente costruito meno rispetto a quanto in teoria possibile.



**Allegato 13: differenza % fra superficie utile lorda potenzialmente costruibile (RUE) e superficie utile lorda volume realmente costruita**

**RUE - SUL**

ANALISI DIFFERENZA % FRA SUL POTENZIALMENTE COSTRUIBILE (RUE) E SUL REALMENTE UTILIZZATA

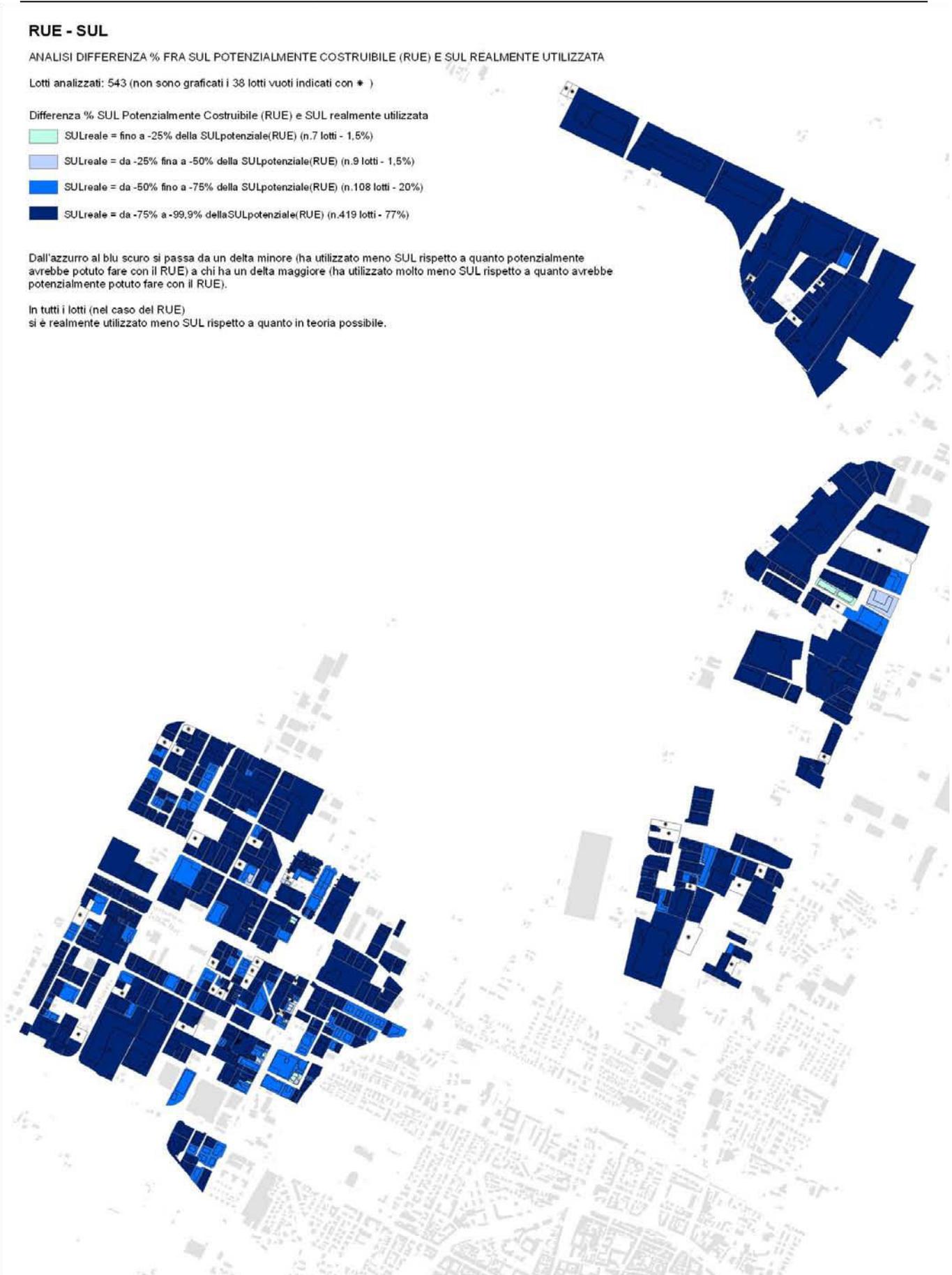
Lotti analizzati: 543 (non sono graficati i 38 lotti vuoti indicati con \* )

Differenza % SUL Potenzialmente Costruibile (RUE) e SUL realmente utilizzata

- SULreale = fino a -25% della SULpotenziale(RUE) (n.7 lotti - 1,5%)
- SULreale = da -25% fino a -50% della SULpotenziale(RUE) (n.9 lotti - 1,5%)
- SULreale = da -50% fino a -75% della SULpotenziale(RUE) (n.108 lotti - 20%)
- SULreale = da -75% a -99,9% dellaSULpotenziale(RUE) (n.419 lotti - 77%)

Dall'azzurro al blu scuro si passa da un delta minore (ha utilizzato meno SUL rispetto a quanto potenzialmente avrebbe potuto fare con il RUE) a chi ha un delta maggiore (ha utilizzato molto meno SUL rispetto a quanto avrebbe potenzialmente potuto fare con il RUE).

In tutti i lotti (nel caso del RUE) si è realmente utilizzato meno SUL rispetto a quanto in teoria possibile.



Il confronto fra PRG e l'ipotesi RUE (**Allegato 14**) segnala con chiarezza come la strategia in esame, dal punto di vista quantitativo, prefiguri una contrazione delle possibilità costruttive, che come documentato si caratterizzano per essere ad oggi ampiamente inesprese, nell'ambito "Ponente" soggetto a politiche di riqualificazione (-26%), ed un lieve incremento delle stesse per gli ambiti "Naviglio" e "Autostrada" (+4%).

In merito alla ipotizzata contrazione delle capacità edificatorie nell'ambito di riqualificazione, la spiegazione e la valutazione deve tenere conto dei seguenti aspetti:

- è emerso quale dato di base il fatto che le esigenze degli imprenditori e le risposte insediative che questi si sono dati denunciano chiaramente la non appetibilità/utilità di potenzialità costruttive enormemente eccedenti le reali, plausibili e concrete istanze legate ai cicli produttivi per la generalità dei casi. La quota di spazi teorici per usi produttivi "persa" dal RUE può essere considerata, per quanto espresso, di dubbia o quantomeno problematica utilità;
- l'entità delle costruzioni esistenti eccedenti i nuovi parametri di zona vengono comunque fatte salve, richiamando il fatto che trattasi in ipotesi di soli 3 casi nel complesso degli ambiti produttivi analizzati;
- rispetto alle attuali costruzioni, il margine di potenzialità edificatoria che residua, al netto della decurtazione immaginata nell'ambito da riqualificare, è comunque estremamente cospicuo anche in base ai nuovi parametri;
- la strategia, atteso quanto considerato circa la quantificazione dei volumi, individua nelle nuove quote di funzioni pregiate il fattore catalizzatore alternativo e compatibile per la valorizzazione, il riuso e la riqualificazione delle aree in oggetto, piuttosto che ulteriori plus volumetrici: ciò avendo particolare attenzione all'evoluzione cui sono soggette le varie forme di imprenditorialità, che sempre più si innovano e si caratterizzano per una minor richiesta di spazi fisici vincolati al piano terra e sempre più si prestano ad essere integrate ad altre funzioni, distribuendosi anche su più livelli con altezze interpiano minori (e con ridotti impatti ambientali);
- in ogni caso, l'eccedenza di potenzialità residua non incamerata dai nuovi parametri di BASE dell'ambito "Ponente", sono pienamente recuperabili nel sistema degli incentivi;
- nell'immediato è auspicabile un massiccio riuso dei contenitori esistenti e la rigenerazione/riammodernamento dei tessuti più datati, che il RUE persegue almeno per parti significative. Per la prima tipologia di interventi sono spesso determinanti le caratteristiche dimensionali, costruttive e lo stato di conservazione dell'immobile. Gli ampliamenti sono in genere riconducibili al consolidamento/sviluppo dell'attività in essere, mentre le demolizioni con ricostruzione di maggior volume, tipiche di una rigenerazione radicale, sono necessariamente più costose ma possono maggiormente intercettare i "Plus" per la valorizzazione e riqualificazione messi in campo dal RUE;
- è difficile, se non inverosimile, attendersi una simultanea e repentina rigenerazione generalizzata dei tessuti produttivi più obsoleti: più utilmente e realisticamente ci si può concentrare sull'offrire una serie di opzioni alle quali possono accedere le variegate situazioni esistenti o di nuovo insediamento, capaci di dispiegarsi su più taglie di lotti e a più velocità di innesco.

**Allegato 14: differenza % fra potenzialità PRG e potenzialità RUE**

**ANALISI DIFFERENZA VOLUME POTENZIALE (e SUL) PRG - VOLUME POTENZIALE (e SUL) RUE**

Lotti analizzati senza valutare eventuali incentivi  
Lotti analizzati: 581

Differenza Volume Potenziale (e SUL) PRG - Volume Potenziale (e SUL) RUE

**-26%** Volume Potenziale (e SUL) del RUE < Volume Potenziale (e SUL) del PRG  
(n.489 lotti - 84% - in media 5.600 mq in meno)

**+4%** Volume Potenziale (e SUL) del RUE > Volume Potenziale (e SUL) del PRG  
(n.92 lotti - 16% - in media 3.350 mq in meno)



### Aziende alimentari



### Aziende tessili



### Aziende ceramiche



### Aziende metalmeccaniche



Aziende chimiche



Altre tipologie di aziende



Attività terziarie-direzionali



Attività commerciali



## D. LA CITTA' RESIDENZIALE MISTA

I precedenti dossier, che hanno interessato rispettivamente le porzioni di città costituite dai tessuti consolidati residenziali-misti (art. 10 PRG) e da quelli produttivi (art. 11 PRG), recano alcune considerazioni che hanno contribuito all'impostazione della bozza del Piano.

Le proposte normative che ne sono scaturite (Bozza delle Norme e delle Tavole di RUE, al febbraio 2013), seppur ancora preliminari e ad "uso" del confronto con i soggetti coinvolti (Amministrazioni, Enti, Associazioni, Commissioni tecniche, ecc.) rappresentano una evoluzione delle citate attività, di cui trattengono e restituiscono memoria, offrendo un'articolazione più dettagliata dei parametri progettuali rispetto a quelli impiegati in prima ipotesi per gli scenari preliminari dei dossier.

La presente sezione, che segna un ulteriore step nell'estensione del RUE, traduce alcuni dei contenuti derivanti dei lavori effettuati e li "passa" alla ValSAT, affinché siano approfonditi, adeguatamente valutati e "traghettati" negli elaborati che compongono il Piano, nella versione da proporre per l'adozione.

Non è possibile confrontare "alla pari" il potenziale dimensionamento del PRG con quello del RUE: i due strumenti sono riferiti a leggi di diversa impostazione (L.R. 47/1978 e L.R. 20/2000) e pertanto rispondono a logiche differenti, pur trattando entrambe il governo del territorio e, quindi, anche le dinamiche insediative.

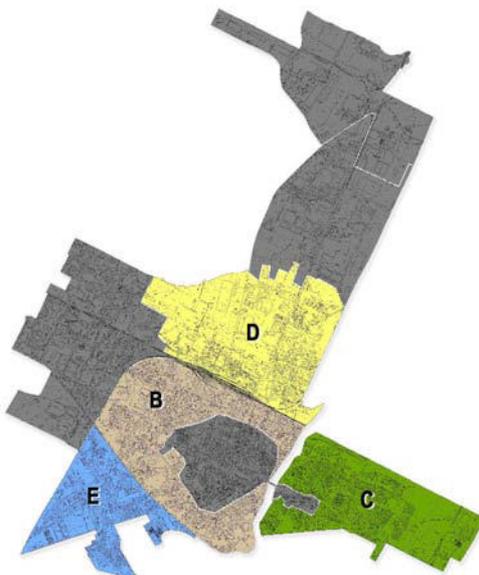
Nel presente approfondimento si intende, comunque, ricostruire un quadro - non esatto nel dettaglio puntuale, ma sufficientemente rappresentativo a livello urbano - delle globali possibilità insediative assegnate al capoluogo ed attualmente garantite dallo strumento urbanistico vigente (PRG), confrontandole con quelle delineate dal nuovo Piano.

Come segnalato nelle premesse dei precedenti capitoli (dossier), la città si compone oltre che di lotti di completamento anche di parti assoggettate a Piani attuativi e disciplinate da Schede di progetto che, in alcuni casi, non rientrano fra gli elementi gestiti dal RUE, ma vengono demandati ai POC.

Il bilancio calcolato in questa sede verte sulla parte di città identificata dai tessuti periferici al centro storico, escludendo gli ambiti produttivi, come meglio rappresentato negli schemi seguenti. E' in tali contesti che il RUE attuerà, in particolar modo, politiche di densificazione e flessibilità di usi.

Il capoluogo, in continuità con le analisi contenute nel Quadro Conoscitivo del PSC ed in coerenza con gli esiti di questi studi preliminari, verrà progettato (con il RUE) e valutato (con la ValSAT) sulla base di unità urbane omogenee di dimensione e ruolo significativi per la città, denominate Macroambiti, che ingloberanno al loro interno più sottozone in cui modulare, ad un maggior dettaglio, le generali possibilità costruttive.

I dati quantitativi connessi alle strategie dei Piani (PRG e RUE) sono di seguito riassunti in forma aggregata, mentre la possibile distribuzione e suddivisione puntuale degli effetti del RUE è stata approfondita e soppesata, assumendo a riferimento l'articolazione in Macroambiti, dalla ValSAT.



Faenza: le parti colorate indicano i Macroambiti (B, C, D, ed E) analizzati nella presente sezione

L'approfondimento e l'analisi delle strategie di densificazione ipotizzate dal RUE, in riferimento ai tessuti residenziali misti consolidati del capoluogo, non può non partire da una valutazione dello stato di fatto (in termini di Sul) caratterizzanti la città esistente e, da questa, proseguire poi con la comparazione fra le teoriche potenzialità edificatorie offerte oggi dal PRG e domani dal RUE.

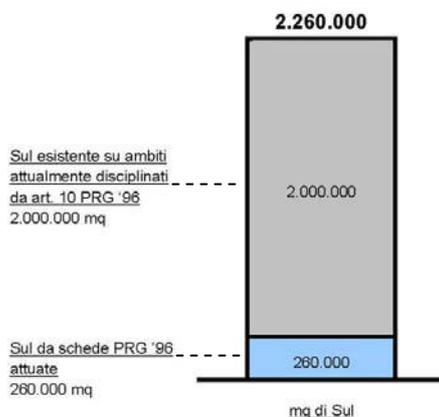
L'analisi dello stato di fatto aggiorna ad oggi le analisi contenute nel Quadro Conoscitivo del PSC (Tav. D.2.3.1 *Potenzialità edificatorie residue da PRG vigenti* – riferita all'anno 2007) e circoscrive l'approfondimento agli ambiti attuati e disciplinati dall'art. 10 del PRG "Zone urbane consolidate miste" e a quelle Schede di progetto ad esse contigue che hanno trovato concretizzazione.

All'interno del perimetro individuato, diventa così possibile dare una risposta alle seguenti domande:

- Quanto è stato globalmente costruito, ad oggi, negli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale (lotti completamente + urbanizzazioni)?
- Quale e quanta parte di città è stata costruita attuando le schede progetto previste dal PRG?

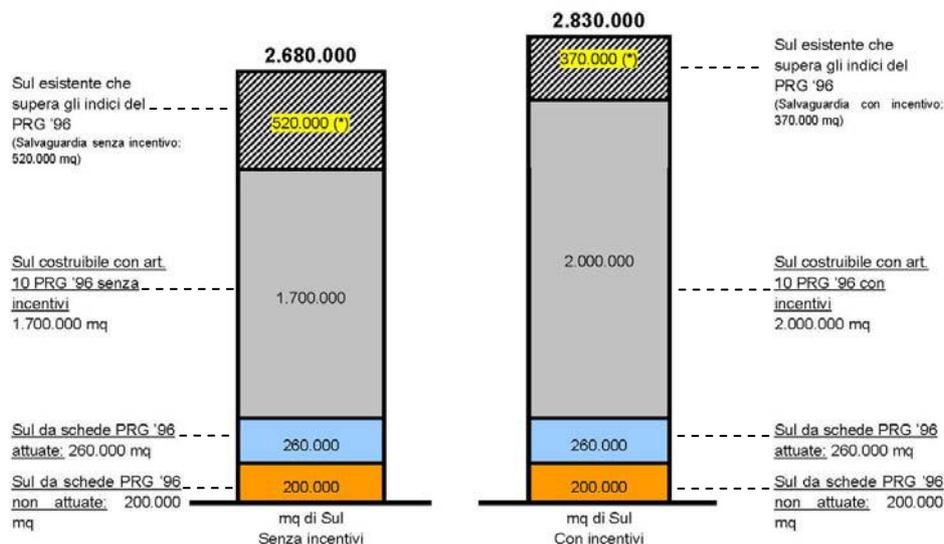
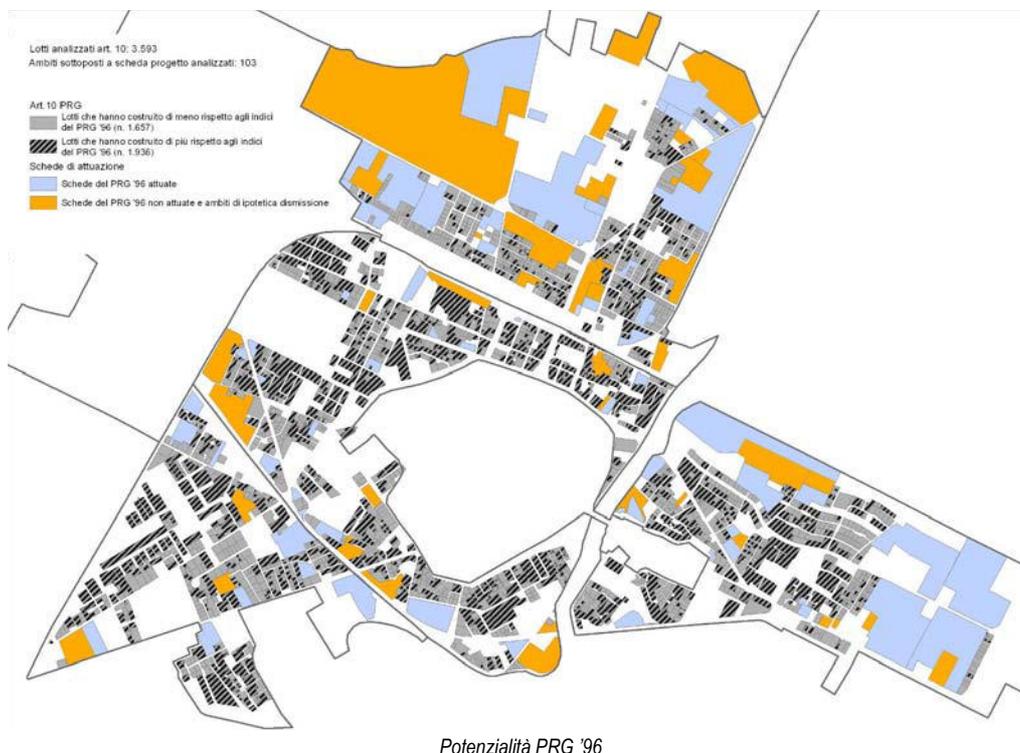


Stato di fatto: la città esistente



Ad oggi, negli ambiti disciplinati dall'art. 10 del PRG, sono stati approssimativamente realizzati 2.000.000 mq di Sul (di questi 2.000.000 mq ben 560.000 mq sono espressi da lotti che superano i parametri di base del PRG. Completano lo stock residenziale i comparti attuati con Schede progetto previste dal PRG, che realizzano in totale circa 260.000 mq.

Le teoriche potenzialità edificatorie assegnate dal PRG all'ambito urbano considerato, si compongono della Sul riferita agli ambiti disciplinati dall'art. 10 (senza e con incentivi), alle schede progetto (attuate e non attuate), nonché delle superfici che superano gli indici di zona e che vengono "fatte salve" dalle stesse norme di PRG (\*).



Le complessive potenzialità residenziali del PRG '96, nelle aree considerate, risultano essere pari a circa 2.680.000 mq di Sul (senza incentivi) e pari a circa 2.830.000 mq di Sul (con incentivi). Queste quantità derivano dall'attuazione dei lotti disciplinati dall'art. 10 (1.700.000 mq senza incentivi e 2.000.000 mq con incentivi) a cui si sommano le superfici "in salvaguardia" di chi già oggi ha costruito di più rispetto a quanto possibile con gli indici del PRG '96 (\*) (520.000 mq senza incentivi e 370.000 mq con incentivi) e le superfici derivanti dalle schede progetto sia attuate che ancora da attuarsi (460.000 mq di Sul).

(\*) Nota: il PRG ammette, a determinate condizioni, la ricostruzione del volume esistente anche eccedente i parametri di zona. Lo stesso PRG ammette l'accesso ad incentivi per una quota pari al 20% del volume base potenzialmente costruibile. Il limite massimo delle potenzialità edificatorie di un lotto è dato dal più alto fra questi due valori.

Vengono infine stimate le potenzialità edificatorie previste dal RUE, nei medesimi ambiti di analisi, al fine di confrontarle con le quantità sopra definite.

A tale scopo, si sommano:

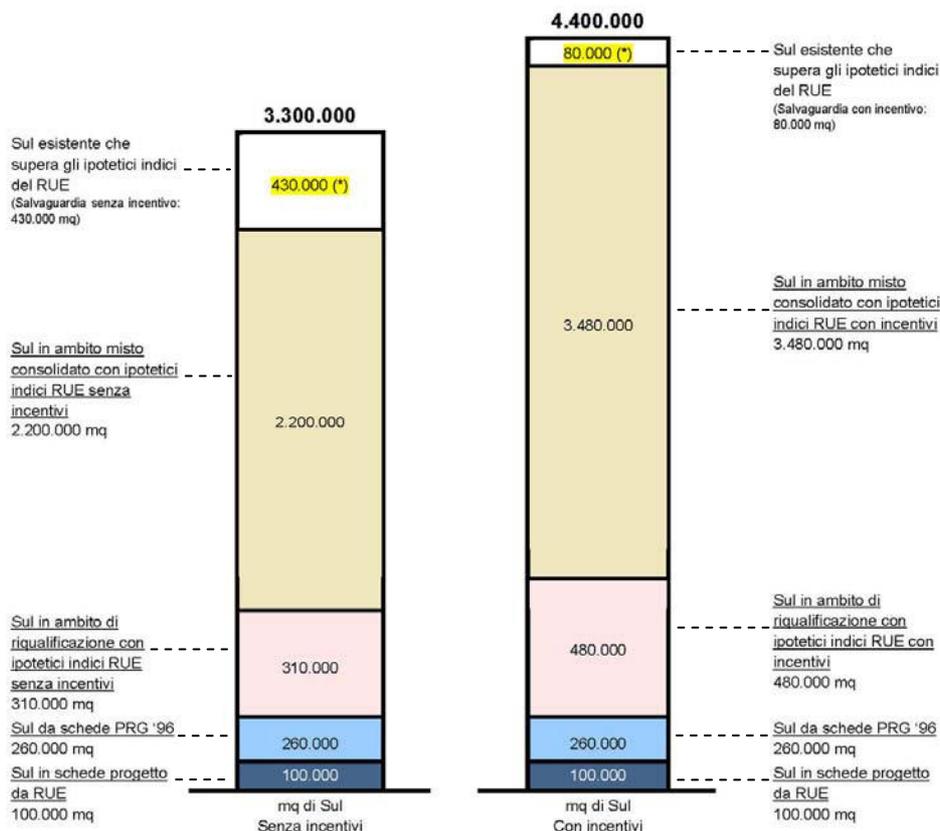
- Superfici derivanti dall'attuazione degli ambiti residenziali misti consolidati (art. 7 NdA RUE). Il RUE suddivide tali ambiti in "tessuti ordinari" e "tessuti spontanei" e calibra le strategie di densificazione in relazione alle differenti caratteristiche di tali ambiti. Le presenti elaborazioni, pur non riportando per via grafica la suddivisione di tali tessuti, tengono espressamente conto delle potenzialità insediative ad esse associate.
- Superfici derivanti dall'attuazione degli ambiti produttivi misti di riqualificazione (art. 10 NdA RUE). Il RUE consente l'evoluzione di alcune parti di città caratterizzate da una compresenza di attività commerciali e artigianali, verso la residenza. Nella parte di città analizzata nel presente elaborato tali ambiti si concentrano a nord del Macroambito D (periferia nord).
- Superfici attualmente già edificate a seguito dell'attivazione delle Schede di progetto previste nel PRG. Per semplicità di verifica e per comparare in maniera più omogenea possibile le potenzialità edificatorie del RUE con quelle del PRG si sono prese in considerazione le superfici già oggi attuate, considerando non significativo, ai fini del presente calcolo, il fatto che il RUE preveda anche per tali aree la possibilità di di applicazione dei parametri di zona.
- Superfici riconosciute alle Schede progetto, ad oggi non attuate, che il RUE disciplina direttamente.
- Superfici già esistenti che eccedono le potenzialità teoriche espresse dal RUE e che la normativa del RUE, a certe condizioni, "fa salve" (\*).

Nella stima delle potenzialità si è inoltre tenuto conto dei seguenti condizionamenti:

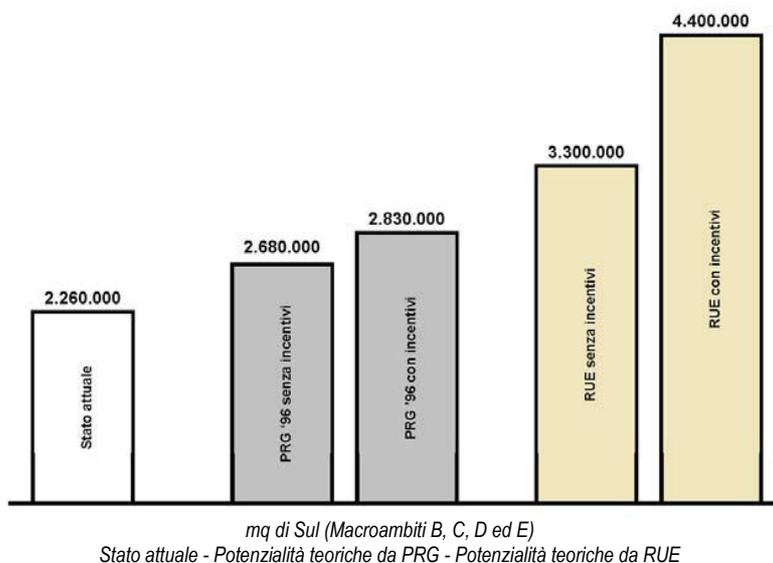
- Il RUE individua aree di tutela urbanistica (Aree di parziale/marcata conservazione) in cui le possibilità edificatorie derivanti da interventi di ampliamento sono in parte ridotte. Nella presente quantificazione si è tenuto conto di tali aree e si è conseguentemente ridotta di circa 130.000 mq di Sul (senza incentivi) o di circa 100.000 mq di Sul (con incentivi).
- Nel calcolo non sono state considerate, e quindi sono state escluse a tutti gli effetti dal calcolo, le Schede progetto che il PSC consegna, per dimensioni e caratteristiche, al POC. In attesa di tale strumento, questi comparti possono trovare attuazione nel rispetto della disciplina assegnata loro dal PRG.



Potenzialità RUE



In questa parte di città, le potenzialità residenziali contemplate dal RUE risultano quindi essere pari a circa 3.300.000 mq di Sul (senza incentivi) e pari a circa 4.400.000 mq di Sul (con incentivi). Queste quantità derivano dall'attuazione dei lotti in ambiti residenziali misti consolidati (2.200.000 mq senza incentivi e 3.480.000 mq con incentivi) e in ambiti produttivi misti di riqualificazione (310.000 mq senza incentivi e 480.000 mq con incentivi) a cui si sommano le superfici "in salvaguardia" di chi già oggi ha costruito di più rispetto a quanto possibile con gli indici del RUE<sup>(\*)</sup> (430.000 mq senza incentivi e 80.000 mq con incentivi) e le superfici derivanti dalle Schede progetto, sia attuate che ancora da attuarsi (360.000 mq di Sul).



Riassumendo e portando sinteticamente confronto per via grafica i valori derivanti dal presente approfondimento, risulta che le potenzialità espresse dal RUE aumentano di circa il 23% (da 2.680.000 a 3.300.000 mq) le capacità edificatorie esprimibili, senza incentivi, dal PRG. Sensibilmente più elevato è l'incremento associato agli incentivi.

<sup>(\*)</sup> Nota: il RUE ammette, a certe condizioni, la ricostruzione del volume esistente anche eccedente i parametri di zona.

## E. CONCLUSIONI

I contenuti del presente elaborato, la cui redazione inerisce ad una fase prodromica alla stesura/valutazione definitiva del Piano e della quale ne scandisce alcuni passaggi, sono riferiti agli obiettivi esplicitati nelle premesse ed assumono la natura di elementi conoscitivi congiunti a preliminari considerazioni, raccolti nella forma di Allegato alla ValSAT.

Le risultanze delle precedenti trattazioni, mirate a fornire una descrizione sintetica - ma rivelatrice - della città esistente, delle attuali sue possibilità insediative e di quella configurate dal RUE, possono così riassumersi in estrema sintesi:

- per la parte di città consolidata con funzione mista residenziale la politica di densificazione prevista dal RUE prospetta un ampliamento delle attuali possibilità insediative di base che, globalmente, si attesta attorno al 23% rispetto al PRG (senza incentivi);
- le aree vicine all'autostrada vedranno rafforzata la propria vocazione specialistica produttiva-commerciale ed escluso l'insediamento di residenze slegate dalle attività;
- alle zone situate fra la città consolidata mista residenziale e le aree produttive specializzate viene riconosciuto, ed incentivato, un carattere marcatamente ibrido, con la possibilità di omogeneizzarsi al resto della periferia mista residenziale;
- l'ambito periferia Ponente costituisce luogo di possibile e significativa evoluzione dei tessuti e degli usi presenti. In tale contesto non verrà previsto, di base, un incremento delle potenzialità costruttive a vantaggio di un allargato mix funzionale. I nuovi carichi insediativi, non considerati nel bilancio di cui al cap.3, si aggiungeranno a quelli previsti per il centro città;
- ai comparti sorti sulla base di Piani attuativi di recente realizzazione - per gli aspetti disciplinabili dal RUE - non sarà preclusa la possibilità di accedere alle nuove possibilità introdotte dal Piano nelle zone circostanti e, pertanto, a particolari condizioni potranno anch'essi essere oggetto di interventi di densificazione. Ciò al fine di non penalizzare le urbanizzazioni più nuove.